



P O L Y M E N

RAPPORT SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2019

2019



P PROCIMMO
FUND ARCHITECTS

Direction de fonds :	SOLUFONDS SA Rue des Fléchères 7A 1274 Signy-Avenex
Banque dépositaire :	Banque Cantonale Vaudoise Place St François 14 1001 Lausanne
Gestionnaire :	PROCIMMO SA En Budron H11 Case postale 413 1052 Le Mont-sur-Lausanne
Fund manager :	Alexia GILLARD
Société d'audit :	PricewaterhouseCoopers SA Avenue Giuseppe-Motta 50 1211 Genève 2

Experts chargés des estimations :

Olivier BETTENS Jones Lang LaSalle (Geneva) SA (Personnes responsables : Pierre STÄMPFLI et Yasmine GHULAM)	à Lausanne Genève
IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG (Personnes responsables : Driss AGRAMELAL et Roxane MONTAGNER)	à Zürich
Stéphane PICCI Wüest Partner AG (Personnes responsables : Léon LY et Hervé FROIDEVAUX)	à Saint-Aubin-Sauges à Zürich et Genève

Délégation d'autres tâches partielles :

Les tâches suivantes, à savoir la gérance immobilière et l'entretien technique des immeubles, sont déléguées à :

- Agence Immobilière Martin Bagnoud, successeur Hoirie Jean-Jacques Bagnoud SA, Sierre
- Bernard Nicod SA, Lausanne
- Bory & Cie Agence immobilière SA, Genève
- Naef Immobilier Genève SA, Genève
- Naef Immobilier Lausanne SA à Prilly, Prilly
- PRIVERA AG, Gümligen

Les tâches de mise en valeur, de construction, de rénovation ou de transformation sont déléguées par la direction à des sociétés présentant toutes les qualités requises.

Les sociétés délégataires et leur direction respective doivent se distinguer par une expérience de longue date dans la gestion et la promotion immobilière.

Les modalités précises d'exécution des mandats, les compétences et les rémunérations sont fixées dans le cadre de contrats conclus entre SOLUFONDS SA et les sociétés délégataires.

Polymen Fonds Immobilier est un fonds de placement de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).

SOLUFONDS SA assume la direction de fonds depuis le 23 octobre 2009 après approbation délivrée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA.

La dernière version du prospectus avec contrat de fonds intégré est de juin 2019. La première partie « Prospectus » a été mise à jour au chiffre 4.3. *Experts chargés des estimations*. La FINMA n'a émis aucune objection quant à ces modifications et a accusé réception de la version actualisée du prospectus avec contrat de fonds intégré par courrier du 27 juin 2019. La deuxième partie « Contrat de fonds » reste en vigueur au 1^{er} avril 2018.

Le fonds immobilier est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) aux termes duquel la direction du fonds s'engage à faire participer l'investisseur au fonds immobilier, proportionnellement aux parts qu'il a acquises, et à gérer le fonds conformément aux dispositions de la loi et du contrat de fonds, à titre autonome et en son propre nom. La banque dépositaire est partie au contrat de fonds conformément aux tâches qui lui sont dévolues par la loi et le contrat de fonds.

Conformément au contrat de fonds, la direction est en droit, avec le consentement de la banque dépositaire et l'autorisation de l'autorité de surveillance, de créer à tout moment différentes classes de parts, de les supprimer ou de les regrouper.

Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.

Rapport de gestion de Procimmo SA

au 30 juin 2019

Le fonds de placement «Polymen Fonds Immobilier» clôture son exercice semestriel au 30 juin 2019 avec un rendement de placement sur les douze derniers mois qui s'élève à 4.79% contre 1.60% au 30.06.2018, anciennement calculé sur six mois.

Au 30 juin 2019, la fortune brute du fonds atteint CHF 471'583'245.- et la fortune nette du fonds se monte à CHF 335'792'851.-, cette dernière est en progression de 2.18% sur un an. La valeur nette d'inventaire s'élève à CHF 128.65 la part contre CHF 125.90 au 30 juin 2018.

Le résultat total augmente à CHF 5'814'453.- par rapport à CHF 5'198'117.- au 30 juin 2018. Les revenus sont en légère baisse de 0.4% par rapport à l'an dernier et les charges augmentent de 9% lié majoritairement à l'augmentation des impôts sur les revenus et la fortune.

Le taux de perte sur loyer est resté stable passant de 3.57% au 30 juin 2018 à 3.59% au 30 juin 2019. Le TER GAV s'est réduit de manière substantielle à 0.90% contre 1.12% l'an dernier. Le rendement des fonds propres « Return on Equity » est en hausse à 4.67% (30.06.2018 : 2.96%) tout comme le rendement du capital investi (ROIC) qui progresse à 3.81% (30.06.2018 : 2.66%).

Situation et évolution du portefeuille

La reprise de gestion du portefeuille par Procimmo SA se poursuit en 2019 avec l'adaptation des processus de gestion interne afin d'optimiser les rendements.

Au 30 juin 2019, le portefeuille est composé de 44 immeubles représentant une fortune de plus de CHF 462 millions dont 70% des biens sont situés dans les villes et agglomérations de Genève et Lausanne.

Les appartements vacants en région périphérique font l'objet d'une attention particulière. Les rénovations nécessaires sont entreprises et un marketing de relocation intelligent est déployé. Au 30 juin 2019, les surfaces commerciales vacantes sont maîtrisées. À noter que la dernière arcade commerciale vacante de Alpes Square à Crissier (VD) a été relouée au 1^{er} semestre 2019.

Le chantier de Peillonex 31-33 à Chêne-Bourg (GE) débutera au 2^{ème} semestre 2019 pour une livraison attendue au 2^{ème} semestre 2021. L'investissement représente CHF 25 millions pour un rendement attendu de 4.21% sur le prix de revient après travaux et cela pendant la période de contrôle des loyers en «zone de développement».

La promotion du chemin de Marclay 10 à Vandoeuvres (GE) a été entièrement vendue à un acquéreur unique. L'opération dégagera un rendement avant impôt de 8.5%. La date de transfert clé en main aura lieu en avril 2020 à la fin du chantier.

Les travaux d'aménagements des combles sis rue Aloys-Fauquez 36-38 à Lausanne vont débuter au 2^{ème} semestre 2019 avec la création de six appartements avec terrasse pour un budget de CHF 1.8 million et un rendement attendu de 5% sur les travaux (prix de revient).

Stratégie

Le gestionnaire du fonds se concentre sur la création de valeur au sein du parc existant avec plusieurs études de faisabilité concluantes qui devraient déployer leur potentiel d'ici trois à cinq ans dont la surélévation de l'immeuble situé au chemin des Sauges 32-34-36 à Lausanne et la rénovation de l'immeuble sis rue du Cendrier 22 à Genève.

Le gestionnaire du fonds a acquis un immeuble durant l'été 2019, poursuivant sa volonté de recentrer le parc sur l'Arc lémanique. Ceci est une priorité pour le fonds afin de réduire l'exposition au risque de vacance.

Le fonds de placement «Polymen Fonds Immobilier» bénéficiera dès le 1^{er} janvier 2020 d'une réduction du taux d'imposition sur le revenu des immeubles situés à Genève passant de 24.2% à 13.99%. Ceci aura pour impact une baisse mineure des charges courantes. En revanche, l'impact sera d'environ CHF 1.5 million de réduction au niveau de l'impôt latent.

Chiffres-clés

	au 30.06.2019	au 30.06.2018
Fortune totale	CHF 471 583 244,69	CHF 454 072 696,85
Fortune nette	CHF 335 792 850,89	CHF 328 628 271,73
Valeur vénale des immeubles terminés	CHF 443 530 235,00	CHF 441 804 326,00
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF 18 750 000,00	CHF 6 500 000,00

Evolution

Date	Valeur nette d'inventaire d'une part	Parts en circulation	Fortune nette du fonds en millions	Distribution résultat net par part	Distribution gain en capital par part	Distribution totale par part
30.06.2016	CHF 121,45	2 237 256	CHF 271,72	N/A	N/A	N/A
30.06.2017	CHF 125,30	2 610 132	CHF 327,11	N/A	N/A	N/A
30.06.2018	CHF 125,90	2 610 132	CHF 328,63	N/A	N/A	N/A
30.06.2019	CHF 128,65	2 610 132	CHF 335,79	N/A	N/A	N/A

Indices calculés selon la directive de la SFAMA

	au 30.06.2019	au 30.06.2018
Taux de perte sur loyer	3,59%	3,57%
Coefficient d'endettement	26,20%	25,95%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	62,11% ²	60,85% ¹
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{net (GAV)} ²	0,90%	1,12%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{net (MV)} ²	1,13%	1,31%
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE) ²	4,67%	2,96%
Rendement du capital investi (ROIC) ²	3,81%	2,66%
Rendement sur distribution	N/A	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/disagio	13,33%	12,79%
Rendement de placement	4,79% ²	1,60% ¹
Performance ¹	7,19%	-0,11%
Performance de l'indice SXI Real Estate® Funds TR	12,48%	-2,61%

¹ calculé sur 6 mois

² calculé sur 12 mois

Les références aux performances et aux rendements passés ne sauraient être un indicateur de performance et de rendement courants ou futurs. Les données de performance et de rendement ne tiennent pas compte des commissions et frais qui peuvent être perçus lors de la souscription et du rachat de parts et sont calculées en considérant que le dividende brut payé a été immédiatement réinvesti dans le fonds.

Compte de fortune	30.06.2019	30.06.2018
	CHF	CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	5 270 103,31	2 848 054,40
Immeubles, divisés en :		
- Immeubles d'habitation	230 493 000,00	231 408 000,00
- Immeubles à usage commercial	127 119 235,00	121 724 326,00
- Immeubles à usage mixte	85 918 000,00	88 672 000,00
- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	18 750 000,00	6 500 000,00
Autres actifs	4 032 906,38	2 920 316,45
Fortune totale du fonds, dont à déduire	471 583 244,69	454 072 696,85
Engagements à court terme, divisés selon :		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	24 525 500,00	21 816 000,00
- Autres engagements à court terme	9 454 398,80	5 850 968,15
Engagements à long terme, divisés selon :		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	96 577 800,00	94 540 300,00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	341 025 545,89	331 865 428,70
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-5 232 695,00	-3 237 156,97
Fortune nette du fonds	335 792 850,89	328 628 271,73
Variation de la fortune nette du fonds	01.01.2019	01.01.2018
	30.06.2019	30.06.2018
	CHF	CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	338 148 110,83	331 599 868,25
Distribution	-8 169 713,16	-8 169 713,16
Solde des mouvements de parts	0,00	0,00
Résultat total	5 814 453,22	5 198 116,64
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice	335 792 850,89	328 628 271,73
Nombre de parts en circulation	01.01.2019	01.01.2018
	30.06.2019	30.06.2018
Situation au début de l'exercice	2 610 132	2 610 132
Nombre de parts émises	0	0
Nombre de parts rachetées	0	0
Situation à la fin de l'exercice	2 610 132	2 610 132
Valeur nette d'inventaire par part	128,65	125,90
Valeur nette d'inventaire par part arrondie à CHF 0,05	128,65	125,90

Compte de résultat	01.01.2019	01.01.2018
	30.06.2019	30.06.2018
	CHF	CHF
Revenus		
Produits des avoirs postaux et bancaires	2,60	2,64
Loyers (rendements bruts)	10 637 549,31	10 689 474,55
Intérêts intercalaires portés à l'actif	133 866,36	98 824,92
Autres revenus	106 403,89	128 884,05
Total des revenus, dont à déduire	10 877 822,16	10 917 186,16
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	1 110 933,81	1 032 600,01
Entretien et réparations	660 205,82	823 512,19
Administration des immeubles, divisée en :		
- Frais liés aux immeubles	1 350 392,13	1 146 419,87
- Frais d'administration	401 547,05	427 561,00
Impôts fonciers	417 506,00	415 189,00
Impôts revenus et fortune	1 769 818,00	1 017 896,72
Frais d'estimation et d'audit	76 990,50	90 371,91
Rémunérations réglementaires versées :		
- A la direction	1 412 063,69	1 678 682,52
- A la banque dépositaire	83 062,57	83 956,30
Autres charges	118 611,60	98 579,13
Total des charges	7 401 131,17	6 814 769,25
Résultat net	3 476 690,99	4 102 416,91
Gains et pertes en capitaux réalisés	0,00	265 220,44
Impôt sur gain immobilier	0,00	-33 942,87
Gains et pertes en capitaux réalisés nets	0,00	231 277,57
Résultat réalisé	3 476 690,99	4 333 694,48
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	2 642 113,24	1 915 168,98
Impôts en cas de liquidation (variation)	-304 351,01	-1 050 746,82
Résultat total	5 814 453,22	5 198 116,64

Inventaire au 30 juin 2019Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces

	Monnaie	Valeur vénale
Comptes courants ordinaires	CHF	5 270 103
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	CHF	5 270 103

Immeubles d'habitation, dont en PPE

Immeubles d'habitation

Canton	Localité - Adresse/Lieu dit	Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Revenus bruts réalisés en CHF ¹	Etat locatif théorique en CHF ²	Rendement brut sur prix de revient ³	Total vacant ⁵
FR	Granges-Paccot Rue des Rosiers 8	8 378 209	8 150 000	182 958	432 792	5,17%	15,56%
GE	Carouge Rue de Lancy 6	4 416 300	5 857 000	126 095	257 190	5,82%	1,10%
GE	Genève Rue du Beulet 1A	6 685 241	8 221 000	179 532	359 148	5,37%	0,00%
GE	Meyrin Chemin de la Tour 4-6-8	8 924 118	11 560 000	274 290	550 230	6,17%	0,23%
GE	Onex Rue du Vieux-Moulin 7	9 910 319	11 228 000	249 338	504 252	5,09%	1,11%
GE	Thônex Chemin des Deux-Communes 15-17	12 271 274	12 940 000	305 215	629 904	5,13%	2,84%
GE	Thônex Chemin des Deux-Communes 25-27-29	23 765 934	25 125 000	575 332	1 193 208	5,02%	3,51%
GE	Vernier Avenue Louis-Pictet 10/10B	20 638 350	28 621 000	633 565	1 268 370	6,15%	0,06%
NE	La Chaux-de-Fonds Rue du Bois-Noir 15-23	15 143 193	13 150 000	469 739	1 005 384	6,64%	20,53%
VD	Aigle Pré d'Emoz / Ch. de Bel-Horizon 1	9 196 772	10 800 000	282 853	579 444	6,30%	1,94%
VD	Bex Chemin des Barmottes 2 à 10	2 706 522	2 822 000	61 024	122 448	4,52%	0,46%
VD	Bex Chemin des Barmottes 12	4 288 552	4 519 000	133 288	267 096	6,23%	0,21%
VD	Bex Route d'Aigle 43	2 899 745	3 390 000	89 530	205 920	7,10%	12,09%
VD	Bex Route d'Aigle 47-49	6 147 812	7 280 000	174 107	405 084	6,59%	13,70%
VD	Bex Rue Centrale 57	3 524 018	2 820 000	76 653	203 580	5,78%	24,70%
VD	Crissier Rue des Alpes 59-63 / locatif	29 662 039	34 820 000	774 920	1 450 308	4,89%	1,86%

Immeubles d'habitation, dont en PPE

Immeubles d'habitation

Canton	Localité - Adresse/Lieu dit	Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Revenus bruts réalisés en CHF ¹	Etat locatif théorique en CHF ²	Rendement brut sur prix de revient ³	Total vacant ⁵
VD	Lausanne Avenue de Sévery 2	7 596 950	6 740 000	182 530	370 980	4,88%	1,02%
VD	Lausanne Chemin du Levant 147	6 137 134	7 640 000	196 334	407 988	6,65%	3,27%
VD	Lausanne Chemin des Sauges 32-34-36	4 845 479	5 690 000	141 733	286 836	5,92%	1,17%
VD	St-Cergue Rue de la Gare 8	9 877 173	8 500 000	190 467	380 514	3,85%	0,00%
VD	Vevey Avenue de Gilamont 30-32	6 130 281	6 730 000	160 621	348 048	5,68%	9,14%
VS	Fully Rue du Stade 46A	4 376 059	3 890 000	78 194	204 036	4,66%	23,38%
Immeubles d'habitation		207 521 475	230 493 000	5 538 316	11 432 760	5,51%	

Immeubles à usage commercial, dont en PPE

Immeubles à usage commercial

Canton	Localité - Adresse/Lieu dit	Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Revenus bruts réalisés en CHF ¹	Etat locatif théorique en CHF ²	Rendement brut sur prix de revient ³	Total vacant ⁵
FR	Morat Rue Pestalozzi 10-12	9 077 572	9 230 000	229 551	490 152	5,40%	6,61%
GE	Genève Rue de Berne 39	4 241 651	4 233 000	143 604	281 208	6,63%	0,00%
GE	Genève Rue du Cendrier 22/22A / Rue Kléberg 23	12 931 402	13 176 000	302 842	645 744	4,99%	6,20%
GE	Genève Rue Du-Roveray 14	9 682 086	10 771 000	224 934	458 808	4,74%	2,59%
VD	Gland Avenue du Mont-Blanc 31-33	18 982 531	19 040 000	584 436	1 185 061	6,24%	1,44%
VD	Lausanne Chemin du Trabandan 28	25 049 494	27 320 000	745 417	1 560 864	6,23%	4,60%
VD	Lausanne Rue Saint-Martin 9-11	19 379 906	22 170 000	288 666	1 183 416	6,11%	0,05%
Immeubles à usage commercial		99 344 642	105 940 000	2 519 449	5 805 253	5,84%	

Immeubles à usage commercial, en PPE

Canton	Localité - Adresse/Lieu dit	Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Revenus bruts réalisés en CHF ¹	Etat locatif théorique en CHF ²	Rendement brut sur prix de revient ³	Total vacant ⁵
VS	Sion						
	Rue du Scex ⁴	21 062 487	21 179 235	602 617	1 204 376	5,72%	0,00%
Immeubles à usage commercial, en PPE		21 062 487	21 179 235	602 617	1 204 376	5,72%	
Immeubles à usage commercial, dont en PPE		120 407 129	127 119 235	3 122 066	7 009 630	5,82%	

Immeubles à usage mixte, dont en PPE

Immeubles à usage mixte en PPE

Canton	Localité - Adresse/Lieu dit	Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Revenus bruts réalisés en CHF ¹	Etat locatif théorique en CHF ²	Rendement brut sur prix de revient ³	Total vacant ⁵
VD	Rolle						
	Passage Vuillermet 2 et 4	5 426 886	5 364 000	120 790	247 164	4,55%	0,00%
Immeubles à usage mixte en PPE		5 426 886	5 364 000	120 790	247 164	4,55%	

Immeubles à usage mixte

Canton	Localité - Adresse/Lieu dit	Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Revenus bruts réalisés en CHF ¹	Etat locatif théorique en CHF ²	Rendement brut sur prix de revient ³	Total vacant ⁵
GE	Genève						
	Rue de Berne 29 et 29bis	8 937 503	9 159 000	182 778	417 155	4,67%	12,95%
GE	Genève						
	Rue de Berne 35	4 296 054	4 301 000	102 719	204 888	4,77%	0,00%
GE	Genève						
	Ruelle de la Vinaigrerie 3-5	4 063 841	4 484 000	97 542	195 204	4,80%	0,00%
GE	Genève						
	Rue de Neuchâtel 4	9 126 022	9 463 000	206 112	412 020	4,51%	0,00%
GE	Genève						
	Rue Ferrier 2-4	9 736 721	10 012 000	255 505	509 040	5,23%	1,18%
GE	Genève						
	Rue Liotard 4	4 448 417	5 000 000	99 026	214 944	4,83%	6,86%
GE	Genève						
	Rue St-Laurent 15-17	9 866 789	11 023 000	252 249	511 188	5,18%	1,18%
GE	Genève						
	Rue Voltaire 11 / Rue du Vuache 1	9 688 076	10 392 000	242 616	485 232	5,01%	0,00%
SO	Biberist						
	Hauptstrasse 19	4 809 066	3 639 000	87 514	246 601	5,13%	29,04%
VD	Cossonay						
	Rue des Laurelles 6	4 551 594	5 291 000	128 289	256 338	5,63%	0,00%
VD	Lausanne						
	Route Aloys-Fauquez 36/38 / Ch. de la Motte 1	7 131 654	7 790 000	191 908	364 776	5,11%	0,12%
Immeubles à usage mixte		76 655 736	80 554 000	1 846 258	3 817 386	4,98%	
Immeubles à usage mixte, dont en PPE		82 082 622	85 918 000	1 967 047	4 064 550	4,95%	

Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction

Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction

Canton	Localité - Adresse/Lieu dit	Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Revenus bruts réalisés en CHF ¹	Etat locatif théorique en CHF ²	Rendement brut sur prix de revient ³	Total vacant ⁵
GE	Chêne-Bourg						
	Rue Peillonex 31-33-31A	7 370 037	9 850 000	10 120	0	N/A	0,00%
GE	Vandoeuvres						
	Chemin de Marclay 10	8 505 889	8 900 000	0	0	N/A	N/A
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction		15 875 927	18 750 000	10 120	0	0,00%	

Récapitulation

	Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Revenus bruts réalisés en CHF ¹	Etat locatif théorique en CHF ²	Rendement brut sur prix de revient ³
Immeubles d'habitation, dont en PPE	207 521 475	230 493 000	5 538 316	11 432 760	5,51%
Immeubles à usage commercial, dont en PPE	120 407 129	127 119 235	3 122 066	7 009 630	5,82%
Immeubles à usage mixte, dont en PPE	82 082 622	85 918 000	1 967 047	4 064 550	4,95%
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	15 875 927	18 750 000	10 120	0	0,00%
	425 887 153	462 280 235	10 637 549	22 506 940	5,28%

Conformément à l'art. 84 al. 2 de l'OPC FINMA, les immeubles du fonds sont classés dans la catégorie d'évaluation des placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché.

¹ pour la période du 01.01.2019 au 30.06.2019

² état locatif théorique annuel

³ sur état locatif théorique annuel

⁴ Cet immeuble fait partie d'une copropriété, dont SOLUFONDS SA, pour le compte du Polymen Fonds Immobilier, est détentrice à 50,01%. Les valeurs présentées ici correspondent à ces 50,01% détenus.

⁵ Travaux de construction inclus

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs :

Aucun locataire ne représente plus de 5% des revenus locatifs.

Liste des achats et des ventes durant l'exercice du 1er janvier au 30 juin 2019

Achats

Aucun achat sur la période sous revue.

Ventes

Aucune vente sur la période sous revue.

Détail des dettes

Taux	Désignation	Début	Échéance	Montant au 31.12.2018	Tiré	Remboursé	Montant au 30.06.2019
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)							
0,75%	Avance à terme fixe	30.11.2018	27.02.2019	4 000 000		-4 000 000	0
0,70%	Crédit hypothécaire	03.05.2018	02.05.2019	2 800 000		-2 800 000	0
1,10%	Crédit hypothécaire	30.06.2016	01.07.2019	7 090 000		-60 000	7 030 000
0,70%	Crédit hypothécaire	29.04.2019	29.07.2019		7 000 000		7 000 000
3,15% ¹	Crédit hypothécaire	20.12.2016	31.10.2019	2 158 000			2 158 000
1,50%	Crédit hypothécaire	27.11.2012	27.11.2019	2 850 000		-12 500	2 837 500
0,65%	Avance à terme fixe	27.02.2019	30.11.2019		4 000 000		4 000 000
0,65%	Crédit hypothécaire	02.05.2019	02.05.2020		1 500 000		1 500 000
Total hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)							24 525 500
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)							
2,18%	Crédit hypothécaire	30.09.2011	30.09.2021	640 800			640 800
2,15%	Crédit hypothécaire	24.10.2011	25.10.2021	310 000			310 000
3,00% ¹	Crédit hypothécaire	20.12.2016	29.10.2021	1 000 000			1 000 000
2,15%	Crédit hypothécaire	02.11.2011	02.11.2021	1 800 000			1 800 000
2,08%	Crédit hypothécaire	31.12.2011	30.12.2021	4 330 000			4 330 000
1,79%	Crédit hypothécaire	01.10.2012	30.09.2022	5 248 000		-46 000	5 202 000
1,81%	Crédit hypothécaire	18.10.2012	18.10.2022	3 762 500		-75 000	3 687 500
1,88%	Crédit hypothécaire	27.11.2012	27.11.2022	7 612 500		-55 000	7 557 500
0,90%	Crédit hypothécaire	12.10.2018	31.10.2023	9 000 000			9 000 000
0,90%	Crédit hypothécaire	25.10.2018	31.10.2023	6 000 000			6 000 000
Total hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)							39 527 800
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)							
3,20%	Crédit hypothécaire	31.03.2011	30.03.2026	12 000 000			12 000 000
2,23%	Crédit hypothécaire	28.12.2011	31.12.2026	145 000		-12 500	132 500
2,23%	Crédit hypothécaire	28.12.2011	31.12.2026	1 680 000			1 680 000
2,25%	Crédit hypothécaire	09.09.2015	28.02.2027	10 000 000		-80 000	9 920 000
2,50%	Crédit hypothécaire	01.06.2012	31.05.2027	4 825 000		-25 000	4 800 000
2,52%	Crédit hypothécaire	29.06.2012	30.06.2027	2 775 000			2 775 000
2,53%	Crédit hypothécaire	29.06.2012	30.06.2027	1 050 000		-30 000	1 020 000
2,40%	Crédit hypothécaire	01.08.2012	31.07.2027	7 295 000		-30 000	7 265 000
2,55%	Crédit hypothécaire	01.08.2012	31.07.2027	3 760 000			3 760 000
2,55%	Crédit hypothécaire	01.08.2012	31.07.2027	280 000		-22 500	257 500
2,26%	Crédit hypothécaire	01.10.2012	30.09.2027	1 755 000		-10 000	1 745 000
2,30%	Crédit hypothécaire	01.10.2012	30.09.2027	1 770 000			1 770 000
2,30%	Crédit hypothécaire	01.10.2012	30.09.2027	135 000			135 000
1,28%	Crédit hypothécaire	28.06.2018	28.06.2028	9 800 000			9 800 000
Total hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)							57 050 000
Total hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (à partir de 1 an)							96 577 800
1,85%	Taux moyen pondéré		Totaux	115 871 800	12 500 000	-7 268 500	121 103 300

¹ Reprise de dette

Annexe**Montant du compte d'amortissement des immeubles**

Aucun montant n'a été affecté à l'amortissement.

Montant du compte de provision pour réparations futures

Aucun montant n'a été affecté en vue de réparations futures.

Montant du compte prévu pour être réinvesti

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant

Aucune part n'a été présentée au rachat.

Informations sur les dérivés

Le fonds ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

Principes d'évaluation de la fortune du fonds (méthode d'estimation et données quantitatives sur les hypothèses du modèle d'estimation) et du calcul de la valeur nette d'inventaire

Conformément aux dispositions légales et à la directive de la Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA, l'évaluation des biens immobiliers a été effectuée par les experts indépendants au moyen de la méthode « Discounted Cash Flow » (DCF). Cette évaluation est fondée sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et consiste à projeter les revenus et dépenses futurs sur une période donnée. Les flux nets de trésorerie, ainsi calculés, sont actualisés et la somme de ces montants et de la valeur résiduelle de l'immeuble permettent d'obtenir la valeur vénale. Cette dernière correspond à la juste valeur de marché de l'immeuble au moment de l'évaluation.

Les experts confirment que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la LPCC et de l'OPCC ainsi qu'aux directives de la SFAMA et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier. Conformément aux Swiss Valuation Standards, la valeur de marché indiquée par immeuble représente la « juste valeur », autrement dit le prix de vente susceptible d'être obtenu dans des conditions normales et dans le contexte de marché actuel, sans tenir compte d'éventuels frais de transaction.

La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

Méthode du collègue d'expert (O. Bettens, S. Picci)

Cette évaluation est fondée sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et consiste à projeter les revenus et dépenses futurs sur une période de onze ans. Les revenus nets ainsi calculés sont réduits de provisions pour travaux futurs estimés selon la formule de Ross. Dans la formule de Ross, le montant des travaux futurs représente la dépréciation cumulative d'un immeuble, établie selon l'âge économique, et est déterminé selon une sorte de "calcul de la vitesse de chute". La vitesse initiale de la dépréciation d'un immeuble augmente de manière progressive au cours de sa durée de vie utile. Les flux nets de trésorerie sont ensuite actualisés et la somme de ces montants et de la valeur résiduelle de l'immeuble permettent d'obtenir la valeur vénale. Les provisions pour travaux futurs susmentionnées étant calculées en fonction de l'âge économique de l'immeuble, celles-ci sont généralement supérieures aux provisions établies selon d'autres méthodes dynamiques de la valeur de rendement.

La détermination du taux d'escompte intègre les spécificités susmentionnées, ce qui explique que les taux d'escompte nets déterminés selon la méthode décrite ci-dessus sont généralement inférieurs aux autres méthodes dynamiques de la valeur de rendement.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3,32% à 3,87%.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3,57%.

Méthode de Wüest Partner AG

Wüest Partner AG utilise le modèle Discounted Cash Flow (DCF) à une période : les cash-flows sont estimés sur un horizon-temps correspondant à la durée d'utilisation restante de l'immeuble, dans ce cas, la valeur actuelle de l'immeuble est égale à la somme des cash-flows nets actualisés sur cet horizon-temps. Par ailleurs, les projections des cash-flows sont présentées en termes réels, ce qui a l'avantage d'une meilleure lisibilité des prévisions.

La détermination du taux d'actualisation applicable reflète l'estimation du risque inhérent à l'immeuble concerné. Pour définir cette valeur, Wüest Partner AG tient compte aussi bien des caractéristiques spécifiques à l'immeuble que des facteurs d'influence liés à l'emplacement et au marché.

Le taux d'actualisation adapté au marché est ajusté en fonction du risque et est défini sur la base du taux sans risque (obligations à long terme de la Confédération), des primes pour le risque immobilier général (prime d'illiquidité, risque du marché) et pour les risques spécifiques de l'immeuble (micro-situation, forme de propriété, qualité de l'objet, etc.).

L'état locatif de chaque immeuble est analysé en détail au niveau de chaque objet avec la prise en compte de la situation actuelle et des loyers potentiels du marché (baux conclus et loyers de l'offre).

Pour l'analyse des coûts, les décomptes d'exploitation des années précédentes servent de base de travail. Cette dernière est complétée par les benchmarks de Wüest Partner AG et par l'appréciation de l'état de chaque immeuble. L'examen des baux permet de préciser l'existence ou pas de frais accessoires, d'aménagements à la charge du locataire et/ou du bailleur.

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3,10% à 4,00%.

Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 3,41%.

Méthode de IAZI AG

IAZI applique un modèle DCF qui répond aux standards internationaux et prend en compte les lignes directrices du TEGoVA (The European Group of Valuers' Association) et du RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors), aussi bien que le IVSC (International Valuation Standards Council), le SVS (Swiss Valuation Standard) et le SEK/SVIT, le SIV (Schweizerischer Immobilienschätzer-Verband) et la CEI (Chambre suisse d'experts en estimations immobilières).

La méthode de Discounted Cashflow fournit une valeur de rendement basée sur les entrées et les dépenses futures. Les loyers nets sont définis en partant des revenus actuels et d'éventuels potentiels du marché. Les risques de vacances sont également pris en compte. Les coûts d'exploitation non répercutables ainsi que l'entretien et les rénovations sont déduits. La valeur résiduelle résulte de la capitalisation du cashflow net de la onzième année et la prise en compte des rénovations futures.

IAZI procède à la modélisation économétrique du taux d'actualisation effectivement payé sur le marché, grâce aux quelques 8 500 comptes de résultats d'immeubles et données de transactions effectives reçus régulièrement de la part de ses clients (banques, assurances, caisses de pension). Ce procédé nous permet de déterminer le taux d'actualisation à employer pour différents types d'objets, et ceci dans chaque commune de Suisse.

Le taux d'escompte net utilisé pour l'évaluation a été de 4,48%.

Méthode de Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

L'expertise est effectuée au moyen de la méthode dynamique d'actualisation des flux de trésorerie futurs – « Discounted Cash Flow (DCF) ». Celle-ci consiste à calculer, par actualisation, le potentiel de rendement d'un immeuble en fonction des revenus qu'il engendrera et des frais occasionnés par son exploitation. Les flux sont modélisés et projetés à long terme. Les résultats obtenus représentent la valeur nette des flux de trésorerie actuels et prévisionnels, déduction faite de tous les frais non imputables aux locataires.

Les flux de trésorerie annuels (free cash flows) générés par l'exploitation sont escomptés à la date de référence de l'estimation. Le taux d'intérêt appliqué s'aligne sur les intérêts rémunérateurs engendrés en moyenne par des placements à long terme exempts de risques, en intégrant les suppléments pour risques spécifiques au secteur immobilier.

L'estimation de la valeur vénale d'immeubles entièrement ou partiellement vides part de la prémisse que leur location prendra un certain temps. Elle prend aussi en compte les pertes de loyers, les périodes où les locataires sont exonérés de leur paiement et autres arguments de nature à attirer de nouveaux preneurs, en fonction des conditions régnant sur le marché à la date de référence de l'estimation. Ce calcul n'intègre ni la TVA, ni les frais de transactions et de financement, non plus que les impôts latents.

La valeur retenue de l'immeuble à Vandoeuvres "Chemin de Marclay 10" est obtenue en prenant le prix de vente convenu déduit des différents frais et du solde à payer au 30.06.2019. De même l'expert a retenu des risques et bénéfices à hauteur de 4%.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3,20% à 4,10%.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3,50%.

Principes d'évaluation des avoirs en banques

Les avoirs en banque sont évalués à la valeur nominale. En cas de changements notables des conditions de solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

Principe de calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre de parts en circulation. Elle est arrondie à CHF 0,05.

Informations sur le taux effectif des rémunérations dont les taux maximaux figurent dans le règlement

Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur (extrait du § 18 du contrat de fonds) :

	Taux maximum	Taux effectif
Commission d'émission en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse	5,00% calculée sur la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises	aucune émission n'a eu lieu sur la période

	Taux maximum	Taux effectif
Commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse	5,00% calculée sur la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement rachetées	aucun rachat n'a eu lieu sur la période

En supplément, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés dans le § 18 du contrat de fonds peuvent être facturés aux investisseurs.

Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds (extrait du § 19 du contrat de fonds) :

	Taux maximum	Taux effectif
Commission de gestion de la direction du fonds (calculée sur la valeur nette d'inventaire) utilisée pour la direction, la gestion de fortune et le cas échéant la commercialisation du fonds	1,20% p.a.	0,8648% p.a.

	Taux maximum	Taux effectif ¹
Commission de la banque dépositaire (calculée sur la valeur nette d'inventaire du fonds)	0,0525% p.a.	0,0502% p.a.

	Taux maximum	Taux effectif
Commission de la direction pour le travail occasionné lors de l'achat, de la vente ou de l'échange d'immeubles, pour autant qu'un tiers n'ait pas été chargé de l'opération (calculée sur le prix d'achat, de vente, respectivement de la valeur de l'immeuble échangé)	3,00%	aucune transaction n'a eu lieu sur la période

	Taux maximum	Taux effectif
Commission de la direction à titre d'indemnité pour la gestion des divers immeubles (calculée sur le montant des produits locatifs annuels bruts)	6,00%	3,66%

¹Le taux de commission appliqué se monte à 0.0525%. Le taux publié diffère à cause de la méthode de calcul, qui se base sur une valeur nette d'inventaire estimée. Une correction est effectuée après chaque clôture.

	Taux maximum	Taux effectif
Commission de la direction pour le travail occasionné lors de la construction, la rénovation ou la transformation (calculée sur les coûts des travaux)	3,00%	2,44%

	Taux maximum	Taux effectif
Commission de la banque dépositaire pour le travail occasionné lors du versement du produit annuel aux investisseurs	0,50% du montant brut distribué	0,50%

En supplément, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés dans le § 19 du contrat de fonds peuvent être facturés au fonds.

Montant total des engagements de paiements contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles

CHF 1 878 399,58

Engagements à long terme, répartis par échéance d'un à cinq ans et après cinq ans

Engagements à long terme, échéance d'un à cinq ans : CHF 39 527 800,00

Engagements à long terme, échéance après cinq ans : CHF 57 050 000,00