

Vontobel Real Estate Investments SICAV

Geprüfter Jahresbericht per 30. Juni 2019

Rapport annuel audité au 30 juin 2019

Organisation

Verwaltungsrat

Andreas Hürlimann (Präsident)
Dominic Gaillard (Vizepräsident)
Manuel Leuthold
Bernard Nicod
Max Zollinger

Fondsleitung¹

CACEIS (Switzerland) SA
Route de Signy 35
1260 Nyon

Vermögensverwalter²

OROX Asset Management SA
Rue du Rhône 30
1204 Genf

Schätzungsexperten

Daniel Schneider, Jones Lang LaSalle AG, Zürich
Dr. Christoph Vock, IAZI AG, Zürich (bis 01.06.2019)
Driss Agramelal, IAZI AG, Zürich (ab 02.06.2019)
Stefan Brüesch, IAZI AG, Zürich (ab 02.06.2019)

Transaktionsmanager

Kuoni Mueller & Partner Investment AG, Zürich

Liegenschaftsverwalter

Kuoni Mueller & Partner Management AG, Zürich

Nachhaltigkeitsberater

Vontobel Asset Management AG, Zürich

Depotbank

CACEIS Bank, Paris,
Zweigniederlassung Nyon/Schweiz
Route de Signy 35
1260 Nyon

Prüfungsgesellschaft

KPMG SA
Esplanade de Pont-Rouge 6
1211 Genf

Vontobel Real Estate Investments SICAV

c/o Vontobel Asset Management AG
Gotthardstrasse 43
8002 Zürich

¹ Die Fondsleitung handelt als Delegierter gemäss Art. 51 Abs. 5 KAG

² Im Auftrag der Fondsleitung

Organisation

Conseil d'administration

Andreas Hürlimann (président)
Dominic Gaillard (vice président)
Manuel Leuthold
Bernard Nicod
Max Zollinger

Direction de fonds³

CACEIS (Switzerland) SA
Route de Signy 35
1260 Nyon

Gestionnaire de placements⁴

OROX Asset Management SA
Rue du Rhône 30
1204 Genève

Experts chargés des estimations

Daniel Schneider, Jones Lang LaSalle AG, Zurich
Dr. Christoph Vock, IAZI AG, Zürich (jusqu'au
01.06.2019)
Driss Agramelal, CIFI SA, Zurich (depuis le
02.06.2019)
Stefan Brüesch, CIFI SA, Zurich (depuis le
02.06.2019)

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

CACEIS Bank, Paris,
succursale de Nyon/Suisse
Route de Signy 35
1260 Nyon

Organe de révision

KPMG SA
Esplanade de Pont-Rouge 6
1211 Genève

Vontobel Real Estate Investments SICAV

c/o Vontobel Asset Management AG
Gotthardstrasse 43
8002 Zurich

³ La direction de fonds agit par délégation selon l'art. 51 al 5 LPCC

⁴ Par délégation de la direction de fonds

Inhaltsverzeichnis		Sommaire	
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	12
Portfolioübersicht	17	Aperçu du portefeuille	17
Jahresbericht – Anlegerteilvermögen		Rapport annuel – Compartiment Investisseurs	
Vermögensrechnung	18	Compte de fortune	18
Erfolgsrechnung	19	Compte de résultat	19
Immobilieninventar	20	Inventaire des immeubles	20
Aufstellung der Käufe und Verkäufe	21	Liste des achats et des ventes	21
Hypothekarschulden im Detail	22	Détail des dettes hypothécaires	22
Effektive Vergütungssätze	23	Taux effectif des rémunérations	23
Jahresbericht – Unternehmerteilvermögen		Rapport annuel – Compartiment Entrepreneur	
Vermögensrechnung	24	Compte de fortune	24
Erfolgsrechnung	25	Compte de résultat	25
Jahresbericht – SICAV konsolidiert		Rapport annuel – SICAV consolidé	
Vermögensrechnung	26	Compte de fortune	26
Erfolgsrechnung	27	Compte de résultat	27
Anhang	28	Annexe	32
Bericht der Revisionsstelle	36	Rapport de l'organe de révision	38

Geprüfter Jahresbericht für die Periode 1. Juli 2018 bis 30. Juni 2019. Massgebend ist die deutsche Version.
 Rapport annuel audité pour la période du 1er juillet 2018 au 30 juin 2019. La version allemande est déterminante.

Vorwort des Verwaltungsrats

Wir freuen uns, Ihnen den vierten Jahresbericht der Vontobel Real Estate Investments SICAV vorlegen zu dürfen.

Mit dem Kauf von fünf weiteren Bestandesliegenschaften, der Fertigstellung des Neubauprojektes in Liestal sowie dem Baubeginn eines Neubauprojektes in Thônex konnten wir das Portfolio im Berichtsjahr weiter ausbauen. Zum Stichtag 30. Juni 2019 beträgt der Verkehrswert der Liegenschaften insgesamt CHF 255'268'000.

Im vierten Geschäftsjahr stiegen die Mietzinseinnahmen um rund 99% auf CHF 8'498'601. Der Nettoertrag des Geschäftsjahres beträgt CHF 4'170'494. Die nicht realisierten Kapitalgewinne belaufen sich auf CHF 3'993'243. Der Gesamterfolg des Geschäftsjahres beträgt CHF 8'163'736.

Im Berichtsjahr wurden grosse Fortschritte in Bezug auf Grösse des Portfolios, Diversifikation, Qualität, Nachhaltigkeit und Rentabilität erzielt:

- Mit den Kapitalerhöhungen im November 2018 und März 2019 wurden dem Fonds rund CHF 42.3 Mio. zugeführt. Dieses neue Eigenkapital stellte die Grundlage für das weitere Wachstum dar.
- Einschliesslich der mit den beiden laufenden Neubauprojekten eingegangenen Verpflichtungen sind rund CHF 265 Mio. in bestehende Liegenschaften und Bauprojekte investiert.
- Durch den Kauf der fünf Bestandesliegenschaften und die Fertigstellung und erfolgreiche Erstvermietung des Neubauprojektes in Liestal wurden die Soll-Mietzinseinnahmen im Berichtsjahr weiter gesteigert und belaufen sich per 30. Juni 2019 annualisiert auf CHF 10'670'202.
- Die Umstrukturierung der Liegenschaft in Basel wurde mit dem Umbau der beiden oberen Geschosse und der Erstvermietung der vier neuen Wohnungen erfolgreich abgeschlossen.
- Mit dem Neubau in Liestal haben wir unsere grösste Photovoltaikanlage in Betrieb nehmen können, welche zudem hinsichtlich Gestaltung und Ästhetik herausragend ist.
- Ferner haben wir mit dem Pilotversuch E-Carsharing, bei dem den Mietern der Liegenschaft in Liestal exklusiv ein Elektroauto

zur Verfügung steht, den ersten Schritt in Richtung Elektromobilität und Sharing Economy gewagt.

- Die umgesetzten Massnahmen zur Kostenreduktion zeigen erste Wirkungen. Die Fondsbetriebsaufwandsquote $TER_{REF}(GAV)$ reduzierte sich auf 1.00%.
- Die Bemühungen zur Kostensenkung werden fortgesetzt. Der Verwaltungsrat hat eine Reduktion der Managementfee per 1. Juli 2019 von 0.625% auf 0.425% beschlossen.
- Mit der Fertigstellung des Neubauprojektes in Zofingen im ersten Quartal 2020 werden die Mietzinseinnahmen im Geschäftsjahr 2019/20 weiter zunehmen.
- Ferner soll die Nachhaltigkeitsstrategie des Fonds forciert werden. Dazu gehören u.a. weitere Massnahmen zur Senkung von Energieverbrauch und CO₂-Emissionen des Portfolios.

Basierend auf dem erwähnten Nettoertrag schlägt der Verwaltungsrat der Generalversammlung eine Ausschüttung für das Teilvermögen Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland in Höhe von CHF 2.14 pro Anlegeraktie vor (Vorjahr: CHF 1.42). Rund vier Jahre nach Gründung der SICAV hat das Portfolio mit 21 Liegenschaften ein gutes Volumen und eine gute Diversifikation erreicht. Wir arbeiten weiter am quantitativen und qualitativen Ausbau des Portfolios. Dabei verfolgen wir konsequent die eingeschlagene Anlagestrategie, welche auf die langfristige Rentabilität des Portfolios abzielt. Der Nachhaltigkeitsansatz hilft uns bei der Auswahl der Kaufobjekte und der Optimierung der bestehenden Liegenschaften. Dies fassen wir auch als unseren Beitrag zum Klimaschutz auf.

Zürich, 19. September 2019



Andreas Hürlimann
Präsident des Verwaltungsrats



Dominic Gaillard
Vizepräsident des Verwaltungsrats

Avant-propos du Conseil d'administration

Nous avons le plaisir de vous remettre le quatrième rapport annuel de la SICAV Vontobel Real Estate Investments.

Grâce à l'achat de cinq nouveaux immeubles, la livraison du projet de construction de Liestal ainsi que le début des travaux pour un nouveau projet à Thônex, nous avons poursuivi le développement du portefeuille durant l'année sous revue. Au jour de référence du 30 juin 2019, la valeur vénale des biens immobiliers s'élevaient à CHF 255'268'000.

Durant le quatrième exercice annuel, les revenus locatifs ont augmenté de 99% à CHF 8'498'601. Le résultat net de l'exercice s'inscrit à CHF 4'170'494. Les gains en capital non réalisés s'élèvent à CHF 3'993'243 tandis que le résultat total de l'exercice annuel se monte à CHF 8'163'736.

Durant l'année sous revue, des progrès importants ont été réalisés sur le plan de la taille, de la diversification, de la qualité, du développement durable et de la rentabilité du portefeuille.

- Les augmentations du capital de novembre 2018 et de mars 2019 ont apporté CHF 42.3 mio. d'argent frais supplémentaire. Ces nouveaux fonds propres ont permis de poursuivre la croissance du portefeuille.
- En tenant compte des engagements en rapport avec les deux nouveaux projets de construction en cours, près de CHF 265 mio. sont actuellement investis dans des immeubles existants et dans des projets de construction.
- Grâce à l'achat de cinq immeubles ainsi qu'à l'achèvement et à la première mise location du nouveau projet de Liestal, les revenus locatifs contractuels ont pu être augmentés durant l'année sous revue. Au 30 juin 2019, ils s'élèvent à CHF 10'670'202 en valeur annualisée.
- Avec la transformation des deux derniers étages et la première mise en location des quatre nouveaux appartements, la requalification de l'immeuble de Bâle a été achevée avec succès.
- Dans le cadre du projet de construction de Liestal, nous avons mis en service notre plus grande installation photovoltaïque dont il convient également de mettre en avant les qualités esthétiques et architecturales.
- Par ailleurs, avec le projet pilote E Carsharing, qui met à la disposition exclusive des locataires de l'immeuble de Liestal une voiture électrique,

nous faisons nos premiers pas en direction de l'électromobilité et de la Sharing Economy.

- Les mesures de réduction de coûts que nous avons mises en place montrent leurs premiers effets. La part des charges du fonds TER_{REF} (GAV) a reculé à 1.00%.
- Les efforts de réduction des coûts seront poursuivis. Le conseil d'administration a décidé de réduire sa commission de gestion de 0.625% à 0.425% dès le 1er juillet 2019.
- Grâce à la mise à disposition du projet de construction de Zofingen lors du premier trimestre 2020, les revenus locatifs continueront de progresser durant l'exercice 2019/20.
- La stratégie de développement durable du fonds sera également renforcée. Celle-ci comprendra notamment des mesures supplémentaires pour diminuer la consommation d'énergie et les émissions de CO₂.

Sur la base du résultat net mentionné, le conseil d'administration propose à l'assemblée générale une distribution de CHF 2.14 par action (année précédente : CHF 1.42) pour le compartiment de fonds Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland. Près de quatre ans après la fondation de la SICAV, le portefeuille de 21 immeubles a atteint un volume appréciable et offre une bonne diversification. Nous continuons de développer le portefeuille sur le plan quantitatif et qualitatif. Dans ce cadre, nous suivons rigoureusement la stratégie d'investissement préconisée, qui mise sur la rentabilité à long terme du portefeuille. Dans ce contexte, l'approche de développement durable nous aide à sélectionner les objets et à optimiser les immeubles déjà construits. Il s'agit de notre contribution à la protection du climat.

Zurich, le 19 septembre 2019



Andreas Hürlimann
Président du Conseil d'administration



Dominic Gaillard
Vice-président du Conseil d'administration

Kennzahlen/Chiffres-clés

Konsolidierte Kennzahlen	30.06.2019 CHF	30.06.2018 CHF	Chiffres-clés consolidés
Gesamtvermögen	258'110'283.43	186'783'372.00	Fortune totale
Nettofondsvermögen	198'568'940.36	150'216'610.75	Fortune nette
Geschätzter Verkehrswert Bestandesliegenschaften	242'268'000.00	166'732'000.00	Valeur d'expertise des immeubles existants
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten	13'000'000.00	16'620'000.00	Valeur d'expertise des immeubles en construction

	Teilvermögen/Compartiment Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland		Teilvermögen Unternehmer/ Compartiment Entrepreneur		
	30.06.2019 CHF	30.06.2018 CHF	30.06.2019 CHF	30.06.2018 CHF	
Aktien im Umlauf	1'949'094	1'515'750	2'500	2'500	Actions en circulation
Nettofondsvermögen	198'318'940.36	149'966'610.75	250'000.00	250'000.00	Fortune nette
Nettoinventarwert pro Aktie	101.74	98.93	100.00	100.00	Valeur nette d'inventaire par action
Ausschüttung ⁵	2.14	1.42	0.00	0.00	Distribution ⁶

Gemäss SFAMA Fachinformation berechnete Kennzahlen für das Teilvermögen Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland	Vom/Du 01.07.2018 bis/au 30.06.2019	Vom/Du 01.07.2017 bis/au 30.06.2018	Chiffres-clés pour le compartiment Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland conformément à l'information spécialisée de la SFAMA
Mietausfallrate	8.04%	7.94%	Quote-part de perte sur loyer
Fremdfinanzierungsquote per 30.06.	21.87%	18.23%	Coefficient d'endettement au 30.06.
Betriebsgewinnmarge (EBIT)	61.34%	63.55%	Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT)
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (GAV)	1.00%	1.17%	Quote-part de charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (GAV)
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (MV)	1.34%	1.34%	Quote-part de charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (MV)
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	4.25%	1.36%	Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.65%	1.33%	Return on Invested Capital (ROIC)
Ausschüttungsrendite	2.10%	1.44%	Rendement sur distribution
Ausschüttungsquote	100.00%	99.86%	Coefficient de distribution
Agio/Disagio	n/a	n/a	Agio/Disagio
Anlagerendite	4.34%	1.00%	Rendement de placement
Performance⁷			Performance⁹
05.05.2015 bis 30.06.2016	-1.35%		Du 05.05.2015 au 30.06.2016
01.07.2016 bis 30.06.2017	-0.54%		Du 01.07.2016 au 30.06.2017
01.07.2017 bis 30.06.2018	0.63%		Du 01.07.2017 au 30.06.2018
01.07.2018 bis 30.06.2019	4.13%		Du 01.07.2018 au 30.06.2019
Seit Lancierung des Teilvermögens ⁸	2.82%		Depuis création du compartiment ⁸

⁵ Vorbehaltlich Beschluss der Generalversammlung vom 22.10.2019 in Bezug auf die Dividendenausschüttung

⁶ Sous réserve de l'approbation de la résolution concernant la distribution de dividende par l'Assemblée Générale du 22.10.2019

⁷ Der Nettoinventarwert des Teilvermögens wird einmal jährlich zum Ende des Geschäftsjahres ermittelt. Daher wird die Performance für die Geschäftsjahre ausgewiesen (nicht für Kalenderjahre). 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

⁸ Vom 05.05.2015/Depuis le 05.05.2015

⁹ La valeur nette d'inventaire du compartiment de fonds est calculée une fois par an à la fin de l'exercice annuel. Par conséquent, les données de performance indiquées correspondent aux exercices annuels (et non pas aux années civiles). 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 Switzerland¹⁰

Präambel

Das Geschäftsjahr 2018/19 stand im Zeichen einer hohen Attraktivität von Immobilienanlagen, die vor allem aus den niedrigen Zinsen resultiert. Das Ergebnis ist ein starker Wettbewerb um den Erwerb von hochwertigen Immobilien und damit sehr niedrige Anfangsrenditen.

Gleichzeitig ist eine Stagnation der Nachfrage nach Mietwohnungen auf nationaler Ebene festzustellen. In bestimmten Regionen ist die Nachfrage sogar rückläufig. Dies führt zu einem Rückgang der Mieten und insbesondere zu einer Erhöhung des Leerstands.

Wachstum des Portfolios

STRATEGIE

Ausgehend vom bisherigen Portfolioaufbau bestand die wesentliche Herausforderung des Geschäftsjahres 2018/19 in der Steigerung des Nettomietetrags zur Erhöhung der Dividendenausschüttung an die Anleger. Dies konnte dank dem Kauf weiterer Gebäude, der Fertigstellung und Erstvermietung von Neubauprojekten und der Kontrolle der Kosten für die Gebäude des Fonds zufriedenstellend umgesetzt werden.

Im Rahmen der Akquisition haben wir darauf geachtet, dass die Gestehungskosten unter den Verkehrswerten liegen, um zur Steigerung des NAV und der Anlagerendite beizutragen.

SCHWERPUNKT DES GESCHÄFTSJAHRES

Neuanschaffungen: Das vierte Jahr des Bestehens des Teilvermögens war durch die folgenden Käufe geprägt:

- Mehrere bestehende Wohngebäude mit 124 Wohnungen für einen Gesamtbetrag in Höhe von CHF 45'570'000, davon in Monthey (VS) für CHF 16'220'000, in Eglisau (ZH) für CHF 14'350'000, in Hombrechtikon (ZH) für CHF 7'350'000 und in Nyon (VD) für CHF 7'650'000.

- Ein neues Gewerbegebäude in Neyruz (FR) für CHF 6'871'031 mit einem langfristigen Mietvertrag, der gerade in Kraft getreten ist.
- Ein Baugrundstück in Thônex (GE) für CHF 1'587'345. Gleichzeitig wurde ein Werkvertrag für den Bau eines Wohngebäudes mit 19 staatlich kontrollierten Wohnungen abgeschlossen. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt CHF 10'400'000.

Bauprojekte: Das Wohngebäude in Liestal (BL) mit 34 Wohnungen wurde im Dezember 2018 fertiggestellt. 60% der Wohnungen waren zum Zeitpunkt des Erstbezugs vermietet.

Gleichzeitig geht der Bau der 29 Wohnungen in Zofingen (AG) für ungefähr CHF 12'200'000 weiter. Schliesslich haben im März 2019 die Bauarbeiten auf der neu erworbenen Parzelle in Thônex (GE) begonnen. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für das erste Vierteljahr 2021 geplant.

Umfassende Renovierungen: Die in Estavayer-le-Lac (FR) vorgenommenen Sanierung der Fassade ist beendet. Durch diese Massnahmen wurde der Energieverbrauch der Gebäude gesenkt. Für die Mieter sinken die Nebenkosten entsprechend. Ferner wurden während des gesamten Jahres im Rahmen von Mieterwechseln Renovierungsarbeiten an Wohnungen vorgenommen, um den Komfort und die Attraktivität der Wohnungen sicherzustellen. Unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude und der laufenden Bauprojekte betragen die Aktiva und Verbindlichkeiten des Teilvermögens insgesamt rund CHF 257'860'000. Nach dem Abschluss des Baus der laufenden Projekte wird der Marktwert des Portfolios auf rund CHF 265'400'000 geschätzt – dies bei einer prognostizierten Soll-Miete in Höhe von CHF 11'315'000.

Integration von Immobilien

FOKUS AUF RISIKOMANAGEMENT

Während des Berichtsjahres konnten wir die im Laufe des vorangehenden Geschäftsjahres bei bestimmten Gebäuden festgestellten Risiken lösen oder unter Kontrolle bringen:

¹⁰ Der Bericht des Vermögensverwalters ist nicht Teil der von der Prüfungsgesellschaft geprüften Elemente.

- Estavayer-le-Lac (FR): Die Renovierungsarbeiten der Fassaden haben eine sichtbare Steigerung der Attraktivität der Gebäude ermöglicht. Damit hat sich der Rhythmus der Wiedervermietung seit Abschluss der Sanierung normalisiert.
- Basel (BS): Die Umwandlung von zwei Etagen des Gebäudes mit acht Zimmern in vier Wohnungen hat eine dem Basler Markt entsprechende Positionierung ermöglicht. Auf diese Weise konnte das Leerstandsrisiko beseitigt werden. Die Wohnungen wurden alle vermietet.
- Dübendorf (ZH): Der Leerstand hat sich auf unter 8% stabilisiert (gegenüber nahezu 17% ein Jahr zuvor), und zwar dank der Anwendung einer gezielt auf KMU ausgerichteten Marketingstrategie, welche die Flächen besser auf dem Markt positioniert und zu einer höheren Visibilität führt.

SYSTEMATISCHER ANSATZ

Entsprechend der Strategie des Fonds ist die Liegenschaftsverwaltung auf vier Achsen verteilt:

(1) Betreuung und Instandhaltung der stabilen Gebäude

Die Gebäude in Magden (AG), Estavayer-le-Lac (FR) und Tann (ZH) realisieren einen stabilen Ertrag und haben wenig oder gar keinen Leerstand.

Die Situation der Gebäude in Basel (BS), Bremgarten (AG), Spiez (BE) und Reinach (BL) ist ebenfalls stabil, mit ein wenig längeren Wiedervermietungszeiträumen bei der Kündigung von Mietverträgen. In bestimmten Fällen hat die regelmässige Renovierung der Wohnungen eine Steigerung der Erträge ermöglicht.

In den neu erworbenen Wohngebäuden in Eglisau (ZH), Hombrechtikon (ZH) und Nyon (VD) gibt es bisher wenig Mieterfluktuation.

In Prilly (VD) wurde die Erstvermietung ein Jahr nach der Fertigstellung des Gebäudes erfolgreich abgeschlossen.

Für das neu integrierte Gewerbegebäude in Neyruz (FR) besteht ein langfristiger Mietvertrag für die gesamten Flächen. Es bringt zusätzliche Stabilität für das Portfolio.

(2) Risikomanagement für die zu stabilisierenden Gebäude

In Dübendorf (ZH) konnte der Leerstand seit einigen Monaten dank einer Online-Marketingkampagne und der Umsetzung eines «Plug & Work»-Konzepts, das zu Flexibilität im Hinblick auf die Flächen und Zeiträume für die Mieter führt, unter Kontrolle gebracht werden. Hinsichtlich dieser Situation müssen wir jedoch weiterhin wachsam bleiben.

In Clarens (VD) muss der Vermietung der kleinen Wohnungen Aufmerksamkeit gewidmet werden, da es eine hohe Fluktuation gibt und die von den Behörden präsentierten Mieter nicht unbedingt die Mietverträge erneuern. Die Mieten werden nach unten angepasst werden müssen.

Die Situation des Wohnungsmarkts in Othmarsingen (AG) und Kreuzlingen (TG) bleibt schwierig. Tatsächlich ist dort die Nachfrage im Verhältnis zum Angebot zurückgegangen, und wir beobachten, dass die Dauer für die Wiedervermietung immer länger wird. Es besteht ein erhöhtes Leerstandsrisiko.

(3) Ausschöpfung des Potentials der neu zu positionierenden Immobilien

In Corsier-sur-Vevey (VD) muss die Planung der Arbeiten zur Herstellung der Konformität mit der Nachhaltigkeitsstrategie des Fonds in Einklang den neuen Vorschriften des Waadtländer Gesetzes über die Erhaltung und Förderung des Mietwohnungsbestandes (Loi vaudoise sur la préservation et la promotion du parc locatif – LPPPL) vorgenommen werden.

Gemäss der Erwerbsstrategie in Monthey (VS) muss die Renovierung jedes der Gebäude geplant werden. Eine Machbarkeitsstudie wird derzeit erstellt.

(4) Entwicklung von Bauprojekten

Das Bauprojekt in Liestal (BL) wurde Ende 2018 abgeschlossen. Die in das Gebäude integrierte Photovoltaikanlage ermöglicht es den Mietern, den erzeugten Strom selber zu verbrauchen. Im Übrigen können sie im Rahmen eines Pilotprojekts zum «E-Carsharing» mit einer Applikation auf ihrem Mobiltelefon ein in der Tiefgarage stationiertes Elektrofahrzeug mieten. Die Erstvermietung ist noch

nicht ganz abgeschlossen. Aktuell sind noch zwei der 34 Wohnungen zu vermieten.

Der Bau der Gebäude in Zofingen (AG) geht weiter, der Rohbau und die Arbeiten der Gebäudehülle sind abgeschlossen. Der Innenausbau läuft.

Das Bauprojekt in Thônex (GE) hat im Frühjahr begonnen. Die Abrissarbeiten und Erdarbeiten sind abgeschlossen, die Mauern des Untergeschosses wurden gerade errichtet. Die Fertigstellung ist im Laufe des Jahres 2021 geplant.

Immobilienvermögen

Zum 30. Juni 2019 war das Teilvermögen Eigentümer von neunzehn bestehenden Gebäuden und zwei laufenden Bauprojekten in neun Kantonen. Der Marktwert der Immobilien ist von CHF 183'352'000 (Ende Juni 2018) auf CHF 255'268'000 (Ende Juni 2019) gestiegen.

Das Mietobjekt in Prilly (VD) ist mit 40 Wohnungen, einer Kinderkrippe, einer Zahnarztpraxis und drei Gewerbeflächen das grösste Objekt des Portfolios. Es hat einen Marktwert in Höhe von CHF 31'151'000, das heisst einen Anteil von 12.20% des Immobilienportfolios und von 12.08% des Gesamtvermögens des Teilvermögens. Die geographische Allokation ist am höchsten in den Kantonen Waadt und Zürich mit 30% beziehungsweise 20%.

Wohnen macht einschl. der zugehörigen Parkplätze 78% der Sollmieten aus, der gewerbliche Anteil beträgt 22%.

Die von den unabhängigen Schätzungsexperten angewendeten Diskontsätze variieren zwischen 3.40% und 4.56%. Der mit den Verkehrswerten gewichtete Durchschnitt beträgt 3.78%.

Bei den bereits im vorangehenden Geschäftsjahr im Portfolio befindlichen Immobilien ist der durchschnittliche gewichtete Diskontsatz leicht auf 3.81% gesunken. Die letzten Ankäufe von Wohnimmobilien in Monthey (VS), Hombrechtikon (ZH), Eglisau (ZH) und Nyon (VD) wurden auf der Grundlage von Diskontsätzen zwischen 3.40% und 3.90% bewertet. Die Parzelle in Thônex (GE) wurde mit einem Diskontsatz von 4.13% bewertet. Das Gewerbegebäude in Neyruz (FR) wurde mit einem Diskontsatz von 4.00% bewertet.

Die Mietausfallrate beläuft sich im Berichtsjahr auf 8.04% gegenüber 7.94% im Vorjahr. Debitorenverluste machen 0.65% der Sollmietzinsen aus. Die meisten Leerstände konzentrieren sich auf die Gebäude in Dübendorf (ZH) (Büroflächen), Kreuzlingen (TH) (Mieterwechsel), Clarens (VD) (Mieterfluktuation) und Monthey (VS) (Umsetzung der Renovierungsstrategie für das Gebäude).

Vermögensrechnung

Das Gesamtvermögen des Fonds belief sich per 30. Juni 2019 auf CHF 257'860'283 (gegenüber CHF 186'533'372 per 30. Juni 2018).

Von diesem Gesamtvermögen entfallen CHF 242'268'000 auf 19 Bestandsliegenschaften (gegenüber CHF 166'732'000 per 30. Juni 2018) und CHF 13'000'000 auf angefangene Bauten in Zofingen (AG) und Thônex (GE). Zum Stichtag 30. Juni 2019 verfügte das Teilvermögen über Liquidität in Höhe von CHF 1'772'993.

Die Fremdfinanzierungsquote des Fonds beläuft sich per Ende des Geschäftsjahres auf 21.87% (gegenüber 18.23% Ende Juni 2018). Nach Abzug der Verbindlichkeiten ergibt sich per Stichtag ein Nettovermögen in Höhe von CHF 198'318'940 (gegenüber CHF 149'966'611 per Ende des vorangehenden Geschäftsjahres).

Während des Geschäftsjahres wurde das Kapital im November 2018 und im März 2019 um einen Gesamtbetrag in Höhe von CHF 42'340'958 erhöht.

Erfolgsrechnung

Im Laufe des Berichtsjahres beliefen sich die Einnahmen aus Mietzinsen auf CHF 8'498'601 gegenüber CHF 4'267'328 im Vorjahr. Unter Berücksichtigung der «Sonstigen Mieteinnahmen» und «Bauzinsen» sowie der «Sonstigen Erträge» (in Höhe von CHF 289'751 aus der Kapitalerhöhung) und unter Berücksichtigung der Belastung durch negative Zinsen ergeben sich Gesamterträge in Höhe von CHF 9'624'020.

Diesen Erträgen steht ein Aufwand in Höhe von CHF 5'453'527 gegenüber. Der Anteil der Position «Unterhalt und Reparaturen» beläuft sich auf 10.54% der Mietzinseinnahmen. Der «Liegenchaftsaufwand» und der «Verwaltungsaufwand» machen

5.43% beziehungsweise 4.49% der Mietzeinnahmen aus. Unter Berücksichtigung der Wachstumsphase des Portfolios und der Tatsache, dass die im Laufe des Geschäftsjahres neu hinzugekommenen Immobilien nur einen Teil des Geschäftsjahres Mietzeinnahmen generierten, sind diese Kennzahlen nicht unbedingt aussagekräftig.

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres beläuft sich auf CHF 4'170'494 gegenüber CHF 2'155'446 im Vorjahr.

Zum nicht realisierten Teils des Ergebnisses:

- Anpassungen der Verkehrswerte der Gebäude in Prilly (VD) und Estavayer-le-Lac (FR) sowie die buchhalterische Integration der Gebäude Liestal (BL), Monthey (VS), Hombrechtikon (ZH), Eglisau (ZH), Nyon (VD) und Neyruz (FR) führen zu einem nicht realisierten Kapitalgewinn von CHF 5'161'410.
- Zur Berücksichtigung der weniger günstigen Marktbedingungen wurden die Verkehrswerte der Gebäude in Reinach (BL), Othmarsingen (AG), Dübendorf (ZH) und Kreuzlingen (TG) nach unten korrigiert. Daraus ergibt sich ein nicht realisierter Kapitalverlust in Höhe von CHF 1'168'167.

Der nicht realisierte Kapitalgewinn des Berichtsjahres beläuft sich auf CHF 3'993'243 (gegenüber einem nicht realisierten Kapitalverlust von CHF -142'973 im vorangehenden Geschäftsjahr).

Der Gesamterfolg des Geschäftsjahres beträgt CHF 8'163'736 (gegenüber CHF 2'012'473 im vorangehenden Geschäftsjahr).

Wertentwicklung und Ausschüttung

Der Nettoinventarwert pro Aktie des Fonds beläuft sich per 30. Juni 2019 auf CHF 101.74 (gegenüber CHF 98.93 per Ende Juni 2018).

Die Anlagerendite des Geschäftsjahres beträgt 4.34% (gegenüber 1.00% im Vorjahr).

Unter Berücksichtigung des Vortrages auf neue Rechnung von CHF 9'104 aus dem vorangehenden Geschäftsjahr beläuft sich das an die Anleger ausschüttungsfähige Nettoergebnis auf CHF 4'179'598.

Daher wird der Generalversammlung die Zahlung

einer Dividende in Höhe von CHF 2.14 pro Aktie vorgeschlagen werden.

Nachhaltigkeit

Das Teilvermögen Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland verfolgt eine der Nachhaltigkeit verpflichtete Anlagepolitik. Es wird ein überdurchschnittliches Niveau des Portfolios im Vergleich zum Schweizer Gebäudebestand angestrebt. Das Verständnis von Nachhaltigkeit ist dabei umfassend. Es geht nicht nur um Energieeffizienz, sondern es werden auch Aspekte wie Raumluftqualität, Lärm, Schadstoffe und Barrierefreiheit betrachtet. Zudem wird auch die Nachhaltigkeit des Standorts untersucht. Dies betrifft insbesondere die Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die im Umfeld verfügbare Infrastruktur des täglichen Lebens (Einkaufsgelegenheiten, Schulen etc.).

Der Nachhaltigkeitsansatz gilt für die Auswahl der Immobilien, die Planung von Neubauprojekten sowie die Bewirtschaftung der Liegenschaften. Damit soll die dauerhafte Werthaltigkeit des Portfolios und Attraktivität für die Mieter sichergestellt werden.

Die Nachhaltigkeitskriterien werden von der Vontobel Asset Management AG als Nachhaltigkeitsberater definiert. Die Prüfbereiche sind:

- Mobilität
- Umfeld
- Energie und Umwelt
- Komfort und Wohlbefinden
- Nutzungsqualität und Flexibilität.

Bei Ankauf müssen die Liegenschaften mindestens durchschnittliche Nachhaltigkeitsbewertungen haben. Im Rahmen der Ankaufsprüfungen werden Massnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit vorgeschlagen.

In Bezug auf die bestehenden Liegenschaften lagen die Schwerpunkte im Berichtsjahr bei der Begleitung des Neubauprojekts in Zofingen (AG) und der Fassadensanierung in Estavayer-le-Lac (FR).

Ferner wurde im Zuge der Planung das Neubauprojekt in Thônex (GE) hinsichtlich Nachhaltigkeit optimiert. Das Gebäude wird mittels einer Erdsonden-Wärmepumpe beheizt. Es gibt eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung zur Brauchwassererwärmung über eine Wärme-

pumpe. Die Fenster verfügen über Dreifachverglasung mit wärmedämmendem Randverbund. Die Beleuchtung der Allgemeinflächen erfolgt mit LED mit Bewegungsmeldern. In der Tiefgarage werden Leerrohre für den künftigen Anschluss von Elektroautoladestationen eingebaut. Es werden energiesparende Elektrogeräte eingebaut. Der Lift verfügt über die Energieeffizienzklasse A. Es werden möglichst umweltverträgliche und gesundheitlich unbedenkliche Baumaterialien eingesetzt.

Perspektiven

Nach vier Jahren der Entwicklung erreicht das Portfolio eine kritische Grösse, die es erlaubt, umfangreichere Massnahmen in Zusammenhang mit Nachhaltigkeit zu planen. Daher sollen in den kommenden Geschäftsjahren 5 bis 10% des zur

Ausschüttung verfügbaren Erfolgs für Investitionen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit des Portfolios verwendet werden.

Unter Berücksichtigung der Entwicklungen der Mietnachfrage bleiben wir äusserst wachsam bezüglich des Leerstandsrisikos und ergreifen die erforderlichen Massnahmen, um Leerstände zu reduzieren. Dies bedeutet insbesondere eine regelmässige Kontrolle der Mietpreisniveaus des Marktes und die Identifizierung von strukturell schwierigen Regionen, um entsprechende Managemententscheidungen treffen zu können.

Im Geschäftsjahr 2019/20 werden wir die Bemühungen zur Steigerung der Mietzinseinnahmen fortführen und weitere Investitionen in Abhängigkeit von der Verfügbarkeit von neuem Kapital und unter Nutzung der Fremdfinanzierungsmöglichkeiten vornehmen.

Rapport d'activité Compartiment Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland¹¹

Préambule

L'exercice 2018/19 s'est déroulé dans un contexte de grande attractivité pour les placements immobiliers, alimentée principalement par les taux d'intérêts bas.

Il en résulte une forte compétition pour l'acquisition d'actifs immobiliers de qualité et donc des rendements initiaux très bas.

Dans le même temps, côté utilisateurs et locataires des immeubles, on observe une stagnation de la demande locative au niveau national et même une baisse dans certaines régions. Ceci se traduit naturellement par une baisse des loyers et surtout par une augmentation du taux de vacance.

Croissance du portefeuille

RAPPEL STRATEGIQUE

Sur la base du travail réalisé depuis la création du fonds, l'enjeu principal de l'exercice 2018/19 était la croissance du revenu locatif net afin d'augmenter la distribution de dividende aux investisseurs. Ceci a pu être réalisé à satisfaction grâce à l'intégration de nouveaux immeubles, la mise en valeur de surfaces récemment construites et la maîtrise des charges des immeubles et du fonds.

Dans le contexte de marché des acquisitions, nous avons été vigilants à ce que les prix de revient soient inférieurs aux valeurs vénales afin de contribuer à la hausse de la VNI et l'augmentation du rendement de placement.

FOCUS DE L'EXERCICE

Nouvelles acquisitions : La quatrième année d'existence du Compartiment a été marquée par les acquisitions suivantes :

- Plusieurs immeubles résidentiels pour un montant total de CHF 45'570'000 et 124 appartements respectivement à Monthey (VS) pour CHF 16'220'000, à Eglisau (ZH) pour CHF 14'350'000, à Hombrechtikon (ZH) pour CHF 7'350'000 et à Nyon (VD) pour CHF 7'650'000.

- Un immeuble commercial neuf à Neyruz (FR) pour CHF 6'871'031 avec un bail long terme venant d'entrer en vigueur.
- Un terrain à bâtir à Thônex (GE) pour CHF 1'587'345 concomitamment à la signature d'un contrat d'entreprise pour la construction d'un immeuble résidentiel de 19 logements contrôlés par l'État. Le tout pour un volume d'investissement de CHF 10'400'000.

Projets de construction : Les 34 appartements neufs du projet résidentiel de Liestal (BL) ont été livrés fin 2018, 60% des appartements étaient loués à cette date.

En parallèle la construction des 29 appartements à Zofingen (AG) se poursuit pour environ CHF 12'200'000.

Enfin, sur la parcelle nouvellement acquise à Thônex (GE), les travaux ont débuté en mars 2019 et la livraison est prévue au premier trimestre 2021.

Rénovations significatives : Les travaux sur les façades entrepris à Estavayer-le-Lac (FR) sont terminés, il en résulte une amélioration énergétique des immeubles et la réduction de la consommation d'énergie pour les locataires.

Par ailleurs, tout au long de l'année, des travaux de rénovations d'appartements ont été entrepris lors de la rotation des locataires afin d'assurer le confort et l'attractivité des logements.

En tenant compte des bâtiments existants, des projets de construction en cours, signés, le total des actifs et engagements du Compartiment s'élève à environ CHF 257'860'000. Après la fin de la construction des projets en cours, la valeur vénale du portefeuille est estimée à près de CHF 265'400'000 pour un revenu projeté à CHF 11'315'000.

Intégration des immeubles

FOCUS GESTION DES RISQUES

Pendant l'année écoulée nous avons réussi à résoudre ou maîtriser les risques identifiés, sur certains immeubles, durant l'exercice précédent :

¹¹ Le rapport du gestionnaire ne fait pas partie des documents vérifiés par l'organe de révision

- Estavayer-le-Lac (FR) : les travaux de rénovation des façades ont permis d'améliorer l'attractivité des immeubles, le rythme de relocation revient à la normale depuis le démontage des échafaudages.
- Basel (BS), la transformation des deux étages de l'immeuble de huit chambres en quatre appartements a permis d'avoir un positionnement conforme au marché bâlois. Le risque de vacance est ainsi écarté car les appartements ont tous été loués.
- Dübendorf (ZH) : La vacance est aujourd'hui stabilisée en dessous de 8% (contre presque 17% une année auparavant) grâce au déploiement d'une stratégie marketing ciblée sur les PME qui met en valeur les surfaces sur le marché et apporte une meilleure visibilité.

APPROCHE SYSTÉMATIQUE

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

(1) Suivi et entretien des immeubles stables

Les immeubles de Magden (AG), Estavayer-le-Lac (FR) et Tann (ZH) ont un revenu stable et peu ou pas de vacant.

La situation des immeubles à Bâle (BS), Bremgarten (AG), Spiez (BE) et Reinach (BL) est également stable, avec des périodes de relocation un peu plus longue lors de la résiliation des baux. Dans certains cas la rénovation régulière des appartements a permis d'augmenter les revenus.

Dans les immeubles résidentiels d'Eglisau (ZH), Hombrechtikon (ZH) et Nyon (VD) nouvellement acquis, nous avons pu observer qu'il y a, jusqu'à présent, peu de rotation de locataires.

À Prilly (VD), la première mise en location s'est terminée avec succès un an après la livraison de l'immeuble.

L'immeuble commercial nouvellement intégré de Neyruz (FR) est au bénéfice d'un bail de longue durée pour la totalité des surfaces. Il apporte une stabilité supplémentaire au portefeuille.

(2) Gestion des risques sur les immeubles à stabiliser

À Dübendorf (ZH) la vacance est maîtrisée depuis quelques mois grâce à la campagne marketing en

ligne et la mise en place d'un concept « plug & work » qui apporte de la flexibilité d'espace et de temps pour les locataires. Néanmoins il est essentiel de rester vigilant sur la situation.

À Clarens (VD), la location des petits appartements est à surveiller car il y a beaucoup de rotations et les locataires présentés par des établissements parapublics ne renouvellent pas forcément les baux. Les loyers devront être adaptés à la baisse.

La situation du marché résidentiel reste préoccupante à Othmarsingen (AG) et Kreuzlingen (TG). En effet, la demande s'y est affaiblie par rapport à l'offre et nous observons que le délai de relocation est de plus en plus long. Le risque de vacant est élevé.

(3) Déploiement du potentiel sur les immeubles à repositionner

À Corsier-sur-Vevey (VD) la planification des travaux de conformité avec l'aspect durable du portefeuille doit être menée en fonction de la nouvelle réglementation, loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL).

Selon la stratégie d'acquisition à Monthey (VS), il est nécessaire de planifier la rénovation de chacun des immeubles. Une étude de faisabilité est en cours.

(4) Développement des projets de construction

Le projet de construction à Liestal (BL) s'est terminé fin 2018. L'installation photovoltaïque intégrée au bâtiment permet aux locataires d'auto-consommer l'électricité produite. Par ailleurs, dans le cadre d'un projet pilote de « E-Carsharing », ils peuvent louer un véhicule électrique stationné dans le garage sous-terrain avec une application sur leur téléphone mobile. La première mise en location est en cours, il reste deux appartements à louer sur 34.

La construction des immeubles à Zofingen (AG) se poursuit, le gros œuvre et les travaux de clos et couvert sont terminés. L'aménagement intérieur est en cours, la livraison est prévue pour mars 2020.

Le chantier de Thônex (GE) a commencé au printemps dernier, les travaux de démolition, de terrassement sont terminés, les murs du sous-sol sont en cours de réalisation.

Portefeuille immobilier

Au 30 juin 2019, le Compartiment était propriétaire de dix-neuf immeubles existants et deux projets en cours de construction dans neuf cantons. La valeur de marché des actifs immobiliers est passée de CHF 183'352'000 (fin juin 2018) à CHF 255'268'000 (fin juin 2019).

L'immeuble locatif de 40 appartements, une crèche, un cabinet dentaire et 3 surfaces commerciales à Prilly (VD) est le plus grand objet du portefeuille. Il représente une valeur vénale de CHF 31'151'000, soit une quote-part de 12.20% du portefeuille immobilier et de 12.08% du patrimoine total du Compartiment. L'allocation géographique est la plus élevée dans les cantons de Vaud et Zürich avec 30%, respectivement 20%.

Au niveau sectoriel, la part résidentielle de l'état locatif s'élève à 78 % pour une part commerciale à 22%.

Les taux d'escompte appliqués par les experts en estimation indépendants varient entre 3.40% et 4.56%, alors que la moyenne pondérée d'après la valeur de marché s'élève à 3.78%.

S'agissant des immeubles déjà présents dans le portefeuille lors de l'exercice précédent, le taux d'escompte moyen pondéré de 3.81% a légèrement diminué. Les dernières acquisitions d'immeubles d'habitation de Monthey (VS), Hombrechtikon (ZH), Eglisau (ZH) et Nyon (VD) ont été évaluées sur des bases de taux d'escompte entre 3.40% et 3.90%, tandis que la parcelle à Thônex (GE) a été évaluée avec un taux d'escompte de 4.13% et enfin l'immeuble commercial de Neyruz (FR) a été évalué avec un taux d'escompte à 4.00%.

Le taux de perte sur loyer de la période s'élève à 8.04% contre 7.94% l'année précédente. Les loyers non encaissés ou créanciers douteux représentent 0.65%. La majorité des surfaces vacantes non louées se concentrent sur les immeubles Dübendorf (ZH) (surfaces de bureaux), Kreuzlingen (TH) (rotations de locataires), Clarens (VD) (rotations de locataires) et Monthey (VS) (mise en place de la stratégie de rénovation de l'immeuble).

Compte de fortune

Le patrimoine total du fonds s'élevait au 30 juin 2019 à CHF 257'860'283 (contre CHF 186'533'372 au 30 juin 2018).

Sur ce total, CHF 242'268'000 sont attribuables à 19 immeubles existants (contre CHF 166'732'000 au 30 juin 2018) et CHF 13'000'000 aux immeubles en construction à Zofingen (AG) et Thônex (GE). À la date de référence le Compartiment disposait d'un montant de CHF 1'772'993 de liquidités.

Le coefficient d'endettement du fonds s'élève à 21.87% à la fin de l'exercice (contre 18.23% fin Juin 2018). Déduction faite des passifs, on aboutit à la date de référence à une Fortune Nette de CHF 198'318'940 (contre CHF 149'966'611 à la fin de l'exercice précédent).

Durant l'exercice, le capital a été augmenté en novembre 2018 et mars 2019 pour un montant total de CHF 42'340'958.

Compte de résultat

Au cours de l'exercice comptable écoulé, les recettes provenant des loyers se sont élevées au 30 juin 2019 à CHF 8'498'601 contre CHF 4'267'328 un an auparavant. Si l'on tient compte des « Autres revenus locatifs » et « intérêts intercalaires » et des revenus divers d'un montant de CHF 289'751 provenant de l'augmentation de capital et en appliquant la charge d'intérêts négatifs on obtient un revenu total de CHF 9'624'020.

Ces recettes doivent être mises en rapport avec les dépenses opérationnelles s'élevant à CHF 5'453'527. La part de la position « entretien et réparations » s'élève à 10.54% des recettes provenant des loyers. Les « frais liés aux immeubles » et les « charges administratives » constituent 5.43%, respectivement 4.49% 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 s'élève à

CHF 4'170'494 contre un bénéfice de CHF 2'155'446 sur l'exercice précédent.

Concernant la partie non réalisée du résultat :

- Des ajustements positifs de valeur vénale sur les immeubles de Prilly (VD) et Estavayer-le-Lac (FR) et l'intégration comptable des immeubles de Liestal (BL), Monthey (VS), Hombrechtikon (ZH), Eglisau (ZH), Nyon (VD) et Neyruz (FR) résultent en un gain en capital non réalisé de CHF 5'161'410.
- Pour tenir compte des conditions de marché moins favorables, les valeurs vénales ont été ajustées à la baisse sur les immeubles Reinach (BL), Othmarsingen (AG), Dübendorf (ZH) et Kreuzlingen (TG). Il en résulte une perte de capital non réalisée de CHF 1'168'167.

Le résultat non réalisé s'élève à CHF 3'993'243 sur l'exercice écoulé (contre une perte de CHF -142'973 sur l'exercice précédent).

Le résultat total de l'exercice s'élève donc à CHF 8'163'736 (contre CHF 2'012'473 sur l'exercice précédent).

Performance et distribution

La valeur nette d'inventaire par action du fonds s'élève au 30 juin 2019 à CHF 101.74 (contre CHF 98.93 à fin juin 2018).

Le rendement du placement s'élève à 4.34% (contre 1% l'année précédente).

En tenant compte du report à nouveau de CHF 9'104 de l'exercice précédent, le résultat pouvant être distribué aux investisseurs net s'élève à CHF 4'179'598.

Il sera ainsi proposé à l'Assemblée Générale le versement d'un dividende de CHF 2.14 par action.

Durabilité

Le compartiment de fonds Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland poursuit une politique d'investissement axée sur le développement durable. Dans ce domaine, le portefeuille cherche à dépasser le niveau moyen du parc immobilier suisse, ceci en faisant appel à une compréhension globale de la notion de développement durable. Il n'est donc pas seulement question d'efficacité énergétique, mais aussi d'aspects comme la qualité de l'air ambiant, les émissions sonores, les substances

nocives et l'absence d'obstacles pour les personnes à mobilité réduite. Une grande importance est également accordée aux qualités de développement durable du site. En particulier, la connexion du site aux transports publics ainsi que les commodités (les possibilités de faire des courses, la proximité des écoles).

Cette approche de développement durable s'applique à la sélection des immeubles, à la planification de projets de nouvelles constructions ainsi qu'à la gestion des immeubles. Elle doit permettre de préserver la valeur à long terme du portefeuille ainsi que l'attractivité des immeubles pour les locataires.

Les critères de développement durable sont définis par Vontobel Asset Management AG, en sa qualité de conseiller en matière de développement durable. Les domaines examinés sont les suivants :

- Mobilité
- Situation
- Energie et l'environnement
- Confort et le bien-être
- Qualité d'utilisation et la flexibilité.

Pour être achetés, les immeubles doivent obtenir des résultats d'évaluation des qualités de développement durable au moins dans la moyenne. Le processus d'évaluation mis en œuvre est également destiné à proposer des mesures pour renforcer les qualités de développement durable des objets étudiés.

Durant l'année sous revue, concernant les immeubles du portefeuille, nous nous sommes concentrés sur l'accompagnement du projet de construction neuve à Zofingue (AG), sur l'assainissement de la façade de l'immeuble d'Estavayer-le-Lac (FR).

Par ailleurs, nous avons apporté des améliorations aux qualités de développement des projets de construction neuve à Thônex (GE). Le bâtiment sera chauffé par l'intermédiaire d'une pompe à chaleur géothermique. Il sera doté d'une ventilation centrale avec récupération de chaleur destinée à chauffer l'eau sanitaire à travers une pompe à chaleur. Les fenêtres seront dotées d'un triple vitrage avec intercalaires isolants. L'éclairage des communs sera assuré par des lampes LED équipées de détecteurs de mouvement. Dans le garage sous-terrain, des

tubes vides seront préinstallés de manière à pouvoir monter ultérieurement des stations de chargement pour véhicules électriques. Les appareils électriques installés seront à faible consommation. Quant à l'ascenseur, il présentera une classe d'efficacité énergétique A. D'une manière générale, nous veillons à mettre en œuvre des matériaux les plus écologiques possible et sans incidence sur la santé

Perspectives

Après quatre années de développement, le portefeuille atteint une taille critique qui permet de planifier des mesures liées à la durabilité de manière ainsi plus conséquente. Ainsi, pour les exercices à venir, nous prévoyons de d'investir 5 à 10% du

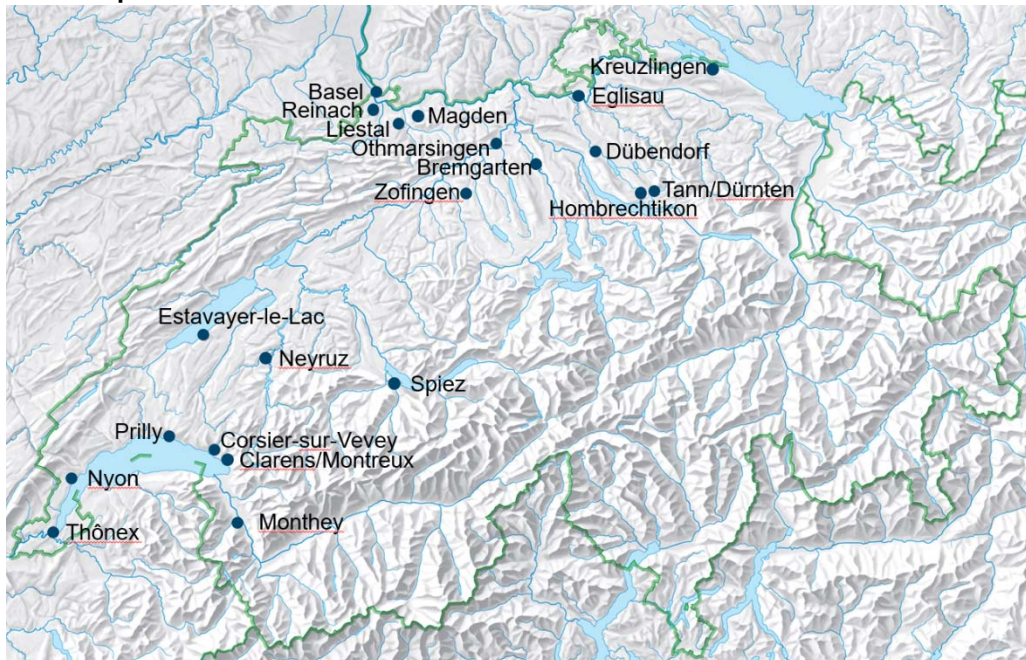
résultat distribuable pour mener des projets spécifiques liés aux enjeux de durabilité.

Compte tenu des évolutions de la demande locative, nous restons très vigilants sur le risque de vacance et mettons en œuvre toutes les mesures possibles pour le réduire. Ceci passe notamment par un contrôle régulier des niveaux de loyers de marché et par l'identification des zones structurellement difficiles, afin de prendre les décisions de gestion en conséquence.

Sur l'exercice 2019/20, nous poursuivons les efforts de croissance des revenus locatifs nets et procéderons à d'autres investissements en fonction des capacités d'endettement et de la disponibilité de nouveau capital.

Portfolioübersicht/Aperçu du portefeuille

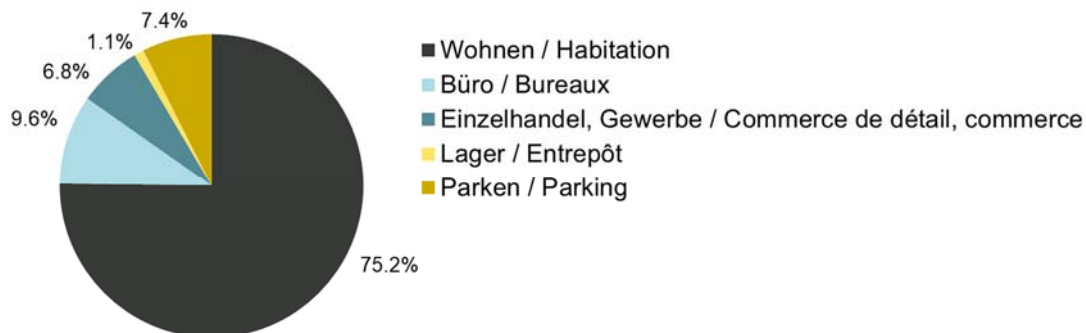
Standorte per 30.06.2019/Unités au 30.06.2019



Quelle: Swisstopo

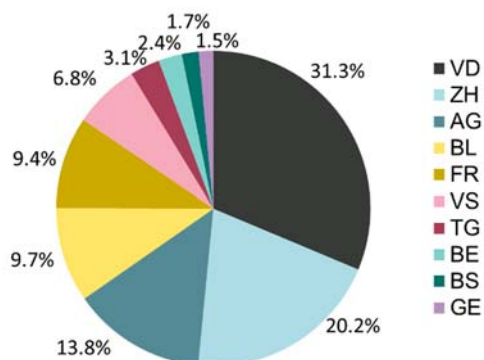
Nutzungsarten/Utilisation

(Bezug: Soll-Nettomiete per 30.06.2019/Base: état locatif net attendu au 30.06.2019)



Geographische Verteilung/Répartition géographique

(Bezug: Verkehrswerte per 30.06.2019/Base: valeur vénale au 30.06.2019)



Teilvermögen/Compartiment Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland

Vermögensrechnung/Compte de fortune

	30.06.2019 CHF	30.06.2018 CHF	
Bankguthaben			Avoirs en banque
Sichtguthaben	1'772'993.52	2'842'077.37	Avoirs à vue
Terminguthaben	0.00	0.00	Avoirs à terme
Grundstücke			Immeubles
Wohnbauten	163'696'000.00	96'499'000.00	Immeubles d'habitation
Kommerziell genutzte Bauten	38'534'000.00	32'653'000.00	Immeubles à usage commercial
Gemischte Bauten	40'038'000.00	37'580'000.00	Immeubles à usage mixte
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	13'000'000.00	16'620'000.00	Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et immeubles en construction
Total Grundstücke	255'268'000.00	183'352'000.00	Total immeubles
Sonstige Vermögenswerte	819'289.91	339'294.63	Autres actifs
Gesamtfondsvermögen	257'860'283.43	186'533'372.00	Fortune totale à la fin de la période comptable
Kurzfristige Verbindlichkeiten			Engagements à court terme
Kurzfristige Hypothekarschulden	50'817'881.00	28'432'953.40	Dettes hypothécaires à court terme
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	3'723'462.07	3'133'807.85	Autres engagements à court terme
Langfristige Verbindlichkeiten			Engagements à long terme
Langfristige Hypothekarschulden	5'000'000.00	5'000'000.00	Dettes hypothécaires à long terme
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	0.00	0.00	Autres engagements à long terme
Total Verbindlichkeiten	59'541'343.07	36'566'761.25	Total des engagements
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	198'318'940.36	149'966'610.75	Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation
Geschätzte Liquidationssteuern	0.00	0.00	Estimation des impôts dus en cas de liquidation
Nettofondsvermögen	198'318'940.36	149'966'610.75	Fortune nette
Veränderungen des Nettofondsvermögens			Variation de la fortune nette
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	149'966'610.75	99'151'268.35	Fortune nette au début de la période comptable
Ausschüttung	-2'152'365.00	-171'785.00	Distribution
Saldo aus dem Aktienverkehr	42'340'958.31	48'974'654.14	Solde des mouvements d'actions
Gesamterfolg	8'163'736.30	2'012'473.26	Résultat total
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	198'318'940.36	149'966'610.75	Fortune nette à la fin de la période comptable
Entwicklung der Aktien im Umlauf	Anzahl/Nombre	Anzahl/Nombre	Evolution du nombre d'actions
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	1'515'750	1'010'500	Situation en début d'exercice
Ausgegebene Aktien	433'344	505'250	Actions émises
Zurückgenommene Aktien	0	0	Actions rachetées
Stand am Ende des Rechnungsjahres	1'949'094	1'515'750	Situation en fin de la période comptable
Nettoinventarwert pro Aktie am Ende des Rechnungsjahres (CHF)	101.74	98.93	Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période (CHF)

Teilvermögen/Compartiment Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland

Erfolgsrechnung/Compte de résultat

	Vom/Du 01.07.2018 bis/au 30.06.2019 CHF	Vom/Du 01.07.2017 bis/au 30.06.2018 CHF	
Erträge			Revenus
Mietzinseinnahmen	8'498'600.70	4'267'328.10	Revenus locatifs
Sonstige Mietzinseinnahmen	97'803.50	34'166.00	Autres revenus locatifs
Bauzinsen	278'640.10	171'183.18	Intérêts intercalaires
Negativzinsen	-27'956.41	-35'642.86	Intérêts négatifs
Sonstige Erträge	289'750.88	682'087.95	Revenus divers
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien	487'181.71	464'058.36	Participation des souscripteurs aux revenus nets courus
Total Erträge	9'624'020.48	5'583'180.73	Total des produits
Aufwand			Charges
Unterhalt und Reparaturen	895'418.27	592'017.94	Entretien et réparations
Hypothekarzinsen	465'381.81	155'321.26	Intérêts hypothécaires
Liegenschaftsverwaltung:			Administration des immeubles
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, Liegenschaftssteuer)	461'085.53	172'931.60	a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôt foncier, etc.)
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	381'283.05	198'775.70	b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)
Steuern	1'403'470.89	974'287.04	Impôts directs
Schätzungs- und Prüfaufwand	124'442.93	153'070.10	Frais d'estimation et d'audit
Rechtskosten	18'927.05	7'227.65	Avocats
Publikations- und Druckaufwand	1'300.06	7'394.59	Frais de publication, d'impression
Sonstige Aufwendungen	281'566.49	266'030.83	Autres charges
Reglementarische Vergütungen an:			Rémunérations réglementaires versées :
die Fondsleitung	1'369'406.95	854'610.20	à la direction
die Depotbank	51'899.39	45'614.85	à la banque dépositaire
Zuweisung an Rückstellungen für zweifelhafte Debitoren	-655.45	452.50	Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux
Total Aufwand	5'453'526.97	3'427'734.26	Total des charges
Nettoertrag/-verlust	4'170'493.51	2'155'446.47	Résultat net
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00	Gains/pertes sur investissements réalisés(-es)
Realisierter Erfolg	4'170'493.51	2'155'446.47	Résultat réalisé
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	3'993'242.79	-142'973.21	Gains/pertes de capital non réalisé(-es)
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	8'163'736.30	2'012'473.26	Résultat de l'exercice
Verwendung des Erfolges			Utilisation du résultat
Nettoertrag	4'170'493.51	2'155'446.47	Résultat net
Realisierte Kapitalgewinne	0.00	0.00	Gains sur investissements réalisés
Vortrag des Vorjahres	9'104.29	6'022.82	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	0.00	Virement à gains/pertes de capital accumulés
Zur Ausschüttung verfügbarer Erfolg	4'179'597.80	2'161'469.29	Résultat pouvant être versé aux investisseurs
Zur Ausschüttung vorgesehene Kapitalgewinne	0.00	0.00	Distribution gain en capitaux
Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg	4'171'061.16	2'152'365.00	Résultat prévu pour être distribué
Vortrag auf neue Rechnung	8'536.64	9'104.29	Report à nouveau

Teilvermögen/Compartiment Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland

Immobilieninventar per 30. Juni 2019/Inventaire des immeubles au 30 juin 2019

		Gestehungs- kosten/Prix de revient	Geschätzter Verkehrswert/ Valeur vénale	Mietzinseinnahmen 2018/19/ Revenus 2018/19
		CHF	CHF	CHF
Wohnbauten/Immeubles d'habitation				
Aargau/Argovie	Magden Hauptstrasse 65a - 67b	12'307'470.00	12'253'000.00	559'679.00
	Othmarsingen Fallenacker 2 - 2a	6'893'921.89	6'343'000.00	312'906.00
Basel-Landschaft/ Bâle-Campagne	Reinach Mitteldorfstrasse 2	7'141'062.30	6'770'000.00	300'959.00
	Liestal Gasstrasse 34	16'202'892.30	18'110'000.00	318'235.00
Freiburg/Fribourg	Estavayer-le-Lac Cité du Bel-Air 4 - 8	16'929'457.35	16'450'000.00	662'467.50
Thurgau/Thurgovie	Kreuzlingen Romanshornerstrasse 41	8'543'630.95	7'830'000.00	279'045.00
Waadt/Vaud	Corsier-sur-Vevey Chemin Vert 7 - 11	12'796'672.55	12'550'000.00	558'663.00
	Clarens Avenue Rousseau 24	27'525'706.50	27'910'000.00	1'115'033.35
	Nyon Rue Juste Olivier 13	8'094'873.20	8'320'000.00	47'220.00
Wallis/Valais	Monthey, Rue des Saphirs 2/4/10ab/12ab/14ab	16'960'503.20	17'320'000.00	535'147.00
Zürich/Zurich	Tann-Dürnten Bogenackerstrasse 24	7'530'509.95	7'390'000.00	273'744.00
	Eglisau Quenlistrasse 71 - 73	14'664'177.84	14'790'000.00	324'969.00
	Hombrechtikon Sunnenschweg 1	7'517'118.51	7'660'000.00	169'169.00
		163'107'996.54	163'696'000.00	5'457'236.85
Kommerziell genutzte Liegenschaften/Immeubles à usage commercial				
Basel-Stadt/ Bâle-Ville	Basel Wettsteinplatz 3	5'390'573.65	4'432'000.00	168'040.00
Bern/Berne	Spiez Oberlandstrasse 9	6'401'683.20	6'190'000.00	298'081.60
Freiburg/Fribourg	Neyruz Chemin de la gare 8	7'031'760.40	7'613'000.00	0.00
Zürich/Zurich	Dübendorf Überlandstrasse 105 - 111	22'268'300.76	21'803'000.00	1'040'766.75
		41'092'318.01	40'038'000.00	1'506'888.35
Gemischte Bauten/Immeubles à usage mixte				
Aargau/Argovie	Bremgarten Zürcherstrasse 15	7'170'876.37	7'383'000.00	349'430.50
Waadt/Vaud	Prilly Route de Cossonay 55	29'210'636.54	31'151'000.00	1'185'045.00
		36'381'512.91	38'534'000.00	1'534'475.50
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten/ Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction				
Aargau/Argovie	Zofingen Riedtalstrasse 20	8'700'468.63	9'190'000.00	-
Genf/Genève	Thônex Chemin du Chablais 10	3'754'124.17	3'810'000.00	-
		12'454'592.80	13'000'000.00	-

Teilvermögen/Compartiment Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland

	Gestehungs- kosten/Prix de revient	Geschätzter Verkehrswert/ Valeur vénale	Mietzinseinnahmen 2018/19/ Revenus 2018/19
Wohnbauten/Immeubles d'habitation	163'107'996.54	163'696'000.00	5'457'236.85
Kommerziell genutzte Liegenschaften/ Immeubles à usage commercial	41'092'318.01	40'038'000.00	1'506'888.35
Gemischte Bauten/Immeubles à usage mixte	36'381'512.91	38'534'000.00	1'534'475.50
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten/Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	12'454'592.80	13'000'000.00	-
Total	253'036'420.26	255'268'000.00	8'498'600.70

Die genannten Mietzinseinnahmen der Gebäude in Liestal, Nyon, Monthey, Eglisau und Hombrechtikon beziehen sich auf den Zeitraum vom Eigentumsübergang bis zum 30. Juni 2019.

Les revenus locatifs mentionnés concernant les bâtiments acquis durant l'exercice à Liestal, Nyon, Monthey, Eglisau et Hombrechtikon portent sur la période comprise entre le transfert de propriété et le 30 juin 2019.

Der Gebäudeversicherungswert des gesamten Immobilienportfolios beträgt CHF 150'891'110.

La valeur d'assurance totale des immeubles s'élève à CHF 150'891'110.

Auf keinen Mieter entfallen mehr als 5% (CHF 424'930.04 jährlich) der gesamten Mietzinseinnahmen des Immobilienfonds (gemäss Richtlinie der SFAMA für Immobilienfonds, Rz 66).

Aucun locataire ne représente plus de 5% (CHF 424'930.04 annuel) de l'ensemble des revenus locatifs du fonds (selon Directive SFAMA pour les fonds immobiliers, cm 66).

Aufstellung der Käufe im Zeitraum 1. Juli 2018 bis 30. Juni 2019/Liste des achats durant la période du 1er juillet 2018 au 30 juin 2019

		Kaufpreis/ Prix d'achat
		CHF
Wohnbauten/Immeubles d'habitation		
Waadt/Vaud	Nyon, Rue Juste Olivier 13	7'650'000.00
	Monthey, Rue des Saphirs 2/4/10ab/12ab/14ab	16'220'000.00
Zürich/Zurich	Eglisau, Quentlistrasse 71 - 73	14'350'000.00
	Hombrechtikon, Sonnenbachweg 1	7'350'000.00
		45'570'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften/Immeuble à usage commercial		
Freiburg/Fribourg	Neyruz, Chemin de la gare 8 - 10	6'871'030.00
		6'871'030.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten/ Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction		
Genf/Genève	Thonex, Chemin du Chablais 10	1'587'345.00
		1'587'345.00
Total Käufe/Total Achats		54'028'375.00

Aufstellung der Verkäufe im Zeitraum 1. Juli 2018 bis 30. Juni 2019/Liste des ventes durant la période du 1er juillet 2018 au 30 juin 2019

Keine Verkäufe im Zeitraum 1. Juli 2018 bis 30. Juni 2019/Pas de vente durant la période du 1er juillet 2018 au 30 juin 2019

Teilvermögen/[Compartiment](#) Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland

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

Kurzfristige Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von weniger als einem Jahr/ [Engagements à court terme de moins d'un an](#)

Kapital/Capital CHF	Zinssatz pro Jahr/ Taux d'intérêts annuel	Aufnahmedatum/ Date d'emprunt	Verfallsdatum/ Échéance
50'817'881.00	0.800%	31.05.2018	Jederzeit rückzahlbar/ Remboursement en tout temps sans préavis

Langfristige Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von mehr als fünf Jahren/ [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

Total

Kapital/Capital CHF	Gewichteter durchschnittlicher Zinssatz pro Jahr/ Taux moyen annuel pondéré
55'817'881.00	0.930%

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

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften/[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](#)

Liestal, Gasstrasse 34	CHF	602'500.00
Zofingen, Riedtalstrasse 20	CHF	2'917'000.00
Thônex, Chemin du Chablais 10	CHF	6'477'250.00
Insgesamt/Total	CHF	9'996'750.00

Weitere Informationen (Art. 95/Anhang 3 KKV-FINMA vom 27.08.2014)/[Informations complémentaires \(Art. 95/Annexe 3 OPC-FINMA du 27.08.2014\)](#)

	30.06.2019 CHF	30.06.2018 CHF	
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke in CHF	0.00	0.00	Montant du compte d'amortissement des immeubles en CHF
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen in CHF	0.00	0.00	Montant des provisions pour réparations futures en CHF
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigte Aktien	0	0	Nombre d'actions présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant

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

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

Entschädigung der Fondsleitung	Bezug	Maximaler Satz gemäss § 18 und 19 Anlage- reglement	Effektiver Satz
Verwaltungskommission und Vertrieb	Gesamtfondsvermögen	1.00%	0.625%
Ausgabekommission	Nettoinventarwert	5.00%	0.75%
Kauf oder Verkauf von Immobilien	Kauf- bzw. Verkaufspreis	2.00%	2.00%
Leistungen während der Erstellung von Bauten, Renovationen oder Umbauten	Baukosten	3.00%	3.00%
Liegenschaftsverwaltung	Mietzinseinnahmen	5.00%	4.35% ¹²
Entschädigung der Depotbank			
Für die Verwaltung, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die Überwachung der Fondsleitung	Nettofondsvermögen	0.05%	0.03%
Auszahlung des Jahresertrages an die Aktionäre	Ausschüttung	0.00%	0.00%

Rémunération à la direction de fonds	Base	Taux maximum selon § 18 et 19 règlement	Taux appliqué
Pour la commission de gestion	Fortune totale	1.00%	0.625%
Pour la commission d'émission	Valeur nette d'inventaire	5.00%	0.75%
Pour l'achat ou la vente d'immeubles	Prix d'achat ou prix de vente	2.00%	2.00%
Prestations durant la construction, la rénovation ou la transformation d'immeubles	Coûts de construction	3.00%	3.00%
Pour la gestion des immeubles	Revenus locatifs	5.00%	4.35% ¹³
Rémunération à la banque dépositaire			
Pour l'administration, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	Fortune nette	0.05%	0.03%
Pour le versement du produit annuel aux investisseurs	Distribution	0.00%	0.00%

¹² Einschliesslich strategische Beratung in Bezug auf das Immobilienportfolio

¹³ Y compris les prestations de conseil stratégique relatives au portefeuille immobilier

Unternehmerteilvermögen/Compartiment Entrepreneur

Vermögensrechnung/Compte de fortune

	30.06.2019 CHF	30.06.2018 CHF	
Bankguthaben			Avoirs en banque
Sichtguthaben	250'000.00	250'000.00	Avoirs à vue
Total Aktiven	250'000.00	250'000.00	Total des actifs
Eigenkapital der Aktionäre	250'000.00	250'000.00	Fonds propres
Total Verbindlichkeiten	250'000.00	250'000.00	Total des passifs
Entwicklung der Aktien im Umlauf	Anzahl/Nombre	Anzahl/Nombre	Evolution du nombre d'actions
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	2'500	2'500	Situation en début d'exercice
Ausgegebene Aktien	0	0	Actions émises
Zurückgenommene Aktien	0	0	Actions rachetées
Stand am Ende des Rechnungsjahres	2'500	2'500	Situation en fin de la période comptable
	CHF	CHF	
Nettoinventarwert pro Aktie am Ende der Rechnungsperiode	100.00	100.00	Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période

Unternehmerteilvermögen/Compartiment Entrepreneur

Erfolgsrechnung/Compte de résultat

	Vom/Du 01.07.2018 bis/au 30.06.2019 CHF	Vom/Du 01.07.2017 bis/au 30.06.2018 CHF	
Erträge			Revenus
Total Erträge	0.00	0.00	Total des produits
Aufwand			Charges
Total Aufwand	0.00	0.00	Total des charges
Nettogewinn	0.00	0.00	Résultat net
Realisierter Gewinn	0.00	0.00	Résultat réalisé
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	0.00	0.00	Résultat de l'exercice
Verwendung des Erfolges			Utilisation du résultat
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)
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	0.00	0.00	Résultat pouvant être versé aux investisseurs
Zur Ausschüttung vorgesehene Kapitalgewinne	0.00	0.00	Distribution gain en capital
Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg	0.00	0.00	Distribution revenus immobiliers
Vortrag auf neue Rechnung	0.00	0.00	Report à nouveau

SICAV konsolidiert/SICAV consolidée

Vermögensrechnung/Compte de fortune

	30.06.2019 CHF	30.06.2018 CHF	
Bankguthaben			Avoirs en banque
Sichtguthaben	2'022'993.52	3'092'077.37	Avoirs à vue
Terminguthaben	0.00	0.00	Avoirs à terme
Grundstücke			Immeubles
Wohnbauten	163'696'000.00	96'499'000.00	Immeubles d'habitation
Kommerziell genutzte Liegenschaften	38'534'000.00	32'653'000.00	Immeubles à usage commercial
Gemischte Bauten	40'038'000.00	37'580'000.00	Immeubles à usage mixte
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	13'000'000.00	16'620'000.00	Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et immeubles en construction
Total Grundstücke	255'268'000.00	183'352'000.00	Total immeubles
Sonstige Vermögenswerte	819'289.91	339'294.63	Autres actifs
Gesamtfondsvermögen	258'110'283.43	186'783'372.00	Fortune totale à la fin de la période comptable
Kurzfristigen Verbindlichkeiten			Engagements à court terme
Kurzfristigen Hypothekarschulden	50'817'881.00	28'432'953.40	Dettes hypothécaires à court terme
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	3'723'462.07	3'133'807.85	Autres engagements à court terme
Langfristige Verbindlichkeiten			Engagements à long terme
Langfristige Hypothekarschulden	5'000'000.00	5'000'000.00	Dettes hypothécaires à long terme
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	0.00	0.00	Autres engagements à long terme
Total Verbindlichkeiten	59'541'343.07	36'566'761.25	Total des engagements
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	198'568'940.36	150'216'610.75	Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation
Geschätzte Liquidationssteuern	0.00	0.00	Estimation des impôts dus en cas de liquidation
Nettofondsvermögen	198'568'940.36	150'216'610.75	Fortune nette
Veränderungen des Nettofondsvermögens			Variation de la fortune nette
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	150'216'610.75	99'401'268.35	Fortune nette au début de la période comptable
Ausschüttung	-2'152'365.00	-171'785.00	Distribution
Saldo aus dem Aktienverkehr	42'340'958.31	48'974'654.14	Solde des mouvements d'actions
Gesamterfolg	8'163'736.30	2'012'473.26	Résultat total
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	198'568'940.36	150'216'610.75	Fortune nette à la fin de la période comptable
Entwicklung der Aktien im Umlauf	Anzahl/Nombre	Anzahl/Nombre	Evolution du nombre d'actions
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	1'518'250	1'013'000	Situation en début d'exercice
Ausgegebene Aktien	433'344	505'250	Actions émises
Zurückgenommene Aktien	0	0	Actions rachetées
Stand am Ende des Rechnungsjahres	1'951'594	1'518'250	Situation en fin de la période comptable

SICAV konsolidiert/SICAV consolidée

Erfolgsrechnung/Compte de résultat

	Vom/Du 01.07.2018 bis/au 30.06.2019 CHF	Vom/Du 01.07.2017 bis/au 30.06.2018 CHF	
Erträge			Revenus
Mietzinseinnahmen	8'498'600.70	4'267'328.10	Revenus locatifs
Sonstige Mietzinseinnahmen	97'803.50	34'166.00	Autres revenus locatifs
Bauzinsen	278'640.10	171'183.18	Intérêts intercalaires
Negativzinsen	-27'956.41	-35'642.86	Intérêts négatifs
Sonstige Erträge	289'750.88	682'087.95	Revenus divers
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien	487'181.71	464'058.36	Participation des souscripteurs aux revenus nets cours
Total Erträge	9'624'020.48	5'583'180.73	Total des produits
Aufwand			Charges
Unterhalt und Reparaturen	895'418.27	592'017.94	Entretien et réparations
Hypothekarzinsen	465'381.81	155'321.26	Intérêts hypothécaires
Liegenschaftsverwaltung:			Administration des immeubles :
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, Liegenschaftssteuer)	461'085.53	172'931.60	a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôt foncier, etc.)
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	381'283.05	198'775.70	b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)
Steuern	1'403'470.89	974'287.04	Impôts directs
Schätzungs- und Prüfaufwand	124'442.93	153'070.10	Frais d'estimation et d'audit
Rechtskosten	18'927.05	7'227.65	Avocats
Publikations- und Druckaufwand	1'300.06	7'394.59	Frais de publication, d'impression
Sonstige Aufwendungen	281'566.49	266'030.83	Autres charges
Reglementarische Vergütungen an:			Rémunérations réglementaires versées :
die Fondsleitung	1'369'406.95	854'610.20	à la direction de fonds
die Depotbank	51'899.39	45'614.85	à la banque dépositaire
Zuweisung an Rückstellungen für zweifelhafte Debitoren	-655.45	452.50	Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux
Total Aufwand	5'453'526.97	3'427'734.26	Total des charges
Nettoertrag / -verlust	4'170'493.51	2'155'446.47	Résultat net
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00	Gains/pertes sur investissements réalisés
Realisierter Erfolg	4'170'493.51	2'155'446.47	Résultat réalisé
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	3'993'242.79	-142'973.21	Gains/pertes de capital non réalisés
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	8'163'736.30	2'012'473.26	Résultat de l'exercice
Verwendung des Erfolges			Utilisation du résultat
Nettoertrag	4'170'493.51	2'155'446.47	Résultat net
Realisierte Kapitalgewinne	0.00	0.00	Gains sur investissements réalisés
Vortrag des Vorjahres	9'104.29	6'022.82	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	0.00	Virement à gains/pertes de capital accumulés
Zur Ausschüttung verfügbarer Erfolg	4'179'597.80	2'161'469.29	Résultat pouvant être versé aux investisseurs
Zur Ausschüttung vorgesehene Kapitalgewinne	0.00	0.00	Distribution gain en capital
Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg	4'171'061.16	2'152'365.00	Distribution revenus immobiliers
Vortrag auf neue Rechnung	8'536.64	9'104.29	Report à nouveau

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. 36ff. und 58ff. 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 jeweiligen Nachtrag zum Anlagereglement 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 offenstehenden 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 offenstehenden 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 geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter konstanter Aufrecht-

erhaltung 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 Immobilienfachleute) 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 3.40% (Minimum) und 4.56% (Maximum), der mit den Verkehrswerten

gewichtete Durchschnitt über das ganze Portfolio beträgt 3.78%.

Hinweis zur Durchführung einer Risikobewertung

Der Verwaltungsrat ist verpflichtet, eine Risikoanalyse durchzuführen, welche die wichtigsten Risiken der 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 23. Oktober 2018 wurden die Statuten der SICAV wie folgt geändert. Artikel 10 Abs. 4 lautet neu: «Der Verwaltungsrat kann jetzt seine Zustimmung zur Übertragung der Unternehmensnamenaktien verweigern, wenn der Erwerber eine Bewilligung für den Erwerb von Grundstücken im Sinne des BewG bedarf.» (Früher: «Der Verwaltungsrat kann seine Zustimmung bzw. das Gesuch um Anerkennung des Erwerbers als Unternehmeraktionär bei Vorliegen eines der folgenden, wichtigen Gründe verweigern bzw. abweisen:

- wenn der Erwerber ein direkter oder indirekter Konkurrent der Notenstein Privatbank AG oder eines anderen zur Raiffeisen Gruppe gehörenden Unternehmen ist;
- wenn der Erwerber nicht zur Raiffeisen Gruppe gehört;
- wenn der Erwerber keine/kein von der Bewilligungspflicht entbundene(s) Person/Unternehmen gemäss dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland («BewG») ist».)

Artikel 12 Absatz 1: Der Aktionärskreis ist jetzt auf qualifizierte Anleger im Sinne des Art. 10 Abs. 3, 3bis und 3ter KAG beschränkt.

Artikel 13 Absatz 1 Satz b): Der Satz «im Besonderen wenn ein Aktionär als «Person im

Ausland» im Sinne des BewG gilt» wurde gestrichen.

Die FINMA hat die Änderungen der Statuten am 28. Februar 2019 genehmigt.

Folgende Änderungen des Anlagereglements wurden durch den Verwaltungsrat am 21. September 2018 und am 7. Februar 2019 beschlossen und von der FINMA am 28. Februar 2019 genehmigt:

§ 1 Absatz 4: «Raiffeisen Schweiz Genossenschaft» wird durch «Bank Vontobel AG» ersetzt.

§ 1 Absatz 7 und § 6 Absatz 1: Die SICAV ist jetzt ausschliesslich auf qualifizierte Anleger im Sinne des Art. 10 Abs. 3, 3bis und 3ter KAG, die nicht als «US Persons» gemäss dem US-amerikanischen Securities Act von 1933 bzw. dem Steuerrecht der Vereinigten Staaten von Amerika gelten, beschränkt.

§ 1 Absatz 7: Der Vereinfachte Prospekt wird von nun an verfügbar sein.

§ 17 Absatz 3: Es wird jetzt darauf hingewiesen, dass der Ausgabepreis aus dem jeweiligen Emissionsprospekt ersichtlich ist und dass der bei Rücknahme von Aktien angewandte Prozentsatz der Nebenkosten in der entsprechenden Abrechnung angegeben ist.

§ 19 Absatz 1 Satz c) lautet neu: «als Verwaltungsentschädigung der einzelnen Liegenschaften belastet die SICAV dem Teilvermögen maximal 5% der jährlichen Brutto-Ist-Mietzinseinnahmen, ausschliesslich Mehrwertsteuer (sofern anwendbar), sofern nicht Dritte beauftragt wurden.»

Die Änderungen der Statuten und des Anlagereglements sind am 4. März 2019 in Kraft getreten. Die Statuten, das Anlagereglement sowie die Jahresberichte der SICAV und die gesamten Änderungen im Wortlaut können kostenlos jederzeit sowohl bei der Fondsleitung als auch bei der SICAV angefordert werden.

Im Zuge einer «best effort»-Emission wurden am 22. November 2018 199'178 neue Aktien zum Preis von CHF 98.96 pro Aktie (zzgl. Ausgabekommission in Höhe von CHF 0.74 pro Aktie) ausgegeben.

Im Zuge einer «best effort»-Emission wurden am 12. März 2019 234'166 neue Aktien zum Preis von

CHF 99.96 pro Aktie (zzgl. Ausgabekommission in Höhe von CHF 0.74 pro Aktie) ausgegeben.

Auf Wunsch einer Gruppe von Aktionären, die zusammen mehr als 10% der Stimmen der SICAV auf sich vereinen, wurde gemäss Art. 19 Abs. 3 der Statuten eine ausserordentliche Generalversammlung einberufen. Hintergrund des Antrags der Aktionärsgruppe war eine vorgeschlagene Restrukturierung der SICAV. Der Verwaltungsrat hat die Aktionäre mit den Aktionärsbriefen vom 27. Juni

und 8. Juli 2019 ausführlich darüber informiert. Die ausserordentliche Generalversammlung fand am 23. Juli 2019 statt. Einziges Traktandum war die Zuwahl von Herrn Hans Erwin Klaus in den Verwaltungsrat mit einer Amtsdauer bis zur ordentlichen Generalversammlung 2018/19. Der Verwaltungsrat hatte den Aktionären im Aktionärsbrief die Ablehnung des Antrags empfohlen. Der Antrag der Aktionärsgruppe wurde von den Aktionären abgelehnt.

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 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 s'effectue selon le principe des frais effectifs. Les immeubles en construction sont évalués à la valeur vénale. Cette évaluation est soumise à un test annuel de dépréciation.

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^{ème} 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 3.40% (minimum) et 4.56% (maximum) avec une moyenne pondérée à 3.78%.

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

A la suite du vote de l'assemblée général du 23 octobre 2018, les statuts de la SICAV ont été modifiés comme suit :

La nouvelle teneur de l'article 10 al. 4 est la suivante : « Le conseil d'administration peut désormais refuser son accord au transfert des actions de l'entreprise si l'acheteur est subordonné à une autorisation pour l'acquisition d'immeubles au sens de la LFAIE. » (Ancienne teneur : « Le conseil d'administration peut refuser de donner son accord ou la demande de reconnaissance de l'acquéreur en présence d'un des motifs importants suivants :

- lorsque l'acquéreur est un concurrent direct ou indirect de Notenstein Privatbank AG ou d'une autre entité appartenant au Groupe Raiffeisen ;
- lorsque l'acquéreur n'appartient pas au Groupe Raiffeisen ;
- lorsque l'acquéreur n'est pas une personne/entité exemptée du régime d'autorisation selon la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) ».)

Article 12 al. 1 : Le cercle des actionnaires est désormais limité aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al 3, 3bis et 3ter LPCC.

Article 13 al. 1, phrase b) : la phrase « en particulier lorsqu'un actionnaire est considéré comme une personne à l'étranger au sens de la LFAIE » a été supprimée.

La FINMA a approuvé la modification des statuts le 28 février 2019.

Les modifications suivantes du règlement de placement ont été décidées par le conseil d'administration le 21 septembre 2018 et le 7 février 2019, avant d'être approuvées par la FINMA le 28 février 2019 :

§ 1 alinéa 4 : « Raiffeisen Suisse » est remplacé par « Banque Vontobel AG ».

§ 1 alinéa 7 et § 6 alinéa 1 : La SICAV est désormais exclusivement limitée aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al 3, 3bis et 3ter LPCC, qui ne sont pas des « US Persons » tel que défini dans le Securities Act of 1933 ou dans la législation fiscale des Etats-Unis d'Amérique.

§ 1 alinéa 7 : Le prospectus simplifié sera désormais disponible.

§ 17 alinéa 3 : Il convient de rappeler que le prix d'émission figure dans le prospectus d'émission et que le taux appliqué pour les frais accessoires lors du rachat d'actions est indiqué dans le décompte correspondant.

§ 19 alinéa 1 phrase c) a la nouvelle teneur suivante : « Comme indemnité de gestion des différents immeubles, la SICAV débite au compartiment maximum 5% des revenus locatifs bruts annuels hors taxe (si applicable), pour autant qu'un tiers n'ait pas été mandaté. »

La modification des statuts et du règlement de placement est entrée en vigueur le 4 mars 2019.

Les statuts, le règlement de placement ainsi que les rapports annuels de la SICAV et l'ensemble des modifications rédactionnelles peuvent être obtenues gratuitement auprès de la direction du fonds ou auprès de la SICAV.

Le 22 novembre 2018, dans le cadre d'une émission « best effort », ont été émises 199'178 nouvelles actions au prix de CHF 98.96 par action (majoré de la commission d'émission de CHF 0.74 par action).

Le 12 mars 2019, dans le cadre d'une émission « best effort », ont été émises 234'166 nouvelles actions au prix de 99.96 CHF par action (majoré de la commission d'émission de CHF 0.74 par action). A la demande d'un groupe d'actionnaires qui détient plus de 10% des droits de vote de la SICAV,

une assemblée générale extraordinaire a été convoquée, conformément à l'art. 19 al.3 des statuts. La requête du groupe d'actionnaires a porté sur une restructuration de la SICAV. Le conseil d'administration a informé les actionnaires en détail à travers deux lettres aux actionnaires en date du 27 juin et du 8 juillet 2019.

L'assemblée générale extraordinaire a eu lieu le 23 juillet 2019. Le seul point de l'ordre du jour a été

l'élection complémentaire de Monsieur Hans Erwin Klaus au sein du conseil d'administration pour une période courant jusqu'à l'assemblée générale ordinaire 2018/19. Dans sa lettre aux actionnaires, le conseil d'administration a conseillé aux actionnaires de rejeter cette requête du groupe d'actionnaires. Celle-ci a été rejetée par les actionnaires.

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der

Vontobel Real Estate Investments SICAV, Zurich

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 18 - 35) für das am 30. Juni 2019 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 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten und dem Anlagereglement.

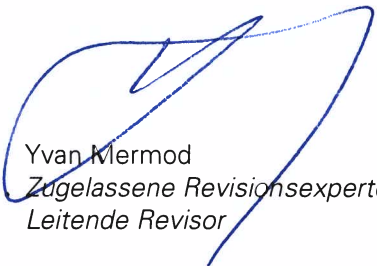
Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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 Mermoud
Zugelassene Revisionsexperte
Leitende Revisor



Bruno Beça
Zugelassene Revisionsexperte

Genf, 19. September 2019

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)

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

Vontobel Real Estate Investments SICAV, Zurich

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 18 – 35) – pour l'exercice arrêté au 30 juin 2019.

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 2019 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 19 septembre 2019

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**