

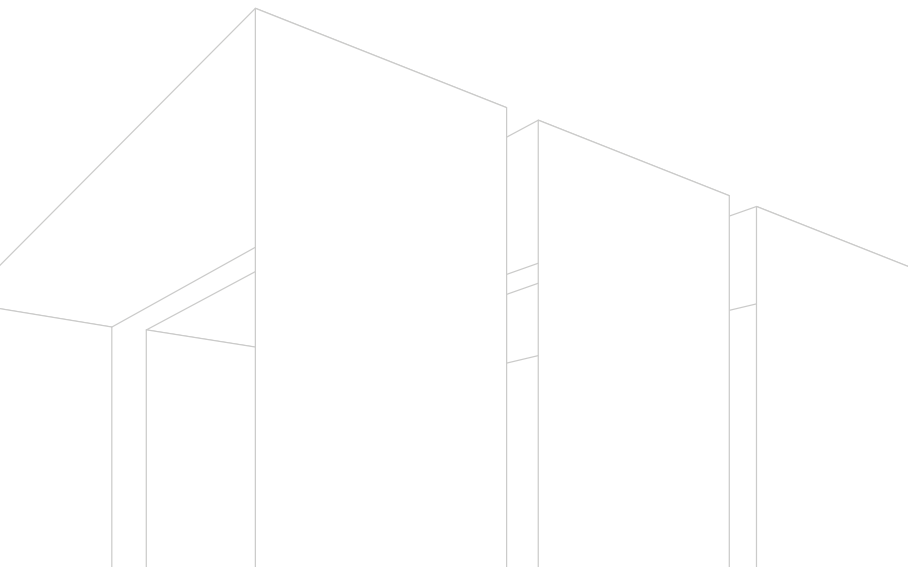


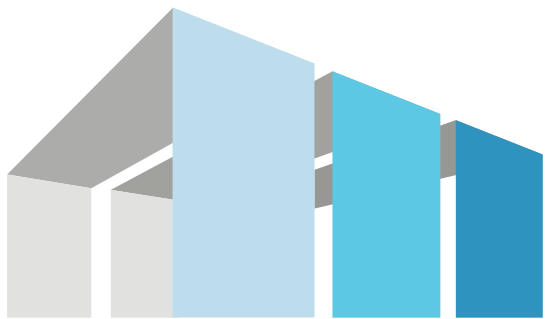
P O L Y M E N

RAPPORT ANNUEL AU 31 DÉCEMBRE 2019

JAHRESBERICHT PER 31. DEZEMBER 2019

2019





# P O L Y M E N

Fonds de placement de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers » spécialisé dans l'immobilier résidentiel en Suisse romande. La stratégie du fonds consiste à investir dans les villes et en dehors des centres villes, dans des immeubles résidentiels et à proposer des loyers bas.

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds», der im Bereich der Wohnimmobilien in der Westschweiz spezialisiert ist. Die Strategie des Fonds besteht darin, in Städten und ausserhalb der Stadtzentren in Wohnliegenschaften zu investieren und günstige Mietverträge anzubieten.

## TABLE DES MATIÈRES / INHALT

Portrait du fonds / <a href="#">Portrait des Fonds</a> .....	4
Gestion et organes / <a href="#">Verwaltung und Organe</a> .....	5
Rapport de gestion / <a href="#">Geschäftsbericht</a> .....	7
Chiffres clés / <a href="#">Kennzahlen</a> .....	10
Compte de fortune / <a href="#">Vermögensrechnung</a> .....	12
Compte de résultat / <a href="#">Erfolgsrechnung</a> .....	13
Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière / <a href="#">Angaben zu Geschäften von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung</a> .....	14
Inventaire des immeubles / <a href="#">Inventar der Liegenschaften</a> .....	18
Liste des achats et des ventes durant la période / <a href="#">Aufstellung der Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr</a> .....	21
Détail des dettes hypothécaires / <a href="#">Hypothekarschulden im Detail</a> .....	22
Annexe / <a href="#">Anhang</a> .....	24

## PORTRAIT DU FONDS

**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<sup>er</sup> 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.

## PORTRAIT DES FONDS

**Polymen Fonds Immobilier** ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).

SOLUFONDS SA ist seit dem 23. Oktober 2009 für die Fondsleitung verantwortlich. Damals erfolgte die erstmalige Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA.

Die letzte Version des Prospektes mit integrierten Fondsvertrag ist datiert von Juni 2019. Der erste Teil des «Prospekts» wurde in Abschnitt 4.3 *unabhängige Schätzungs-experte* aktualisiert. Die FINMA erhob keine Einwände gegen diese Änderungen und bestätigte den Erhalt der aktualisierten Version des Prospekts mit integriertem Fondsvertrag mit Schreiben vom 27. Juni 2019. Der zweite Teil «Fondsvertrag» bleibt ab dem 1. April 2018 in Kraft.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Vertrag für kollektive Kapitalanlagen (Fondsvertrag), mit welchem sich die Fondsleitung verpflichtet, die Anlegerinnen und Anleger proportional zu den von ihnen erworbenen Anteilen am Fonds zu beteiligen und den Fonds gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und dem Fondsreglement auf eigene Rechnung und in eigenem Namen zu verwalten. Die Depotbank ist Vertragspartei nach Massgabe der Aufgaben, zu denen sie durch das Gesetz und das Fondsreglement verpflichtet ist.

Gemäss dem Fondsvertrag ist die Fondsleitung befugt, mit der Zustimmung der Depotbank und der Bewilligung der Aufsichtsbehörde, jederzeit verschiedene Anteilklassen zu bilden, aufzulösen oder zusammenzulegen.

Der Immobilienfonds ist nicht in verschiedene Anteilsklassen eingeteilt.

## GESTION ET ORGANES / VERWALTUNG UND ORGANE

<b>Direction de fonds / Fondsleitung</b>	SOLUFONDS SA Rue des Fléchères 7A 1274 Signy-Avenex
<b>Banque dépositaire / Depotbank</b>	Banque Cantonale Vaudoise Place St François 14 1001 Lausanne
<b>Gestionnaire / Vermögensverwalterin</b>	PROCIMMO SA En Budron H11 Case postale 413 1052 Le Mont-sur-Lausanne
<b>Fund Manager</b>	Alexia Gillard
<b>Société d'audit / Prüfgesellschaft</b>	PricewaterhouseCoopers SA Avenue Giuseppe-Motta 50 1211 Genève 2

### Experts chargés des estimations / Schätzungsexperten

IAZI Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG	Zurich / Zürich
Jones Lang LaSalle (Geneva) SA	Genève / Genf
Stéphane PICCI	Saint-Aubin-Sauges
Wüest Partner AG	Zurich et Genève / Zürich und Genf

### 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, 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 en principe entre le gestionnaire et les sociétés délégataires.

### Delegation sonstiger Teilaufgaben

Folgende Aufgaben, nämlich die Immobilienverwaltung und die technische Instandhaltung der Gebäude werden delegiert an:

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

Die Aufgaben der Wertschöpfung wie Bau, Renovation oder Transformation werden durch die Fondsleitung an Firmen delegiert, welche die nötigen Kompetenzen haben.

Die beauftragten Unternehmen und ihr jeweiliges Management müssen sich durch langjährige Erfahrung in der Immobilienverwaltung und -entwicklung auszeichnen.

Die genauen Modalitäten der Mandatsausführung, die Kompetenzen und die Vergütung sind im Rahmen der Verträge zwischen dem Verwalter von Kollektivvermögen und den Immobilienverwaltungen festgehalten.

# RAPPORT DE GESTION

au 31 décembre 2019

Le fonds de placement « Polymen Fonds Immobilier » clôture son exercice annuel au 31 décembre 2019 avec un résultat réalisé qui augmente substantiellement à CHF 8'732'003.- par rapport à CHF 7'950'375.- au 31 décembre 2018.

## Rétrospective de l'année 2019

Au 31 décembre 2019, la fortune brute du fonds atteint CHF 478'983'358.- et la fortune nette du fonds se monte à CHF 344'294'322.-, cette dernière est en progression de 1.8% sur un an. La valeur nette d'inventaire s'élève à CHF 131.90 la part contre CHF 129.55 au 31 décembre 2018.

Les revenus sont en légère baisse de 1.16% par rapport à l'an dernier en raison de la dissolution de la garantie de loyers sur l'immeuble Rue Saint-Martin 9-11. Point positif, les charges sont en nette baisse passant de CHF 14'709'810.- à CHF 14'114'666.- en douze mois. Cela a été possible grâce à un affinement fiscal, une maîtrise des charges d'entretien et de rénovation ainsi qu'une baisse de commission de gestion.

Le taux de perte sur loyer a augmenté à 4.11% au 31 décembre 2019 (3.74% au 31 décembre 2018), ce taux comprend des comptabilisations de pertes sur loyer sur divers immeubles qui ont dû être soldées après plusieurs années de procédure de faillite. En revanche, un signe encourageant est le taux de vacance calculé en date du 31 décembre 2019 qui se réduit de manière considérable à 2.98% (cf. inventaire).

Le TER GAV s'est réduit de manière substantielle à 0.90% contre 0.97% l'an dernier. Le rendement des fonds propres « Return on Equity » se situe à 4.23% (31.12.2018 : 4.44%) quant au rendement du capital investi (ROIC) il se trouve à 3.51% (31.12.2018 : 3.73%). Le rendement de placement sur les douze derniers mois est stable et s'élève à 4.33% contre 4.54% au 31 décembre 2018.

## Focus

Au 31 décembre 2019, le portefeuille est composé de 42 immeubles représentant une fortune de plus de CHF 478 millions, dont 70% des biens sont situés dans les villes et agglomérations de Genève et Lausanne. Une acquisition a été possible sur le canton de Vaud au centre-ville de Bière. Il s'agit d'un immeuble mixte abritant trois commerces dont une Migros et composé de 27 appartements pour un rendement brut de 4.51%.

# GESCHÄFTSBERICHT

Per 31. Dezember 2019

Der Anlagefonds «Polymen Fonds Immobilier» schliesst sein Geschäftsjahr per 31. Dezember 2019 mit einem realisierten Erfolg ab, der sich deutlich erhöht auf CHF 8'732'003.- gegenüber CHF 7'950'375.- per 31. Dezember 2018.

## Rückblick auf das Jahr 2019

Am 31. Dezember 2019 betrug das Gesamtfondsvermögen CHF 478'983'358.- und das Nettofondsvermögen belief sich auf CHF 344'294'322.-, letzteres stieg um 1.8% an im Vergleich zum Vorjahr. Der Nettoinventarwert beträgt CHF 131.90 pro Anteil gegenüber CHF 129.55 per 31. Dezember 2018.

Die Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr um 1.16% leicht zurückgegangen, was auf die Auflösung der Mietzinsgarantie der Liegenschaft an der «Rue Saint-Martin 9-11» zurückzuführen ist. Positiv zu vermerken ist, dass das Total des Aufwands innerhalb von zwölf Monaten von CHF 14'709'810.- auf CHF 14'114'666.- stark gesunken ist. Dies war dank einer Steueranpassung, der Kontrolle der Unterhalt- und Renovationskosten sowie dank einer Verminderung der Verwaltungsgebühren möglich.

Die Mietausfallrate ist per 31. Dezember 2019 auf 4.11% gestiegen (3.74% zum 31. Dezember 2018), wobei dieses Resultat die Mietausfallbuchungen für verschiedene Liegenschaften einschliesst, welche nach mehrjährigen Konkursverfahren beglichen werden mussten. Ein ermutigendes Zeichen ist hingegen die errechnete Leerstandsquote per 31. Dezember 2019, die deutlich auf 2.98% gesunken ist (siehe Inventar).

Die TER GAV fiel deutlich auf 0.90%, verglichen mit 0.97% im letzten Jahr. Die Eigenkapitalrendite (ROE) beträgt 4.23% (31.12.2018: 4.44%) und die Rendite des investierten Kapitals (ROIC) 3.51% (31.12.2018: 3.73%). Die Anlagerendite über die letzten zwölf Monate ist stabil und beläuft sich auf 4.33% gegenüber 4.54% am 31. Dezember 2018.

## Fokus

Am 31. Dezember 2019 bestand das Portfolio aus 42 Liegenschaften mit einem Vermögen von über CHF 478 Mio., von denen 70% in den Städten und Agglomerationen von Genf und Lausanne liegen. Eine Akquisition war im Kanton Waadt im Zentrum von Bière möglich. Es handelt sich um ein Gebäude mit gemischter Nutzung und drei Geschäften, darunter eine Migros, und 27 Wohnungen mit einer Bruttorendite von 4.51%.

En fin d'année, le « Polymen Fonds Immobilier » s'est stratégiquement séparé de trois immeubles en région périphérique, dont la vacance représentait un risque. Ces ventes à Bex (VD) et Fully (VS) ont permis de dégager un gain en capital net de CHF 700'489.-.

Le chantier de Peillonex 31-33 à Chêne-Bourg (GE) a débuté avec le désamiantage et la démolition des anciens bâtiments. Malheureusement, une pollution a été découverte qui provient d'une migration des eaux souterraines. Cela engendrera des coûts mais ceux-ci seront absorbés par des optimisations au niveau de la construction. La livraison sera retardée pour cette raison et attendue pour 2022. 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 (ZDloc de 10 ans et HM de 25 ans) lié à la « zone de développement ».

La promotion du chemin de Marclay 10 à Vandœuvres (GE) a été entièrement vendue à un acquéreur unique. Le 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 (VD) ont débuté avec la création de six appartements avec terrasse pour un budget de CHF 2 millions et un rendement attendu de 5.7% sur les travaux (prix de revient). La livraison est attendue pour début 2021.

Le bâtiment de Tour 4-6-8 à Meyrin (GE) est sur le point d'être intégré au Plan Localisé de Quartier de l'Hôpital de La Tour. Un petit bâtiment commercial pourra y être érigé à moyen terme.

## Perspectives

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 une transformation de l'immeuble situé au chemin des Sauges 32-34-36 à Lausanne (VD) et la rénovation de l'immeuble sis rue du Cendrier 22 à Genève.

A l'heure où le gestionnaire du fonds boucle ce rapport annuel, la crise sanitaire liée au COVID-19 le contraint à effectuer des « stress tests » sur le risque de perte de loyer des surfaces commerciales et résidentielles. Le « Polymen Fonds Immobilier » possède des bâtiments à loyers faibles et modérés, majoritairement aux centres des villes, ce qui le protège en temps de crise. Le dividende ne devrait pas être péjoré de manière significative, car les

Am Ende des Jahres veräusserte der «Polymen Fonds Immobilier» gemäss Strategie drei Gebäude in Randgebieten, in denen den Leerstand ein Risiko darstellte. Diese Verkäufe in Bex (VD) und Fully (VS) führten zu einem Nettokapitalgewinn von CHF 700'489.-.

Die Arbeiten auf der Baustelle «Peillonex 31-33» in Chêne-Bourg (GE) haben mit der Asbestsanierung und dem Abriss der alten Gebäude begonnen. Leider wurde festgestellt, dass eine Verschmutzung durch Grundwassermigration verursacht wird. Dies wird Kosten verursachen, die jedoch durch Optimierungen auf der Konstruktionsebene aufgefangen werden. Die Lieferung wird sich aus diesem Grund verzögern und wird voraussichtlich bis 2022 abgeschlossen sein. Die Investition beläuft sich auf CHF 25 Mio. mit einer erwarteten Rendite von 4.21% auf Gestehungskosten nach dem Bau und dies während der Zeit der Mietkontrolle in dieser regulierten Entwicklungszone (10 Jahre für Mietentwicklungszonen nach LGZD (Allgemeines Gesetz über Entwicklungszonen) und 25 Jahre für Gemischtes Wohnen nach dem LGL (Allgemeines Wohnungs- und Mieterschutzgesetz)).

Die Wohnungen aus der Vermarktung am «Chemin de Marclay 10» in Vandœuvres (GE) wurden vollständig an einen einzigen Käufer verkauft. Die schlüsselfertige Übergabe wird im April 2020 nach Abschluss der Bauarbeiten erfolgen.

Die Arbeiten am Dachgeschoss in der «Rue Aloys-Fauquez 36-38» in Lausanne (VD) haben mit der Schaffung von sechs Wohnungen mit Terrassen für ein Budget von CHF 2 Mio. und einer erwarteten Rendite von 5.7% auf die Arbeiten (Gestehungskosten) begonnen. Die Lieferung wird bis Anfang 2021 erwartet.

Das Gebäude an der «Tour 4-6-8» in Meyrin (GE) wird demnächst in den lokalen Bezirksplan des «Hôpital de La Tour» integriert. Mittelfristig kann dort ein kleines Geschäftsgebäude errichtet werden.

## Ausblick

Die Vermögensverwalterin konzentriert sich auf die Wertschöpfung innerhalb des bestehenden Portfolios mit mehreren schlüssigen Machbarkeitsstudien, die ihr Potenzial innerhalb der nächsten drei bis fünf Jahre entfalten sollen, darunter eine Umwandlung der Immobilie am «Chemin des Sauges 32-34-36» in Lausanne (VD) und die Renovation des Gebäudes an der «Rue du Cendrier 22» in Genf.

Zum Zeitpunkt, als die Vermögensverwalterin diesen Jahresbericht abschliesst, sieht sie sich infolge der Gesundheitskrise im Zusammenhang mit COVID-19 verpflichtet, «Stress



éventuelles pertes liées à des défauts de paiement des locataires pourront être compensées par les réserves 2019 qui ont augmenté cette année de plus de CHF 500'000.- ou alors par des réductions de coûts d'exploitation et d'entretien. Par ailleurs, le fonds s'attend à recevoir sur l'exercice suivant un revenu extraordinaire en lien avec certaines transactions immobilières qui se sont déroulées entre août 2013 et juillet 2016.<sup>1</sup>

Alexandre Monney va remplacer Alexia Gillard comme Fund Manager à partir du 1 mai 2020 après une période de transition. Alexia Gillard a pris la décision de quitter Procimmo SA à fin avril 2020 pour relever un nouveau défi.

1. Référence est faite à la page 15 du présent rapport annuel sous le chapitre *Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière*.

Tests» zum Risiko von Mietausfällen bei Geschäfts- und Wohnflächen durchzuführen. Der «Polymen Fonds Immobilien» besitzt Gebäude mit niedrigen und moderaten Mieten, hauptsächlich in den Stadtzentren, was ihn in Krisenzeiten schützt. Die Dividende sollte sich nicht wesentlich verschlechtern, da etwaige Verluste aufgrund der Nichtzahlung von Mietern durch die Reserven für 2019, die in diesem Jahr um mehr als CHF 500'000.- angestiegen sind, oder durch die Reduktion von Betriebs- und Unterhaltskosten ausgeglichen werden können. Darüber hinaus erwartet der Fonds im folgenden Geschäftsjahr ausserordentliche Erträge im Zusammenhang mit bestimmten Immobilientransaktionen, die zwischen August 2013 und Juli 2016 stattfanden.<sup>1</sup>

Nach einer Einarbeitungszeit wird Alexandre Monney per 1. Mai 2020 Alexia Gillard als Fund Manager ersetzen. Alexia Gillard hat sich entschieden, die Procimmo SA per Ende April 2020 zu verlassen, um sich einer neuen Herausforderung zu stellen.

1. Es wird verwiesen auf die Seite 15 dieses Jahresberichts unter dem Kapitel *«Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung»*

Lausanne, Chemin des Sauges 32-34-36 (VD)



## CHIFFRES CLÉS / KENNZAHLEN

		<b>31 décembre 2019</b> <b>31. Dezember 2019</b>	<b>31 décembre 2018</b> <b>31. Dezember 2018</b>
Fortune totale / <i>Gesamtfondsvermögen</i>	CHF	478'983'358.11	464'859'887.70
Fortune nette du fonds / <i>Nettofondsvermögen</i>	CHF	344'294'322.49	338'148'110.83
Valeur vénale des immeubles terminés <i>Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten</i>	CHF	443'690'141.00	440'088'235.00
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain) <i>Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)</i>	CHF	20'340'000.00	17'961'357.00

### Information des années précédentes

#### Informationen der vorhergehenden Jahre

Valeur nette d'inventaire d'une part	Parts en circulation	Fortune nette du fonds	Distribution du gain en capital par part	Distribution du revenu net par part	Distribution totale	
<i>Nettoinventarwert pro Anteil</i>	<i>Anteile im Umlauf</i>	<i>Nettover- mögen</i>	<i>Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Anteil</i>	<i>Ausschüttung des Rein- gewinns pro Anteil</i>	<i>Gesamtausschüt- tung</i>	
CHF		CHF		CHF	CHF	
31.12.2017	127.05	2'610'132	331'599'868	0.68	2.45	3.13
31.12.2018	129.55	2'610'132	338'148'111	0.15	2.98	3.13
<b>31.12.2019</b>	<b>131.90</b>	<b>2'610'132</b>	<b>344'294'322</b>	<b>0.08</b>	<b>3.07</b>	<b>3.15</b>

## Indices calculés selon la directive de la SFAMA Nach den SFAMA-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	31 décembre 2019 31. Dezember 2019	31 décembre 2018 31. Dezember 2018
Taux de perte sur loyer <sup>1 2</sup> Mietausfallrate	4.11%	3.74%
Coefficient d'endettement Fremdfinanzierungsquote	25.89%	25.30%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	62.64%	61.97%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF (GAV)) Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF (GAV))	0.90%	0.97%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF (MV)) Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF (MV))	1.12%	1.21%
Rendement des fonds propres (ROE) Eigenkapitalrendite (ROE)	4.23%	4.44%
Rendement du capital investi (ROIC) Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.51%	3.73%
Rendement sur distribution Ausschüttungsrendite	2.10%	2.29%
Coefficient de distribution (Payout ratio) Ausschüttungsquote (Payout ratio)	99.77%	101.08%
Agio/disagio Agio/Disagio	13.80%	5.36%
Rendement de placement Anlagerendite	4.33%	4.54%

1. Au 31.12.2019, le taux indiqué est corrigé par des garanties locatives sur les objets vacants.  
2. Le taux indiqué au 31.12.2019 inclut les vacants des 3 immeubles vendus pendant l'exercice.

1. 1 Per 31.12.2019 wurde der angegebene Satz um bestehende Mietzinsgarantien auf verschiedenen Objekten korrigiert.  
2. Der per 31.12.2019 angegebene Satz beinhaltet die Leerstände der 3 innerhalb des Geschäftsjahres verkauften Liegenschaften.

## POLYMEN FONDS IMMOBILIER Performance

	31 décembre 2019 31. Dezember 2019	31 décembre 2018 31. Dezember 2018	depuis création du fonds Seit Bestehen des Fonds
<b>POLYMEN FONDS IMMOBILIER</b>	11.23%	-3.98%	80.47%
<b>SXI Real Estate® Funds TR</b>	20.67%	-5.32%	79.45%

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.

Die vergangenen Performances und Renditen sind kein Indikator für aktuelle oder zukünftige Performances oder Renditen. Die Performance- und Renditedaten wurden ohne Berücksichtigung der bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten und auf der Basis der sofortigen Wiedanlage etwaiger Ausschüttungen berechnet.

# COMPTE DE FORTUNE / VERMÖGENSRECHNUNG

	31.12.2019	31.12.2018
	CHF	CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces / Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	7'594'603.99	3'752'266.62
Immeubles, divisés en : Grundstücke, aufgeteilt in:		
- Immeubles d'habitation / Wohnbauten	211'106'000.00	228'050'000.00
- Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften	130'685'141.00	126'139'235.00
- Immeubles à usage mixte / Gemischte Bauten	101'899'000.00	85'899'000.00
- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction / Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	20'340'000.00	17'961'357.00
Autres actifs / Sonstige Vermögenswerte	7'358'613.12	3'058'029.08
<b>Fortune totale du fonds, dont à déduire / Gesamtfondsvermögen abzüglich</b>	<b>478'983'358.11</b>	<b>464'859'887.70</b>
Engagements à court terme, divisés selon : Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques / Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	8'325'000.00	18'898'000.00
- Autres engagements à court terme / andere kurzfristige Verbindlichkeiten	10'293'737.62	5'911'632.88
Engagements à long terme, divisés selon : Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques / Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	111'809'800.00	96'973'800.00
<b>Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation / Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>348'554'820.49</b>	<b>343'076'454.82</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation / Geschätzte Liquidationssteuern	-4'260'498.00	-4'928'343.99
<b>Fortune nette du fonds / Nettofondsvermögen</b>	<b>344'294'322.49</b>	<b>338'148'110.83</b>
<b>Variation de la fortune nette du fonds / Veränderung des Nettofondsvermögens</b>	<b>01.01.2019</b>	<b>01.01.2018</b>
	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Fortune nette du fonds au début de l'exercice / Nettofondsvermögen per Beginn des Rechnungsjahres	338'148'110.83	331'599'868.25
Distribution / Ausschüttung	-8'169'713.16	-8'169'713.16
Solde des mouvements de parts / Saldo aus dem Anteilverkehr	0.00	0.00
Résultat total / Gesamterfolg	14'315'924.82	14'717'955.74
<b>Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice / Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>344'294'322.49</b>	<b>338'148'110.83</b>
<b>Nombre de parts en circulation / Anzahl Anteile im Umlauf</b>	<b>01.01.2019</b>	<b>01.01.2018</b>
	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Situation au début de l'exercice / Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	2'610'132	2'610'132
Nombre de parts émises / Anzahl ausgegebene Anteile	0	0
Nombre de parts rachetées / Anzahl zurückgenommene Anteile	0	0
<b>Situation à la fin de l'exercice / Stand per Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>2'610'132</b>	<b>2'610'132</b>
<b>Valeur nette d'inventaire par part arrondie à CHF 0,05 Nettoinventarwert pro Anteil, gerundet auf CHF 0,05</b>	<b>131.90</b>	<b>129.55</b>

# COMPTE DE RÉSULTAT / ERFOLGSRECHNUNG

	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
	CHF	CHF
<b>Revenus / Ertrag</b>		
Produits des avoirs postaux et bancaires / Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	2.60	2.64
Loyers (rendements bruts) / Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	21'605'560.84	21'895'750.46
Intérêts intercalaires portés à l'actif / Aktivierte Bauzinsen	280'099.47	209'161.34
Autres revenus / Übrige Erträge	260'516.69	300'186.66
<b>Total des revenus, dont à déduire / Total Erträge abzüglich</b>	<b>22'146'179.60</b>	<b>22'405'101.10</b>
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques / Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	2'238'867.70	2'138'493.88
Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen	1'537'087.75	1'732'028.87
Administration des immeubles, divisée en : / Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:		
- Frais liés aux immeubles / Liegenschaftsaufwand	2'471'714.16	2'326'280.08
- Frais d'administration / Verwaltungsaufwand	824'367.20	864'073.90
Impôts fonciers / Liegenschaftssteuern	953'519.00	890'548.84
Impôts revenus et fortune / Steuern auf Einkommen und Vermögen	2'674'538.00	3'130'531.30
Frais d'estimation et d'audit / Schätzungs- und Prüfaufwand	208'749.90	164'411.91
Rémunérations réglementaires versées : / Reglementarische Vergütungen an:		
- A la direction / an die Fondsleitung	2'857'543.61	3'107'228.08
- A la banque dépositaire / an die Depotbank	168'090.80	167'988.39
Autres charges / Sonstiger Aufwand	180'187.71	188'224.94
<b>Total des charges / Total Aufwand</b>	<b>14'114'665.83</b>	<b>14'709'810.19</b>
<b>Résultat net / Nettoertrag</b>	<b>8'031'513.77</b>	<b>7'695'290.91</b>
Gains et pertes en capitaux réalisés / Realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste	883'616.41	292'520.44
Impôt sur gain immobilier / Steuern auf Kapitalgewinne	-183'127.00	-37'436.72
<b>Gains et pertes en capitaux réalisés nets / Kapitalgewinne nach Steuern</b>	<b>700'489.41</b>	<b>255'083.72</b>
<b>Résultat réalisé / Realisierter Erfolg</b>	<b>8'732'003.18</b>	<b>7'950'374.63</b>
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) / Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	4'916'075.65	9'509'514.95
Impôts en cas de liquidation (variation) / Liquidationssteuern (Veränderung)	667'845.99	-2'741'933.84
<b>Résultat total / Gesamterfolg</b>	<b>14'315'924.82</b>	<b>14'717'955.74</b>
<b>Utilisation du résultat / Verwendung des Erfolges</b>		
Résultat net / Nettoertrag	8'031'513.77	7'695'290.91
Gain en capital de l'exercice pouvant être distribué / Ausschüttbarer Kapitalgewinn des Rechnungsjahres	700'489.41	255'083.72
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent / Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	126'336.34	209'238.79
Report de gain en capital de l'exercice précédent / Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr	402'008.85	538'444.93
<b>Résultat disponible pour être réparti / Zur Verteilung verfügbarer Betrag</b>	<b>9'260'348.37</b>	<b>8'698'058.35</b>
Distribution revenus / Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	8'013'105.24	7'778'193.36
Distribution gain en capital / Ausschüttung des Kapitalgewinns	208'810.56	391'519.80
<b>Résultat prévu pour être versé aux investisseurs / Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag</b>	<b>8'221'915.80</b>	<b>8'169'713.16</b>
<b>Report à compte à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung</b>		
Gain en capital / Kapitalgewinn	893'687.70	402'008.85
Revenu ordinaire / Ordentlicher Ertrag	144'744.87	126'336.34
<b>Résultat total reporté à compte à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>1'038'432.57</b>	<b>528'345.19</b>

## INDICATIONS SUR LES AFFAIRES D'UNE IMPORTANCE ÉCONOMIQUE OU JURIDIQUE PARTICULIÈRE

SOLUFONDS SA, Signy-Avenex en tant que direction du fonds de placement de droit suisse Polymen Fonds Immobilier relevant du type « fonds immobiliers » et la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne en tant que banque dépositaire informent les investisseurs de la mise à jour au cours du deuxième trimestre de l'exercice, de la première partie « Prospectus » du prospectus avec contrat de fonds intégré en vigueur.

Les modifications concernent les experts chargés des estimations du fonds, comme suit :

### 4.3 Experts chargés des estimations

Avec l'approbation de l'autorité de surveillance, la direction du fonds a mandaté les experts suivants, permanents et indépendants, chargés des estimations :

- M. Olivier Bettens, à Lausanne
- M. Stéphane Picci, à Saint-Aubin-Sauges
- IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG, à Zürich, personnes responsables M. Driss Agramelal et Mme Roxane Montagner
- Jones Lang LaSalle (Geneva) SA, à Genève, personnes responsables : M. Pierre Stämpfli et Mme Yasmine Ghulam
- Wüest Partner AG, à Zürich et à Genève, personnes responsables : M. Léon Ly et M. Hervé Froidevaux

[...]

Suppression de Messieurs Martin-Paul Broennimann à Genève, Lauro Lepori à Lausanne et Pierre Stämpfli à Genève, en tant qu'experts chargés des estimations à titre personnel du fonds de placement.

\*\*\*\*

Ces adaptations ont fait l'objet d'une requête en modifications du prospectus auprès de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA le 4 juin 2019, laquelle en a accusé réception le 27 juin 2019.

La version actualisée du prospectus avec contrat de fonds intégré est celle du mois de juin 2019, la deuxième partie « Contrat de fonds » reste en vigueur au 1er avril 2018.

## ANGABEN ZU GESCHÄFTEN VON BESONDERER WIRTSCHAFTLICHER ODER RECHTLICHER BEDEUTUNG

SOLUFONDS AG, Signy-Avenex als Fondsleitung und die Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, als Depotbank des Polymen Fonds Immobilier vom Typ «Immobilienfonds», informieren die Anleger über die vorgenommenen Änderungen im dritten Quartal des Geschäftsjahres des aktuellen Fondsvertrags im ersten Teil «Präambel».

Die Änderungen betreffen die für den Fonds zuständigen Schätzungsexperten wie folgt:

### 4.3 Schätzungsexperten

Mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde, hat die Fondleitung die folgenden ständigen, unabhängigen Experten mit der Durchführung der Schätzung beauftragt:

- Herr Olivier Bettens, Lausanne
- Herr Stéphane Picci, Saint-Aubin-Sauges
- IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG, Zürich, Verantwortlich: Herr Driss Agramelal und Frau Roxane Montagner
- Jones Lang LaSalle (Geneva) SA, Genf, Verantwortlich: Herr Pierre Stämpfli und Frau Yasmine Ghulam
- Wüest Partner AG, Zürich und Genf, Verantwortlich: Herr Léon Ly und Herr Hervé Froidevaux

[...]

Abberufung der Herren Martin-Paul Brönnimann, Genf, Pierre Stämpfli, Genf und Lauro Lepori, Lausanne als Sachverständige, die für die persönliche Bewertung des Anlagefonds zuständige waren.

\*\*\*\*

Diese erwähnten Anpassungen wurden am 4. Juni 2019 bei der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht eingereicht. Die Aufsichtsbehörde FINMA hat die Änderungen am 27. Juni 2019 genehmigt.

Die aktualisierte Fassung des Prospekts mit integriertem Fondsvertrag ist die vom Juni 2019, der zweite Teil «Fondsvertrag» bleibt ab dem 1. April 2018 in Kraft.

SOLUFONDS SA, en qualité de direction de fonds (la Direction), souhaite informer les investisseurs qu'une société appartenant à l'un des actionnaires du conseiller en investissement du fonds « Polymen Fonds Immobilier » pour la période 2010-2015, respectivement du gestionnaire délégué pour la période 2016-2018, a perçu des commissions qui sont interdites selon la Loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC). Ces commissions, payées par les parties vendeuses, sont intervenues lors de plusieurs opérations immobilières au cours des périodes précitées. Procimmo SA a repris la gestion du « Polymen Fonds Immobilier » le 1<sup>er</sup> avril 2018.

La FINMA a été immédiatement informée par la direction de fonds.

Ladite société est disposée à rembourser en faveur des investisseurs du fonds les commissions susmentionnées. Le fonds percevra donc un revenu extraordinaire équivalent au montant des commissions encaissées durant les périodes précitées. Ce revenu extraordinaire viendra influencer positivement le résultat de l'exercice 2020 du fonds.

Die SOLUFONDS AG möchte in ihrer Funktion als Fondsleitung die Anleger darüber informieren, dass eine Gesellschaft, die einem der Aktionäre des Anlageberaters des Fonds «Polymen Fonds Immobilier» für den Zeitraum 2010-2015 bzw. des beauftragten Verwalters für den Zeitraum 2016-2018 gehört, Kommissionen erhalten hat, die nach dem Kollektivanlagengesetz (KAG) verboten sind. Diese von den Verkäufern gezahlten Kommissionen wurden im Zusammenhang mit mehreren Immobilientransaktionen in den oben genannten Zeiträumen gezahlt. Die Procimmo SA hat am 1. April 2018 die Verwaltung des «Polymen Fonds Immobilier» übernommen.

Die FINMA wurde von der Fondsleitung umgehend informiert.

Die oben erwähnte Gesellschaft ist bereit, die oben genannten Kommissionen zugunsten der Fondsinvestoren zurückzuerstatten. Der Fonds wird daher ein ausserordentliches Einkommen erhalten, das der Höhe der während der oben genannten Zeiträume erhaltenen Kommissionen entspricht. Dieser ausserordentliche Ertrag wird sich positiv auf das Ergebnis des Fonds im Geschäftsjahr 2020 auswirken.





## Implantation géographique du parc immobilier du fonds au 31.12.2019

### Geografische Aufstellung des Immobilienportfolios per 31.12.2019

#### VS / FR / NE / SO

5 immeubles	12%	
5 Liegenschaften		
Rendement brut	5.76%	
Bruttorendite		
Taux de vacance	8.6%	
Leerstand		

#### VAUD

17 immeubles  
17 Liegenschaften  
Rendement brut  
Bruttorendite  
Taux de vacance  
Leerstand

41%



5.40%

2.7%



dont / davon

#### Lausanne

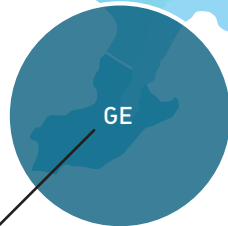
7 immeubles  
7 Liegenschaften  
Rendement brut  
Bruttorendite  
Taux de vacance  
Leerstand

25%



5.69%

2.6%



#### Genève

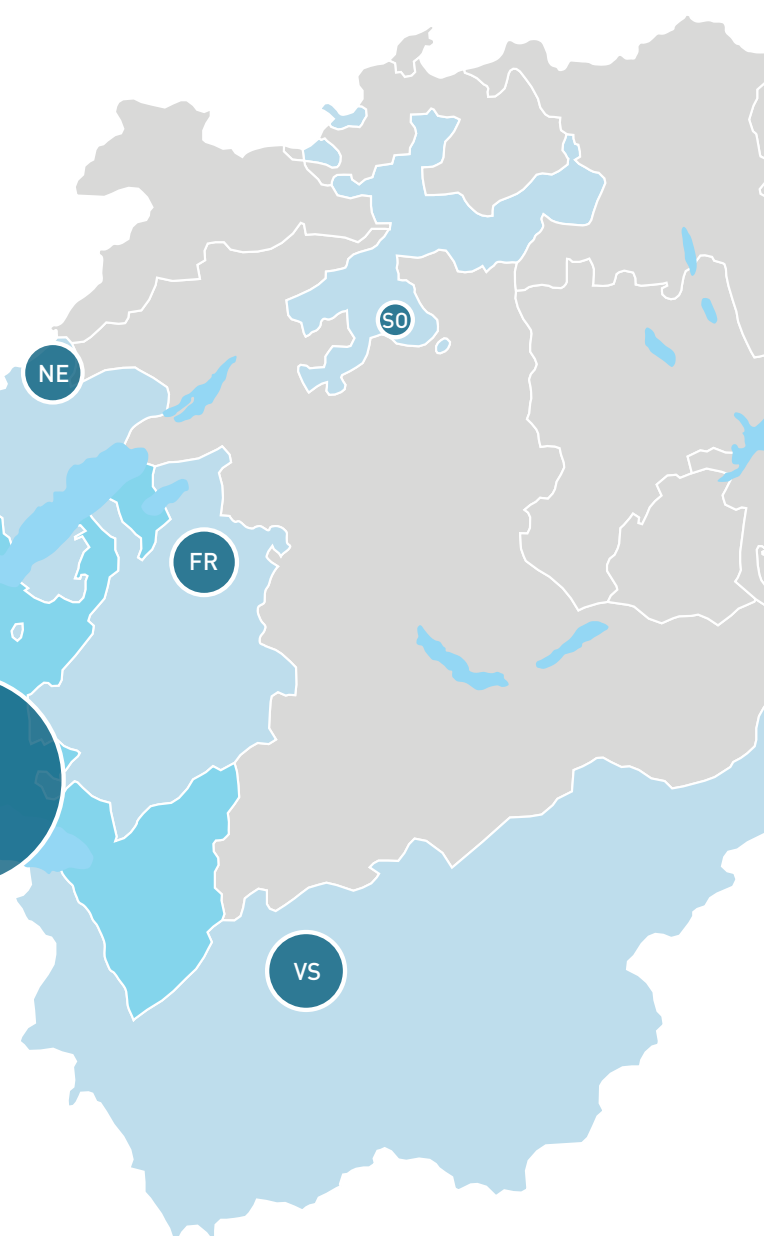
20 immeubles  
20 Liegenschaften  
Rendement brut  
Bruttorendite  
Taux de vacance  
Leerstand

47%



4.72%

1.6%



Le fonds « Polymen Fonds Immobilier » possède des immeubles à loyers modérés en Suisse romande avec une concentration sur les villes de Genève et Lausanne ce qui protège contre le risque de hausse des vacants.

Der Fonds «Polymen Fonds Immobilier» besitzt Immobilien in der Suisse romande mit Fokus auf die Städte Genf und Lausanne, was vor dem Risiko von hohen Leerständen schützt.

# INVENTAIRE DES IMMEUBLES INVENTAR DER LIEGENSCHAFTEN

## Immeubles d'habitation

### Wohnbauten

	Prix de revient Gestehungskosten en/in CHF	Valeur vénale Verkehrswert en/in CHF	Revenus bruts réalisés <sup>1</sup> Erzielte Bruttoeinnahmen <sup>1</sup> en/in CHF	Total vacant Leerstände gesamt
<b>FR Granges-Paccot</b>				
Rue des Rosiers 8	8'392'905	8'150'000	383'970	11.01%
<b>GE Carouge</b>				
Rue de Lancy 6	4'416'300	6'015'000	253'975	0.76%
<b>Genève</b>				
Rue du Beulet 1A	6'709'907	8'441'000	355'056	1.40%
<b>Meyrin</b>				
Chemin de la Tour 4-6-8	8'934'839	11'625'000	542'927	1.94%
<b>Onex</b>				
Rue du Vieux-Moulin 7	9'976'036	11'383'000	498'020	1.38%
<b>Thônex</b>				
Chemin des Deux-Communes 15-17	12'375'575	13'273'000	620'139	1.50%
Chemin des Deux-Communes 25-27-29	24'002'236	25'158'000	1'165'680	2.38%
<b>Vernier</b>				
Avenue Louis-Pictet 10/10B	20'638'350	29'265'000	1'268'090	0.03%
<b>NE La Chaux-de-Fonds</b>				
Rue du Bois-Noir 15-23	15'145'793	13'250'000	849'457	14.21%
<b>VD Aigle</b>				
Pré d'Emoz / Ch. de Bel-Horizon 1	9'203'002	10'680'000	565'212	2.52%
<b>Bex</b>				
Chemin des Barmottes 2 à 10	2'706'522	2'814'000	121'948	0.49%
Chemin des Barmottes 12	4'294'773	4'347'000	257'686	3.53%
Rue Centrale 57	3'524'018	2'906'000	144'893	12.51%
<b>Crissier</b>				
Rue des Alpes 59-61-63 / locatif	29'662'039	35'330'000	1'509'975	0.00%
<b>Lausanne</b>				
Avenue de Sévery 2	7'613'331	7'217'000	364'270	1.60%
Chemin du Levant 147	6'200'099	8'278'000	397'408	2.56%
Chemin des Sauges 32-34-36	4'882'725	6'037'000	283'820	2.23%
<b>Vevey</b>				
Avenue de Gilamont 30-32	6'191'273	6'937'000	326'007	7.66%
<b>Totaux / Total</b>	<b>184'869'723</b>	<b>211'106'000</b>	<b>9'908'532</b>	

## Immeubles à usage commercial Kommerziell genutzte Liegenschaften

	Prix de revient Gestehungskosten	Valeur vénale Verkehrswert	Revenus bruts réalisés <sup>1</sup> Erzielte Bruttoeinnahmen <sup>1</sup>	Total vacant Leerstände gesamt
	en/in CHF	en/in CHF	en/in CHF	
<b>FR Morat</b>				
Rue Pestalozzi 10-12	9'077'572	9'310'000	461'329	4.35%
<b>GE Genève</b>				
Rue de Berne 39	4'241'651	4'307'000	287'208	0.00%
Rue du Cendrier 22/22A / Rue Kléberg 23	12'963'227	12'797'000	604'528	5.03%
Rue Du-Roveray 14	9'706'176	10'883'000	442'548	4.26%
<b>SO Biberist</b>				
Hauptstrasse 19	4'812'425	3'889'000	179'489	27.23%
<b>VD Gland</b>				
Avenue du Mont-Blanc 31-33	18'982'531	18'920'000	1'172'591	1.09%
<b>Lausanne</b>				
Chemin du Trabandan 28	25'049'494	27'760'000	1'476'810	5.44%
Rue Saint-Martin 9-11	19'387'049	22'110'000	846'354	2.29%
<b>VS Sion</b>				
<sup>(2) (3)</sup> Rue du Scex	21'062'487	20'709'141	1'205'835	0.00%
<b>Totaux / Total</b>	<b>125'282'613</b>	<b>130'685'141</b>	<b>6'676'692</b>	

## Immeubles à usage mixte Gemischte Bauten

<b>GE Genève</b>				
Rue de Berne 29 et 29bis	9'061'772	9'127'000	352'419	0.89%
Rue de Berne 35	4'296'054	4'337'000	206'743	0.00%
Ruelle de la Vinaigrierie 3-5	4'063'841	4'469'000	194'699	0.21%
Rue de Neuchâtel 4	9'126'022	9'588'000	404'247	1.91%
Rue Ferrier 2-4	9'736'721	10'180'000	514'430	0.77%
Rue Liotard 4	4'479'244	5'027'000	206'913	3.40%
Rue St-Laurent 15-17	9'866'789	11'233'000	507'313	0.69%
Rue Voltaire 11 / Rue du Vuache 1	9'688'076	10'489'000	485'232	0.00%
<b>VD Bière</b>				
Rue du Flon 1-3	10'142'550	10'200'000	179'960	0.00%
<b>Cossonay</b>				
Rue des Laurelles 6	4'551'594	5'293'000	256'578	0.00%
<b>Lausanne</b>				
Route Aloys-Fauquez 36/38 / Ch. de la Motte 1	7'221'265	8'030'000	378'599	0.00%
<b>Rolle</b>				
<sup>(2)</sup> Passage Vuillermet 2 et 4	5'426'886	5'426'000	243'624	0.31%
<b>St-Cergue</b>				
Rue de la Gare 8	9'877'173	8'500'000	374'163	1.77%
<b>Totaux / Total</b>	<b>97'537'986</b>	<b>101'899'000</b>	<b>4'304'920</b>	

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

### Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten

	Prix de revient Gestehungskosten	Valeur vénale Verkehrswert	Revenus bruts réalisés <sup>1</sup> Erzielte Bruttoeinnahmen <sup>1</sup>	Total vacant Leerstände gesamt
	en/in CHF	en/in CHF	en/in CHF	
<b>GE Chêne-Bourg</b>				
Rue Peillonex 31-33-31A	7'894'352	10'030'000	10'120	N/A
<b>Vandoeuvres</b>				
Chemin de Marclay 10	9'778'425	10'310'000	0	N/A
<b>Totaux / Total</b>	<b>17'672'776</b>	<b>20'340'000</b>	<b>10'120</b>	

## Récapitulation

### Zusammenfassung

	Prix de revient Gestehungskosten	Valeur vénale Verkehrswert	Revenus bruts réalisés <sup>1</sup> Erzielte Bruttoeinnahmen <sup>1</sup>	
	en/in CHF	en/in CHF	en/in CHF	
Immeubles d'habitation incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie <a href="#">Wohnbauten einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht</a>	184'869'723	211'106'000	9'908'532	
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE <a href="#">Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich</a>	125'282'613	130'685'141	6'676'692	
Immeubles à usage mixte incluant les immeubles en PPE <a href="#">Gemischte Bauten einschliesslich Stockwerkeigentum</a>	97'537'986	101'899'000	4'304'920	
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction <a href="#">Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten</a>	17'672'776	20'340'000	10'120	
<b>Totaux / Total</b>	<b>425'363'098</b>	<b>464'030'141</b>	<b>20'900'263</b>	<b>2.98%</b>

- pour la période du 01.01.2019 au 31.12.2019 / vom 01.01.2019 - 31.12.2019
- Immeubles en PPE / [Liegenschaften in Stockwerkeigentum](#)
- 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. / Dieses Gebäude ist in Miteigentum, das SOLUFONDS SA für den Polymen Fonds Immobilier zu 50,01% hält. Die hier angegebenen Werte entsprechen diesen 50,01%.

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.

Les revenus bruts réalisés de CHF 20'900'263 n'intègrent pas les revenus de Aigle 43 et Aigle 47-49 à Bex ainsi que de Stade 46A à Fully, car ces immeubles ont été vendus durant l'exercice. Les revenus de ces immeubles se montent à CHF 705'298. Le total des revenus bruts réalisés de l'exercice 01.01.19-31.12.19 est ainsi de CHF 21'605'561.

#### Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs :

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

Gemäss Artikel 84 Abs. 2 der KKV-FINMA sind die Immobilien des Fonds in der Bewertungskategorie von Anlagen klassifiziert, die aufgrund am Markt nicht beobachtbaren Parametern mittels adäquater Bewertungsmodelle unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden.

Die erzielten Bruttoeinnahmen von CHF 20'900'263 berücksichtigen die Einnahmen der Liegenschaften "Aigle 43" und "Aigle 47-49" in Bex, sowie der Liegenschaft "Stade 46A" in Fully nicht mehr, weil diese im Verlauf des Geschäftsjahres verkauft wurden. Die Mieteinnahmen dieser Liegenschaften beliefen sich auf CHF 705'298. Das Total der erzielten Bruttoeinnahmen in der Periode vom 01.01.19-31.12.19 beträgt somit CHF 21'605'561.

#### Mieter, die mehr als 5% des Gesamtmiettrages des Fonds stellen:

Kein Mieter hat einen Anteil von über 5% am Gesamtmiettrage.

# LISTE DES ACHATS ET DES VENTES DURANT LA PÉRIODE AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE IM GESCHÄFTSJAHR

## Achats Käufe

### Immeubles à usage mixte Gemischte Bauten

Canton Kanton	Localité Ort
VD	Bière
	Rue du Flon 1-3



## Ventes Verkäufe

### Immeubles d'habitation Wohnbauten

Canton Kanton	Localité Ort
VD	Bex
	Route d'Aigle 43
	Route d'Aigle 47-49
VS	Fully
	Rue du Stade 46A

# DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

## HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 31.12.18	Tiré	Remboursé	Capital au 31.12.2019
Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 31.12.2018 en/in CHF	Aufgenommen	Zurückbezahlt	Kapital per 31.12.2019 en/in CHF
<b>Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)</b> <b>Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (&lt;1 Jahr)</b>						
0.70%	03.05.2018	02.05.2019	2'800'000		-2'800'000	0
0.70%	29.04.2019	29.07.2019		7'000'000	-7'000'000	0
0.70%	29.07.2019	29.10.2019		7'000'000	-7'000'000	0
0.70%	29.10.2019	23.12.2019		7'000'000	-7'000'000	0
1.50%	27.11.2012	01.01.2020	2'850'000		-25'000	2'825'000
0.65%	02.05.2019	02.05.2020		1'500'000		1'500'000
0.65%	30.11.2018	30.11.2020	4'000'000			4'000'000
<b>0.94%</b>	<b>Taux moyen pondéré (moins de 1 an) / Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (&lt;1 Jahr)</b>	<b>Totaux / Total</b>	<b>9'650'000</b>	<b>22'500'000</b>	<b>-23'825'000</b>	<b>8'325'000</b>
<b>Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)</b> <b>Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)</b>						
2.18%	30.09.2011	30.09.2021	640'800			640'800
2.15%	24.10.2011	25.10.2021	310'000			310'000
3.00%	20.12.2016 <sup>1</sup>	29.10.2021	1'000'000			1'000'000
2.15%	02.11.2011	02.11.2021	1'800'000			1'800'000
2.08%	31.12.2011	30.12.2021	4'330'000			4'330'000
1.00%	30.06.2016	01.07.2022	7'090'000		-120'000	6'970'000
1.79%	01.10.2012	30.09.2022	5'248'000		-92'000	5'156'000
1.81%	18.10.2012	18.10.2022	3'762'500		-150'000	3'612'500
1.88%	27.11.2012	27.11.2022	7'612'500		-110'000	7'502'500
0.90%	12.10.2018	31.10.2023	9'000'000			9'000'000
0.90%	25.10.2018	31.10.2023	6'000'000			6'000'000
0.65%	31.07.2019	31.07.2024		6'500'000		6'500'000
0.81%	20.12.2016 <sup>1</sup>	30.10.2024	2'158'000			2'158'000
<b>1.35%</b>	<b>Taux moyen pondéré (de 1 à 5 ans) / Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (von 1 bis 5 Jahren)</b>	<b>Totaux / Total</b>	<b>48'951'800</b>	<b>6'500'000</b>	<b>-472'000</b>	<b>54'979'800</b>

1. Reprise de dette / Kreditübernahme

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 31.12.18	Tiré	Remboursé	Capital au 31.12.2019
Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 31.12.2018 en/in CHF	Aufgenom- men	Zurückbezahlt	Kapital per 31.12.2019 en/in CHF
<b>Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)</b>						
<b>Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (&gt;5 Jahren)</b>						
3.20%	31.03.2011	30.03.2026	12'000'000			12'000'000
2.23%	28.12.2011	31.12.2026	145'000		-25'000	120'000
2.23%	28.12.2011	31.12.2026	1'680'000			1'680'000
2.25%	09.09.2015	28.02.2027	10'000'000		-160'000	9'840'000
2.50%	01.06.2012	31.05.2027	4'825'000		-50'000	4'775'000
2.52%	29.06.2012	30.06.2027	2'775'000			2'775'000
2.53%	29.06.2012	30.06.2027	1'050'000		-60'000	990'000
2.40%	01.08.2012	31.07.2027	7'295'000		-60'000	7'235'000
2.55%	01.08.2012	31.07.2027	3'760'000			3'760'000
2.55%	01.08.2012	31.07.2027	280'000		-45'000	235'000
2.26%	01.10.2012	30.09.2027	1'755'000		-20'000	1'735'000
2.30%	01.10.2012	30.09.2027	1'770'000			1'770'000
2.30%	01.10.2012	30.09.2027	135'000		-20'000	115'000
1.28%	28.06.2018	28.06.2028	9'800'000			9'800'000
<b>2.36%</b>	<b>Taux moyen pondéré (plus de 5 ans) / Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (&gt;5 Jahren)</b>	<b>Totaux / Total</b>	57'270'000	0	-440'000	<b>56'830'000</b>
<b>1.80%</b>	<b>Taux moyen pondéré (total) / Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (Total)</b>	<b>Totaux / Total</b>	115'871'800	29'000'000	-24'737'000	<b>120'134'800</b>

## 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.

## ANHANG

### Betrag Amortisationskonto

Es wurde kein Betrag für Abschreibungen verwendet.

### Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen

Kein Betrag wurde für zukünftige Reparaturen zugewiesen.

### Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

### Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Anteile

Es wurden keine Anteile gekündigt.

### Informationen zu Derivaten

Der Fonds enthält keine Derivate.

### Schätzungsprinzipien für das Fondsvermögen (Schätzungsmethode und quantitative Angaben zu den Hypothesen des Schätzungsmodells) und die Berechnung des Nettoinventarwerts

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinie der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) erfolgte die Bewertung der Liegenschaften von unabhängigen Schätzungsexperten nach der « Discounted Cash Flow » Methode. Diese Bewertung beruht auf dem Ertragspotenzial jeder Liegenschaft und prognostiziert die künftigen Erträge und Aufwendungen auf einen vorgegebenen Zeitraum. Die so berechneten Cashflows werden abgezinst, und mithilfe der Summe dieser Beträge sowie des Residualwertes der Liegenschaft kann der Verkehrswert ermittelt werden. Dieser entspricht dem fairen Marktwert einer Liegenschaft zum Zeitpunkt der Bewertung.

Die Experten bestätigen, dass die Bewertungen mit den gesetzlichen Bestimmungen der KAG und der KKV und den Richtlinien der SFAMA konform sind sowie den üblichen Bewertungsnormen im Immobiliensektor entsprechen. Gemäss den Swiss Valuation Standards stellt der angegebene Marktwert pro Immobilie den « richtigen Wert » dar. Anders ausgedrückt kann er als geeigneter Verkaufspreis unter normalen Bedingungen im aktuellen Markt betrachtet werden, ohne allfällige Transaktionskosten zu berücksichtigen.

Der Verkehrswert jeder Immobilie stellt den möglichen zu realisierendem Preis dar unter normalen Geschäftsabläufen und der Hypothese eines entsprechenden Engagements von Käufen und Verkäufen. Von Fall zu Fall, insbesondere anlässlich bei Käufen und Verkäufen von Immobilien, werden allfällige sich ergebende Opportunitäten in bester Weise im Interesse des Fonds ausgeschöpft. Infolgedessen können sich Differenzen in Bezug zu den Bewertungen ergeben.



### Méthode du collège d'expert (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 3.45% et 3.64%.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.57%.

### Méthode de Wüest Partner SA

Wüest Partner SA 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 SA 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.).

### Méthode des Expertengremiums (S. Picci)

Cette évaluation repose sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et projette 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 3.45% et 3.64%.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.57%.

### Méthode von 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 SA 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 3.57% à 4.52%.

Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 3.96%.

### **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 rémunératoires 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 31.12.2019. De même l'expert a retenu des risques et bénéfices à hauteur de 2%.

schaft (Mikrosituation, Eigentumsform, Qualität des Objekts usw.) definiert.

Der Mietertrag der einzelnen Liegenschaften wird für jedes einzelne Objekt unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Situation und der potenziellen Marktmieten (abgeschlossene Mietverträge und Mietzinsen der laufenden Angebote) detailliert analysiert.

Für die Kostenanalyse dienen die Betriebsabrechnungen der Vorjahre als Arbeitsgrundlage. Sie wird mit den Benchmarks von Wüest Partner AG und der Beurteilung des Zustands jeder Liegenschaft ergänzt. Durch die Prüfung der Mietverträge kann genau festgestellt werden, ob Nebenkosten, Umbauten zulasten des Mieters und/oder Vermieters usw. bestehen.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.57% und 4.52%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.96%.

### **Methode von Jones Lang LaSalle (Geneva) SA**

Die Bewertung wurde mit dem dynamischen Bewertungsverfahren der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) durchgeführt. Dabei wird das Ertragspotenzial der Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt.

Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten. Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert.

Der dazu verwendete Zinssatz orientiert sich an der durchschnittlichen Verzinsung langfristiger risikofreier Anlagen sowie immobilienpezifischen Risikozuschlägen.

Die Marktwertermittlung von Liegenschaften, die vollständig oder teilweise leer stehen, erfolgt unter der Annahme, dass deren Neuvermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Mietausfälle, mietfreie Zeiten und andere Anreize für neue Mieter, die den zum Bewertungsstichtag marktüblichen Formen entsprechen, sind in der Bewertung berücksichtigt. Mehrwertsteuern, Grundstückgewinnsteuern, Transaktionskosten und Finanzierungskosten sowie latente Steuern wurden bei der Wertfindung aus- geklammert.

Der Verkehrswert der Liegenschaft am "Chemin de Marclay 10" in Vandoeuvres ergibt sich aus dem vereinbarten Verkaufspreis abzüglich der verschiedenen Kosten und dem per 31.12.2019 zu zahlenden Baukostensaldo. Ebenso berücksichtigt der Experte Risiken in der Höhe von 2%.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.10% à 4.00%.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.38%.

#### **Méthode de IAZI AG**

IAZI AG applique un modèle DCF qui répond aux standards internationaux et prend en compte les lignes directrices du TEGoVA (The European Group of Valuer's 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 AG 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%.

#### **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.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.10% und 4.00%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.38%.

#### **Methode von IAZI AG**

IAZI AG wendet ein DCF-Modell an, das internationalen Standards entspricht und gleichzeitig die Richtlinien der TEGoVA (The European Group of Valuer's Association), der RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors) sowie des IVSC (International Valuation Standards Council), der SVS (Swiss Valuation Standard) und der SEK / SVIT, des SIV (Schweizerischer Immobilienschätzer-Verband) und der IEC (Schweizerische Kammer der Experten in Immobilienbewertung) berücksichtigt.

Die Discounted-Cashflow-Methode liefert einen Ertragswert basierend auf zukünftige Einnahmen und Ausgaben. Die Nettomieten werden auf Basis der aktuellen Umsätze und des möglichen Marktpotenzials definiert. Die Risiken von Leerständen werden ebenfalls berücksichtigt. Nicht übertragbare Betriebskosten sowie Wartungs- und Renovierungskosten werden abgezogen. Der Restwert ergibt sich aus der Kapitalisation des Netto-Cashflows im elften Jahr und unter Einbezug zukünftiger Renovierungen.

Die IAZI AG führt die ökonomische Modellierung des am Markt tatsächlich gezahlten Diskontsatzes durch, und zwar mit rund 8'500 Gebäudeertragsrechnungen und tatsächlichen Transaktionsdaten, die sie regelmässig von ihren Kunden (Banken, Versicherungen, Pensionskassen) erhält. Dieses Verfahren ermöglicht es, den Diskontsatz für unterschiedliche Objektarten zu bestimmen, und dies in jeder Gemeinde der Schweiz.

Der Nettodiskontsatz für die Bewertung lag bei 4.48%.

#### **Schätzungsprinzipien der Bankguthaben**

Bankguthaben werden mit ihrem Nominalwert berücksichtigt. Im Falle nennenswerter Veränderungen der Bonität wird die Bewertungsgrundlage der Bankguthaben auf Zeit den neuen Umständen angepasst.

#### **Berechnungsprinzip des Nettoinventarwerts**

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, abzüglich Eventualverbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie bei der allfälligen Liquidation des Immobilienfonds anfallender Steuern, dividiert durch die Anzahl der Anteile im Umlauf. Er wird auf CHF 0.05 gerundet.

### Information COVID-19

La pandémie de COVID-19 a des répercussions importantes sur les marchés des capitaux et l'économie. Dans certains cas, des entreprises qui occupent les immeubles appartenant au fonds « Polymen Fonds Immobilier » pourraient également être concernées. Il est impossible de prédire les conséquences de la pandémie sur l'économie et la santé financière des entreprises au cours des prochains mois. Le gestionnaire du fonds, Procimmo SA, a d'ores et déjà mis en place des « stress test » pour ses fonds de placement, notamment afin d'évaluer les risques sur les reports de liquidités, les éventuelles faillites et les relocations.

### Information zu COVID-19

Die Pandemie COVID-19 hat erhebliche Auswirkungen auf die Kapitalmärkte und die Wirtschaft. Teilweise könnten auch Unternehmen betroffen sein, die sich in den Immobilien des «Polymen Fonds Immobilier» befinden. Es ist unmöglich, die Auswirkungen der Pandemie auf die Wirtschaft und die finanzielle Gesundheit der Unternehmen in den kommenden Monaten vorherzusagen. Die Vermögensverwalterin, Procimmo SA, hat bereits «Stress Tests» für ihre Immobilienfonds aufgesetzt, um insbesondere die Risiken von Liquiditätsengpässen, möglichen Konkursen und Wiedervermietungen abzuschätzen.

## Informations sur le taux effectif des rémunérations Angaben zu den effektiven Entschädigungen

### Rémunération à la direction de fonds / Entschädigung der Fondsleitung

	Taux maximum / Maximalsatz	Taux effectif / Effektiver Satz
Commission de gestion Verwaltungskommission	1.20%	0.84%
Commission d'émission Ausgabekommission	5.00%	N/A
Commission de rachat Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	2.84%
Commission de gestion des immeubles Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	6.00%	3.64%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	2.76%

### Rémunération à la banque dépositaire / Entschädigung der Depotbank

	Taux maximum / Maximalsatz	Taux effectif / Effektiver Satz
Commission pour la gestion, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds (part de la commission de gestion) Kommission für die Verwaltung, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung (Teil der Verwaltungskommission)	0.05%	0.05%
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.50%	0.50%
Commission pour la garde des cédules hypothécaires non gagées Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe	CHF 125 (par cédule / pro Schuldbrief)	CHF 125 (par cédule / pro Schuldbrief)
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.	Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Immobilienkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften.	
CHF 1'055'864.50	CHF 1'055'864.50	



# Rapport abrégé de la société d'audit

## au Conseil d'administration de la direction de fonds de POLYMEN FONDS IMMOBILIER

### Rapport abrégé sur les comptes annuels

En notre qualité de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joint du fonds de placements POLYMEN FONDS IMMOBILIER comprenant le compte de fortune et le compte de résultats, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b–h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC) (pages 4 à 6 du rapport annuel et pages 10 à 29) pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2019.

#### Responsabilité du Conseil d'administration de la direction de fonds

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions de la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placement et au prospectus, incombe au Conseil d'administration de la direction de fonds. 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 de la direction de fonds est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

#### Responsabilité de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs

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'existence et 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 fonder notre opinion d'audit.

#### Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2019 sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placement et au prospectus.

## 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) ainsi que celles régissant l'indépendance (art. 11 LSR) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde

Julien Riguet

Expert réviseur  
Réviseur responsable

Genève, 21 avril 2020

*La version française du rapport annuel a fait l'objet d'une révision par l'organe de révision. Par conséquent, c'est à seule que se réfère le rapport abrégé de l'organe de révision.*

