
procimmo⁵⁶
SWISS COMMERCIAL FUND

RAPPORT SEMESTRIEL
AU 30 JUIN 2019

2019

56

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 :	Nathalie VESCO
Société d'audit :	PricewaterhouseCoopers SA Avenue Giuseppe-Motta 50 1211 Genève 2
Experts chargés des estimations :	
Jones Lang LaSalle (Geneva) SA (Personnes responsables : Pierre STÄMPFLI et Yasmine GHULAM)	Genève
Isabelle NESME	Genève
Sönke THIEDEMANN	Zürich
Wüest Partner AG (Personnes responsables : Léon LY et Pascal MARAZZI-DE-LIMA)	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 et Commerciale S.A. Fidimmobil, Neuchâtel
- Domicim SA, Lausanne
- Naef Immobilier Lausanne SA à Prilly, Prilly
- PRIVERA AG, Gümligen

Les tâches de mise en valeur, comme par exemple la construction, la rénovation ou la 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.

PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 est un fonds de placement de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers » pour les institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi que pour les caisses des assurances sociales et les caisses de compensation suisses exonérées d'impôts, 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 3 septembre 2015, après approbation délivrée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA.

Le fonds de placement est lancé depuis le 23 novembre 2015.

La dernière version du contrat de fonds est de juillet 2019. La première partie « Préambule » 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 contrat de fonds par courrier du 8 juillet 2019. La deuxième partie « Contrat de fonds » reste en vigueur au 29 août 2017.

Répondre aux besoins des institutions de prévoyance

Le fonds PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 a été spécialement créé pour répondre aux besoins des institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi qu'à des caisses des assurances sociales et caisses de compensation suisses exonérées d'impôts au sens de l'art. 56 let. j en relation avec les let. e et f de la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD).

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

Résultats

Le fonds immobilier « Procimmo Swiss Commercial Fund 56 » (P56) boucle son premier semestre de l'année 2019 avec un rendement de placement de 7.06% (calculé sur douze mois). La valeur nette d'inventaire se trouve à CHF 112.20 par part et réalise une augmentation de CHF 2.40 par part par rapport à la dernière clôture semestrielle.

Au 30 juin 2019, la fortune nette s'élève à CHF 246'667'944.-. Les revenus locatifs augmentent de manière significative à CHF 9'114'775.- (CHF 5'885'289.- au 30 juin 2018). Le total des revenus s'affiche à CHF 10'359'359.- alors que le total des charges s'élève à CHF 3'728'331.-.

Le résultat net du premier exercice semestriel en 2019 se monte à CHF 6'631'029.- (CHF 4'515'338.- au 30 juin 2018).

Selon les calculs des indices SFAMA, la marge EBIT augmente à 72.07% et le rendement des fonds propres (ROE) se monte à 6.03%. Le rendement de placement est en hausse et se trouve à 7.06%. À la fin du premier semestre 2019, le coefficient d'endettement se réduit à 27.67%. Le taux de perte sur loyer est également tombé à 13.96%.

Ce taux de perte sur loyer est fortement impacté par deux immeubles qui sont entièrement vides au 30 juin 2019. Dans un immeuble à Orbe la halle a d'ores et déjà été relouée pour le 1^{er} octobre 2019, quant à l'immeuble de Renens celui-ci est actuellement en rénovation et les locations sont prévues pour le 2^{ème} semestre 2020.

Retour sur le semestre écoulé

Durant le 1^{er} trimestre 2019, le gestionnaire du fonds a fait l'acquisition d'une halle de 413 m² à Orbe située sur une parcelle constructible de 6 228 m². Un permis de construire pour le concept « Streetbox » a été déposé auprès de la commune. Des oppositions ont été formulées et devraient être levées d'ici fin de l'année.

En mai 2019, le gestionnaire du fonds a procédé à une augmentation de capital d'environ CHF 50 millions qui a été entièrement souscrite.

Celle-ci a permis la signature d'un bâtiment en droit distinct permanent (DDP) à Satigny comprenant une surface louable de 20 843 m² pour un revenu locatif théorique annuel CHF 3'995'483.- ainsi qu'une DCF à CHF 58'680'000.-. Le rendement brut de cet achat se monte à 6% après déduction du DDP. L'entrée en jouissance de bien-fonds aura lieu au 1^{er} janvier 2020.

En ce qui concerne le portefeuille existant, celui-ci a évolué suite à la rénovation, divisions et relocation de nombreuses surfaces vacantes.

Les chantiers situés au chemin de la Veyre 6B à St-Légier et à la route de Verney 1 à Puidoux sont quant à eux terminés. Il reste environ 800 m² à louer dans le premier bâtiment dont 400 m² sont en cours de négociations avec Meier Tobler (vendeur). Quant au second, un bail avec prise en possession progressive de l'entier du bâtiment d'ici 2021 a été signé avec Dr Gab's. Cette signature a permis la gestion de type « double-net » pour cet immeuble (mono-locataire).

Projection sur le second semestre

Le bâtiment situé à la route de Lausanne 64 ayant obtenu son permis de construire, les travaux vont débuter d'ici mi-septembre 2019 et devraient se terminer à la fin du 1^{er} semestre 2020. Les coûts estimatifs se montent à CHF 10 millions. Le gestionnaire du fonds est actuellement en discussion avec plusieurs sociétés importantes de la place qui souhaitent s'implanter dans l'immeuble dont la situation est très prisée.

Des études de densification ou de surélévations sont en cours pour les immeubles situés à la route de Bernstrasse 41-43 à Flamatt, rue des Mouettes 13 à Genève et rue Pré-de-la-Fontaine 8 à Satigny. Les réalisations devraient avoir lieu dans le courant de l'année 2020.

Au niveau des acquisitions, trois nouveaux bâtiments vont prochainement être signés pour un montant total de CHF 43 millions. Ceux-ci engendreront un revenu locatif théorique supplémentaire de CHF 2.5 millions.

Grâce à l'ensemble de ces signatures, la fortune totale du fonds se verra augmentée de CHF 100 millions et les revenus locatifs théoriques de CHF 6.5 millions au 1^{er} janvier 2020.

Les fonds de l'augmentation de capital survenue en mai 2019 seront dès lors entièrement utilisés et il ne sera pas nécessaire d'en prévoir une seconde d'ici la fin de l'année.

Chiffres-clés

	au 30.06.2019	au 30.06.2018
Fortune totale	CHF 344 588 154	CHF 278 961 533
Fortune nette	CHF 246 667 944	CHF 193 056 072
Valeur vénale des immeubles terminés	CHF 339 375 000	CHF 256 201 000

Evolution

Date	Valeur nette d'inventaire d'une part	Parts en circulation	Fortune nette du fonds	Distribution du revenu net par part
30.06.2016	CHF 105,70	586 281	CHF 61 979 716,56	N/A
30.06.2017	CHF 110,00	1 172 562	CHF 128 994 366,69	N/A
30.06.2018	CHF 109,80	1 758 843	CHF 193 056 072,21	N/A
30.06.2019	CHF 112,20	2 198 553	CHF 246 667 944,10	N/A

Indices calculés selon la directive de la SFAMA

	au 30.06.2019	au 30.06.2018
Taux de perte sur loyer ¹	13,96%	16,54%
Coefficient d'endettement	27,67%	32,13%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	72,07% ³	65,50% ²
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{ref (GAV)} ³	0,83%	0,81%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{ref (MV)} ³	1,33%	1,26%
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE)	6,03%	3,64%
Rendement du capital investi (ROIC)	4,43%	2,98%
Agio/disagio	2,50%	1,82%
Rendement de placement	7,06% ³	2,23% ²
Rendement sur distribution	N/A	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio)	N/A	N/A

PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 Performance

	30.06.2019	30.06.2018	Depuis la création du fonds
PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56	4,91%	-1,86%	35,48%
SXI Real Estate® Funds TR	12,48%	-2,61%	22,97%

¹ Au 30.06.2018, le taux indiqué tient compte d'un immeuble vide à 91,70%. Sans la prise en compte de cet immeuble, le taux se monte à 11,33%.

Au 30.06.2019, le taux indiqué tient compte de deux immeubles vides à 97,30% et 100%. Sans la prise en compte de ces immeubles, le taux se monte à 9,55%.

² Calculé sur 6 mois

³ 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	1 830 005,38	658 016,78
Immeubles, divisés en :		
- Immeubles à usage commercial, dont en PPE ou en droit en superficie	339 375 000,00	256 201 000,00
Autres actifs	3 383 149,11	22 102 516,31
Fortune totale du fonds, dont à déduire	344 588 154,49	278 961 533,09
Engagements à court terme, divisés selon :		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	13 760 000,00	17 075 000,00
- Autres engagements à court terme	2 246 368,39	2 026 168,88
Engagements à long terme, divisés selon :		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	80 130 000,00	65 235 000,00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	248 451 786,10	194 625 364,21
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-1 783 842,00	-1 569 292,00
Fortune nette du fonds	246 667 944,10	193 056 072,21
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	200 455 320,93	131 826 399,86
Distribution	-8 794 215,00	-5 862 810,00
Solde des mouvements de parts	47 871 227,70	62 948 085,12
Résultat total	7 135 610,47	4 144 397,23
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice	246 667 944,10	193 056 072,21
Nombre de parts en circulation	01.01.2019	01.01.2018
	30.06.2019	30.06.2018
Situation au début de l'exercice	1 758 843	1 172 562
Nombre de parts émises	439 710	586 281
Nombre de parts rachetées	0	0
Situation à la fin de l'exercice	2 198 553	1 758 843
Valeur nette d'inventaire par part	112,20	109,76
Valeur nette d'inventaire par part, arrondie à CHF 0,10	112,20	109,80

Compte de résultat	01.01.2019	01.01.2018
	30.06.2019	30.06.2018
	CHF	CHF
Revenus		
Loyers (rendements bruts)	9 114 774,58	5 885 289,40
Autres revenus	13 396,90	33 673,46
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	1 231 188,00	1 161 742,23
Total des revenus, dont à déduire	10 359 359,48	7 080 705,09
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	702 041,39	458 555,79
Rentes de droits de superficie	125 464,50	125 464,50
Entretien et réparations	389 368,39	275 033,65
Administration des immeubles, divisées en :		
- Frais liés aux immeubles	776 015,51	501 612,62
- Frais d'administration	205 973,05	111 438,55
Impôts fonciers	310 822,00	210 072,00
Frais d'estimation et d'audit	66 860,00	39 480,82
Rémunérations réglementaires versées :		
- A la direction	1 026 633,90	764 197,37
- A la banque dépositaire	51 331,69	38 209,87
Autres charges	73 820,46	41 301,60
Total des charges	3 728 330,89	2 565 366,77
Résultat net	6 631 028,59	4 515 338,32
Résultat réalisé	6 631 028,59	4 515 338,32
Impôts en cas de liquidation (variation)	-153 867,00	321 518,00
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	658 448,88	-692 459,09
Résultat total	7 135 610,47	4 144 397,23

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

<u>Avoirs bancaires à vue</u>	Monnaie	Valeur vénale
Comptes courants ordinaires	CHF	1 830 005
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	CHF	1 830 005

Immeubles à usage commercial, dont en PPE ou en droit de superficieImmeubles à usage commercial en PPE

Canton	Localité Adresse	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	Renens Chemin de la Rueyre 116 / 118	13 215 297	13 807 000	423 877	863 416	6,53%	1,84%
Immeubles à usage commercial en PPE		13 215 297	13 807 000	423 877	863 416	6,53%	

Immeubles à usage commercial en droit de superficie

Canton	Localité Adresse	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	Vernier Chemin Grenet 10	30 543 077	32 160 000	1 043 523	2 085 270	6,83%	0,00%
NE	La Chaux-de-Fonds Boulevard des Eplatures 38	7 942 623	8 492 000	317 585	635 170	8,00%	0,00%
Immeubles à usage commercial en droit de superficie		38 485 700	40 652 000	1 361 109	2 720 440	7,07%	

Immeubles à usage commercial

Canton	Localité Adresse	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	Châtel-St-Denis Route de Pra-de-Plan 3	4 039 309	3 886 000	119 574	299 608	7,42%	20,17%
FR	Wünnewil-Flamatt Bernstrasse 41-43 (Sensepark)	11 262 745	10 914 000	334 942	723 076	6,42%	7,36%
JU	Delémont Rue Saint Maurice 1-3	3 659 583	3 747 000	131 862	263 724	7,21%	0,00%
VD	Cheseaux-sur-Lausanne Route des Dragons 7	24 294 227	23 710 000	566 684	1 409 597	5,80%	19,60%
VD	Crissier Chemin de Closalet 14/16	8 860 304	8 409 000	249 834	492 000	5,55%	0,00%
VD	Ecublens Chemin de Verney 2	25 168 914	25 502 000	500 009	1 499 956	5,96%	0,85%
VD	Ecublens Route de Reculan 1 & 3	11 766 699	12 151 000	354 418	662 970	5,63%	3,20%

Immeubles à usage commercial

Canton	Localité Adresse	Prix de revient en CHF	Valeur vé nale 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	Gland Rue des Tuillières 1	11 563 604	11 278 000	302 118	635 390	5,49%	4,90%
VD	Le Mont-sur-Lausanne Chemin de Budron A 10	2 750 050	2 750 000	85 002	170 004	6,18%	0,00%
VD	Le Mont-sur-Lausanne Chemin de Maillefer 37	10 021 222	12 398 000	372 467	758 804	7,57%	1,35%
VD	Lonay Route de Denges 6-8	9 995 431	10 038 000	298 087	654 634	6,55%	8,03%
VD	Orbe Chemin de l'Etraz 18	1 678 626	1 601 000	0	51 500	3,07%	100,00%
VD	Puidoux Route de la Z.I. du Verney 1	8 126 127	8 681 000	184 230	529 829	6,52%	30,46%
VD	Puidoux Route du Vergnolet 8a - 8e	3 712 148	4 186 000	157 039	316 596	8,53%	0,00%
VD	Renens Rue de Lausanne 64	8 050 565	8 675 000	11 550	950 496	11,81%	97,30%
VD	Roche Z.I. La Coche 1	17 127 044	16 172 000	432 288	692 402	4,04%	5,39%
VD	St-Légier Chemin de la Veyre d'En-Haut B6	17 261 062	16 472 000	479 066	1 046 430	6,06%	8,99%
VD	Villeneuve Chemin des Roses 90 A / Pré Jaquet	11 336 072	10 886 000	261 840	634 756	5,60%	20,27%
VD	Yverdon-les-Bains Chemin du Pré-Neuf 3	8 487 624	8 432 000	233 005	498 540	5,87%	6,77%
VS	Martigny Rue de l'Ancienne Pointe 1	4 742 960	4 576 000	132 000	264 000	5,57%	0,00%
Immeubles à usage commercial		203 904 316	204 464 000	5 206 015	12 554 312	6,16%	

Immeubles à usage commercial (double-net ⁴)

Canton	Localité Adresse	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	Les Acacias - Genève Rue des Mouettes 13	5 776 635	6 751 000	174 504	349 008	6,04%	0,00%
GE	Satigny Rue Pré-de-la-Fontaine 8	27 844 050	31 445 000	726 000	1 452 000	5,21%	0,00%
VD	Bussigny Chemin du Vallon 30	25 317 317	25 484 000	652 507	1 296 877	5,12%	0,19%
VS	Port-Valais Route de la Plage 122 (La Bretagne)	16 407 649	16 772 000	570 762	1 141 525	6,96%	0,00%
Immeubles à usage commercial (double-net ⁴)		75 345 651	80 452 000	2 123 774	4 239 409	5,63%	
Immeubles à usage commercial		203 904 316	204 464 000	5 206 015	12 554 312	6,16%	
Immeubles à usage commercial en droit de superficie		38 485 700	40 652 000	1 361 109	2 720 440	7,07%	
Immeubles à usage commercial en PPE		13 215 297	13 807 000	423 877	863 416	6,53%	

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 à usage commercial, dont en PPE ou en droit de superficie	330 950 964	339 375 000	9 114 775	20 377 577	6,16%
	330 950 964	339 375 000	9 114 775	20 377 577	6,16%

¹ du 01.01.2019 au 30.06.2019

² état locatif théorique annuel

³ sur état locatif théorique annuel

⁴ contrats de bail double-net : la totalité des coûts relatifs à l'exploitation des immeubles sont à la charge du locataire, comme par exemple les charges pour l'entretien, chauffage, les remises en état/réparations de ses installations.

⁵ travaux de construction inclus

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.

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs :

Dupasquier & Cie SA, Agie Charmilles New Technologies SA, Bymycar Acacias SA, BICI ENTERTAINMENT SA, Thermo Fischer.

Liste des achats et des ventes d'immeubles durant la période du 1er janvier 2019 au 30 juin 2019AchatsImmeubles à usage commercial

Canton	Localité	Adresse/Lieu dit
VD	Orbe	Chemin de l'Etraz 18
VD	Roche	Z.I. La Coche 1 (acquisition parcelle n°230 et réunion parcellaire)

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)							
0,65%	Avance à terme fixe	26.11.2018	28.02.2019	12 500 000		12 500 000	0
0,65%	Avance à terme fixe	31.12.2018	29.03.2019	17 400 000		17 400 000	0
1,30%	Prêt hypothécaire	03.04.2017	03.04.2019	500 000		500 000	0
0,65%	Avance à terme fixe	19.09.2018	31.05.2019	13 500 000		13 500 000	0
0,65%	Avance à terme fixe	29.11.2018	31.05.2019	6 200 000		6 200 000	0
0,65%	Prêt hypothécaire	28.12.2018	31.05.2019	4 000 000		4 000 000	0
0,65%	Avance à terme fixe	29.03.2019	31.05.2019		17 400 000	17 400 000	0
0,80%	Avance à terme fixe	24.04.2019	24.06.2019		7 500 000	7 500 000	0
1,30%	Prêt hypothécaire	21.12.2016	21.12.2019	3 465 000			3 465 000
1,30%	Prêt hypothécaire	23.12.2016	31.12.2019	8 895 000			8 895 000
1,35%	Prêt hypothécaire	26.01.2017	26.01.2020	1 440 000		40 000	1 400 000
1,31% Taux moyen pondéré (moins de 1 an)							
Total des hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)							13 760 000
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)							
1,10%	Prêt hypothécaire	23.12.2018	23.12.2020	6 255 000		80 000	6 175 000
1,30%	Prêt hypothécaire	21.12.2016	31.12.2020	4 743 750			4 743 750
1,30%	Prêt hypothécaire	21.12.2016	31.12.2020	4 386 250			4 386 250
1,35%	Prêt hypothécaire	21.12.2016	31.12.2021	1 395 000			1 395 000
1,35%	Prêt hypothécaire	21.12.2016	31.12.2021	1 910 000			1 910 000
1,00%	Prêt hypothécaire	31.12.2018	31.12.2021	10 240 000			10 240 000
1,00%	Prêt hypothécaire	03.04.2019	03.04.2024		500 000		500 000
1,15% Taux moyen pondéré (de 1 à 5 ans)							
Total des hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)							29 350 000
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)							
1,58%	Prêt hypothécaire	30.09.2017	30.09.2024	3 000 000			3 000 000
1,75%	Prêt hypothécaire	20.12.2017	19.12.2025	8 120 000		340 000	7 780 000
1,10%	Prêt hypothécaire	28.06.2018	29.06.2026	9 500 000			9 500 000
1,20%	Prêt hypothécaire	28.06.2018	28.06.2027	9 000 000			9 000 000
1,30%	Prêt hypothécaire	28.06.2018	28.06.2028	9 000 000			9 000 000
1,10%	Avance à terme fixe	28.02.2019	28.02.2029		12 500 000		12 500 000
1,28% Taux moyen pondéré (plus de 5 ans)							
Total des hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)							50 780 000
Total des hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (à partir de 1 an)							80 130 000
1,24%	Taux moyen pondéré		Totaux	135 450 000	37 900 000	79 460 000	93 890 000

Annexe

Montant du compte d'amortissement des immeubles

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

Montant du compte 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) du 2 avril 2008, 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 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'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3,80% à 4,90%.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 4,50%.

Méthode de Isabelle Nesme

Pour l'estimation de la valeur de marché, la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF) a été appliquée. La valeur estimée des immeubles de placement correspond à la valeur actuelle (valeur de marché) qui est déterminée par la somme des cash-flows futurs basés sur les revenus nets rapportés à aujourd'hui, sans tenir compte de changement de propriété éventuel, des impôts sur la plus-value foncière ou la TVA, le coût des capitaux ou les frais et provisions dans le cadre d'une cession de la propriété. Les revenus nets sont escomptés à un taux propre à chaque propriété en fonction de ses chances et risques, des conditions du marché et le risque ajustée. Les années 1 à 10 sont modélisées en détails, à partir de la 11ème année le loyer stabilisé est capitalisé.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 4,78% à 6,51%.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 5,57%.

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.

Dans le cas de deux évaluations, l'expert a pris en compte un droit à bâtir et un potentiel constructible.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 4,50% à 5,90%.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 4,82%.

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 0,10.

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 et à l'étranger	5,00% de la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises	2,40%

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

Lors de l'émission et du rachat de parts, la direction du fonds peut percevoir, d'autre part, en faveur de la fortune du fonds, les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par le placement du montant versé ou par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée

Taux maximum	Taux effectif
Montant effectif	Aucuns frais accessoires n'ont été perçus

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) :

Commission de gestion de la direction du fonds (calculée sur la valeur nette d'inventaire) utilisée pour la direction, la gestion de fortune et la distribution du fonds

Taux maximum	Taux effectif
1,00% p. a.	1,00% p. a.

Commission de la banque dépositaire (calculée sur la valeur nette d'inventaire) utilisée pour la garde de la fortune, la prise en charges du trafic des paiements et les autres tâches de la banque dépositaire comme énumérées au § 4

Taux maximum	Taux effectif
0,05% p. a.	0,05% p. a.

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)

Taux maximum	Taux effectif
3,00%	2,75%

Commission de la direction à titre d'indemnité pour la gestion des divers immeubles (calculée sur le montant des produits locatifs annuels bruts)

Taux maximum	Taux effectif
6,00%	2,26%

Commission de la direction pour le travail occasionné lors de la construction, la rénovation ou la transformation (calculée sur les coûts des travaux)

Taux maximum	Taux effectif
3,00%	0,50%

Commission de la banque dépositaire pour le travail occasionné lors du versement du produit annuel aux investisseurs (calculée sur le montant brut distribué)

Taux maximum	Taux effectif
0,50%	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 1 582 058,05

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 29 350 000,00

Engagements à long terme, échéance après cinq ans : CHF 50 780 000,00