

# **Vontobel Real Estate Investments SICAV**

Geprüfter Jahresbericht per 30. Juni 2017

Rapport annuel audité au 30 juin 2017

## Organisation

### **Verwaltungsrat**

Andreas Hürlimann (Präsident)  
Alexander Lanz (Vizepräsident bis 24.10.2016)  
Dominic Gaillard (Vizepräsident ab 24.10.2016)  
Manuel Leuthold  
Bernard Nicod  
Marc C. Theurillat  
Max Zollinger

### **Fondsleitung<sup>1</sup>**

Caceis (Switzerland) SA  
Route de Signy 35  
1260 Nyon

### **Vermögensverwalter<sup>2</sup>**

Edmond de Rothschild (Suisse) S.A.  
(bis 28.02.2017)  
Rue de Hesse 18  
1204 Genf  
OROX Asset Management SA (ab 01.03.2017)  
Rue de Hesse 16  
1204 Genf

### **Schätzungsexperten**

Daniel Schneider, Jones Lang LaSalle AG, Zürich  
Dr. Christoph Vock, IAZI AG, Zürich

### **Transaktionsmanager**

Kuoni Mueller & Partner Investment AG, Zürich

### **Liegenschaftsverwalter**

Kuoni Mueller & Partner Management AG, Zürich

### **Nachhaltigkeitsberater**

Vontobel Asset Management AG, Zürich

### **Depotbank**

Notenstein La Roche Privatbank AG, St. Gallen

### **Prüfgesellschaft**

KPMG SA  
Rue de Lyon 111  
1203 Genf

### **Real Estate Investments SICAV**

c/o Schoch, Auer & Partner, Rechtsanwälte  
Marktplatz 4  
9004 St. Gallen

---

<sup>1</sup> Die Fondsleitung handelt als Delegierter gemäss Art. 51 Abs. 5 KAG  
<sup>2</sup> Im Auftrag der Fondsleitung

## Organisation

### **Conseil d'administration**

Andreas Hürlimann (président)  
Alexander Lanz (vice président jusqu'au 24.10.2016)  
Dominic Gaillard (vice président depuis le 24.10.2016)  
Manuel Leuthold  
Bernard Nicod  
Marc C. Theurillat  
Max Zollinger

### **Direction de fonds<sup>3</sup>**

Caceis (Switzerland) SA  
Route de Signy 35  
1260 Nyon

### **Gestionnaire de placements<sup>4</sup>**

Edmond de Rothschild (Suisse) S.A.  
(jusqu'au 28.02.2017)  
Rue de Hesse 18  
1204 Genève  
OROX Asset Management SA (depuis le 01.03.2017)  
Rue de Hesse 16  
1204 Genève

### **Experts chargés des estimations**

Daniel Schneider, Jones Lang LaSalle AG, Zurich  
Dr. Christoph Vock, IAZI AG, Zurich

### **Gestionnaire de transactions**

Kuoni Mueller & Partner Investment AG, Zurich

### **Gestion locative, technique et administrative**

Kuoni Mueller & Partner Management AG, Zurich

### **Conseiller en durabilité**

Vontobel Asset Management AG, Zurich

### **Banque dépositaire**

Banque Notenstein La Roche SA, 9004 Saint-Gall

### **Organe de révision**

KPMG SA  
Rue de Lyon 111  
1203 Genève

### **Real Estate Investments SICAV**

c/o Schoch, Auer & Partner, Rechtsanwälte  
Marktplatz 4  
9004 Saint-Gall

---

<sup>3</sup> La direction de fonds agit par délégation selon l'art. 51 al 5 LPCC  
<sup>4</sup> Par délégation de la direction de fonds

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Sommaire</b>	
Organisation	2	Organisation	2
Vorwort des Verwaltungsrats	4	Avant-propos du Conseil d'administration	5
Kennzahlen	6	Chiffres-clés	6
Tätigkeitsbericht	7	Rapport d'activité	10
Portfolioübersicht	13	Aperçu du portefeuille	13
Jahresbericht – Anlegerteilvermögen		Rapport annuel – Compartiment Investisseurs	
Vermögensrechnung	14	Compte de fortune	14
Erfolgsrechnung	15	Compte de résultat	15
Immobilieninventar	16	Inventaire des immeubles	16
Aufstellung der Käufe und Verkäufe	17	Liste des achats et des ventes	17
Hypothekarschulden im Detail	17	Détail des dettes hypothécaires	17
Effektive Vergütungssätze	18	Taux effectif des rémunérations	18
Jahresbericht – Unternehmerteilvermögen		Rapport annuel – Compartiment Entrepreneur	
Vermögensrechnung	19	Compte de fortune	19
Erfolgsrechnung	20	Compte de résultat	20
Jahresbericht – SICAV Insgesamt		Rapport annuel – SICAV consolidé	
Vermögensrechnung	21	Compte de fortune	21
Erfolgsrechnung	22	Compte de résultat	22
Anhang	23	Annexe	27
Bericht der Revisionsstelle	31	Rapport de l'organe de révision	33

Geprüfter Jahresbericht für die Periode 1. Juli 2016 bis 30. Juni 2017. Massgebend ist die deutsche Version.  
 Rapport annuel audité pour la période du 1er juillet 2016 au 30 juin 2017. La version allemande est déterminante.

## Vorwort des Verwaltungsrats

Unter dem neuen Namen «Vontobel Real Estate Investments SICAV» dürfen wir Ihnen die Zahlen unseres zweiten Geschäftsjahres vorlegen. Konzept, Ausgestaltung und Investitionsstrategie bleiben unverändert. Ziel der SICAV ist es, mit dem ebenfalls umbenannten Teilvermögen «Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland» in einem weiterhin anspruchsvollen Marktumfeld ein attraktives und nachhaltiges Portfolio an Schweizer Immobilien aufzubauen.

Mit dem Kauf von zwei weiteren Liegenschaften sowie dem Beginn eines zweiten Neubauprojekts konnten wir das Portfolio im Berichtsjahr weiter ausbauen. Für ein weiteres Neubauprojekt wurde eine Reservationsvereinbarung abgeschlossen. Das Grundstück wird nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung erworben. Zum Stichtag beträgt der Verkehrswert der Liegenschaften CHF 86'650'000. Im zweiten Geschäftsjahr stiegen die Mieteinnahmen um rund 50% auf CHF 2'464'553. Der Nettoertrag des Geschäftsjahres beläuft sich auf CHF 177'808. Vornehmlich durch eine geplante energetische Sanierung und einen geplanten Umbau zur nachhaltigen Repositionierung in attraktive Mieteinheiten resultieren (nicht realisierte) Wertberichtigungen in Höhe von rund CHF 718'000. Der Gesamterfolg des Geschäftsjahres beträgt CHF -540'006. Der Aufbau eines Immobilienportfolios benötigt im aktuellen Marktumfeld viel Umsicht und Geduld. Wenngleich das Portfolio noch nicht die gewünschte Grösse, Diversifikation und Rentabilität erreicht hat, so sind wir doch überzeugt, im abgelaufenen Geschäftsjahr die Weichen richtig gestellt zu haben:

- Einschliesslich der mit den genannten Bauprojekten eingegangenen Verpflichtungen sind rund CHF 133 Mio. in Bestandesliegenschaften und Bauprojekte investiert.
- Durch den Kauf der beiden Bestandesliegenschaften wurden die Soll-Mieteinnahmen weiter gesteigert und belaufen sich per 30.06.2017 annualisiert auf rund CHF 4.0 Mio.
- Mit Fertigstellung der beiden laufenden Bauprojekte im 2. Halbjahr 2018 werden die

Mieteinnahmen ab dem Geschäftsjahr 2018/19 weiter steigen.

- Durch die Zukäufe des Geschäftsjahres konnten die Cashposition, und damit auch die Negativzinsen reduziert werden. Durch den Mittelabfluss für das Bauprojekt und weitere geplante Akquisitionen wird Cash absehbar nur noch im Rahmen des operativ Notwendigen gehalten, so dass künftig keine nennenswerten Negativzinsen anfallen.

In Zusammenhang mit der Übernahme der Unternehmeraktien der SICAV durch Vontobel löste Dominic Gaillard den Vertreter des früheren Unternehmeraktionärs im Vizepräsidium, Alexander Lanz, ab. Marc C. Theurillat stellt sich altershalber nicht mehr zur Wiederwahl in den Verwaltungsrat zur Verfügung. Wir bedanken uns bei den Herren Lanz und Theurillat für ihre wertvolle und engagierte Mitarbeit und wünschen ihnen für die Zukunft alles Gute.

Basierend auf dem genannten Nettoertrag schlägt der Verwaltungsrat der Generalversammlung eine Ausschüttung für das Teilvermögen in Höhe von CHF 0.17 pro Anlegeraktie vor und signalisiert damit das Vertrauen in die positive Weiterentwicklung der SICAV.

Wir werden das Portfolio mit Weitsicht ausbauen und mit gezielten Investitionen nachhaltig gestalten. Vor dem Hintergrund eines Investitionsklimas, geprägt durch höhere Agios und tiefere Ankaufsrenditen, erfordert dies auch Geduld und eine langfristige Perspektive seitens der Aktionärinnen und Aktionäre. Wir bedanken uns für Ihre Treue und Ihr Vertrauen.

St. Gallen, 22. September 2017

Andreas Hürlimann  
Präsident des Verwaltungsrates

Dominic Gaillard  
Vizepräsident des Verwaltungsrates

## Avant-propos du Conseil d'administration

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

Nous avons le plaisir de vous présenter les résultats du second exercice annuel de la SICAV dont le nouveau nom est désormais « Vontobel Real Estate Investments SICAV ». Son concept, sa configuration et sa stratégie d'investissement restent inchangés. L'objectif de la SICAV ainsi que celui de son compartiment, « Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland », également rebaptisé, est de construire un portefeuille immobilier suisse attractif et voué au développement durable, ceci dans un marché toujours exigeant.

Durant la période sous revue, nous avons poursuivi l'extension du portefeuille en achetant deux objets supplémentaires ainsi qu'en démarrant la construction d'un second projet immobilier. Un autre projet de construction a fait l'objet d'une convention de réservation. La parcelle y relative sera acquise dès l'entrée en force de l'autorisation de construire. A la date de référence, la valeur vénale des immeubles s'élève à CHF 86'650'000.

Lors du second exercice annuel, les revenus locatifs ont progressé de près de 50% à CHF 2'464'553. Le résultat net de l'exercice s'élève à CHF 177'808. A la suite d'un assainissement énergétique et d'une transformation en faveur d'un repositionnement tourné vers le développement durable avec des unités locatives attractives, les immeubles ont subi des ajustements de valeur entraînant une perte de capital non réalisée à hauteur de CHF 718'000. Le résultat total de l'exercice annuel s'élève à CHF -540'006.

- Dans l'environnement de marché actuel, la construction d'un portefeuille immobilier requiert de la prudence et de la patience. Même si le portefeuille n'a pas encore atteint la taille, la diversification et la rentabilité escomptées, nous sommes convaincus d'avoir pris les bonnes options durant le dernier exercice :
- En prenant en compte les engagements liés aux projets de construction mentionnés, près de CHF 133 mio. sont investis dans des biens immobiliers existants et des projets de construction.

- L'achat des deux biens immobiliers a permis de continuer d'augmenter les revenus locatifs attendus qui, au 30.6.2017, s'élevaient à CHF 4.0 mio. en valeur annualisée.
- A la fin des travaux des deux projets de construction durant le second semestre 2018, les revenus locatifs poursuivront leur ascension lors de l'exercice 2018/2019.
- Les achats complémentaires de l'exercice ont permis de diminuer les positions en cash et par conséquent les taux négatifs. Les achats complémentaires de l'exercice ont permis de diminuer les positions en cash et par conséquent le montant d'intérêts négatifs payé.

Dans le cadre de la reprise des « actions entrepreneurs » de la SICAV par Vontobel, Dominic Gaillard a remplacé à la vice-présidence le représentant de l'ancien actionnaire entrepreneurial, Alexander Lanz. Pour raison d'âge, Marc C. Theurillat ne peut plus se présenter à sa réélection au conseil d'administration. Nous tenons à remercier M. Lanz et Theurillat pour leur engagement et leur précieuse coopération et leur souhaitons nos meilleurs vœux pour l'avenir.

Sur la base du résultat net mentionné, le conseil d'administration propose à l'assemblée générale une distribution de CHF 0.17 par action des investisseurs pour le compartiment et affiche ainsi sa confiance quant à l'évolution positive de la SICAV.

Nous développons le portefeuille avec clairvoyance et, grâce à des investissements ciblés, le positionnons de sorte à obéir aux principes du développement durable. Un climat d'investissement caractérisé par des rendements d'acquisition plus faibles, requiert de la part des actionnaires de la patience et une perspective à long terme. Nous vous remercions de votre fidélité et de votre confiance.

Saint-Gall, 22 Septembre 2017



Andreas Hürlimann  
Président du Conseil d'administration



Dominic Gaillard  
Vice-président du Conseil d'administration

## Kennzahlen/Chiffres-clés

Konsolidierte Kennzahlen	30.06.2017 CHF	30.06.2016 CHF	Chiffres-clés consolidés
Gesamtvermögen	106'412'830.56	100'988'296.37	Fortune totale
Nettofondsvermögen	99'401'268.35	99'941'274.00	Fortune nette
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	80'360'000.00	52'471'000.00	Valeur d'expertise des immeubles terminés
Geschätzter Verkehrswert Bauland, einschl. Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	6'290'000.00	0.00	Valeur d'expertise des immeubles en construction (y.c. le terrain)

CHF	Teilvermögen/Compartiment Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland		Teilvermögen Unternehmer/ Compartiment Entrepreneur		
	30.6.2017 CHF	30.6.2016 CHF	30.6.2017 CHF	30.6.2016 CHF	
Aktien im Umlauf	1'010'500	1'010'500	2'500	2'500	Actions en circulation
Nettofondsvermögen	99'151'268.35	99'691'274.00	250'000.00	250'000.00	Fortune nette
Nettoinventarwert pro Aktie	98.12	98.65	100.00	100.00	Valeur nette d'inventaire par action
Ordentliche Dividendenausschüttung <sup>5</sup>	0.17	0.00	0.00	0.00	Distribution résultat net <sup>6</sup>
Ausschüttung des Kapitalgewinns	0.00	0.00	0.00	0.00	Distribution gain en capital
Ausschüttung insgesamt	0.17	0.00	0.00	0.00	Distribution totale

### Gemäss SFAMA Fachinformation berechnete Kennzahlen für das Teilvermögen Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland

### Chiffres-clés pour le compartiment Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland conformément à l'information spécialisée de la SFAMA

	30.06.2017	30.06.2016	
Mietausfallrate	7.55%	5.89%	Quote-part de perte sur loyer
Fremdfinanzierungsquote	5.77%	0.00%	Coefficient d'endettement
Betriebsgewinnmarge (EBIT)	18.28%	-5.90%	Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT)
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> (GAV)	1.31%	1.28%	Quote-part de charges d'exploitation du fonds TER <sub>REF</sub> (GAV)
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> (MV)	1.37%	1.29%	Quote-part de charges d'exploitation du fonds TER <sub>REF</sub> (MV)
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	-0.54%	-1.36%	Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	-0.43%		Return on Invested Capital (ROIC)
Ausschüttungsrendite	0.17%	0.00%	Rendement sur distribution
Ausschüttungsquote	96.61%	0.00%	Coefficient de distribution
Agio/Disagio	n/a	n/a	Agio/Disagio
Performance <sup>7</sup> 2016 2017 <sup>8</sup> Seit Lancierung des Teilvermögens <sup>9</sup>	-0.54% -1.88%	-1.35% -1.35%	Performance <sup>10</sup> 2016 2017 <sup>8</sup> Depuis création du compartiment <sup>8</sup>
Anlagerendite	-0.54%	-1.35%	Rendement de placement

<sup>5</sup> Vorbehaltlich Beschluss der Generalversammlung vom 24.10.2017 in Bezug auf die Dividendenausschüttung

<sup>6</sup> Sous réserve de l'approbation de la résolution concernant la distribution de dividende par l'Assemblée Générale du 24.10.2017

<sup>7</sup> Die historische Performance gilt nicht als Indikator für die aktuelle oder zukünftige Performance. In den Performancedaten sind Kommissionen und Gebühren, die bei Ausgabe oder Rücknahme von Aktien erhoben wurden, nicht berücksichtigt

<sup>8</sup> Bis zum 30.06.2017/Jusqu'au 30.6.2016

<sup>9</sup> Vom 05.05.2015/Depuis le 5 mai 2015

<sup>10</sup> La performance historique ne représente pas un indicateur de performance courante ou future. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des actions

## Tätigkeitsbericht Teilvermögen Sustainable Real Estate Switzerland<sup>11</sup>

Während des am 30. Juni 2017 abgeschlossenen Geschäftsjahres herrschten in der Schweiz aussergewöhnliche Bedingungen für Immobilienanlagen. Das Niedrig- wenn nicht gar Negativzinsumfeld für Einlagen sorgte für die anhaltende Anziehungskraft dieser Anlageklasse und für eine Talfahrt der Anfangsrenditen auf historische Tiefstände, während die Liegenschaftenpreise auf hohem Niveau verharrten.

Dieses Umfeld zwang das Teilvermögen «Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland» (Teilvermögen) der «Vontobel Real Estate Investments SICAV» zu äusserst selektiven Anlageentscheiden, um ihre Anlagestrategie umzusetzen. In der Berichtsperiode wurden somit drei strategische Ansätze verfolgt: Einerseits setzte man auf stabile Wohnliegenschaften, andererseits wurden bei Objekten mit Stabilisierungsbedarf in bescheidenem Umfang Risiken eingegangen und schliesslich wurden Bauprojekte an die Hand genommen.

### Weiterentwicklung des Portfolios

Im Verlauf des Berichtsjahres setzte das Teilvermögen den Aufbau des Portfolios fort. Im zweiten Jahr seit der Auflegung erwarb dieses folgende bestehenden Gebäude: eine Liegenschaft mit gemischter Nutzung an der Oberlandstrasse 9 in Spiez (BE) für CHF 6'020'000 (Dezember 2016) und vier Gewerbegebäude an der Überlandstrasse 105-111 in Dübendorf (ZH) für CHF 21'315'000 (Juni 2017). Zudem kaufte das Teilvermögen im Februar 2017 in Liestal (BL) ein Baugelände und unterzeichnete zeitgleich einen Totalunternehmervertrag für den Bau von 34 Wohnungen zu rund CHF 16'000'000. Die Bauarbeiten wurden im März 2017 aufgenommen, die Übergabe ist für September 2018 geplant.

Im Verlauf des vorangegangenen Geschäftsjahres war ein Terminvertrag über den Erwerb von zwei neu zu errichtenden Gebäuden in Prilly (VD) in Höhe von CHF 27'000'000 unterzeichnet worden. Der Bau von 40 Wohnungen und 38 Parkplätzen ist angelaufen; die Übergabe und die Eigentums-

übertragung sind für Ende Juni 2018 vorgesehen. Im Dezember 2016 wurde eine Reservationsvereinbarung für ein Projekt zum Bau von 29 Wohnungen in Zofingen (AG) im Betrag von rund CHF 11'000'000 unterzeichnet. Die Formalisierung der Urkunden und Verträge dürfte Ende 2017 stattfinden.

Bei Einbezug der bestehenden Gebäude sowie der laufenden, durch Vertragsunterzeichnung vereinbarten oder Reservationsverträgen unterliegenden Bauprojekte belaufen sich die Aktiven und Verpflichtungen des Teilvermögens auf rund CHF 133'000'000.

### Immobilienportfolio

Per 30. Juni 2017 besass das Teilvermögen acht bestehende Liegenschaften in sechs verschiedenen Kantonen. Mit den jüngsten Neuerwerbungen ist das Portfolio auch in den Kantonen Bern und Zürich vertreten. Der Marktwert der Immobilienbestände erhöhte sich von CHF 52'471'000 (Ende Juni 2016) auf CHF 86'650'000 (Ende Juni 2017).

Der Anteil des grössten Anlageobjekts am Immobilienportfolio beträgt 26.04% und auf das Gesamtvermögen des Teilvermögens bezogen liegt er bei 21.21%. Die meisten Anlageobjekte befinden sich in den Kantonen Aargau und Zürich mit einem Portfolioanteil von 30.27% bzw. 26.04%.

Vor dem Ankauf der Immobilien in Dübendorf per Ende Juni 2017 bestanden die Mieteinnahmen zu 81.84% aus der Vermietung von Wohnobjekten, die Vermietung von Geschäftsliegenschaften trug 18.16% zu den Mieteinnahmen bei.

Der von den unabhängigen Immobilienschätzern angewandte Diskontsatz schwankt zwischen 3.51% und 4.80%, der mit dem Marktwert gewichtete durchschnittliche Diskontsatz beträgt 4.33%.

Für die bereits im Vorjahr bestehenden Portfolioliegenschaften ging der durchschnittliche gewichtete Diskontsatz von 4.33% auf 4.19% zurück. Die jüngsten Ankäufe von gemischt und gewerblich genutzten Liegenschaften in Spiez und Dübendorf wurden mit Diskontsätzen von 4.20% bzw. 4.80% bewertet.

Die Mietausfallrate beläuft sich auf 7.55% gegenüber 5.89% per 30. Juni 2016. Der Anteil der ausstehenden Mieten und zweifelhaften Forderungen beträgt lediglich 0.25%. Über 85% der leer stehenden Flächen konzentrieren sich auf drei

<sup>11</sup> Der Bericht des Vermögensverwalters ist nicht Teil der von der Revisionsstelle geprüften Elemente.

Objekte am Wettsteinplatz in Basel-Stadt (Nichtverlängerung des Mietvertrags mit dem Sozialamt, 55%), an der Mitteldorfstrasse 2-4 in Reinach (sekundäre Gewerbefläche, 15%) sowie an der Oberlandstrasse 9 in Spiez (Auflösung eines Mietvertrags nach Mieterkonkurs, 19%).

Das Management-Team hat gezielte Massnahmen zur Behebung dieser Probleme und ihrer nachhaltigen Lösung eingeleitet.

### **Liegenschaftsverwaltung**

In Übereinstimmung mit der Fondsstrategie verfolgt das Management drei strategische Ansätze:

(1) Überwachung und Instandhaltung der stabilen Liegenschaften

Bei den Wohnliegenschaften in Magden (AG), Bremgarten (AG), Othmarsingen (AG) und Dübendorf (ZH) konnten die Mieteinnahmen dank Mieterwechseln und punktuellen Wohnungsrenovierungen gesteigert werden. Die Leerbestände bewegen sich auf einem sehr tiefen Niveau.

(2) Risikomanagement und Realisierung des Potenzials von Liegenschaften mit Stabilisierungsbedarf

Die Mietersituation in den Liegenschaften in Estavayer-le-Lac (FR) ist sehr zufriedenstellend. Wir sehen vor, die Fassade energetisch zu sanieren und die Fenster auszutauschen, um die Energieeffizienz der Gebäude zu erhöhen. Die Durchführung dieser Arbeiten ist für 2018-2019 geplant. Die geplanten Investitionen haben den Marktwert der Liegenschaft allerdings belastet.

Für das Objekt am Wettsteinplatz in Basel-Stadt bestanden prekäre Mietverträge für Zimmer und Studios mit dem dortigen Sozialamt, die nicht erneuert wurden. Um die Vermietung langfristiger zu gestalten und die Attraktivität des Gebäudes zu erhöhen, haben wir beschlossen, die beiden Stockwerke mit Zimmern und Studios in vier Wohnungen umzuwandeln. Die entsprechende Baubewilligung wurde im Sommer 2017 erteilt. Da dieses Vorhaben in die Bewertung per 30. Juni 2017 eingegangen ist, ging der Marktwert der Liegenschaft entsprechend zurück.

In Spiez (BE) wurde eine zum Zeitpunkt des Kaufs leer stehende Wohnung neu vermietet. Ferner wurde eine bisherige Bürofläche in eine Wohnung umgebaut und neu vermietet. Nach einem

Mieterkonkurs ist allerdings nach wie vor noch eine Ladenfläche zu vermieten.

In Reinach (BL) ist es uns wegen der schwachen Marktlage für Gewerbeliegenschaften bis anhin noch nicht gelungen, die leer stehende Fläche erneut zu vermieten.

(3) Entwicklung von Bauprojekten

Im Rahmen des 2016 durch einen Terminkauf sichergestellten Projekts «Les Logis de Prilly» sind die Arbeiten plan- und budgetgemäss verlaufen. Der Rohbau wurde im Mai 2017 fertig gestellt, die Übergabe ist für Juni 2018 vorgesehen. Mit der gemeindeeigenen Kinderkrippe und einer Zahnarztpraxis konnten zwei Mietverträge für die Gewerberäume abgeschlossen werden. Dank dem Einsatz des Management-Teams bei der Projektbegleitung wurden Massnahmen zur Steigerung der Nachhaltigkeit und des Komforts der Wohnungen eingeleitet.

Nach dem Eingang der Baubewilligung und dem Abriss der bestehenden Bebauungen wurden im März 2017 die Bauarbeiten an der Gasstrasse in Liestal aufgenommen. Die Übergabe ist für November 2018 vorgesehen.

### **Bilanz**

Per 30. Juni 2017 belief sich das Gesamtvermögen des Teilvermögens auf CHF 106'162'830. Hiervon entfallen CHF 80'360'000 auf acht bestehende Gebäude (gegenüber CHF 52'471'000 per 30. Juni 2016) sowie CHF 6'290'000 auf das im Bau befindliche Gebäude in Liestal. Der Posten «Sonstige Vermögenswerte» umfasst den Terminkauf in Prilly im Umfang von CHF 7'000'000 sowie die Bindungsvereinbarung für das Projekt in Zofingen im Umfang von CHF 100'000. Zum Stichtag verfügte der Teilfonds über Barbestände in Höhe von CHF 12'094'101.

Die letzte Akquisition des Teilvermögens im vierten Quartal des Berichtjahres wurde unter anderem durch Teilübernahme einer Hypothekarschuld des Verkäufers in Höhe von CHF 5'000'000 finanziert. Der Verschuldungsgrad des Teilvermögens belief sich zum Geschäftsjahresende auf 5.77%. Nach Abzug der Passiven belief sich das Reinvermögen zum Stichtag auf CHF 99'151'268 gegenüber CHF 99'691'274 zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres.



## **Erfolgsrechnung**

Die Mieteinnahmen aus dem Berichtsjahr beliefen sich per 30. Juni 2017 auf CHF 2'441'089 gegenüber CHF 1'623'827 im Vorjahr. Unter Berücksichtigung der Posten «Sonstige Mietzeins-einnahmen» und «Bauzinsen» sowie der negativen Zinsaufwendungen beläuft sich der Gesamtertrag auf CHF 2'398'392.

Inzwischen ist das Kapital des Teilvermögens grösstenteils angelegt, sodass die Barbestände im Geschäftsjahr 2017-2018 abgebaut werden und die negativen Zinsaufwendungen deutlich zurückgehen dürften.

Diesen Einnahmen standen operative Aufwendungen von CHF 2'220'584 gegenüber. Der Posten «Unterhalt und Reparaturen» beanspruchte 16,88% der Mieteinnahmen. Die Posten «Liegenschaftsaufwand» und «Verwaltungsaufwand» schlugen mit 5.70% bzw. 5.15% der Mieteinnahmen zu Buche. Die Aussagekraft dieser Verhältniszahlen ist angesichts der Wachstumsphase des Portfolios und der Tatsache, dass bestimmte Immobilien nur einen Teil des Jahres gehalten wurden, nicht zwingend gegeben.

Der Nettoertrag für das Berichtsjahr beläuft sich auf CHF 177'807 (bzw. CHF 0.17 je Aktie) gegenüber einem Nettoverlust von CHF 457'850 im Vorjahr.

Wertberichtigungen bei den Liegenschaften hatten einen nicht realisierten Kapitalverlust von CHF 717'813 zur Folge.

Somit belief sich das Gesamtergebnis für das Berichtsjahr auf CHF -540'005 (gegenüber CHF -1'358'726 im Vorjahr).

## **Wertentwicklung und Ausschüttung**

Der Nettoinventarwert je Aktie des Teilvermögens belief sich per 30. Juni 2017 auf CHF 98.12; die Anlagerendite beträgt -0.54%.

Basierend auf dem Nettoertrag in Höhe von CHF 177'807, der das operative Ergebnis des Berichtsjahres reflektiert, beantragt der Verwaltungsrat bei der Generalversammlung, für das Geschäftsjahr 2016/2017 für das Teilvermögen Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland eine

Dividende in Höhe von CHF 0.17 pro Anlegeraktie auszuschütten.

## **Nachhaltigkeit**

Das Teilvermögen Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland verfolgt eine der Nachhaltigkeit verpflichteten Anlagestrategie. Diese bezieht sich auf die Auswahl der Immobilien, die Ausgestaltung von Neubauprojekten sowie die Bewirtschaftung der Liegenschaften. Damit soll die dauerhafte Werthaltigkeit des Portfolios sichergestellt werden. Bei der Standortauswahl wird insbesondere auf die Erreichbarkeit mit umweltfreundlichen Verkehrsmitteln und die Infrastruktur für die täglichen Bedürfnisse der Mieter geachtet. Ferner fliessen demographische Faktoren ein. Bei den Gebäuden werden neben Umweltaspekten auch Gebrauchstauglichkeit und Nutzungsflexibilität evaluiert. Neubauprojekte werden gezielt im Hinblick auf diese Aspekte optimiert. Bei den bestehenden Liegenschaften werden im Rahmen der jährlichen Planung Massnahmen mit einem guten Kosten-Nutzen-Verhältnis umgesetzt. Beispielsweise wurde bei der Liegenschaft in Bremgarten die Beleuchtung von Treppenhäusern und Laubengängen auf LED mit Bewegungsmeldern umgestellt. Bei der Liegenschaftsverwaltung fliessen Nachhaltigkeitsaspekte insbesondere bei der Beschaffung von energiesparenden Geräten ein.

## **Ausblick**

Dank der im Jahr 2016/2017 eingeleiteten Massnahmen bei den Liegenschaften mit Stabilisierungsbedarf dürfte sich die Qualität und Nachhaltigkeit des Teilvermögens unserer Überzeugung nach positiv entwickeln.

Trotz des äusserst wettbewerbsintensiven Marktumfelds hält der Manager bei der Auswahl der Objekte jedoch an seinen hohen Ansprüchen fest und lässt sich von besonderer Vorsicht leiten.

Mit der Ausweitung des Portfolios und dem Abschluss der Integration der ersten Objekte in das Portfolio werden sich die Kennzahlen für Aufwendungen und Erträge im Geschäftsjahr 2017/2018 verbessern.

## Rapport d'activité Compartiment Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland<sup>12</sup>

Lors de l'exercice clôturé au 30 juin 2017, nous avons pu constater des conditions exceptionnelles au niveau de l'investissement immobilier suisse.

En effet, le contexte de taux bas, et même négatifs pour les dépôts, a maintenu l'attractivité de la classe d'actif et a entraîné une baisse des taux de rendements initiaux à des niveaux historiquement bas, néanmoins les prix d'acquisition des immeubles restent élevés.

Dans cet environnement, le Compartiment Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland » (« le Compartiment ») de « Vontobel Real Estate Investments SICAV » a dû déployer le capital de manière pertinente pour être en ligne avec sa stratégie. Ainsi, trois axes stratégiques ont été exploités pendant la période écoulée en misant d'une part, sur des immeubles résidentiels stables, d'autre part sur une prise de risque modéré sur des objets à stabiliser, et enfin, sur des projets de construction

### Poursuite du développement du portefeuille

Le Compartiment poursuit durant l'exercice écoulé la constitution du portefeuille. Cette deuxième année a été marquée par l'acquisition d'immeubles existants dont un mixte à Spiez (BE), Oberlandstrasse 9, pour CHF 6'020'000 en décembre 2016 et de quatre immeubles commerciaux à Dübendorf (ZH), Überlandstrasse 105-111 en juin 2017 pour CHF 21'315'000. De plus le Compartiment a acquis un terrain à bâtir à Liestal (BL) en février 2017 et signé concomitamment un contrat d'entreprise totale portant sur la construction de 34 appartements pour environ CHF 16'000'000. Les travaux ont commencé en mars 2017 et la livraison est planifiée pour septembre 2018.

Au cours de l'exercice précédent, un acte de vente à terme avait été signé pour l'acquisition de deux bâtiments à construire à Prilly (VD) pour un montant de CHF 27'000'000. La construction des 40

appartements et 38 places de parc est en cours. La livraison et transfert de propriété sont prévus fin juin 2018.

En décembre 2016, un accord de réservation a été signé pour un projet de construction de 29 appartements à Zofingen (AG) pour un montant d'environ CHF 11'000'000. La formalisation des actes et contrats est prévue d'ici fin 2017.

En tenant compte des bâtiments existants, des projets de construction en cours, signés ou réservés, le total des actifs et engagements du Compartiment s'élève à environ CHF 133'000'000.

### Portefeuille immobilier

Au 30 juin 2017 le Compartiment était propriétaire de huit immeubles existants dans six cantons. Avec les dernières acquisitions, le portefeuille s'est étendu aux cantons de Bern et de Zurich. La valeur de marché des actifs immobiliers est passée de CHF 52'471'000 (fin juin 2016) à CHF 86'650'000 (fin juin 2017).

Le plus grand objet représente une quote-part de 26.04% du portefeuille immobilier et de 21.21% du patrimoine total du Compartiment. L'allocation géographique est la plus élevée dans les cantons de d'Argovie et de Zurich avec 30.27%, respectivement 26.04%.

Au niveau sectoriel, et sans tenir compte des immeubles de Dübendorf achetés fin Juin 2017, la part résidentielle de l'état locatif s'élève à 81.84% pour une part commerciale à 18.16%.

Les taux d'escompte appliqué par les experts chargés des estimations indépendants varient entre 3.51% et 4.80%, alors que la moyenne pondérée d'après la valeur de marché s'élève à 4.33%.

Sur les immeubles déjà présents dans le portefeuille sur l'exercice précédent, le taux d'escompte moyen pondéré a baissé de 4.33% à 4.19%. Les dernières acquisitions d'immeubles mixtes et commerciaux de Spiez et Dübendorf ont été évaluées sur des bases de taux d'escompte de 4.20%, respectivement 4.80%.

Le taux de perte sur loyer de la période s'élève à 7.55% contre 5.89% au 30 juin 2016. Les loyers non encaissés ou créanciers douteux ne représentent que 0.25%. Près de 90% des surfaces vacantes non louées se concentrent sur trois objets à Bâle BS Wettsteinplatz 3 (non renouvellement de

<sup>12</sup> Le rapport du gestionnaire ne fait pas partie des documents vérifiés par l'organe de révision

bail avec les services sociaux, 55%), Reinach Mitteldorfstrasse 2-4 (surface commerciale secondaire, 15%), et Spiez, Oberlandstrasse 9 (résiliation bail avec locataire en faillite, 19%).

Des actions spécifiques sont mises en œuvre par l'équipe de gestion pour remédier à ces problèmes et trouver des solutions durables.

### **Gestion immobilière**

En ligne avec la stratégie du fonds, les efforts de gestion se répartissent sur trois axes :

(1) Suivi et entretien des immeubles stables

Les bâtiments résidentiels de Magden (AG), Bremgarten (AG), Othmarsingen (AG) et Dübendorf (ZH) ont vu leurs revenus locatifs augmenter grâce à des rotations de locataires et des rénovations ponctuelles d'appartements. Leurs taux de vacance sont très bas.

(2) Gestion des risques et déploiement du potentiel sur les immeubles à stabiliser

Sur les immeubles d'Estavayer-le-Lac (FR), la situation locative est très satisfaisante mais nous avons anticipé la rénovation énergétique de la façade et le remplacement des fenêtres afin de rendre le bâtiment plus attractif et économe en énergie. La planification de ces travaux a été engagée pour une réalisation sur 2018/2019. Cet investissement impacte néanmoins négativement la valeur vénale.

Sur l'objet Basel (BS), Wettsteinplatz, nous avons subi le non-renouvellement de baux précaires pour la location de chambres et studios par les services sociaux. Afin de pérenniser la situation locative et améliorer l'attractivité de l'immeuble, nous avons décidé de transformer les deux étages de chambres et studios en quatre appartements. Le permis de construire a été obtenu durant l'été 2017. L'intégration de ce programme de travaux dans l'évaluation au 30 juin 2017 impacte négativement la valeur vénale de cet objet.

S'agissant de l'immeuble de Spiez (BE), les efforts de gestion locative ont permis de relouer une surface vacante de bureaux et de transformer une autre en appartement. Il reste néanmoins une arcade à relouer suite à la faillite d'un locataire.

Au niveau de l'immeuble de Reinach (BL), la faiblesse du marché locatif commercial local ne

nous a pas permis, à ce stade, de relouer la surface vacante.

(3) Développement des projets de construction

Dans le cadre du projet « Les Logis de Prilly » sécurisé en 2016 par une vente à terme, les travaux se sont déroulés à satisfaction selon le planning et le budget. Le gros-œuvre s'est terminé en Mai 2017 et la livraison est prévue pour Juin 2018. Deux baux ont été signés pour les arcades commerciales avec la Crèche Communale et un cabinet dentaire. L'implication de l'équipe de gestion dans le suivi du projet a permis d'introduire des mesures améliorant la durabilité et le confort des appartements.

Le chantier de Liestal, Gasstrasse s'est ouvert en mars 2017 après l'obtention du permis de construire et la démolition des installations existantes. La livraison est prévue en novembre 2018.

### **Compte de fortune**

Le patrimoine total du fonds s'élevait au 30 juin 2017 à CHF 106'162'830. Sur ce total, CHF 80'360'000 sont attribuables à huit immeubles existants (contre CHF 52'471'000 au 30 juin 2016) et CHF 6'290'000 à un immeuble en construction à Liestal. La position « Autres actifs » correspond pour CHF 7'000'000 à la vente à terme de Prilly et CHF 100'000 à l'accord de réservation du projet à Zofingen. À la date de référence, le Compartiment disposait de liquidités d'un montant de CHF 12'094'101.

La dernière acquisition du fonds au quatrième trimestre de l'exercice a été en partie financée par la reprise partielle d'une dette hypothécaire du vendeur à hauteur de CHF 5'000'000. Le coefficient d'endettement du fonds s'élève à 5.77% à la fin de l'exercice. Déduction faite des passifs, on aboutit à la date de référence à une Fortune Nette de CHF 99'151'268 contre CHF 99'691'274 à la fin de l'exercice précédent.

### **Compte de résultat**

Au cours de l'exercice comptable écoulé, les recettes provenant des loyers se sont élevées au 30 juin 2017 à CHF 2'441'089 contre CHF 1'623'827 un an auparavant. Si l'on tient compte des « Autres revenus locatifs » et « intérêts intercalaires » et, en

appliquant la charge d'intérêts négatifs on obtient un revenu total de CHF 2'398'392.

Dans l'intervalle le capital du fonds est substantiellement investi, le niveau de liquidités sur l'exercice 2017-2018 sera plus faible et la charge d'intérêts négatifs est susceptible de baisser de manière significative.

Ces recettes doivent être mises en rapport avec les dépenses opérationnelles s'élevant à CHF 2'220'584. La part de la position « entretien et réparations » s'élève à 16.88% des recettes provenant des loyers. Les « frais liés aux immeubles » et les « charges administratives » constituent 5.7%, respectivement 5.15% des recettes provenant des loyers. Compte tenu de la phase de croissance du portefeuille et la détention partielle sur l'année des immeubles, ces ratios ne sont pas forcément significatifs.

Le résultat net de l'exercice comptable se solde par un bénéfice de CHF 177'807 (soit CHF 0.17 par action) contre une perte de CHF 457'850 sur l'exercice précédent.

Les ajustements de valeur des immeubles induisent une perte de capital non réalisée s'élevant à CHF 717'813.

Le résultat total de l'exercice s'élève donc à CHF -540'005 (contre CHF -1'358'726 sur l'exercice précédent)

### **Performance et distribution**

La valeur nette d'inventaire par action du fonds s'élève au 30 juin 2017 à CHF 98.12 et le rendement du placement à -0.54%.

Sur la base du bénéfice net de CHF 177 807, qui reflète le résultat d'exploitation de l'exercice, le Conseil d'Administration propose à l'Assemblée Générale de distribuer un dividende de CHF 0,17 par action au titre de l'exercice financier 2016/2017 du compartiment Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland.

### **Durabilité**

Le compartiment Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland poursuit une stratégie d'investissement vouée au développement durable. Celle-ci a trait à

la sélection des objets immobiliers, à la conception des projets de construction ainsi qu'à l'exploitation des biens immobiliers. Son but est de préserver la valeur du portefeuille dans le temps. La sélection des lieux d'implantation s'appuie sur des critères d'appréciation tels que l'infrastructure des bâtiments pour les besoins quotidiens des locataires ou encore leur accessibilité à l'aide de moyens de transports respectueux de l'environnement. D'autres critères comme la démographie sont également pris en considération. L'évaluation des immeubles repose à la fois sur les aspects environnementaux, leur fonctionnalité et leur flexibilité d'utilisation. Ces mêmes aspects sont pris en compte pour les nouveaux projets de construction. Des mesures sont planifiées annuellement pour mettre en œuvre cette stratégie dans les bâtiments existants, elles permettent ainsi des améliorations offrant un bon rapport coûts-avantages. Ce fut par exemple le cas pour le bâtiment de Bremgarten où l'éclairage des cages d'escaliers et des coursives a été remplacé par des ampoules LED munies de détecteurs de mouvement. Sur le plan de la gestion des biens immobiliers, les questions du développement durable sont également prises en considération, en particulier en ce qui concerne l'acquisition d'appareils à faible consommation d'énergie.

### **Perspectives**

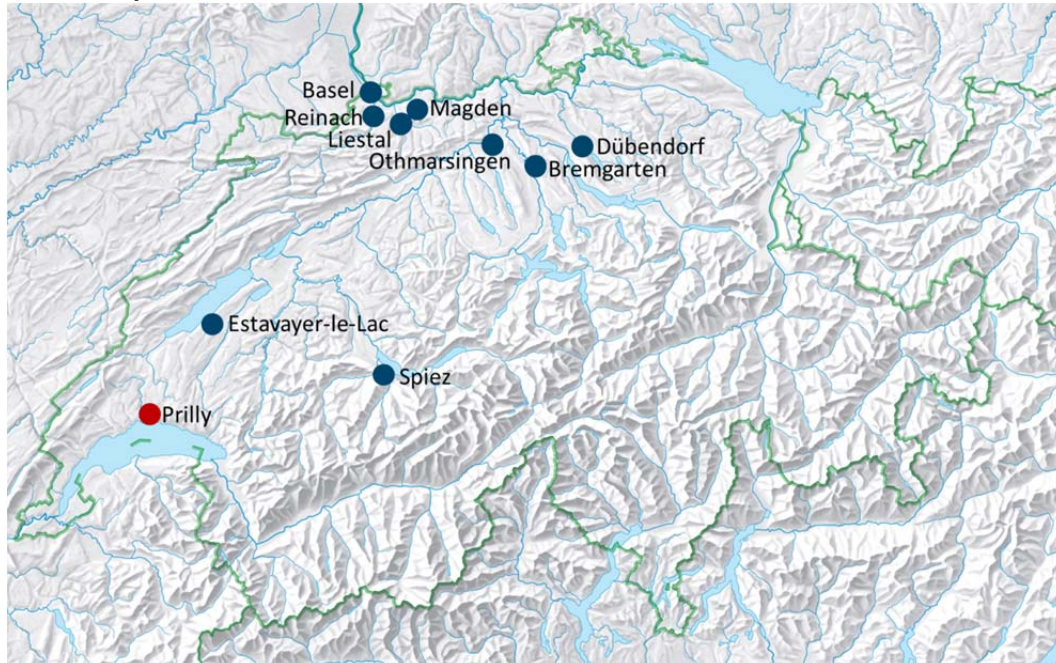
Grâce aux actions entreprises en 2016/2017 sur les immeubles à stabiliser et les projets de construction, nous sommes convaincus de l'évolution positive du Compartiment en termes de stabilité et durabilité.

Dans un contexte de marché très compétitif, le gestionnaire reste néanmoins particulièrement exigeant et prudent quant à la sélection des immeubles.

En raison de l'élargissement de la base du portefeuille et compte tenu de la fin de l'intégration des premiers immeubles, les ratios de charges et de coûts devraient s'améliorer sur l'exercice 2017/2018.

## Portfolioübersicht/Aperçu du portefeuille

### Standorte per 30.06.2017/Unités au 30.06.2017

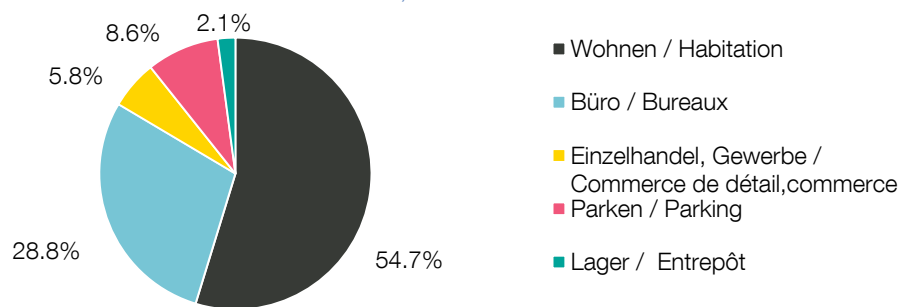


Quelle: Swisstopo

### Nutzungsarten/Utilisation

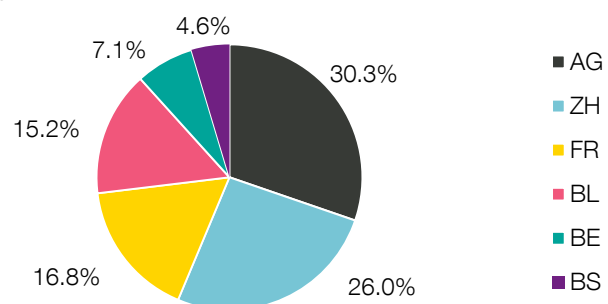
(Bezug: Ist-Nettomieterttrag per 30.06.2017/

Base: état locatif net effectif au 30.06.2017)



### Geographische Verteilung/Répartition géographique

(Bezug: Verkehrswerte per 30.06.2017/Base: valeur vénale au 30.06.2017)



## Teilvermögen/*Compartiment* Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland

### Vermögensrechnung/*Compte de fortune*

	30.06.2017 CHF	30.6.2016 CHF	
<b>Bankguthaben</b>			<b>Avoirs en banque</b>
Sichtguthaben	11'598'364.31	40'861'361.05	Avoirs à vue
Terminguthaben	495'737.40	0.00	Avoirs à terme
<b>Grundstücke</b>			<b>Immeubles</b>
Wohnbauten	33'369'000.00	33'507'000.00	Immeubles d'habitation
Gemischte Bauten	18'284'000.00	18'964'000.00	Immeubles à usage mixte
Kommerziell genutzte Bauten	28'707'000.00	0.00	Immeubles à usage commercial
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	6'290'000.00	0.00	Terrains à bâtir, y.c. bâtiments à dé- molir et immeubles en construction
<b>Total Grundstücke</b>	<b>86'650'000.00</b>	<b>52'471'000.00</b>	<b>Total immeubles</b>
Sonstige Vermögenswerte <sup>13</sup>	7'418'728.85	7'405'935.32	Autres actifs <sup>14</sup>
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>106'162'830.56</b>	<b>100'738'296.37</b>	<b>Fortune totale à la fin de la période comptable</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			<b>Engagements à court terme</b>
Kurzfristige Hypothekarschulden	0.00	0.00	Dettes hypothécaires à court terme
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	2'011'562.21	1'047'022.37	Autres engagements à court terme
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			<b>Engagements à long terme</b>
Langfristige Hypothekarschulden	5'000'000.00	0.00	Dettes hypothécaires à long terme
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	0.00	0.00	Autres engagements à long terme
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>7'011'562.21</b>	<b>1'047'022.37</b>	<b>Total des engagements</b>
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>99'151'268.35</b>	<b>99'691'274.00</b>	<b>Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	0.00	0.00	Estimation des impôts dus en cas de liquidation
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>99'151'268.35</b>	<b>99'691'274.00</b>	<b>Fortune nette à la fin de la période comptable</b>
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>	CHF	CHF	<b>Variation de la fortune nette</b>
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	99'691'274.00	0.00	Fortune nette au début de la période comptable
Ausschüttung	0.00	0.00	Distribution
Saldo aus dem Aktienverkehr	0.00	101'050'000.00	Solde des mouvements d'actions
Gesamterfolg	-540'005.65	-1'358'726.00	Résultat total
<b>Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>99'151'268.35</b>	<b>99'691'274.00</b>	<b>Fortune nette à la fin de la période comptable</b>
<b>Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Aktien</b>	Anzahl/ <b>Nombre</b>	Anzahl/ <b>Nombre</b>	<b>Nombre d'actions rachetées et émises</b>
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	1'010'500	0	Situation en début d'exercice
Ausgegebene Aktien	0	1'010'500	Actions émises
Zurückgenommene Aktien	0	0	Actions rachetées
<b>Stand am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>1'010'500</b>	<b>1'010'500</b>	<b>Situation en fin de période comptable</b>
<b>Nettoinventarwert pro Aktie am Ende des Rechnungsjahres (CHF)</b>	<b>98.12</b>	<b>98.65</b>	<b>Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période (CHF)</b>

<sup>13</sup> Die Sonstige Vermögenswerte enthalten eine Vorauszahlung von CHF 7'000'000.00 für ein Projekt in Prilly mit Eigentumsübergang der Liegenschaft im August 2018

<sup>14</sup> Les autres actifs intègrent un acompte de CHF 7'000'000.00 versé pour un projet à Prilly avec transfert de propriété de l'immeuble en août 2018

## Teilvermögen/Compartiment Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland

### Erfolgsrechnung/Compte de résultat

	Vom/Du 01.07.2016 bis/au 30.6.2017 CHF	Vom/Du 5.5.2015 bis/au 30.6.2016 CHF	
<b>Erträge</b>			<b>Revenus</b>
Mietzinseinnahmen	2'441'089.00	1'623'827.60	Revenus locatifs
Sonstige Mietzinseinnahmen	23'464.00	18'812.15	Autres revenus locatifs
Bauzinsen	26'037.04	0.00	Intérêts intercalaires
Erträge der kurzfristigen festverzinslichen Effekten	0.00	16'552.88	Intérêts sur placements à terme
Negativzinsen	-92'197.33	-134'186.92	Intérêts négatifs
Sonstige Erträge	0.00	3'000.00	Revenus divers
<b>Total Erträge</b>	<b>2'398'392.71</b>	<b>1'528'005.71</b>	<b>Total des produits</b>
<b>Aufwand</b>			<b>Charges</b>
Unterhalt und Reparaturen	412'280.43	219'231.26	Entretien et réparations
Hypothekarzinsen	638.89	0.00	Intérêts hypothécaires
Liegenschaftsverwaltung:			Administration des immeubles
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, Liegenschaftssteuer)	139'050.65	59'497.70	a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôt foncier, etc.)
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	125'715.70	82'047.10	b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)
Steuern	309'763.09	242'579.00	Impôts directs
Schätzungs- und Prüfaufwand	138'589.05	115'768.50	Frais d'estimation et d'audit
Rechtskosten	65'862.20	4'823.35	Avocats
Publikations- und Druckaufwand	696.70	4'616.30	Frais de publication, d'impression
Sonstige Aufwendungen	271'482.08	387'039.72	Autres charges
Reglementarische Vergütungen an:			Rémunérations réglementaires versées :
die Fondsleitung	705'458.21	812'399.18	à la direction
die Depotbank	49'897.89	57'853.23	à la banque dépositaire
Zuweisung an Rückstellungen für zweifelhafte Debitoren	1'150.00	0.00	Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux
<b>Total Aufwand</b>	<b>2'220'584.89</b>	<b>1'985'855.34</b>	<b>Total des charges</b>
<b>Nettoertrag / -verlust</b>	<b>177'807.82</b>	<b>-457'849.63</b>	<b>Résultat net</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00	Gains/pertes sur investissements réalisés(-es)
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>177'807.82</b>	<b>-457'849.63</b>	<b>Résultat réalisé</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-717'813.47	-900'876.37	Gains/pertes de capital non réalisé(-es)
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>-540'005.65</b>	<b>-1'358'726.00</b>	<b>Résultat de l'exercice</b>
<b>Verwendung des Erfolges</b>			<b>Utilisation du résultat</b>
Nettoertrag	177'807.82	-457'849.63	Résultat net
Realisierte Kapitalgewinne	0.00	0.00	Gains sur investissements réalisés
Vortrag des Vorjahres	0.00	0.00	Report de l'exercice précédent
Zwischendividenden (anlagegebundene Erträge)	0.00	0.00	Dividende intermédiaire (produits des placements)
Zwischendividenden (realisierter Kapitalgewinn)	0.00	0.00	Dividende intermédiaire (gains en capitaux réalisés)
Verrechnung von Verlusten mit realisierten Kapitalgewinnen /-verlusten	0.00	457'849.63	Virement à gains/pertes de capital accumulés
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Erfolg</b>	<b>177'807.82</b>	<b>0.00</b>	<b>Résultat pouvant être versé aux investisseurs</b>
Zur Ausschüttung vorgesehene Kapitalgewinne	0.00	0.00	Distribution gain en capital
Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg	171'785.00	0.00	Distribution revenus immobiliers
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>6'022.82</b>	<b>0.00</b>	<b>Report à nouveau</b>

## Teilvermögen/Compartiment Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland

Immobilieninventar per 30.06.2017/*Inventaire des immeubles au 30.06.2017*

		<b>Gestehungs- kosten/Prix de revient</b>	<b>Geschätzter Verkehrswert/ Valeur vénale</b>	<b>Mietzinseinnahmen 2016/17/ Revenus 2016/17</b>
		CHF	CHF	CHF
<b>Wohnbauten/Immeubles d'habitation</b>				
Aargau/Argovie	Magden Hauptstrasse 65a - 67b	12'272'312.15	12'225'000.00	553'432.50
	Othmarsingen Fallenacker 2 - 2a	6'816'780.93	6'624'000.00	309'510.00
Freiburg/Fribourg	Estavayer-le-Lac Cité du Bel-Air 4 / 6 / 8	15'347'531.87	14'520'000.00	688'311.50
		<b>34'436'624.95</b>	<b>33'369'000.00</b>	<b>1'551'254.00</b>
<b>Gemischte Bauten/Immeubles à usage mixte</b>				
Aargau/Argovie	Bremgarten Zürcherstrasse 15	7'120'804.44	7'381'000.00	329'529.00
Basel-Landschaft/ Bâle-Campagne	Reinach Mitteldorfstrasse 2 - 4	7'135'740.50	6'899'000.00	283'610.50
Basel-Stadt/ Bâle-Ville	Basel Wettsteinplatz 3	4'818'793.35	4'004'000.00	137'740.50
		<b>19'075'338.29</b>	<b>18'284'000.00</b>	<b>750'880.00</b>
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften/Immeubles à usage mixte</b>				
Bern/Berne	Spiez Oberlandstrasse 9	6'381'369.90	6'140'000.00	138'955.00
Zürich/Zurich	Dübendorf Überlandstrasse 105-111	22'262'726.76	22'567'000.00	0.00
		<b>28'644'096.66</b>	<b>28'707'000.00</b>	<b>138'955.00</b>
<b>Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten/ Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction</b>				
Basel-Landschaft/ Bâle-Campagne	Liestal Gasstrasse 34	6'112'629.94	6'290'000.00	0.00
		<b>6'112'629.94</b>	<b>6'290'000.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Zusammenfassung/Récapitulatif</b>				
Wohnbauten/ Immeubles d'habitation		34'436'624.95	33'369'000.00	1'551'254.00
Gemischte Bauten/ Immeubles à usage mixte		19'075'338.29	18'284'000.00	750'880.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften/ Immeubles à usage commercial		28'644'096.66	28'707'000.00	138'955.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten/ Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction		6'112'629.94	6'290'000.00	0.00
<b>Total</b>		<b>88'268'689.84</b>	<b>86'650'000.00</b>	<b>2'441'089.00</b>

Die genannten Mietzinseinnahmen der Gebäude in Spiez (erworben per 01.01.2017) und Dübendorf (erworben per 28.06.2017) beziehen sich auf den Zeitraum vom Eigentumsübergang bis zum 30.06.2017.

Der Gebäudeversicherungswert des gesamten Immobilienparks beträgt CHF 62'209'000.00.

Mieter, die mehr als 5% (CHF 122'054.45 Jährlich) der gesamten Mieteinnahmen des Immobilienfonds (gemäss Richtlinien der SFAMA für Immobilienfonds, Abschnitt 66) ausmachen:

- Galenicare AG - Wettsteinplatz 3 in Basel (CHF 124'320.00 jährlich)

Les revenus locatifs mentionnés concernant les bâtiments acquis durant l'exercice à Spiez (acquis le 1.1.2017) et à Dübendorf (acquis le 28.6.2017) portent sur la période comprise entre le transfert de propriété et le 30.6.2017.

La valeur d'assurance totale des immeubles s'élève à CHF 62'209'000.00.

Locataires représentant plus de 5 % (CHF 122'054.45 annuel) de l'ensemble des revenus locatifs du fonds (selon Directive SFAMA pour les fonds immobiliers, cm 66):

- Galenicare AG - Wettsteinplatz 3 à Bâle (CHF 124'320.00 annuel)



## Teilvermögen/**Compartiment** Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland

Aufstellung der Käufe im Zeitraum 1. Juli 2016 bis 30. Juni 2017/[Liste des achats durant la période du 1er juillet 2016 au 30 juin 2017](#)

<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften/Immeubles à usage commercial</b>		CHF
Bern/Berne	Spiez, Oberlandstrasse 9	6'020'000.00
Zürich/Zurich	Dübendorf, Überlandstrasse 105-111	21'315'000.00
		<b>27'335'000.00</b>
<b>Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten/</b>		
Basel-Landschaft/Bâle-Campagne	Liestal, Gasstrasse 34	3'500'000.00
		<b>3'500'000.00</b>
<b>Total Käufe/ Total Achats</b>		<b>30'835'000.00</b>

Aufstellung der Verkäufe/[Liste des ventes durant la période](#)

Keine Verkäufe im Zeitraum vom 1. Juli 2016 bis zum 30. Juni 2017/[Pas de vente durant la période du 1er juillet 2016 au 30 juin 2017](#)

Hypothekarschulden im Detail/ [Détail des dettes hypothécaires](#)

### **Langfristige Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von mehr als fünf Jahre/ Engagements à long terme de plus de cinq ans**

Kapital/Capital CHF	Zinssatz pro Jahr/ Taux d'intérêts annuel	Aufnahmedatum/ Date d'emprunt	Verfallsdatum/ Échéance
5'000'000.00	2.300%	28.06.2017	31.07.2024

Informationen über Verbindlichkeiten/[Informations sur les engagements](#)

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften.:

Gasstrasse 34, Liestal:	CHF 10'102'395.00
Route de Cossonay 55 - 57, Prilly:	CHF 20'000'000.00
<b>Insgesamt</b>	<b>CHF 30'102'395.00</b>

[Montant total des engagements de paiement contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles :](#)

Gasstrasse 34, Liestal:	CHF 10'102'395.00
Route de Cossonay 55 - 57, Prilly:	CHF 20'000'000.00
<b>Totale</b>	<b>CHF 30'102'395.00</b>

## Teilvermögen/**Compartiment** Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland

Angaben über die effektiven Vergütungssätze/**Information sur le taux effectif des rémunérations**

<b>Entschädigung der Fondsleitung</b>		<b>Maximaler Satz gemäss Anlage- reglement</b>	<b>Effektiver Satz</b>
Verwaltungskommission und Vertrieb	§ 19 des Anlagereglements	1.00%	0.70%
Ausgabekommission	§ 18 des Anlagereglements	5.00%	n/a
Kauf oder Verkauf von Immobilien	§ 19 des Anlagereglements	2.00%	2.00%
Leistungen während des Baus, Renovationen oder Umbauten	§ 19 des Anlagereglements	3.00%	n/a
Liegenschaftsverwaltung	§ 19 des Anlagereglements	5.00%	5.00% <sup>15</sup>
<b>Entschädigung der Depotbank</b>			
Für die Verwaltung, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die Überwachung der Fondsleitung	§ 19 des Anlagereglements	0.05%	0.05%
Auszahlung des Jahresertrages an die Aktionäre	§ 19 des Anlagereglements	0.00%	0.00%

<b>Rémunération à la direction de fonds</b>		<b>Taux maximum selon règlement</b>	<b>Taux appliqué</b>
Pour la commission de gestion	§ 19 règlement de placement	1.00%	0.70%
Pour la commission d'émission	§ 19 règlement de placement	5.00%	n/a
Pour l'achat ou la vente d'immeubles	§ 19 règlement de placement	2.00%	2.00%
Pour la construction, rénovation ou transformation d'immeubles	§ 19 règlement de placement	3.00%	n/a
Pour la gestion des immeubles	§ 19 règlement de placement	5.00%	5.00% <sup>16</sup>
<b>Rémunération à la banque dépositaire</b>			
Pour l'administration, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	§ 19 règlement de placement	0.05%	0.05%
Pour le versement du produit annuel aux investisseurs	§ 19 règlement de placement	0.00%	0.00%

<sup>15</sup> Einschliesslich strategische Beratung in Bezug auf das Immobilienportfolio/

<sup>16</sup> Y compris les prestations de conseil stratégique relatives au portefeuille immobilier

## Unternehmerteilvermögen/Compartiment Entrepreneur

### Bilanz/Bilan

	30.06.2017 CHF	30.06.2016 CHF	
<b>AKTIVEN</b>			<b>ACTIFS</b>
<b>Bankguthaben</b>			<b>Avoirs en banque</b>
Sichtguthaben	250'000.00	250'000.00	Avoirs à vue
<b>Total Aktiven</b>	<b>250'000.00</b>	<b>250'000.00</b>	<b>Total des actifs</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>			<b>PASSIFS</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>			<b>Fonds étrangers</b>
<b>Eigenkapital der Aktionäre</b>	250'000.00	250'000.00	<b>Fonds propres</b>
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>250'000.00</b>	<b>250'000.00</b>	<b>Total des passifs</b>
<b>Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Aktien</b>			<b>Nombre d'actions rachetées et émises</b>
<b>Entwicklung der Aktien im Umlauf</b>	Anzahl/Nombre	Anzahl/Nombre	<b>Evolution du nombre d'actions</b>
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	2'500	0	Situation en début d'exercice
Ausgegebene Aktien	0	2'500	Actions émises
Zurückgenommene Aktien	0	0	Actions rachetées
<b>Stand am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>2'500</b>	<b>2'500</b>	<b>Situation en fin de période comptable</b>
	CHF	CHF	
<b>Nettoinventarwert pro Aktie am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période</b>

## Unternehmerteilvermögen/Compartiment Entrepreneur

### Erfolgsrechnung/Compte de résultat

	Vom/Du 01.07.2016 bis/au 30.06.2017 CHF	Vom/Du 5.5.2015 bis/au 30.6.2016 CHF	
<b>Erträge</b>			<b>Revenus</b>
<b>Total Erträge</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>Total des produits</b>
<b>Aufwand</b>			<b>Charges</b>
<b>Total Aufwand</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>Total des charges</b>
<b>Nettogewinn</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>Résultat net</b>
<b>Realisierter Gewinn</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>Résultat réalisé</b>
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>Résultat de l'exercice</b>
<b>Verwendung des Erfolges</b>			<b>Utilisation du résultat</b>
Nettoertrag	0.00	0.00	Résultat net
Realisierte Kapitalgewinne	0.00	0.00	Gains sur investissements réalisés
Vortrag des Vorjahres	0.00	0.00	Report de l'exercice précédent
Zwischendividenden (Anlagegebundene Erträge)	0.00	0.00	Dividende intermédiaire (produits des placements)
Zwischendividenden (realisierter Kapitalgewinn)	0.00	0.00	Dividende intermédiaire (gains en capitaux réalisés)
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>Résultat pouvant être versé aux investisseurs</b>
Zur Ausschüttung vorgesehene Kapitalgewinne	0.00	0.00	Distribution gain en capital
Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg	0.00	0.00	Distribution revenus immobiliers
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>Report à nouveau</b>

# SICAV konsolidiert/SICAV consolidé

## Vermögensrechnung/Compte de fortune

	30.06.2017 CHF	30.6.2016 CHF	
<b>Bankguthaben</b>			<b>Avoirs en banque</b>
Sichtguthaben	11'848'364.31	41'111'361.05	Avoirs à vue
Terminguthaben	495'737.40	0.00	Avoirs à terme
<b>Grundstücke</b>			<b>Immeubles</b>
Wohnbauten	33'369'000.00	33'507'000.00	Immeubles d'habitation
Kommerziell genutzte Liegenschaften	28'707'000.00	0.00	Immeubles à usage commercial
Gemischte Bauten	18'284'000.00	18'964'000.00	Immeubles à usage mixte
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	6'290'000.00	0.00	Terrains à bâtir, y.c. bâtiments à démolir et immeubles en construction
<b>Total Grundstücke</b>	<b>86'650'000.00</b>	<b>52'471'000.00</b>	<b>Total immeubles</b>
Sonstige Vermögenswerte <sup>17</sup>	7'418'728.85	7'405'935.32	Autres actifs <sup>18</sup>
<b>Total Aktiven</b>	<b>106'412'830.56</b>	<b>100'988'296.37</b>	<b>Fortune totale à la fin de la période comptable</b>
<b>Kurzfristigen Verbindlichkeiten</b>			<b>Engagements à court terme</b>
Kurzfristigen Hypothekarschulden	0.00	0.00	Dettes hypothécaires à court terme
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	2'011'562.21	1'047'022.37	Autres engagements à court terme
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			<b>Engagements à long terme</b>
Langfristige Hypothekarschulden	5'000'000.00	0.00	Dettes hypothécaires à long terme
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	0.00	0.00	Autres engagements à long terme
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>7'011'562.01</b>	<b>1'047'022.37</b>	<b>Total des engagements</b>
<b>Nettobondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>99'401'268.35</b>	<b>99'941'274.00</b>	<b>Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	0.00	0.00	Estimation des impôts dus en cas de liquidation
<b>Nettobondsvermögen</b>	<b>99'401'268.35</b>	<b>99'941'274.00</b>	<b>Fortune nette à la fin de la période comptable</b>
<b>Veränderung des Nettobondsvermögens</b>			<b>Variation de la fortune nette</b>
Nettobondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	99'941'274.00	0.00	Fortune nette au début de la période comptable
Ausschüttung	0.00	0.00	Distribution
Saldo aus dem Aktienverkehr	0.00	101'300'000.00	Solde des mouvements d'actions
Gesamterfolg	-540'005.65	-1'358'726.00	Résultat total
<b>Nettobondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>99'401'268.35</b>	<b>99'941'274.00</b>	<b>Fortune nette à la fin de la période comptable</b>
<b>Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Aktien</b>			<b>Nombre d'actions rachetées et émises</b>
<b>Entwicklung der Aktien im Umlauf</b>	Anzahl/Nombre	Anzahl/Nombre	<b>Evolution du nombre d'actions</b>
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	1'013'000	0	Situation en début d'exercice
Ausgegebene Aktien	0	1'013'000	Actions émises
Zurückgenommene Aktien	0	0	Actions rachetées
<b>Stand am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>1'013'000</b>	<b>1'013'000</b>	<b>Situation en fin de période comptable</b>
<b>Weitere Informationen (Art. 95 (Anhang 3) KKV-FINMA vom 27.8.2014)</b>			<b>Informations complémentaires (ART. 95 (Annexe 3) OPC-FINMA du 27.08.2014)</b>
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0.00	0.00	Montant du compte d'amortissement des immeubles
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen in CHF	0.00	0.00	Montant des provisions pour réparations futures
Auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigte Aktien in CHF			D'actions présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant en CHF

<sup>17</sup> Die Sonstige Vermögenswerte enthalten eine Vorauszahlung von CHF 7'000'000.00 für ein Projekt in Prilly mit Eigentumsübergang der Liegenschaft im August 2018

<sup>18</sup> Les autres actifs intègrent un acompte de CHF 7'000'000.00 versé pour un projet à Prilly avec transfert de propriété de l'immeuble en août 2018

# SICAV konsolidiert/SICAV consolidée

## Erfolgsrechnung/Compte de résultat

	Vom/Du 01.07.2016 bis/au 30.6.2017 CHF	Vom/Du 5.5.2015 bis/au 30.6.2016 CHF	
<b>Erträge</b>			<b>Revenus</b>
Mietzinseinnahmen	2'441'089.00	1'623'827.60	Revenus locatifs
Sonstige Mietzinseinnahmen	23'464.00	18'812.15	Autres revenus locatifs
Bauzinsen	26'037.04	0.00	Intérêts intercalaires
Erträge der kurzfristigen festverzinslichen Effekten	0.00	16'552.88	Intérêts sur placements à terme
Sonstige Passivzinsen	-92'197.33	-134'186.92	Autres intérêts passifs
Sonstige Erträge	0.00	3'000.00	Revenus divers
<b>Total Erträge</b>	<b>2'398'392.71</b>	<b>1'528'005.71</b>	<b>Total des produits</b>
<b>Aufwand</b>			<b>Charges</b>
Unterhalt und Reparaturen	412'280.43	219'231.26	Entretien et réparations
Hypothekarzinsen	638.89	0.00	Intérêts hypothécaires
Liegenschaftsverwaltung:			Administration des immeubles :
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, Liegenschaftssteuer)	139'050.65	59'497.70	a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôt foncier, etc.)
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	125'715.70	82'047.10	b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)
Steuern	309'763.09	242'579.00	Impôts directs
Schätzungs- und Prüfaufwand	138'589.05	115'768.50	Frais d'estimation et d'audit
Rechtskosten	65'862.20	4'823.35	Avocats
Publikations- und Druckaufwand	696.70	4'616.30	Frais de publication, d'impression
Sonstige Aufwendungen	271'482.08	387'039.72	Autres charges
Reglementarische Vergütungen an:			Rémunérations réglementaires versées :
die Fondsleitung	705'458.21	812'399.18	à la direction de fonds
die Depotbank	49'897.89	57'853.23	à la banque dépositaire
Zuweisung an Rückstellungen für zweifelhafte Debitoren	1'150.00	0.00	Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux
<b>Total Aufwand</b>	<b>2'220'584.89</b>	<b>1'985'855.34</b>	<b>Total des charges</b>
<b>Nettoertrag / -verlust</b>	<b>177'807.82</b>	<b>-457'849.63</b>	<b>Résultat net</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00	Gains/pertes sur investissements réalisés
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>177'807.82</b>	<b>-457'849.63</b>	<b>Résultat réalisé</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-717'813.47	-900'876.37	Gains/pertes de capital non réalisés
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>-540'005.65</b>	<b>-1'358'726.00</b>	<b>Résultat de l'exercice</b>
<b>Verwendung des Erfolges</b>			<b>Utilisation du résultat</b>
Nettoertrag	177'807.82	-457'849.63	Résultat net
Realisierte Kapitalgewinne	0.00	0.00	Gains sur investissements réalisés
Vortrag des Vorjahres	0.00	0.00	Report de l'exercice précédent
Zwischendividenden (anlagegebundene Erträge)	0.00	0.00	Dividende intermédiaire (produits des placements)
Zwischendividenden (realisierter Kapitalgewinn)	0.00	0.00	Dividende intermédiaire (gains en capitaux réalisés)
Verrechnung von Verlusten mit realisierten Kapitalgewinnen /-verlusten	0.00	457'849.63	Virement à gains/pertes de capital accumulés
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>177'807.82</b>	<b>0.00</b>	<b>Résultat pouvant être versé aux investisseurs</b>
Zur Ausschüttung vorgesehene Kapitalgewinne	0.00	0.00	Distribution gain en capital
Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg	171'785.00	0.00	Distribution revenus immobiliers
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>6'022.82</b>	<b>0.00</b>	<b>Report à nouveau</b>

## Anhang

Unter der Firma Vontobel Real Estate Investments SICAV besteht eine Gesellschaft in Form einer fremdverwalteten «Investmentgesellschaft mit variablem Kapital» (SICAV) der Kategorie «Immobilienfonds» (die «SICAV») gemäss Art. 36 und 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (das «KAG»), die in die folgenden Teilvermögen unterteilt ist:

- Vontobel Real Estate Investments SICAV – Unternehmerteilvermögen
- Vontobel Real Estate Investments SICAV – Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland.

Die Rechtsbeziehungen zwischen den Aktionären und der SICAV werden durch das Anlagereglement, die Statuten der SICAV sowie die einschlägigen Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung und des Aktienrechts geregelt.

Die SICAV ist in Form einer Investmentgesellschaft mit variablem Kapital mit mehreren Teilvermögen im Sinne der Art. 36 ff. und 92 ff. KAG gegründet worden. Jedes Teilvermögen haftet im Prinzip für seine eigenen Verbindlichkeiten.

In diesem Rahmen muss darauf hingewiesen werden, dass sich die verschiedenen Aktienklassen des gleichen Teilvermögens auf die gleichen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten beziehen. Für die Verpflichtungen einer bestimmten Aktienklasse eines Teilvermögens können auch Vermögenswerte einer anderen Aktienklasse desselben Teilvermögens in Anspruch genommen werden. Die Haftungsbeschränkung eines Teilvermögens gilt folglich nicht zwischen den Aktienklassen desselben Teilvermögens.

Das Unternehmerteilvermögen haftet für sämtliche Verbindlichkeiten der SICAV sowie subsidiär für die Verbindlichkeiten aller Teilvermögen. Die Haftung des gesamten Vermögens der SICAV gemäss den Art. 55 und 101 OR bleibt in jedem Fall vorbehalten.

Ein Teilvermögen haftet ausschliesslich für seine eigenen Verbindlichkeiten. In Verträgen mit Dritten ist die Beschränkung der Haftung des Teilvermögens offenzulegen.

Die Haftung des gesamten Gesellschaftsvermögens im Rahmen von Art. 55 und Art. 101 OR bleibt in jedem Fall vorbehalten.

### **Grundsätze für die Bewertung sowie Berechnung des Nettoinventarwerts**

Der Nettoinventarwert jedes Teilvermögens und der Anteil der einzelnen Klassen (Quoten) wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Aktien in der für jedes Teilvermögen im Nachtrag angegebenen Rechnungseinheit berechnet.

Die SICAV lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Aktien den Verkehrswert der zu dem Teilvermögen gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die SICAV mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die SICAV die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.

An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die SICAV wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und Grundsätze an.

Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt, so kann die SICAV diese gemäss dem vorherigen Absatz bewerten.

Der Wert der kurzfristigen festverzinslichen Effekten, die nicht an einer Börse oder einem

anderen geregelt, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter konstanter Aufrechterhaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessive dem Rücknahmepreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Markttrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) Bezug genommen.

Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufenen Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.

Die Bewertung der Grundstücke für die SICAV erfolgt nach der aktuellen SFAMA-Richtlinie für Immobilienfonds.

Die Bewertung unbebauter Grundstücke erfolgt nach dem Prinzip der effektiv entstandenen Kosten. Angefangene Bauten sind zum Verkehrswert zu bewerten. Diese Bewertung wird jährlich einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen.

Der Nettoinventarwert einer Aktie ergibt sich aus den Verkehrswert des betreffenden Teilvermögens abzüglich der allfälligen Verbindlichkeiten des Teilvermögens sowie der bei einer allfälligen Liquidation des Teilvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern (Grundstückgewinn- und gegebenenfalls Handänderungssteuern) dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien des betreffenden Teilvermögens. Er wird auf CHF 0.01 abgerundet.

### **DCF-Bewertungsmodell**

Die akkreditierten Schätzungsexperten verwenden ein DCF-Bewertungsmodell, das den internationalen Standards entspricht und die Leitlinien des TEGoVA (Europäischer Dachverband nationaler Immobilienbewertungsorganisationen) und des RICS (Britischer Berufsverband für Immo-

bilienfachleute) ebenso berücksichtigt wie das IVSC (Komitee für internationale Bewertungsstandards), die SVS (Schweizer Bewertungsstandards), die SEK/SVIT (Schweizer Schätzungsexperten-Kammer), den SIV (Schweizer Immobilienschätzer Verband) und die CEI (Schweizer Kammer für Immobilienschätzungsexperten).

«Der Marktwert oder Zeitwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Liegenschaft am Datum des Gutachtens zwischen einem kaufwilligen Käufer und einem verkaufswilligen Verkäufer nach entsprechendem Angebot auf dem Markt, im Rahmen einer normalen Transaktion, bei der beide Parteien wissentlich, umsichtig und ohne Zwang gehandelt haben, den Besitz wechseln sollte.»

Im Marktwert nicht enthalten sind Finanzierungskosten der Transaktion, Provisionen, Steuern und Kosten des Besitzwechsels sowie Liegenschaftsgewinnsteuern. Dagegen fließen Liegenschaftssteuern in die Wertermittlung ein.

Die Discounted Cashflow-Methode (DCF) liefert einen Ertragswert auf der Grundlage künftiger Einnahmen und Ausgaben. Sie umfasst Vorhersagen künftiger potenzieller Zahlungsströme (Cashflows) im Zusammenhang mit der Vermietung und Nutzung der Liegenschaft.

Die jährlichen Bruttoeinkünfte (Nettomiettertrag) werden ausgehend von den tatsächlichen Einkünften und dem erwarteten Marktpotenzial festgelegt. Potentiell fehlende Einkünfte aufgrund des Risikos möglicher Leerstände werden ebenfalls berücksichtigt. Darüber hinaus werden die nicht umlegbaren Betriebskosten sowie die Instandhaltungs- und Renovierungskosten in Abzug gebracht.

Der Restwert ergibt sich aus der Kapitalisierung des Netto-Cashflows des 11. Jahres sowie der Berücksichtigung künftiger nicht umlegbarer ausserordentlicher Instandhaltungen. Die Lage, die Nutzung sowie der Instandhaltungszustand des Gebäudes zu diesem Zeitpunkt fließen bei der Kapitalisierung ein. Die Kosten für die geplanten Sanierungsarbeiten für die nächsten zehn Jahre werden im Verhältnis zum Immobilienwert berechnet und entsprechend der Teuerung korrigiert.



Die Liegenschaften im Bau werden mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) bewertet.

Die Diskontierungssätze für das Teilvermögen Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland bewegen sich zwischen 3.90% (Minimum) und 4.80% (Maximum), der gewichtete Durchschnitt beträgt 4.33%.

### **Hinweis zur Durchführung einer Risikobewertung**

Der Verwaltungsrat ist verpflichtet, eine Risikoanalyse durchzuführen, welche die wichtigsten Risiken der Immobilien-SICAV sowie die Angemessenheit der Massnahmen zur Mitigation dieser Risiken berücksichtigt. Diese Risikoanalyse wird mindestens einmal jährlich im Juni oder bei Bedarf durchgeführt.

### **Angaben über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung**

Nach der Abstimmung der ordentlichen Generalversammlung vom 25. Oktober 2016 wurde Artikel 1 der Statuten der SICAV geändert und die Gesellschaft in Vontobel Real Estate Investments SICAV mit Wirkung am 6. Januar 2017 umbenannt.

Seit dem 17. Februar 2017 lautet die Adresse der SICAV wie folgt:

Vontobel Real Estate Investments SICAV  
c/o Schoch, Auer & Partner, Rechtsanwälte  
Markplatz 4  
9004 St. Gallen

### **Folgende Änderungen im Anlagereglement wurden von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA am 17. Februar 2017 genehmigt und das Inkrafttreten wurde auf den 1. März 2017 festgesetzt:**

#### **1. Wechsel des Vermögensverwalters der SICAV (§ 1 Ziff. 6)**

Die OROX Asset Management SA, Genf, amtiert neu als Vermögensverwalter der SICAV (bisher: Edmond de Rothschild (Suisse) S.A.).

#### **2. Namensänderung des Anlegerteilvermögens und des Unternehmerteilvermögens (§ 1 Ziff. 1)**

Die Bezeichnung des Anlegerteilvermögens lautet neu «Vontobel Real Estate Investments SICAV – Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland» (bisher: «Notenstein Real Estate Investments SICAV – Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland»).

Die Bezeichnung des Unternehmerteilvermögens lautet neu «Vontobel Real Estate Investments SICAV – Unternehmerteilvermögen» (bisher: «Notenstein Real Estate Investments SICAV – Unternehmerteilvermögen»).

#### **3. Namensänderung der Depotbank (§1 Ziff. 3)**

Der Name der Depotbank lautet neu «Notenstein La Roche Privatbank AG, St. Gallen» (bisher: «Notenstein Privatbank AG, St. Gallen»).

#### **4. Wechsel des Nachhaltigkeitsberaters (§1 Ziff. 6)**

Die Vontobel Asset Management AG, Zürich, amtiert neu als Nachhaltigkeitsberater (bisher: Notenstein Asset Management AG).

#### **5. Berechnung des Nettoinventarwertes (§16 Ziff. 8)**

Dieser Absatz wurde an die Bestimmungen der neuen SFAMA-Vorlage angepasst, und lautet neu wie folgt:

«Die Bewertung unbebauter Grundstücke erfolgt nach dem Prinzip der effektiv entstandenen Kosten. Angefangene Bauten sind zum Verkehrswert zu bewerten. Diese Bewertung wird jährlich einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen.»

### **Folgende Änderungen im Anlagereglement wurden von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA am 15. Mai 2017 genehmigt und das Inkrafttreten wurde auf den 5. Mai 2017 festgesetzt:**

#### **§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen**

Paragraph 15 Absatz 2 wurde ergänzt. Die Frist zur Erreichung der Mindestanlage von zehn

Liegenschaften wurde auf den 5. Mai 2018 gesetzt. Demzufolge lautet der neue Absatz 2 wie folgt:

«Die Anlagen sind auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Diese Anforderung ist bis zum 5. Mai 2018 zu erfüllen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinander grenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.»

#### **Nachtrag für das Teilvermögen**

Paragraph VIII «Verwendung des Erfolges» wurde aktualisiert. Es wurde folgender Satz gelöscht:

«Die erste Ausschüttung der Erträge wird spätestens am 31.10.2016 stattfinden.»

## Annexe

Vontobel Real Estate Investments SICAV est une société sous la forme d'une « société d'investissement à capital variable » (SICAV) à gestion externe de la catégorie « fonds immobilier » (la « SICAV »), conformément à l'art. 36, à l'art. 58 et aux articles suivants de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (la « LPCC »). La SICAV se compose d'un compartiment entrepreneurs et d'un compartiment investisseurs, à savoir :

- Vontobel Real Estate Investments SICAV - compartiment entrepreneurs
- Vontobel Real Estate Investments SICAV - Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland.

Les relations juridiques entre les actionnaires et la SICAV sont régies par le présent règlement de placement, les statuts de la SICAV et les dispositions en vigueur de la législation sur les placements collectifs de capitaux et du droit de la société anonyme.

La SICAV a été créée sous la forme d'une société d'investissement à capital variable à compartiments multiples au sens de l'art. 36 et des articles suivants et de l'art. 92 et des articles suivants de la LPCC. Chaque compartiment est en principe responsable de ses propres engagements.

Cette limitation de responsabilité doit ressortir clairement des contrats conclus avec des tiers. Dans ce cadre, il doit être indiqué que les différentes classes d'actions du même compartiment se réfèrent aux mêmes valeurs patrimoniales et aux mêmes engagements.

Pour les engagements d'une classe d'actions déterminée d'un compartiment, il est également possible de recourir aux valeurs patrimoniales d'une autre classe d'actions faisant partie du même compartiment.

Par conséquent, la limitation de la responsabilité d'un compartiment ne s'applique pas entre les classes d'actions du même compartiment. Le compartiment entrepreneur répond de tous les engagements de la SICAV et, à titre subsidiaire, des engagements de tous les compartiments.

Un compartiment répond exclusivement de ses propres engagements. La limitation de la responsabilité du compartiment doit être spécifiée dans tout contrat avec des tiers.

La responsabilité relative à toute la fortune sociale dans le cadre de l'art. 55 et de l'art. 101 CO demeure réservée dans tous les cas.

### **Calcul de la valeur nette d'inventaire, émission et rachat d'actions et experts chargés des estimations**

Chaque compartiment présente une propre valeur nette d'inventaire par action, et dans la mesure où plusieurs classes d'actions sont émises, par classe d'actions.

La valeur nette d'inventaire de chaque compartiment et la quote-part des différentes classes (quotes-parts) est déterminée par la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable et lors de chaque émission d'actions, dans l'unité de compte spécifiée pour chaque compartiment en annexe. La SICAV immobilière fait estimer par des experts indépendants la valeur vénale des immeubles appartenant aux compartiments à la clôture de chaque exercice comptable ainsi que lors de l'émission d'actions. Dans ce but, la SICAV immobilière mandate au moins deux personnes physiques ou une personne morale en qualité d'experts chargés des estimations, avec l'approbation de l'autorité de surveillance. La visite des immeubles par les experts chargés des estimations doit être renouvelée au moins tous les trois ans.

Lors de l'acquisition/vente d'immeubles, la SICAV immobilière doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. Lors d'une vente, il peut être renoncé à une nouvelle estimation si l'estimation existante date de moins de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.

Les placements négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués au prix payé selon les cours du jour du marché principal. Les autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour déterminer la valeur vénale, la SICAV immobilière applique dans

ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus par la pratique.

Les placements collectifs ouverts sont évalués à leur prix de rachat ou à leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la SICAV immobilière peut les évaluer selon le paragraphe précédent.

La valeur des valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe qui ne sont pas négociés en bourse ou sur un marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante : le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée aux nouveaux rendements du marché. En l'absence de prix actuel du marché, on se réfère en règle générale à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).

Les avoirs postaux ou bancaires sont évalués avec leur montant de créance plus les intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs bancaires à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

Les immeubles sont évalués pour la SICAV immobilière conformément à la Directive actuelle de la SFAMA pour les fonds immobiliers.

L'évaluation des terrains non bâtis et des immeubles en construction s'effectue selon le principe de la valeur vénale.

La valeur nette d'inventaire d'une classe d'actions résulte de la quote-part de la classe d'actions à la valeur vénale du compartiment concerné, dont sont soustraits les éventuels engagements du compartiment attribués à la classe d'actions concernée, ainsi que les impôts prévisibles afférents à la liquidation éventuelle du compartiment, attribués à la classe d'actions concernée (impôts immobiliers et, le cas échéant, droits de mutation), divisée par le nombre d'actions émises de la classe considérée. Elle est arrondie à CHF 0.01.

### **Modèle d'évaluation DCF**

Les experts chargés des estimations utilisent un modèle d'évaluation DCF qui répond aux standards internationaux et prend en compte les lignes directrices du TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) et du RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors), aussi bien que le IVSC (International Valuation Standards Council), le SVS (Swiss Valuation Standards), le SEK/SVIT, le SIV (Schweizerischer Immobilienschätzer Verband) et la CEI (Chambre suisse d'experts en estimations immobilières). « La valeur de marché ou fair value est le montant estimé auquel un immeuble devrait s'échanger à la date de l'expertise entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction normale après une mise sur le marché courante où les parties ont agi chacune sciemment, prudemment et sans contrainte ».

Dans la valeur de marché, ne sont compris aucun coût de financement de transactions, provisions, impôts et frais de changement de propriétaire, ni impôts sur gain immobilier. Par contre les impôts immobiliers sont pris en compte dans l'évaluation. La méthode de Discounted Cashflow fournit une valeur de rendement basée sur des entrées et des dépenses futures. Elle comprend des prévisions des futurs flux de trésorerie potentiels (cashflow) en relation avec la location et l'utilisation du bien immobilier.

Les revenus bruts annuels (loyers nets) sont définis en partant des revenus actuels et d'éventuels potentiels de marché. D'éventuels manques de revenus dus au risque de vacance sont également pris en compte. En outre, les coûts d'exploitation non répercutables ainsi que les coûts d'entretien et de rénovation sont portés en déduction.

La valeur résiduelle résulte de la capitalisation du cashflow net de la 11<sup>ème</sup> année et la prise en compte d'entretiens extraordinaires futurs non répercutables. La situation, l'utilisation et l'état d'entretien du bâtiment à ce moment précis sont pris en compte dans la capitalisation. Les coûts de rénovations cycliques après un horizon de 10 ans sont calculés en % de la valeur de l'immeuble, corrigée du renchérissement (CapEx).

Les immeubles en construction sont évalués au moyen de la méthode Discounted Cash-Flow (DCF).

Les taux d'escompte varient entre 3.90% (minimum) et 4.80% (maximum) avec une moyenne pondérée à 4.33%.

### **Indication sur la réalisation d'une évaluation du risque**

Le Conseil d'administration est en charge d'effectuer une analyse des risques qui traite des principaux risques encourus par la SICAV immobilière et de la pertinence des mesures visant à en réduire l'impact. Cette analyse des risques est formalisée une fois par an en juin, ou à tout autre moment si cela s'avère nécessaire.

### **Informations concernant les questions particulièrement importantes sur le plan économique ou sur le plan juridique**

Suite au vote de l'assemblée générale ordinaire du 25 octobre 2016, l'article 1 des statuts de la SICAV a été modifié et la société a été renommée Vontobel Real Estate Investments SICAV, avec effet au 6 janvier 2017.

Depuis le 17 février 2017, l'adresse de la SICAV est la suivante:

«Vontobel Real Estate Investments SICAV  
c/o Schoch, Auer & Partner, Rechtsanwälte  
Markplatz 4  
9004 Saint Gall»

**Les modifications suivantes au règlement ont été approuvées le 17 février 2017 par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, l'entrée en vigueur ayant été fixée au 1er mars 2017 :**

#### **1. Changement du gérant de fortune de la SICAV (§ 1, point 6)**

Désormais, le gérant de fortune de la SICAV est la société OROX Asset Management SA, Genève (Edmond de Rothschild, SA, Suisse occupait jusqu'alors ces fonctions).

#### **2. Changement de nom du compartiment d'investissement et du compartiment de la société (§ 1, point 1)**

Désormais, le compartiment d'investissement est désigné «Vontobel Real Estate Investments SICAV - Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland»

(jusqu'à présent dénommé «Notenstein Real Estate Investments SICAV - Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland»).

Désormais, le compartiment de la société est désigné «Vontobel Real Estate Investments SICAV - Unternehmerteilvermögen» (jusqu'à présent dénommé «Notenstein Real Estate Investments SICAV - Unternehmerteilvermögen»).

#### **3. Changement de nom de la banque dépositaire (§1, point 3)**

Le nom de la banque dépositaire est désormais «Notenstein La Roche Privatbank AG, St. Gallen» (jusqu'à présent: «Notenstein Privatbank AG, St. Gallen»).

#### **4. Changement de conseiller en durabilité (§1, point 6)**

Désormais, le conseiller en durabilité est la société Vontobel Asset Management AG, Zurich (jusqu'à présent: Notenstein Asset Management AG).

#### **5. Calcul de la valeur nette d'inventaire (§16, point 8)**

Ce paragraphe a été adapté conformément aux nouvelles dispositions de la SFAMA et s'énonce désormais comme suit:

«L'évaluation des terrains à bâtir est faite selon le principe des coûts effectivement encourus. Les terrains en construction sont évalués à leur valeur marchande. Chaque année, cette évaluation est soumise à un contrôle du maintien ou non de la valeur».

**Les modifications suivantes au règlement ont été approuvées le 15 mai 2017 par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA et l'entrée en vigueur a été fixée au 5 mai 2017:**

#### **§ 15 Partage du risque et restrictions**

Le paragraphe 15, numéro 2, a été complété. Le délai pour atteindre l'apport minimum de dix biens immobiliers a été reporté au 5 mai 2018. Par conséquent, le nouveau point s'énonce comme suit:

«Les placements doivent être répartis sur dix immeubles au minimum. Cette exigence doit être remplie d'ici le 5 mai 2018. Les groupes

d'habitations construites selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés comme un seul immeuble».

**Avenant concernant les compartiments**

Le paragraphe VIII «Utilisation des bénéfices» a été mis à jour. La phrase suivante a été supprimée: «La première distribution des revenus aura lieu le 31/10/2016 au plus tard».

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der

## **Vontobel Real Estate Investments SICAV, St. Gallen**

---

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegenden Jahresrechnungen bestehend aus dem Teilvermögen der Anlegeraktionäre einschliesslich der weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG), dem Teilvermögen der Unternehmeraktionäre sowie die daraus erstellte Gesamtrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) – nachfolgend gesamthaft als „die Jahresrechnungen“ bezeichnet – der Vontobel Real Estate Investments SICAV (s. 2, 6, und 14 - 30) für das am 30. Juni 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

### *Verantwortung des Verwaltungsrates*

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnungen in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und dem Anlagereglement verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnungen, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

### *Verantwortung der Revisionsstelle*

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnungen abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnungen frei von wesentlichen falschen Angaben sind.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in den Jahresrechnungen enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in den Jahresrechnungen als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnungen von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnungen. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

### *Prüfungsurteil*

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Jahresrechnungen für das per 30. Juni 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten und dem Anlagereglement.

### **Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften**

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und Art. 127 KAG sowie an die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Wir empfehlen Ihnen, die vorliegenden Jahresrechnungen zu genehmigen.

KPMG AG



Yvan Mermød  
*Zugelassene Revisionsexpert  
Leitende Revisor*



Bruno Beça  
*Zugelassener Revisionsexperte*

Genf, 22. September 2017

*Beilage:*

- Jahresrechnungen bestehend aus den Teilvermögen der Anlegeraktionäre einschliesslich der weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 KAG, dem Teilvermögen der Unternehmeraktionäre sowie die daraus erstellte Gesamtrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)





**KPMG SA**  
**Audit Financial Services Suisse romande**  
111 Rue de Lyon  
CH-1203 Genève

Case postale 347  
CH-1211 Genève 13

Téléphone +41 58 249 25 15  
Téléfax +41 58 249 25 13  
www.kpmg.ch

Rapport de l'organe de révision à l'Assemblée générale de

## **Vontobel Real Estate Investments SICAV, St Gallen**

---

### **Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels**

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints de Vontobel Real Estate Investments SICAV comprenant le compartiment des actionnaires investisseurs (Compartiment Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland) et incluant les indications selon les articles 89 al. 1 let. a-h et 90 de la loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), le compartiment des actionnaires entrepreneurs (Compartiment Entrepreneur) et le compte global (bilan, compte de profits et pertes et l'annexe) – dénommés ensemble par la suite „comptes annuels“ (p 2, 6 et 14 – 30) – pour l'exercice arrêté au 30 juin 2017.

#### *Responsabilité du Conseil d'administration*

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions légales et aux statuts, et au règlement de placement, incombe au Conseil d'administration. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

#### *Responsabilité de l'organe de révision*

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

*Opinion d'audit*

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 30 juin 2017 sont conformes à la loi suisse et aux statuts, et au règlement de placement.

**Rapport sur d'autres dispositions légales**

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) et à l'art. 127 LPCC ainsi que celles régissant l'indépendance (art. 728 CO et art. 11 LSR) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Conformément à l'art. 728a al. 1 chiff. 3 CO et à la Norme d'audit suisse 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du Conseil d'administration.

En outre, nous attestons que la proposition relative à l'emploi du résultat du compartiment des actionnaires investisseurs (Compartiment Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland) et du résultat au bilan du compartiment des actionnaires entrepreneurs (Compartiment Entrepreneur) est conforme à loi suisse et aux statuts et recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

KPMG SA

Yvan Mermod  
*Expert-réviser agréé*  
*Réviser responsable*

Bruno Beça  
*Expert-réviser agréé*

Genève, le 22 septembre 2017

*Annexe(s) :*

- Comptes annuels comprenant les compartiments des actionnaires investisseurs y compris les indications selon les articles 89 al. 1 let. a-h et 90 LPCC ainsi que le compartiment des actionnaires entrepreneurs et le compte global (bilan, compte de profits et pertes et l'annexe)



**Vontobel Real Estate  
Investments SICAV**