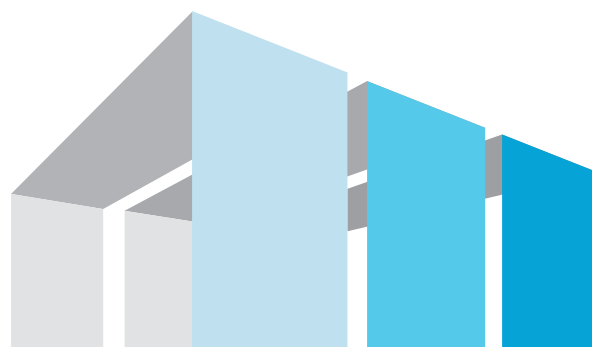


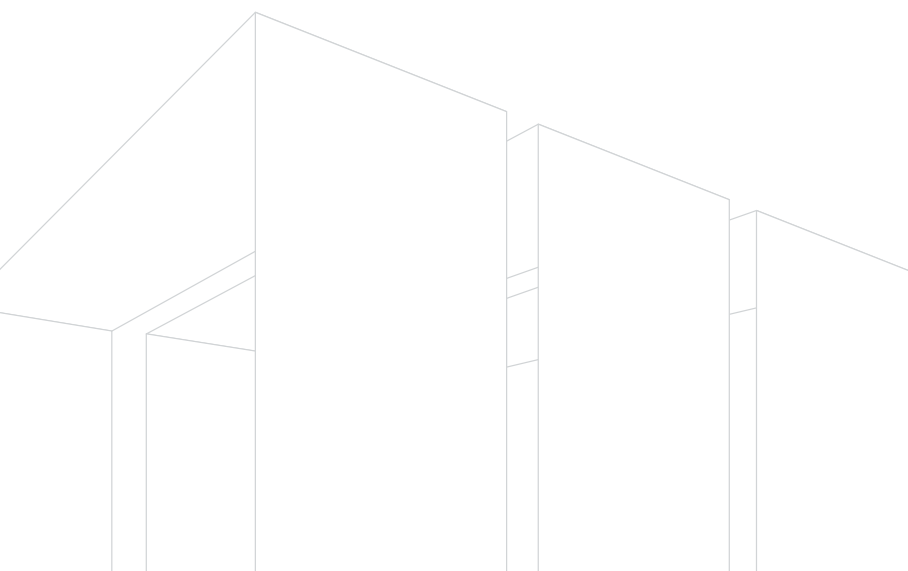


P O L Y M E N

RAPPORT SEMESTRIEL AU 30.06.2020

HALBJAHRESBERICHT PER 30.06.2020

2020



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.

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 est un 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.

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 Anteilklassen eingeteilt.

GESTION ET ORGANES

Direction de fonds

Fondsleitung

Banque dépositaire

Depotbank

Gestionnaire du fonds

Vermögensverwalterin

Fund Manager

Société d'audit

Revisionsstelle

Experts chargés des estimations

Schätzungsexperten

M. Olivier Bettens, Lausanne (jusqu'au / bis zum 31.03.2020)

M. Stéphane Picci, Saint-Aubin-Sauges

IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG, Zurich

Jones Lang LaSalle (Geneva) SA, Genève

Wüest Partner AG, Zurich et succursale de Genève / Zürich und Zweigniederlassung Genf

Délégation d'autres tâches partielles

Delegation sonstiger Teilaufgaben

Les tâches suivantes, à savoir la gérance immobilière et l'entretien technique des immeubles, sont déléguées à / Die Verwaltung sowie die technische Instandhaltung der Liegenschaften sind an nachfolgende Unternehmen delegiert :

- 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

VERWALTUNG UND ORGANE

SOLUFONDS SA

Rue des Fléchères 7A

1274 Signy-Avenex

Banque Cantonale Vaudoise

Place St François 14

1001 Lausanne

PROCIMMO SA

En Budron H11

1052 Le Mont-sur-Lausanne

Alexia **GILLARD** (jusqu'au / bis zum 30.04.2020)

Alexandre **MONNEY** (à partir du / ab 01.05.2020)

PricewaterhouseCoopers SA

Avenue Giuseppe-Motta 50

1211 Genève 2

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

Les sociétés délégataires et leur direction respective doivent se distinguer par une expérience de longue date dans la gestion et la promotion immobilière. / Die beauftragten Unternehmen und ihr jeweiliges Management müssen sich durch langjährige Erfahrung in der Immobilienverwaltung und -entwicklung auszeichnen.

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. / 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 30 juin 2020

Le fonds de placement «Polymen Fonds Immobilier» termine son exercice semestriel au 30 juin 2020 avec un bon résultat. Le résultat réalisé augmente de 14.31%, soit CHF 3'974'063.- contre CHF 3'476'691.- douze mois plus tôt. Malgré la crise sanitaire, les revenus locatifs ont augmenté légèrement durant le premier semestre à CHF 10'670'623.-, en comparaison à l'année passée (30.06.2019 : CHF 10'637'549.-).

Résultats semestriels

Au 30 juin 2020, la fortune brute du fonds augmente à CHF 475'904'101.- (30.06.2019 : CHF 471'583'245.-) et la fortune nette du fonds à CHF 340'990'381.- (30.06.2019 : CHF 335'792'851.-) alors que le fonds a vendu trois bâtiments pour un volume supérieur à CHF 14 millions en fin d'année 2019.

La valeur nette d'inventaire (VNI) s'affiche en hausse à CHF 130.65 la part contre CHF 128.65 au 30 juin 2019.

Les revenus sur le semestre se montent à CHF 11'250'772.- contre CHF 10'877'822.- au 30.06.2019, soit une hausse significative de 3.43 % par rapport à l'an dernier, ceci malgré la perte de revenu locatif liée à la vente d'immeubles et notamment en raison de l'augmentation des intérêts intercalaires. A nouveau, les charges ont diminué à CHF 7'276'709.- au 30.06.2020 (30.06.2019 : CHF 7'401'131.-), soit une baisse non négligeable de 1.68%, principalement due à la variation des impôts. Le résultat réalisé augmente de 14.31%, et atteint CHF 3'974'063.- à la fin du premier semestre 2020 (30.06.2019 : CHF 3'476'691.-).

Le taux de vacance locative est resté stable à 3.43% (30.06.2019 : 3.44%). Ce dernier est inclus dans le taux de perte sur loyer qui a lui augmenté à 5.52% au 30 juin 2020 (30.06.2019 : 3.59%). L'autre composante de

GESCHÄFTSBERICHT

per 30. Juni 2020

Der Anlagefonds «Polymen Fonds Immobilien» schliesst sein erstes Halbjahr per 30. Juni 2020 mit einem positiven Ergebnis ab: Der realisierte Erfolg erhöht sich auf CHF 3'974'063.- verglichen mit CHF 3'476'691.- zwölf Monate zuvor. Trotz der Corona-Pandemie stiegen die Mieteinnahmen in der ersten Jahreshälfte im Vergleich zum Vorjahr leicht an auf rund CHF 10'670'623.- (30.06.2019: CHF 10'637'549.-).

Halbjahresresultat

Per 30. Juni 2020 erhöht sich das Gesamtfondsvermögen auf CHF 475'904'101.- (30.06.2019: CHF 471'583'245.-) und das Nettofondsvermögen auf CHF 340'990'381.- (30.06.2019: CHF 335'792'851.-), obschon der Fonds Ende 2019 drei Gebäude für über CHF 14 Mio. veräussert hat.

Der Nettoinventarwert (NAV) erhöht sich auf CHF 130.65 pro Anteil, verglichen mit CHF 128.65 per 30. Juni 2019.

Die Erträge für das erste Halbjahr belaufen sich auf rund CHF 11'250'772.- gegenüber CHF 10'877'822.- per 30.06.2019, was einer deutlichen Steigerung um 3.43% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Dies trotz des Wegfalls der Mieteinnahmen aus dem Verkauf von Liegenschaften und insbesondere aufgrund der Erhöhung der Bauzinsen. Die Aufwände belaufen sich auf CHF 7'276'709.- (30.06.2019: CHF 7'401'131.-), was einer Abnahme von 1.68% entspricht und was hauptsächlich auf die Veränderung des Steueraufwands zurückzuführen ist. Der realisierte Erfolg nimmt um 14.31% zu und erreicht per Ende des ersten Semesters 2020 CHF 3'974'063.- (30.06.2019: CHF 3'476'691.-).

Die Leerstandsquote blieb stabil bei 3.43% (30.06.2019: 3.44%). Diese Quote ist in der Mietausfallrate enthalten, die zum 30. Juni 2020 auf 5.52% (30.06.2019: 3.59%) gestiegen ist. Die andere Komponente in der Mietausfallrate besteht aus den Mietverlusten, die sich zum

ce taux consiste en la perte d'encaissements qui, pour la première fois se compose de trois facteurs différents, au lieu de deux usuellement. Premièrement, il s'agit majoritairement de cas de non-recouvrement d'arriérés. Deuxièmement, de la perte d'encaissement sur loyers dans le cadre d'accompagnement lors de la signature de nouveaux baux commerciaux (gratuité de loyer). Finalement et pour la première fois, le facteur de gratuité liée à la situation pandémique du COVID-19, lorsque des mesures d'accompagnement étaient conseillées par les Cantons.

Des nouveaux baux commerciaux prenant effet au 1er juillet 2020 ont d'ores et déjà été signés sur le long terme. Le gestionnaire du fonds estime que le taux de perte sur loyer devrait diminuer de l'ordre de 1.00% au 31 décembre 2020.

La marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) a légèrement augmenté à 63.27% (30.06.2019: 62.11%) et le coefficient d'endettement a diminué doucement à 25.31% (30.06.2019: 26.20%). Autre point positif, le TER GAV s'est réduit de manière substantielle à 0.88% contre 0.90% l'an dernier. Le rendement des fonds propres (ROE) est de 4.00% (30.06.2019: 4.67%) et le rendement du capital investi (ROIC) s'affiche à 3.28% (30.06.2019: 3.81%). Le rendement de placement sur douze mois s'élève à 4.10% (30.06.2019: 4.79%).

Rétrospective semestrielle

Au 30 juin 2020, le portefeuille est composé de 42 immeubles pour une valeur de marché supérieure à CHF 468 millions, en hausse sur douze mois.

Durant le premier semestre, le gestionnaire du fonds a poursuivi les différents chantiers en cours sur le fonds. Le chantier de Peillonex 31-31A-33 à Chêne-Bourg (GE) a continué et le problème de pollution du sol ne devrait plus retarder la livraison des bâtiments prévue pour 2022.

La finalisation de la promotion située au chemin de Marclay 10 à Vandoeuvres (GE)

ersten Mal aus drei statt der üblichen zwei Faktoren zusammensetzen. Erstens handelt es sich hauptsächlich um nicht einforderbare Zahlungsrückstände. Zweitens wurden im Zusammenhang mit der Unterzeichnung neuer gewerblicher Mietverträge kostenlose Mieten angeboten. Schliesslich, und zum ersten Mal, sind auch Mietzinsrabatte aufgrund der Pandemiesituation COVID-19 miteinbezogen worden, die von den Begleitmassnahmen der Kantone empfohlen wurden.

Neue langfristige gewerbliche Mietverträge mit Wirkung ab dem 1. Juli 2020 sind bereits unterzeichnet worden. Die Vermögensverwalterin schätzt, dass die Mietausfallrate bis zum 31. Dezember 2020 um etwa 1.00% sinken dürfte.

Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) ist leicht angestiegen auf 63.27% (30.06.2019: 62.11%) und die Fremdfinanzierungsquote ist leicht gesunken auf 25.31% (30.06.2019: 26.20%). Ein weiterer positiver Punkt: Die TER GAV fällt auf 0.88%, verglichen mit 0.90% im letzten Jahr. Die Eigenkapitalrendite (ROE) beträgt 4.00% (30.06.2019: 4.67%) und die Rendite des investierten Kapitals (ROIC) 3.28% (30.06.2019: 3.81%). Die Anlagerendite auf zwölf Monate gerechnet beläuft sich auf 4.10% (30.06.2019: 4.79%).

Halbjahresrückblick

Per 30. Juni 2020 besteht das Portfolio aus 42 Immobilien mit einem Marktwert von über CHF 468 Mio., was einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr entspricht.

In der ersten Jahreshälfte setzte die Vermögensverwalterin die verschiedenen laufenden Projekte des Fonds fort. Die Bauarbeiten in «Peillonex 31-31A-33» in Chêne-Bourg (GE) wurden fortgeführt und das Problem des belasteten Bodens sollte die für 2022 geplante Lieferung der Gebäude nicht länger verzögern.

Der Abschluss der Vermarktung am Standort «Chemin de Marclay 10» in Vandoeuvres (GE)

interviendra avant la fin du 3^{ème} trimestre 2020, après avoir pris un léger retard durant la période de fermeture des chantiers pour cause de la crise sanitaire.

Les travaux d'aménagements des combles sises à la rue Aloys-Fauquez 36-38 à Lausanne (VD) ont pu conserver le planning prévisionnel, et le gestionnaire du fonds s'attend même à une livraison légèrement en avance soit pour fin 2020, et ce malgré la pandémie.

Perspective semestrielle

Le gestionnaire du fonds maintient son souhait de se séparer d'immeubles dont la zone géographique n'est pas en adéquation avec la stratégie du fonds. Cela se fera lorsque les immeubles concernés seront matures et permettront la réalisation de ventes à des conditions optimales.

En parallèle, suite à la vente de trois immeubles en fin d'année 2019, les démarches pour acquérir de nouveaux biens sont toujours d'actualité et restent une priorité. Les objets présentés et analysés jusqu'à lors ne répondent pas favorablement aux critères du fonds.

Durant le deuxième semestre 2020, le gestionnaire du fonds va continuer à travailler sur la vacance locative du parc ainsi que le développement de projets permettant de générer une augmentation des revenus locatifs à court, moyen et long terme.

wird vor Ende des 3. Quartals 2020 erfolgen, dies nach einer leichten Verzögerung während der Zeit der Schliessung der Baustellen aufgrund der Corona-Pandemie.

Die Arbeiten am Dachgeschoss an der «Rue Aloys-Fauquez 36-38» in Lausanne (VD) konnten gemäss Zeitplan eingehalten werden. Die Vermögensverwalterin rechnet trotz der Pandemie sogar mit einer etwas früheren Lieferung, d.h. bis Ende 2020.

Ausblick für das zweite Halbjahr

Die Vermögensverwalterin behält ihre Absicht bei, gewisse Immobilien zu veräussern, deren geographisches Gebiet nicht mit der Strategie des Fonds übereinstimmt. Dies wird dann geschehen, wenn die betroffenen Immobilien ausgereift sind und den Verkauf unter optimalen Bedingungen ermöglichen.

Gleichzeitig bleiben nach dem Verkauf von drei Immobilien Ende 2019 weitere Schritte zur Akquisition neuer Liegenschaften aktuell und haben weiterhin Priorität. Die bisher vorgestellten und analysierten Objekte entsprechen jedoch nicht den Kriterien des Fonds.

In der zweiten Hälfte des Jahres 2020 wird die Vermögensverwalterin weiterhin an der Vermietung von leerstehenden Flächen im Portfolio sowie an Entwicklungsprojekten zur kurz-, mittel- und langfristigen Steigerung der Mieteinnahmen arbeiten.

CHIFFRES-CLES / KENNZAHLEN

		30.06.2020	30.06.2019
Fortune totale / Gesamtfondsvermögen	CHF	CHF 475'904'101.24	CHF 471'583'244.69
Fortune nette / Nettofondsvermögen	CHF	CHF 340'990'380.50	CHF 335'792'850.89
Valeur vénale des immeubles terminés Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	CHF 446'700'128.00	CHF 443'530'235.00
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain) Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	CHF 21'790'000.00	CHF 18'750'000.00

Information des années précédentes / Informationen der vorhergehenden Jahre

Date	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
Datum	Nettoinventarwert pro Anteil	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen	Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Anteil	Ausschüttung des Reingewinns pro Anteil	Gesamtausschüttung
30.06.2016	CHF 121.45	2'237'256	271'718'367	N/A	N/A	N/A
30.06.2017	CHF 125.30	2'610'132	327'105'276	N/A	N/A	N/A
30.06.2018	CHF 125.90	2'610'132	328'628'272	N/A	N/A	N/A
30.06.2019	CHF 128.65	2'610'132	335'792'851	N/A	N/A	N/A
30.06.2020	CHF 130.65	2'610'132	340'990'381	N/A	N/A	N/A

Indices calculés selon la directive de la SFAMA / Nach den SFAMA-Richtlinien berechnete Kennzahlen (01.01.2020 - 30.06.2020)

	30.06.2020	30.06.2019
Taux de perte sur loyer / Mietausfallrate ¹	5.52%	3.59%
Coefficient d'endettement / Fremdfinanzierungsquote	25.31%	26.20%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) / Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge) ²	63.27%	62.11%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER ref (GAV) / Fondsbetriebsaufwandquote TER ref (GAV) ²	0.88%	0.90%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER ref (MV) / Fondsbetriebsaufwandquote TER ref (MV) ²	1.10%	1.13%
Rendement des fonds propres (ROE) / Eigenkapitalrendite (ROE) ²	4.00%	4.67%
Rendement du capital investi (ROIC) / Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ²	3.28%	3.81%
Rendement sur distribution / Ausschüttungsrendite	N/A	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio) / Ausschüttungsquote (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio / Agio/Disagio	8.15%	13.33%
Rendement de placement / Anlagerendite ²	4.10%	4.79%

POLYMER FONDS IMMOBILIER Performance

	30 juin 2020 30. Juni 2020	30 juin 2019 30. Juni 2019	Depuis la création du fonds Seit Bestehen des Fonds
POLYMER FONDS IMMOBILIER	-4.42%	7.19%	73.53%
SXI Real Estate® Funds TR	-1.64%	12.48%	76.51%

¹ Au 30.06.2020, le taux indiqué est corrigé par des garanties locatives sur les objets vacants.

¹ Per 30.06.2020 wurde der angegebene Satz um bestehende Mietzinsgarantien auf verschiedenen Objekten korrigiert.

² calculé sur 12 mois

² auf 12 Monaten gerechnet

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 Wiederanlage etwaiger Ausschüttungen berechnet.

COMPTE DE FORTUNE / VERMÖGENSRECHNUNG
30.06.2020
30.06.2019

	CHF	CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	2'701'878.41	5'270'103.31
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		
Immeubles, divisés en : / Grundstücke, aufgeteilt in:		
- Immeubles d'habitation / Wohnbauten	213'445'000.00	230'493'000.00
- Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften	130'377'128.00	127'119'235.00
- Immeubles à usage mixte / Gemischte Bauten	102'878'000.00	85'918'000.00
- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	21'790'000.00	18'750'000.00
- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten		
Autres actifs / Sonstige Vermögenswerte	4'712'094.83	4'032'906.38
Fortune totale du fonds, dont à déduire / Gesamtfondsvermögen abzüglich	475'904'101.24	471'583'244.69
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	7'658'000.00	24'525'500.00
- Autres engagements à court terme / kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	11'510'013.74	9'454'398.80
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	110'908'800.00	96'577'800.00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	345'827'287.50	341'025'545.89
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		
Estimation des impôts dus en cas de liquidation / Geschätzte Liquidationssteuern	-4'836'907.00	-5'232'695.00
Fortune nette du fonds / Nettofondsvermögen	340'990'380.50	335'792'850.89

Variation de la fortune nette du fonds / Veränderung des Nettofondsvermögens
01.01.2020
01.01.2019
30.06.2020
30.06.2019

	CHF	CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice / Nettofondsvermögen per Beginn der Rechnungsperiode	344'294'322.49	338'148'110.83
Distribution / Ausschüttung	-8'221'915.80	-8'169'713.16
Solde des mouvements de parts / Saldo aus dem Anteilverkehr	0.00	0.00
Résultat total / Gesamterfolg	4'917'973.81	5'814'453.22
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice / Nettofondsvermögen per Ende der Rechnungsperiode	340'990'380.50	335'792'850.89

Nombre de parts en circulation / Anzahl Anteile im Umlauf
01.01.2020
01.01.2019
30.06.2020
30.06.2019

Situation au début de l'exercice / Stand zu Beginn der Rechnungsperiode	2'610'132	2'610'132
Nombre de parts émises / Anzahl ausgegebene Anteile	0	0
Nombre de parts rachetées / Anzahl zurückgenommene Anteile	0	0
Situation à la fin de l'exercice / Stand per Ende der Rechnungsperiode	2'610'132	2'610'132
Valeur nette d'inventaire par part, arrondie à CHF 0,05	130.65	128.65
Nettoinventarwert pro Anteil, gerundet auf CHF 0,05		

COMPTE DE RÉSULTAT / ERFOLGSRECHNUNG

	01.01.2020	01.01.2019
	30.06.2020	30.06.2019
	CHF	CHF
Revenus / Ertrag		
Produits des avoirs à postaux et bancaires / Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	0.00	2.60
Loyers (rendements bruts) / Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	10'670'623.30	10'637'549.31
Intérêts intercalaires portés à l'actif / Aktivierter Bauzinsen	310'286.30	133'866.36
Autres revenus / Übrige Erträge	269'862.23	106'403.89
Total des revenus, dont à déduire: / Total Erträge abzüglich:	11'250'771.83	10'877'822.16
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	1'066'449.91	1'110'933.81
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten		
Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen	676'504.00	660'205.82
Administration des immeubles, divisés en : / Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in:		
- Frais liés aux immeubles / Liegenschaftsaufwand	1'500'413.08	1'350'392.13
- Frais d'administration / Verwaltungsaufwand	449'457.05	401'547.05
Impôts fonciers / Liegenschaftssteuern	486'437.86	417'506.00
Impôts revenus et fortune / Steuern auf Einkommen und Vermögen	1'313'262.00	1'769'818.00
Frais d'estimation et d'audit / Schätzungs- und Prüfaufwand	64'662.20	76'990.50
Rémunérations réglementaires versées : / Reglementarische Vergütungen an:		
- à la direction / an die Fondsleitung	1'415'121.31	1'412'063.69
- à la banque dépositaire / an die Depotbank	86'183.61	83'062.57
Autres charges / Sonstiger Aufwand	218'217.61	118'611.60
Total des charges / Total Aufwand	7'276'708.63	7'401'131.17
Résultat net / Nettoertrag	3'974'063.20	3'476'690.99
Gains et pertes en capitaux réalisés / Realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste	0.00	0.00
Impôt sur gain immobilier / Steuern auf Kapitalgewinnen	0.00	0.00
Gains et pertes en capitaux réalisés nets / Kapitalgewinne nach Steuern	0.00	0.00
Résultat réalisé / Realisierter Erfolg	3'974'063.20	3'476'690.99
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) / Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	1'520'319.61	2'642'113.24
Impôts en cas de liquidation (variation) / Liquidationssteuern (Veränderung)	-576'409.00	-304'351.01
Résultat total / Gesamterfolg	4'917'973.81	5'814'453.22

INVENTAIRE DES IMMEUBLES / IMMOBILIENINVENTAR

Immeubles d'habitation / Wohnbauten

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés	Total vacant
Kanton	Ort/Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert	erzielte Bruttomieteinnahmen	Leerstände gesamt
		en / in CHF	en / in CHF	en / in CHF ¹	
FR	Granges-Paccot				
	Rue des Rosiers 8	8'403'335	8'210'000	202'170	5.46%
GE	Carouge				
	Rue de Lancy 6	4'416'300	6'063'000	131'097	0.00%
	Genève				
	Rue du Beulet 1A	6'709'907	8'522'000	181'014	0.00%
	Meyrin				
	Chemin de la Tour 4-6-8	8'934'839	11'806'000	278'571	0.97%
	Onex				
	Rue du Vieux-Moulin 7	10'052'723	11'677'000	259'905	0.24%
	Thônex				
	Chemin des Deux-Communes 15-17	12'443'021	13'284'000	309'332	2.36%
	Chemin des Deux-Communes 25-27-29	24'053'124	25'134'000	611'244	0.55%
	Vernier				
	Avenue Louis-Pictet 10-10B	20'638'350	29'272'000	633'338	0.17%
NE	La Chaux-de-Fonds				
	Rue du Bois-Noir 15-23	15'149'287	13'270'000	449'423	10.14%
VD	Aigle				
	Pré d'Emoz / Ch. de Bel-Horizon 1	9'212'502	10'690'000	287'317	1.45%
	Bex				
	Chemin des Barmottes 2 à 10	2'706'522	2'808'000	60'924	0.49%
	Chemin des Barmottes 12	4'316'966	4'248'000	104'998	21.09%
	Rue Centrale 57	3'524'018	2'825'000	69'340	14.28%
	Crissier				
	Rue des Alpes 59 et 63	29'662'764	36'080'000	723'866	0.98%
	Lausanne				
	Avenue de Sévery 2	7'618'309	7'431'000	186'150	0.00%
	Chemin du Levant 147	6'200'099	8'673'000	205'611	0.00%
	Chemin des Sauges 32-34-36	4'937'525	6'318'000	143'898	5.51%
VD	Vevey				
	Avenue de Gilamont 30-32	6'191'273	7'134'000	167'943	5.19%
Totaux / Total		185'170'865	213'445'000	5'006'140	

Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés	Total vacant
Kanton	Ort/Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert	erzielte Bruttomieteinnahmen	Leerstände gesamt
		en / in CHF	en / in CHF	en / in CHF ¹	
FR	Morat				
	Rue Pestalozzi 10-12	9'089'677	9'360'000	233'548	1.64%
GE	Genève				
	Rue de Berne 39	4'241'651	4'246'000	143'604	0.00%
	Rue du Cendrier 22-22A / Rue Kléberg 23	12'963'227	12'805'000	310'196	0.00%

	Rue Du-Roveray 14	9'721'554	10'857'000	218'034	5.92%
SO	Biberist				
	Hauptstrasse 19	4'812'425	3'605'000	98'736	17.29%
VD	Gland				
	Avenue du Mont-Blanc 31-33	19'088'289	19'100'000	564'241	4.77%
	Lausanne				
	Chemin du Trabandan 28	25'067'567	27'500'000	727'243	6.77%
	Rue Saint-Martin 9-11	19'408'480	22'260'000	521'478	11.79%
VS	Sion				
(2) (3)	Rue du Scex 2-4	21'062'487	20'644'128	601'838	0.00%
Totaux / Total		125'455'358	130'377'128	3'418'917	

Immeubles à usage mixte / Gemischte Bauten

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés	Total vacant
Kanton	Ort/Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert	erzielte Bruttomieteinnahmen	Leerstände gesamt
		en / in CHF	en / in CHF	en / in CHF ¹	
GE	Genève				
	Rue de Berne 29 et 29bis	9'245'755	9'133'000	170'135	0.00%
	Rue de Berne 35	4'296'054	4'373'000	104'904	0.00%
	Ruelle de la Vinaigrierie 3-5	4'063'841	4'470'000	90'571	7.77%
	Rue de Neuchâtel 4	9'126'022	9'526'000	189'810	8.00%
	Rue Ferrier 2-4	9'747'221	10'167'000	258'200	0.91%
	Rue Liotard 4	4'493'244	5'046'000	108'108	0.00%
	Rue St-Laurent 15-17	9'866'789	11'258'000	253'724	0.31%
	Rue Voltaire 11 / Rue du Vuache 1	9'702'661	10'486'000	241'691	0.74%
VD	Bière				
	Rue du Flon 1-3	10'142'550	10'260'000	213'540	5.09%
	Cossonay				
	Rue des Laurelles 6	4'551'594	5'241'000	128'217	0.00%
	Lausanne				
	Route Aloys-Fauquez 36-38 / Ch. de la Motte 1	7'730'520	9'107'000	174'525	0.42%
	Rolle				
(2)	Passage Vuillermet 2-4	5'430'959	5'358'000	123'582	0.00%
	St-Cergue				
	Rue de la Gare 8	9'877'173	8'453'000	188'559	1.01%
Totaux / Total		98'274'384	102'878'000	2'245'566	

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

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés	Total vacant
Kanton	Ort/Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert	erzielte Bruttomieteinnahmen	Leerstände gesamt
		en / in CHF	en / in CHF	en / in CHF ¹	
GE	Chêne-Bourg				
	Rue Peillonex 31-31A-33	9'058'225	11'180'000	0	0.00%
	Vandoeuvres				
	Chemin de Marclay 10-10A	10'343'933	10'610'000	0	0.00%
Totaux / Total		19'402'158	21'790'000	0	

Récapitulation / Zusammenfassung

	Prix de revient Gestehungskosten en / in CHF	Valeur vénale Verkehrswert en / in CHF	Revenus bruts réalisés erzielte Brutto- mieteinnahmen en / in CHF ¹	Total vacant Leerstände gesamt
Immeubles d'habitation incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie Wohnbauten einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht	185'170'865	213'445'000	5'006'140	
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum	125'455'358	130'377'128	3'418'917	
Immeubles à usage mixte incluant les immeubles en PPE Gemischte Bauten einschliesslich Stockwerkeigentum	98'274'384	102'878'000	2'245'566	
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	19'402'158	21'790'000	0	
Totaux / Total	428'302'765	468'490'128	10'670'623	3.43%

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.

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.

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs : / Mieter, die mehr als 5% des Gesamtmietetrages des Fonds ausmachen:
Coop Suisse (Revenus locatifs annuels: CHF 1'215'835'53) / Coop Suisse (jährliche Mieteinnahmen: CHF 1'215'835.53)

¹ pour la période du 01.01.2020 au 30.06.2020 / vom 01.01.2020 - 30.06.2020

² Immeubles en PPE / [Liegenschaften in Stockwerkeigentum](#)

³ 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.

³ 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%.

DÉTAILS DES DETTES HYPOTHÉCAIRES / HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 31.12.2019	Tiré	Remboursé	Capital au 30.06.2020
Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 31.12.2019	Aufgenommen	Zurückbezahlt	Kapital per 30.06.2020
			en / in CHF			en / in CHF

Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)

Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (<1 Jahr)

1.50%	27.11.2012	21.01.2020	2'825'000	0	2'825'000	0
0.65%	30.11.2018	30.11.2020	4'000'000	0	0	4'000'000
0.81%	20.12.2016	31.12.2020	2'158'000	0	0	2'158'000
0.50%	03.05.2018	01.05.2021	1'500'000	0	0	1'500'000
0.67%	Taux moyen pondéré (moins de 1 an)	Totaux / Total	10'483'000	0	2'825'000	7'658'000
	Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (<1 Jahr)					

Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)

2.18%	30.09.2011	30.09.2021	640'800	0	0	640'800
2.15%	24.10.2011	25.10.2021	310'000	0	0	310'000
3.00%	20.12.2016 *	29.10.2021	1'000'000	0	0	1'000'000
2.15%	13.05.2011	02.11.2021	1'800'000	0	0	1'800'000
2.23%	02.11.2011	02.11.2021	1'800'000	0	6'250	1'793'750
2.08%	31.12.2011	30.12.2021	4'330'000	0	0	4'330'000
1.00%	31.03.2019 *	01.07.2022	6'970'000	0	30'000	6'940'000
1.79%	01.10.2012	30.09.2022	5'156'000	0	23'000	5'133'000
1.81%	18.10.2012	18.10.2022	3'612'500	0	37'500	3'575'000
1.88%	27.11.2012	27.11.2022	7'502'500	0	27'500	7'475'000
0.40%	29.04.2020	29.04.2023	0	1'500'000	0	1'500'000
0.90%	12.10.2018	31.10.2023	9'000'000	0	0	9'000'000
0.90%	25.10.2018	31.10.2023	6'000'000	0	0	6'000'000
0.65%	31.07.2019	31.07.2024	6'500'000	0	0	6'500'000
1.37%	Taux moyen pondéré (de 1 à 5 ans)	Totaux / Total	54'621'800	1'500'000	124'250	55'997'550
	Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (von 1 bis 5 Jahren)					

Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (>5 Jahren)

3.20%	31.03.2011	30.03.2026	12'000'000	0	0	12'000'000
2.25%	09.09.2015	28.02.2027	9'840'000	0	40'000	9'800'000
2.26%	09.09.2015	31.05.2027	1'735'000	0	5'000	1'730'000
2.52%	29.06.2012	30.06.2027	2'775'000	0	0	2'775'000
2.53%	29.06.2012	30.06.2027	990'000	0	30'000	960'000
2.55%	01.08.2012	31.07.2027	235'000	0	11'250	223'750
2.55%	01.08.2012	31.07.2027	3'760'000	0	0	3'760'000
2.40%	01.08.2012	31.07.2027	7'235'000	0	15'000	7'220'000
2.30%	30.09.2011	30.09.2027	1'770'000	0	0	1'770'000
2.50%	30.09.2011	30.09.2027	4'775'000	0	12'500	4'762'500
2.30%	01.10.2012	30.09.2027	115'000	0	5'000	110'000
1.28%	28.06.2018	28.06.2028	9'800'000	0	0	9'800'000
2.37%	Taux moyen pondéré (plus de 5 ans)	Totaux / Total	55'030'000	0	118'750	54'911'250
	Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (>5 Jahren)					

1.79%	Taux moyen pondéré (total)	Totaux / Total	120'134'800	1'500'000	3'068'000	118'566'800
	Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (Total)					

* Reprise de dette / Kreditübernahme

LISTE DES ACHATS ET DES VENTES / AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE

Achats / Käufe

Aucun achat sur la période sous revue. / In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liengeschäftskäufe statt.

Ventes / Verkäufe

Aucune vente sur la période sous revue. / In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liengeschäftsverkäufe statt.

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%	N/A
Commission de gestion des immeubles Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	6.00%	3.55%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation / Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	3.00%

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 cédulas hypothécaires non gagées Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe	CHF 125.- (par cédula)	CHF 125.- (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 6'285'092.68

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), 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

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 hält 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

valeur de marché indiquée par immeuble représente la «juste valeur», autrement dit le prix de vente susceptible d'être obtenu dans des conditions normales et dans le contexte de marché actuel, sans tenir compte d'éventuels frais de transaction.

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

Méthode du 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.

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.

Methode des Expertengremiums (S. Picci)

Diese Bewertung beruht auf dem Ertragspotenzial jeder Liegenschaft und prognostiziert die künftigen Erträge und Aufwendungen auf einen Zeitraum von elf Jahren. Von den so berechneten Nettoerträgen werden die Rückstellungen für zukünftige Arbeiten abgezogen, die nach der Formel von Ross geschätzt werden. In der Formel von Ross entspricht der Betrag der zukünftigen Arbeiten der kumulativen Wertminderung einer Liegenschaft, die sich nach dem wirtschaftlichen Alter bemisst und nach einer Art «Fallgeschwindigkeitsberechnung» ermittelt wird. Die Anfangsgeschwindigkeit der Wertminderung einer Liegenschaft steigt im Laufe ihrer Nutzungsdauer nach und nach. Die Cashflows werden abgezinst, und mithilfe der Summe dieser Beträge sowie des Residualwertes der Liegenschaft kann der Verkehrswert ermittelt werden. Da die oben erwähnten Rückstellungen für zukünftige Arbeiten nach dem wirtschaftlichen Alter des Gebäudes berechnet werden, liegen sie in der Regel über den nach anderen dynamischen Ertragswertmethoden ermittelten Rückstellungen.

Die Ermittlung des Diskontsatzes trägt den oben erwähnten Besonderheiten Rechnung, was erklärt, dass die nach der oben beschriebenen Methode ermittelten Nettodiskontsätze in der Regel unter den nach anderen dynamischen Ertragswertmethoden ermittelten Sätzen liegen.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.47% et 3.66%.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.59%.

Impacts de la crise sanitaire actuelle (COVID-19) sur la méthode d'évaluation

La crise sanitaire du COVID-19 a et aura encore, sans aucun doute, un impact sur l'économie et dans cette période d'incertitudes il est encore difficile d'en connaître son ampleur.

Est-ce que cela influencera le marché immobilier et plus particulièrement les immeubles de rendement ? Difficile de répondre à cette question. A notre avis, les locataires devraient certainement prendre plus de temps de réflexion avant d'envisager un déménagement et encore plus pour un appartement plus cher. Toutefois, l'impact sur les immeubles résidentiels devrait être quasi inexistant.

Qu'en est-il des immeubles commerciaux ? Là il existe une probabilité beaucoup plus importante que les réflexions qui étaient déjà en cours chez certains locataires s'accélèrent et que l'expérience du télétravail réussie décide les dirigeants d'entreprise à continuer dans cette voie et de surcroît à réduire leurs surfaces locatives.

Dans quel délai, si cela se produit, y aura-t-il une augmentation des surfaces à disposition? Très difficile à estimer mais cela ne va pas se passer ces prochains mois, toutefois quelques entreprises pourraient ne pas se relever de cette crise.

En ce qui concerne les arcades et autres surfaces de vente cela dépendra du type de commerce et de l'importance de ces derniers.

Les experts restent attentifs quotidiennement à l'évolution de l'offre et de la demande sur les marchés et prennent en compte les risques vacants y relatifs.

La fixation du taux d'escompte quant à lui tient compte des autres éléments financiers et immobiliers. La demande d'immeubles de rendement reste soutenue pour l'instant et ne devrait pas baisser ces prochains mois.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.47% und 3.66%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.59%.

Auswirkungen der aktuellen Gesundheitskrise (COVID-19) auf die Bewertungsmethode

Die COVID-19-Gesundheitskrise hat und wird zweifellos auch weiterhin Auswirkungen auf die Wirtschaft haben. Und in dieser Zeit der Ungewissheit ist es immer noch schwierig, ihr Ausmass zu erkennen.

Wird sie den Immobilienmarkt und insbesondere die Renditeobjekte beeinflussen? Es ist schwierig, diese Frage zu beantworten. Unserer Meinung nach sollten sich die Mieter sicherlich mehr Zeit zum Nachdenken nehmen, bevor sie einen Umzug in Erwägung ziehen, und noch mehr für eine teurere Wohnung. Die Auswirkungen auf Wohnliegenschaften sollten jedoch so gut wie nicht vorhanden sein.

Was ist mit Gewerbeobjekten? Hier ist die Wahrscheinlichkeit sehr viel grösser, dass sich die Überlegungen, die bei einigen Mietern bereits im Gange waren, beschleunigen und dass die erfolgreiche Erfahrung mit dem „Home-Office“ die Unternehmensleiter dazu bewegen wird, diesen Weg weiter zu beschreiten und darüber hinaus ihre Mietflächen zu reduzieren.

In welchem Zeitrahmen wird es in diesem Fall zu einer Erhöhung des verfügbaren Raums kommen? Es ist sehr schwer abzuschätzen, aber es wird nicht in den nächsten Monaten geschehen, aber einige Unternehmen werden sich möglicherweise nicht von dieser Krise erholen.

Was Spielhallen und andere Verkaufsbereiche betrifft, so hängt dies von der Art und der Grösse des Unternehmens ab.

Die Experten beobachten täglich die Entwicklung von Angebot und Nachfrage im Markt und berücksichtigen die in diesem Bereich bestehenden Risiken.

Bei der Festsetzung des Diskontierungssatzes werden andere Finanz- und Immobilienelemente berücksichtigt. Die Nachfrage nach Anlageobjekten bleibt vorerst stark und dürfte in den kommenden Monaten nicht zurückgehen.

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.).

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 3.52% à 4.52%.

Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 3.89%.

Methode von Wüest Partner AG

Wüest Partner AG wendet das Discounted Cash Flow-Modell (DCFModell) für einen bestimmten Zeitraum an, d. h. die Cashflows werden für einen Zeithorizont in der Grössenordnung der verbleibenden Nutzungsdauer der Liegenschaft geschätzt. In diesem Fall entspricht der aktuelle Wert der Liegenschaft der Summe der über diesen Zeitraum aktualisierten Netto-Cashflows. Im Übrigen werden die erwarteten Cashflows in Echtzeit dargestellt, was den Vorteil einer besseren Leserlichkeit der Vorhersagen hat.

Die Ermittlung des anwendbaren Diskontsatzes widerspiegelt die Einschätzung des mit der betroffenen Liegenschaft verbundenen Risikos. Um diesen Wert festzulegen, berücksichtigt Wüest Partner AG sowohl die spezifischen Merkmale der Liegenschaft als auch die standort- und marktgebundenen Einflussfaktoren.

Der marktgerechte Diskontsatz wird entsprechend dem Risiko angepasst und ist auf der Grundlage eines risikofreien Zinssatzes (langfristige Bundesanleihen), der Prämien für das allgemeine Immobilienrisiko (Illiquiditätsprämie, Marktrisiko) und für die spezifischen Risiken der Liegenschaft (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 3.52% und 4.52%.

Der durchschnittliche Diskontierungssatz liegt bei 3.89%.

Impacts de la crise sanitaire actuelle (COVID-19) sur la méthode d'évaluation

Wüest Partner SA surveille attentivement la situation actuelle et évalue constamment les risques potentiels y relatifs.

Les paramètres qui sont concernés ne peuvent pas encore être estimés de manière précise (recul pas assez suffisant et visibilité encore réduite sur le moyen-long terme). Nous prenons toutefois des hypothèses réalistes sur les impacts des paramètres d'évaluation notamment des critères suivants :

- Revenus : des manques à gagner sont retenus sur les flux du premier exercice lorsque les affectations sont raisonnablement touchées par la crise (une partie du commercial, une partie de l'artisanal/industriel et une partie de l'administratif). Cette hypothèse reste toutefois moins utilisée étant donné la reprise de l'ensemble des activités.
- Vacants : le taux de vacance structurel peut être amené à augmenter en fonction des affectations (peu d'impact sur le résidentiel, impact faible à important pour le non résidentiel). Pour les locaux vacants ou en cours de commercialisation, un délai de commercialisation prolongé est généralement retenu sauf en cas de piste concrète de location des surfaces.
- Coûts : pas de réel impact sur les charges opérationnelles de l'immeuble, si ce n'est les frais de commercialisation pour les vacants.
- Travaux : pas de réel impact sur les travaux prévus/à prévoir sur l'immeuble.
- Taux d'escompte : l'évaluation est menée au cas par cas. L'attractivité actuelle (30.07.2020) des placements immobiliers reste bonne en comparaison d'autres classes d'actifs, toutefois les références de transactions sont faibles/manquent. Il est donc difficile de juger de l'évolution du taux d'escompte. En général, il sera toutefois légèrement augmenté pour les segments jugés impactés par la crise (hôtellerie, restauration, commercial, et à moindre échelle administratif et artisanal, sauf pour la logistique et les surfaces de stockage par exemple).

Auswirkungen der aktuellen Gesundheitskrise (COVID-19) auf die Bewertungsmethode

Die Wüest Partner AG beobachtet die aktuelle Situation sorgfältig und bewertet laufend die damit verbundenen potenziellen Risiken.

Die betroffenen Parameter können noch nicht genau abgeschätzt werden (erkennbare Entwicklung mittel- bis langfristig unzureichend). Wir treffen jedoch realistische Annahmen über die Auswirkungen der Bewertungsparameter, insbesondere der folgenden Kriterien:

- Einnahmen: Mindererträge werden aus den Finanzströmen des ersten Geschäftsjahres einbehalten, wenn die Bedingungen durch die Krise beeinträchtigt sind (ein Teil des Handels, ein Teil des Gewerbes/Industrie und ein Teil der Verwaltung). Diese Einschätzung bleibt jedoch angesichts der Erholung aller Aktivitäten weniger verbreitet.
- Leerstände: Die strukturelle Leerstandsquote kann je nach Typologie der Liegenschaft steigen (geringe Auswirkungen auf den Wohnsektor, geringe bis hohe Auswirkungen auf den Nichtwohnungssektor). Für Flächen, die leer stehen oder gerade vermarktet werden, wird ein verlängerter Vermarktungszeitraum berücksichtigt, es sei denn, es besteht eine konkrete Aussicht auf eine unmittelbare Vermietung der Räumlichkeiten.
- Kosten: keine wirklichen Auswirkungen auf die Betriebskosten der Liegenschaften, mit Ausnahme der Marketingkosten für leerstehende Flächen.
- Renovationen: keine wirklichen Auswirkungen auf die geplanten/zu planenden Renovationen.
- Diskontierungssatz: Die Bewertung wird von Fall zu Fall vorgenommen. Die aktuelle Attraktivität (30.07.2020) von Immobilieninvestitionen bleibt im Vergleich zu anderen Anlageklassen weiterhin gut, jedoch sind Transaktionsreferenzen nicht vorhanden. Es ist daher schwierig, die Entwicklung des Diskontsatzes zu beurteilen. Im Allgemeinen wird dieser jedoch für die Segmente, die als von der Krise betroffen gelten (Hotels, Restaurants, Handel und in geringerem Masse auch Verwaltung und Gewerbe, mit Ausnahme z.B. von Logistik und Lagerflächen), leicht ansteigen.

Méthode de Jones Lang LaSalle (Geneva)

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

La valeur retenue de l'immeuble à Vandoeuvres "Chemin de Marclay 10" est obtenue en prenant le prix de vente convenu déduit des différents frais et du solde à payer au 30.06.2020. De même l'expert a retenu des risques et bénéfices à hauteur de 2%.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.10% à 4.10%.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.41%.

Impacts de la crise sanitaire actuelle (COVID-19) sur la méthode d'évaluation

Pour toutes les évaluations au 30.06.2020, nous incluons à notre évaluation une clause liée à

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 immobilien-spezifischen 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, Grundstücksgewinnsteuern, Transaktionskosten und Finanzierungskosten sowie latente Steuern wurden bei der Wertfindung ausgeklammert.

Der Verkehrswert der Liegenschaft am "Chemin de Marclay 10" in Vandoeuvres ergibt sich aus dem vereinbarten Verkaufspreis abzüglich der verschiedenen Kosten und dem per 30.06.2020 zu zahlenden Baukostensaldo. Ebenso berücksichtigt der Experte Risiken in der Höhe von 2%.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.10% und 4.10%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.41%.

Auswirkungen der aktuellen Gesundheitskrise (COVID-19) auf die Bewertungsmethode

Für die Bewertungen per 30.06.2020 nehmen wir in unsere Bewertung eine Klausel auf, die

l'incertitude significative de l'évaluation conformément au Red Book Global de la RICS. Nous indiquons également une réserve concernant la solvabilité des locataires et la stabilité des contrats de location.

Nous avons reconsidéré chaque hypothèse de manière critique cependant sans changer notre méthode d'évaluation. Nous avons revu nos hypothèses pour certains types de biens particulièrement exposés aux effets du confinement comme les hôtels, le commerce de détail, la gastronomie et les loisirs.

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.

sich auf die erhebliche Unsicherheit der Bewertung gemäss dem RICS Red Global Book bezieht. Wir nehmen auch einen Vorbehalt hinsichtlich der Kreditwürdigkeit der Mieter und der Stabilität der Mietverträge auf.

Wir haben jede Annahme kritisch überdacht, ohne jedoch unsere Bewertungsmethode zu ändern. Wir haben unsere Annahmen für bestimmte Arten von Immobilien, die den Auswirkungen der geltenden Massnahmen besonders ausgesetzt sind, wie z.B. Hotels, Einzelhandel, Gastronomie und Freizeit, revidiert.

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 Renovationen.

Die IAZI AG führt die ökonometrische 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.

Le taux d'escompte net utilisé pour l'évaluation a été de 4.31%.

Impacts de la crise sanitaire actuelle (COVID-19) sur la méthode d'évaluation

L'hypothèse liée à l'impact négatif sur la valeur des immeubles due à la crise du COVID-19 est calculée au niveau des loyers non-réalisés des deux prochaines années avec un retour à la normale à partir de 2022.

En ce qui concerne le résidentiel, à la vue du type d'usage et au regard des premiers retours que nous avons du marché, nous ne prévoyons pas d'impact négatif sur l'état locatif.

En ce qui concerne le commercial, le risque d'impact négatif sur l'état locatif dépend du type d'utilisateur (bureau, surface de vente, hôtellerie, etc.).

Der Nettodiskontsatz für die Bewertung lag bei 4.31%.

Auswirkungen der aktuellen Gesundheitskrise (COVID-19) auf die Bewertungsmethode

Die Annahme in Bezug auf die negativen Auswirkungen auf den Wert der Liegenschaften aufgrund der COVID-19-Krise wird auf Stufe der nicht realisierten Mieten für die nächsten zwei Jahre mit einer Rückkehr zur Normalität ab 2022 berechnet.

Bei den Wohnimmobilien erwarten wir angesichts der Art der Nutzung und der ersten Rückflüsse vom Markt keine negativen Auswirkungen auf die Vermietungssituation.

Bei Gewerbeimmobilien hängt das Risiko einer negativen Auswirkung auf die Mietsituation von der Art des Nutzers ab (Büro, Verkaufsfläche, Hotel usw.).

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.

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.

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.

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.

Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière

Comme mentionné lors du rapport annuel au 31.12.2019, 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 venderesses, sont

Angaben zu Geschäften von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Wie im Jahresbericht per 31.12.2019 erwähnt, möchte die SOLUFONDS AG 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

intervenues lors de plusieurs opérations immobilières au cours des périodes précitées. Procimmo SA a repris la gestion du «Polymen Fonds Immobilier» le 1er 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.

Évaluation sur les impacts potentiels liés à la crise sanitaire du COVID-19

Malgré la pandémie, le gestionnaire du fonds maintient ses critères d'investissement et ses prévisions de rentabilité restent inchangées.

La pandémie de coronavirus a eu, depuis le début de l'année 2020, un impact non négligeable sur l'économie et les marchés des capitaux dans le monde entier.

Au moment de la publication des chiffres semestriels arrêtés au 30 juin 2020, il est pratiquement impossible de déterminer la période effective durant laquelle les impacts de la pandémie déploieront leurs effets.

Durant le 1^{er} trimestre 2020, au commencement de la crise sanitaire, différents scénarios pour le fonds ont été simulés, avec une estimation de pertes de loyer sur l'exercice financier (se terminant au 31 décembre 2020) comprise entre 3 et 4% du budget. Lors de rédaction du présent rapport, les pertes effectives enregistrées (octroi de gratuité de loyer) sont de l'ordre de 0.5%.

Au 30 juin 2020, les immeubles du fonds comptent environ 2'200 locataires, dont plus de 83% des revenus proviennent d'usages qui ne sont pas directement touchés par la pandémie (logements, bureaux, artisanat). Les 17% restants sont générés par des usages directement touchés par la pandémie (gastronomie, commerce de détail non-alimentaires, sports et loisirs).

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.

Einschätzung zu den möglichen Auswirkungen im Zusammenhang mit der Gesundheitskrise COVID-19

Trotz der Pandemie hält die Vermögensverwalterin an ihren Investitionskriterien fest, und ihre Rentabilitätsprognosen bleiben unverändert.

Seit Anfang 2020 hat die Coronavirus-Pandemie erhebliche Auswirkungen auf die Wirtschaft und die Kapitalmärkte weltweit. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Halbjahreszahlen per 30. Juni 2020 ist es praktisch unmöglich, den tatsächlichen Zeitraum zu bestimmen, in dem sich die Auswirkungen der Pandemie entfalten werden.

Während des ersten Quartals 2020, zu Beginn der Gesundheitskrise, wurden verschiedene Szenarien für den Fonds simuliert, wobei die geschätzten Mietausfälle für das Geschäftsjahr (bis zum 31. Dezember 2020) zwischen 3 und 4% des Budgets betrugen. Zum Zeitpunkt der Publikation dieses Berichts belaufen sich die tatsächlich verzeichneten Mietverluste auf etwa 0.5%.

Per 30. Juni 2020 hatten die Immobilien des Fonds rund 2'200 Mieter, von denen mehr als 83% der Einnahmen aus Nutzungen stammen, die nicht direkt von der Pandemie betroffen sind (Wohnungen, Büros, Gewerbe). Die restlichen 17% stammen aus Nutzungen, die direkt von der Pandemie betroffen sind (Gastronomie, Non-Food-Einzelhandel, Sport und Freizeit).

La majorité des baux significatifs (financièrement) est conclue avec des locataires dont les activités sont essentielles et qui bénéficient d'une situation économique favorable (La Poste, COOP, Denner et l'Etat de Vaud, pour ne citer qu'eux).

Ainsi, fort de ce qui précède, le fonds de placement «Polymen Fonds Immobilier» est impacté de manière très limitée par la crise sanitaire de par la nature de son affectation principale.

En coopération avec les gérances immobilières, le gestionnaire du fonds a cherché des solutions au cas par cas avec les locataires affectés, ce qui a conduit principalement à des reports de loyer et quelques octrois de gratuité de loyer pour des situations très précises ou lorsque qu'une mesure cantonale permettait d'accompagner le locataire et le bailleur.

En ce qui concerne les projets de construction en cours, la fermeture des chantiers n'a pas engendré de retard significatif et les frais de désinfections restent faibles comparé au budget global des travaux engagés.

Finalement, afin d'assurer un paiement de dividende stable de CHF 3.15 par part pour l'exercice 2020, le budget de travaux et d'investissement a été adapté de sorte à pouvoir absorber les conséquences financières liées à la crise sanitaire. Si cela devait s'avérer nécessaire ledit budget serait revu en cours de semestre afin de limiter l'impact si la crise sanitaire venait à perdurer.

Die Mehrzahl der finanziell bedeutenden Mietverträge wird mit Mietern abgeschlossen, deren Aktivitäten von wesentlicher Bedeutung sind und die von einer günstigen Wirtschaftslage profitieren (Die Post, COOP, Denner und der Kanton Waadt, um nur einige zu nennen).

Infolge der obigen Ausführungen ist der Fonds «Polymen Fonds Immobilier» aufgrund seiner Strategie nur in sehr begrenztem Umfang von der Gesundheitskrise betroffen.

In Zusammenarbeit mit den Liegenschaftsverwaltungen suchte die Vermögensverwalterin mit den betroffenen Mietern von Fall zu Fall nach Lösungen, was hauptsächlich zu Mietzinsstundungen und in sehr speziellen Situationen zu Mietnachsüssen führte.

Bei den laufenden Bauprojekten hat die Schliessung von Baustellen keine nennenswerten Verzögerungen verursacht, und die Desinfektionskosten sind im Vergleich zum Gesamtbudget für die durchgeführten Arbeiten nach wie vor gering.

Um schliesslich eine stabile Dividendenausschüttung von CHF 3.15 pro Anteil für das Geschäftsjahr 2020 zu gewährleisten, wurde das Arbeits- und Investitionsbudget so angepasst, dass die finanziellen Folgen der Gesundheitskrise aufgefangen werden können. Sollte sich dies als notwendig erweisen, wird das Budget in der zweiten Jahreshälfte nochmals überprüft, um die Auswirkungen zu begrenzen, falls die Gesundheitskrise anhält.