

2020

Rapport annuel au / Jahresbericht per 30.06

GESTION ET ORGANES / VERWALTUNG UND ORGANE

Direction de fonds
Fondsleitung

SOLUFONDS SA
Rue des Fléchères 7A
1274 Signy-Avenex

Banque dépositaire
Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise
Place Saint François 14
1001 Lausanne

Société d'audit
Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers SA
Avenue Giuseppe-Motta 50
1202 Genève

Experts chargés des estimations / Schätzungsexperten

CBRE (Geneva) SA Genève
(Personnes responsables / Verantwortliche Personen:
Sönke THIEDEMANN et Yves CACHEMAILLE)

**IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum
für Immobilien AG** Zürich
(Personnes responsables / Verantwortliche Personen:
Driss AGRAMELAL et Roxane MONTAGNER)

Jones Lang LaSalle (Geneva) SA Genève
(Personnes responsables / Verantwortliche Personen:
Pierre STÄMPFLI et Yasmine GHULAM)

Wüest Partner AG Zürich et Genève
(Personnes responsables / Verantwortliche Personen:
Vincent CLAPASSON et Hervé FROIDEVAUX)

Gérance des immeubles / Immobilienverwaltung

Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil, Neuchâtel
Bernard NICOD SA, Lausanne
COGESTIM SA, Lausanne
Daudin & Cie SA, Petit-Lancy
de Rham SA, Lausanne
Domicim SA, Lausanne
MyHome Immobilier JCM SA, Prilly
RÉGIE DE LA COURONNE S.A., Bussigny
Régie Duboux SA, Lausanne
Serge et Daniel Bulliard SA, Granges-Paccot
Wincasa AG, Winterthur

Gestionnaire du fonds / Vermögensverwalterin

Dominicé & Co. – Asset Management
Rue de la Confédération 5
1204 Genève

Rapport de gestion

1. Revue des marchés

L'immobilier a joué son rôle d'investissement défensif, en particulier dans le segment résidentiel, dans le contexte de la crise sanitaire COVID-19 et de la crise économique qui l'accompagne. Même si on perçoit une certaine détente du marché sur la plupart des segments et des régions, le résidentiel dans les centres urbains de l'arc lémanique reste prisé. Dans le domaine commercial, la fermeture temporaire de certains établissements a obligé les propriétaires à accorder des rabais de loyers mais c'est un événement qui a été de courte durée. Souvent les évaluations d'immeubles commerciaux ont été revues à la baisse principalement en raison de primes de risque en hausse, alors même qu'en général les états locatifs se maintiennent.

2. Politique d'investissement

Pendant l'ensemble de l'exercice, notre action s'est concentrée sur l'optimisation du portefeuille existant, sur la relocation durable des éléments vacants, sur le suivi des chantiers en cours et sur la préparation de futurs chantiers.

Nous avons renforcé notre suivi commercial pour soutenir les gérances dans la recherche de locataires et apporté un soin particulier au marketing pour mettre en valeur les appartements en location sur les portails immobiliers. Nous avons aussi orienté nos immeubles de studios Parc 71/Rionzi 49-53/Forêt 14 en « business appartements » pour de la location de courte et moyenne durée. Ce segment a particulièrement bien fonctionné avec des taux de remplissages de l'ordre de 60% à 80 % pour certains appartements, mais la crise du Covid-19 a quelque peu freiné cet élan. Depuis la fin du confinement, nous constatons un redémarrage des locations dans ce segment et de manière plus globale.

La détente du marché et la baisse du taux hypothécaire de référence (de 1.5% à 1.25%) ont également entraîné une pression sur les loyers et nous avons dû faire quelques concessions pour réduire les périodes de vacant.

En revanche nous avons profité d'un regain d'intérêt pour les surfaces logistiques, toutes celles de notre immeuble de Bussigny ont pu être louées. Quant à notre immeuble artisanal et administratif de Jura 14 à Crissier, il n'a subi ni retard de loyer ni aucune demande liée au COVID. Ce segment s'est révélé un excellent investissement car très défensif alors même que son rendement brut sur prix de revient s'élève à 6.35%.

Du côté des chantiers, la crise COVID a entraîné finalement des retards dans le chantier de rénovation à Bex et nous prévoyons de commencer la relocation en novembre. En outre, la demande de permis de construire un nouveau bâtiment à la rue de la Borde à Lausanne a été publiée et nous espérons commencer ce chantier dans les délais prévus.

3. Analyse de la performance

Dans le climat compliqué de la crise COVID, le fonds DSPF a bouclé son exercice sur une note positive en raison de sa faible exposition à l'immobilier commercial directement impacté et plus généralement à l'immobilier commercial qui représente 25.6% de l'état locatif. Le résultat réalisé progresse de 10.8% par rapport à l'exercice précédent à CHF 7'724'658.47 ou CHF 2.97 par part, tandis que des évaluations globalement en baisse des immeubles entraînent une diminution de 4.1% de la VNI par part à CHF 118.40.

Les loyers enregistrent une progression de près de 9.7% par rapport à l'exercice précédent. Certes le niveau des vacants reste insatisfaisant à plus de 8% (hors immeubles vides) mais en partie il s'explique par la mise en valeur de l'immeuble Parc 71 à la Chaux-de-Fonds et aussi par le chantier en cours d'exercice et à venir sur une large part de l'immeuble Musée 58 à la Chaux-de-Fonds.

L'amélioration du résultat provient en outre d'une bonne maîtrise des coûts de gestion. La rémunération de la direction de fonds a diminué de près de 5% et d'autres charges ont également baissé par rapport à l'exercice précédent.

Le fonds bénéficie enfin d'une réduction d'impôts de plus d'un million de francs. Cette baisse est liée principalement à un changement méthodologique dans le calcul du bénéfice imposable qui permet d'amortir les immeubles.

4. Perspective et stratégie

Pour l'exercice au 30 juin 2021, nous devrions tout d'abord bénéficier d'une hausse globale de 1% de l'état locatif sur l'exercice précédent. La relocation des appartements à Bex ainsi que la relocation des objets rénovés devraient permettre de réduire globalement le niveau des vacants et faire progresser les loyers encaissés.

Du côté des investissements, notons que le portefeuille existant permet de réaliser des surélévations, des redéveloppements, des installations de panneaux photovoltaïques que nous étudions actuellement. Ces divers développements sont autant d'opportunités qui permettront sans acquisition foncière de faire progresser l'état locatif.

Du côté des coûts, notons que la baisse des impôts enregistrée sur l'exercice clos est en partie récurrente pour ces prochaines années et que nous continuerons à être très attentifs à la maîtrise des coûts de gestion et d'administration. Dès lors, nous envisageons une progression du bénéfice distribuable pour ces prochains exercices.

Geschäftsbericht

1. Marktrückblick

Immobilien, insbesondere diejenigen im Wohnbereich, haben im Kontext der COVID-19-Gesundheitskrise und der damit verbundenen Wirtschaftskrise, ihre Rolle als defensive Investitionen, gespielt. Auch wenn wir in den meisten Segmenten und Regionen einen gewissen Rückgang des Marktes feststellen, ist das Wohnen in den städtischen Zentren der Genfersee-Region weiterhin begehrt. Im kommerziellen Bereich, aufgrund der vorübergehenden Schliessungen bestimmter Betriebe, waren die Vermieter zwar verpflichtet Mietrabatte zu gewähren, was jedoch nur von kurzer Dauer war. Oft wurden die Bewertungen der kommerziellen Immobilien, hauptsächlich aufgrund steigender Risikoprämien, nach unten korrigiert, selbst wenn der Mietzins im allgemeinen stabil blieb.

2. Anlagepolitik

Während des Geschäftsjahres konzentrierten wir uns auf die Optimierung des bestehenden Portfolios, wie die langfristige Vermietung leerstehender Wohneinheiten, die Verwaltung aktueller Bauprojekte und die Vorbereitung künftiger Projekte.

Wir haben unsere kommerziellen Anstrengungen verstärkt, um die Immobilienverwalter bei der Suche nach Mietern zu unterstützen und haben uns bei der Vermarktung speziell darauf konzentriert, Mietwohnungen auf Immobilienportalen zu platzieren. Zudem haben wir die Stadiowohnungen von Parc 71 / Rionzi 49-53 / Forêt 14 als „Geschäftswohnungen“ für kurz- und mittelfristige Anmietungen ausgerichtet. Dieses Segment hat sich mit Auslastungsraten von 60% bis 80% für einige Wohnungen besonders gut entwickelt, wobei die COVID-19-Krise diese Dynamik etwas verlangsamt hat. Seit dem Ende des Lockdowns haben wir eine Erholung der Vermietungen speziell in diesem Segment, sowie auch im Allgemeinen, festgestellt.

Der Rückgang des Marktes, sowie des Referenzhypothekenzinses (von 1.5% auf 1.25%), übten zusätzlichen Druck auf die Mietzinse aus, und wir mussten einige Zugeständnisse machen, um die Vakanzzeiten zu verkürzen.

Andererseits konnten wir das wiedererwachte Interesse für Logistikflächen nutzen, und sämtliche noch verfügbare Einheiten in unserem Gebäude in Bussigny vermieten. Was unser Handwerks- und Verwaltungsgebäude im Jura 14 in Crissier anbelangt, so hat es weder Mietrückstände noch Forderungen im Zusammenhang mit dem COVID gegeben. Dieses Segment hat sich trotz seines defensiven Charakters mit einer Bruttorendite von 6.35% als eine hervorragende Investition erwiesen.

Im Bereich der Bauprojekte hat die COVID-Krise schliesslich zu Verzögerungen bei den Renovationsarbeiten in Bex geführt, und wir gehen davon aus, dass wir mit den Neuvermietungen im November beginnen können. Andererseits wurde das Baubewilligungsgesuch für die Errichtung einer neuen Liegenschaft an der Rue de la Borde in Lausanne veröffentlicht, und wir hoffen, mit den Bauarbeiten pünktlich beginnen zu können.

3. Performance-Analyse

In dieser anspruchsvollen Zeit der COVID-Krise beendete der DSPF-Fonds sein Geschäftsjahr im positiven Bereich. Dies ist insbesondere auf sein geringes Engagement in Gewerbeimmobilien, die direkt von der Krise betroffen waren und nur 25.6% der Mietzinseinnahmen ausmachen, zurückzuführen. Das realisierte Ergebnis stieg gegenüber dem Vorjahr um 10.8% auf CHF 7'724'658.47 oder CHF 2.97 pro Anteil, während die globalen niedrigeren Immobilienbewertungen zu einem Rückgang des Nettoinventarwerts pro Anteil um 4.1% auf CHF 118.40 führten.

Die Mietzinseinnahmen sind im Vergleich zum Vorjahr um fast 9.7% gestiegen. Zwar bleibt der Leerstand mit mehr als 8% (exklusiv der leeren Gebäude) unbefriedigend, jedoch erklärt sich diese Entwicklung der Mietzinseinnahmen teilweise aus der Verbesserung der Liegenschaft Parc 71 in La Chaux-de-Fonds und auch aus den aktuellen und zukünftigen Bauarbeiten betreffend eines grossen Teils der Liegenschaft Musée 58 in La Chaux-de-Fonds.

Die Verbesserung des Gewinns ist auch auf eine gute Kontrolle der Verwaltungskosten zurückzuführen, wobei die Vergütung der Fondsleitung um fast 5%, sowie auch andere Kosten, im Vergleich zum Vorjahr reduziert werden konnten.

Letztendlich profitierte der Fonds von einer Steuerermässigung von mehr einer Million Franken. Dies ist hauptsächlich auf eine methodische Änderung, bei welcher Abschreibungen auf den Gebäuden berücksichtigt werden bei der Berechnung des steuerpflichtigen Gewinns, zurückzuführen.

4. Perspektive & Strategie

Für das Geschäftsjahr bis zum 30. Juni 2021 sollten wir zunächst von einer Gesamtsteigerung der Mietzinseinnahmen um 1% gegenüber dem Vorjahr profitieren. Die Neuvermietung der Wohnungen in Bex sowie die Neuvermietung der renovierten Wohnobjekte sollten es ermöglichen, den Gesamtleerstand zu reduzieren und die Mietzinseinnahmen zu erhöhen.

Auf der Investitionsseite ist zu beachten, dass das bestehende Portfolio die Durchführung von Aufstockungen, Sanierungen und Installationen von Photovoltaik-Panels, ermöglicht, die wir derzeit untersuchen. Diese verschiedenen Entwicklungen ermöglichen es die Mietzinseinnahmen, ohne Liegenschaftenserwerb, zu erhöhen.

Auf der Kostenseite ist zu beachten, dass wir in den nächsten Jahren von einer partiellen Erneuerung der für das abgelaufene Geschäftsjahr erfassten Steuerermässigungen ausgehen und, dass wir weiterhin sehr darauf achten werden, die Management- und Verwaltungskosten unter Kontrolle zu halten. Wir erwarten daher in den kommenden Jahren eine Steigerung des ausschüttungsfähigen Gewinns.

MODIFICATION DU CONTRAT DE FONDS

SOLUFONDS SA, Signy-Avenex, en tant que Direction de fonds du fonds de placement **Dominicé Swiss Property Fund** et Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, en tant que banque dépositaire, informent les investisseurs des modifications qui ont été apportées au contrat de fonds et qui résultent principalement de la transformation du fonds initialement destiné exclusivement à des investisseurs qualifiés en fonds immobilier ouvert à tous les investisseurs, qualifiés et non qualifiés, et de sa cotation auprès de la Swiss Exchange (SIX) dès le 22 octobre 2018.

Le contrat de fonds et sa partie « préambule » sont réadaptés en prospectus avec contrat de fonds intégré avec une première partie dénommée « Prospectus », la deuxième partie reste intitulée « Contrat de fonds ».

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 :

- CBRE (Geneva) SA, à Genève, personnes responsables : M. Sönke Thiedemann et M. Yves Cachemaille
- IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG (ci-après IAZI 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. Vincent Clapasson et M. Hervé Froidevaux

La première partie « Prospectus » a été adaptée en conséquence.

Toutes ces modifications ont fait l'objet d'une publication sur la plateforme Swiss Fund Data en date du 26 juin 2020. L'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA a approuvé ces changements le 25 juin 2020.

Le nouveau prospectus avec contrat de fonds intégré est entré en vigueur au 25 juin 2020.

ÄNDERUNGEN DES FONDSVERTRAGS

SOLUFONDS AG, Signy-Avenex, als Fondsleitung und die Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, als Depotbank des **Dominicé Swiss Property Fund**, informieren die Investoren über die vorgenommenen Änderungen des Fondsvertrags sowie über die Umwandlung des Fonds, ursprünglich nur für qualifizierte Anleger zugänglich, in einen offenen Anlagefonds ohne Beschränkungen auf Stufe der Investorqualifikation und die Kotierung an der Swiss Exchange (SIX) ab dem 22. Oktober 2018.

Der Fondsvertrag sowie dessen « Präambel » sind im Prospekt mit integriertem Fondsvertrag eingegliedert worden, wobei der erste Teil « Prospekt » genannt wurde, und der zweite Teil unverändert mit « Fondsvertrag » gekennzeichnet ist.

Schätzungsexperten:

Mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde hat die Fondsverwaltungsgesellschaft die folgenden ständigen, unabhängigen Experten mit der Durchführung der Schätzungen beauftragt:

- CBRE (Geneva) SA, in Genf, verantwortlich: Herr Sönke Thiedemann und Herr Yves Cachemaille
- IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG, in Zürich, verantwortlich: Herr Driss Agramelal und Frau Roxane Montagner
- Jones Lang LaSalle (Geneva) SA, in Genf, verantwortlich: Herr Pierre Stämpfli und Frau Yasmine Ghulam
- Wüest Partner AG, in Zürich und in Genf, verantwortlich: Herr Vincent Clapasson und Herr Hervé Froidevaux

Der erste Teil « Prospekt » wurde entsprechend angepasst.

Die erwähnten Anpassungen wurden am 26. Juni 2020 auf der elektronischen Plattform « Swiss Fund Data » publiziert. Die Aufsichtsbehörde FINMA hat die Änderungen am 25. Juni 2020 genehmigt.

Der neue Prospekt mit integriertem Fondsvertrag ist am 25. Juni 2020 in Kraft getreten.

CHIFFRES-CLÉS / KENNZAHLEN

		30.06.2020	30.06.2019
Fortune totale / Gesamtvermögen	CHF	440'524'585	450'146'658
Fortune nette / Nettofondsvermögen	CHF	307'806'407	320'935'817
Valeur vénale des immeubles terminés Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	436'295'000	447'967'000

Information des années précédentes

Informationen der vorhergehenden Jahre

Date	Valeur nette d'inventaire d'une part	Parts en circulation	Fortune nette du fonds en millions	Distribution du gain en capital par part	Distribution du revenu net par part	Distribution totale
Datum	Nettoinventarwert pro Anteil	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen in Millionen	Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Anteil	Ausschüttung des Reingewinns pro Anteil	Gesamtausschüttung
30.06.2017	CHF 117.65	1'600'000	188.21	CHF 0.00	CHF 2.70	CHF 2.70
30.06.2018	CHF 122.15	1'600'000	195.40	CHF 0.00	CHF 3.00	CHF 3.00
30.06.2019	CHF 123.45	2'600'000	320.94	CHF 0.00	CHF 3.00	CHF 3.00
30.06.2020	CHF 118.40	2'600'000	307.81	CHF 0.00	CHF 2.85	CHF 2.85

Indices calculés selon la directive de la SFAMA

Nach den SFAMA-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	30.06.2020	30.06.2019
Taux de perte sur loyer / Mietausfallrate ¹	8.01%	7.35%
Coefficient d'endettement / Fremdfinanzierungsquote	28.94%	27.36%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) / Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	61.16%	58.66%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{ref (GAV)} / Fondsbetriebsaufwandquote TER ref (GAV)	0.75%	0.83%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{ref (MV)} / Fondsbetriebsaufwandquote TER ref (MV)	1.08%	1.17%
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE) / Eigenkapitalrendite (ROE)	-1.66%	3.56%
Rendement du capital investi (ROIC) / Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	-0.95%	2.72%
Rendement sur distribution / Ausschüttungsrendite	2.48%	2.48%
Coefficient de distribution (Payout ratio) / Ausschüttungsquote (Payout ratio)	95.93%	111.90%
Agio/Disagio / Agio/Disagio	-2.87%	-1.98%
Rendement de placement / Anlagerendite	-1.70%	3.61%

Dominicé Swiss Property Fund Performance

	30 juin 2020 30. Juni 2020	30 juin 2019 30. Juni 2019	Depuis création du fonds Seit Bestehen des Fonds
Dominicé Swiss Property Fund	-2.64%	-4.78%	25.79%
SXI Real Estate® Funds TR	5.07%	9.82%	47.09%

¹ Au 30.06.2020, le taux indiqué ne tient pas compte des immeubles en rénovation Barmottes à Bex et Borde 17 à Lausanne. En intégrant ces immeubles, la quote-part de perte sur loyer aurait été de 11.85%. Au 30.06.2019, le taux indiqué ne tient pas compte des immeubles en rénovation Barmottes à Bex et Borde 17 à Lausanne. En intégrant ces immeubles, la quote-part de perte sur loyer aurait été de 9.16%.

¹ Per 30.06.2020 sind die Liegenschaften "Barmottes" in Bex, "Rue de la Borde 17" in Lausanne, welche sich jeweils in Renovation befinden, nicht in die Berechnung einbezogen. Inklusive dieser Liegenschaften hätte die Mietausfallrate 11.85% betragen. Per 30.06.2019 sind die Liegenschaften "Barmottes" in Bex sowie "Rue de la Borde 17" in Lausanne, welche sich jeweils in Renovation befinden, nicht in die Berechnung einbezogen. Inklusive dieser Liegenschaften hätte die Mietzinsausfallrate 9.16% betragen.

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 avoires postaux et bancaires à vue y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces <i>Kasse Post- und Bankguthaben auf Sicht einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken</i>	2'264'839.24	1'325'756.82
Immeubles divisés en : / Grundstücke aufgeteilt in:		
- Immeubles d'habitation / Wohnbauten	236'981'000.00	230'270'000.00
- Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften	42'576'000.00	50'427'000.00
- Immeubles à usage mixte / Gemischte Bauten	156'738'000.00	167'270'000.00
Autres actifs / Sonstige Vermögenswerte	1'964'745.71	853'901.34
Fortune totale du fonds dont à déduire / Gesamtfondsvermögen abzüglich	440'524'584.95	450'146'658.16

Engagements à court terme divisés selon : / kurzfristige Verbindlichkeiten aufgeteilt in:		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques <i>- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten</i>	97'600'000.00	93'800'000.00
- Autres engagements à court terme / kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	5'752'020.93	4'602'110.82
Engagements à long terme divisés selon : / Langfristige Verbindlichkeiten aufgeteilt in:		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques <i>- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten</i>	28'652'500.00	28'758'000.00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation <i>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</i>	308'520'064.02	322'986'547.34
Estimation des impôts dus en cas de liquidation / Geschätzte Liquidationssteuern	-713'657.00	-2'050'730.00
Fortune nette du fonds / Nettofondsvermögen	307'806'407.02	320'935'817.34

Variation de la fortune nette du fonds / Veränderung des Nettofondsvermögens	01.07.2019	01.07.2018
	30.06.2020	30.06.2019

CHF
CHF

Fortune nette du fonds au début de l'exercice / Nettofondsvermögen per Beginn der Rechnungsperiode	320'935'817.34	195'400'689.92
Distribution / Ausschüttung	-7'800'000.00	-4'800'000.00
Solde des mouvements de parts / Saldo aus dem Anteilverkehr	0.00	119'130'003.97
Résultat total / Gesamterfolg	-5'329'410.32	11'205'123.45
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice / Nettofondsvermögen per Ende der Rechnungsperiode	307'806'407.02	320'935'817.34

Nombre de parts en circulation / Anzahl Anteile im Umlauf	01.07.2019	01.07.2018
	30.06.2020	30.06.2019

Situation au début de l'exercice / Stand zu Beginn der Rechnungsperiode	2'600'000	1'600'000
Nombre de parts émises / Anzahl ausgegebene Anteile	0	1'000'000
Nombre de parts rachetées / Anzahl zurückgenommene Anteile	0	0
Situation à la fin de l'exercice / Stand per Ende der Rechnungsperiode	2'600'000	2'600'000

Valeur nette d'inventaire par part arrondie à CHF 0.05 <i>Nettoinventarwert pro Anteil gerundet auf CHF 0.05</i>	118.40	123.45
---	---------------	---------------

COMPTE DE RÉSULTAT / ERFOLGSRECHNUNG

	01.07.2019	01.07.2018
	30.06.2020	30.06.2019
	CHF	CHF
Revenus / Ertrag		
Loyers (rendements bruts) / Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	18'056'379.44	16'456'704.29
Intérêts intercalaires portés à l'actif / Aktivierte Bauzinsen	0.00	52'681.57
Autres revenus / Übrige Erträge	294'425.33	103'568.19
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus / Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	1'209'996.03
Total des revenus, dont à déduire / Total Erträge abzüglich:	18'350'804.77	17'822'950.08
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	1'068'591.12	943'799.63
Autres intérêts passifs / Sonstige Zinsverbindlichkeiten	0.00	845.65
Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen	2'577'982.51	1'801'603.11
Administration des immeubles, divisés en : / Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:		
- Frais liés aux immeubles / Liegenschaftsaufwand	1'527'370.09	1'645'772.66
- Frais d'administration / Verwaltungsaufwand	681'895.63	634'763.62
Impôts fonciers / Liegenschaftssteuern	775'648.00	634'937.98
Impôts revenus et fortune / Steuern auf Einkommen und Vermögen	1'316'143.00	2'385'169.51
Frais d'estimation et d'audit / Schätzungs- und Prüfaufwand	209'839.18	229'490.20
Rémunérations réglementaires versées : / Reglementarische Vergütungen:		
- A la direction / an die Fondsleitung	2'141'798.98	2'248'519.47
- A la banque dépositaire / an die Depotbank	166'805.55	148'871.59
Autres charges / Sonstiger Aufwand	160'072.24	178'905.21
Total des charges / Total Aufwand	10'626'146.30	10'852'678.63
Résultat net / Nettoertrag	7'724'658.47	6'970'271.45
Résultat réalisé / Realisierter Erfolg	7'724'658.47	6'970'271.45
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) / Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	-14'391'141.79	4'937'662.00
Impôts en cas de liquidation (variation) / Liquidationssteuern (Veränderung)	1'337'073.00	-702'810.00
Résultat total / Gesamterfolg	-5'329'410.32	11'205'123.45
Utilisation du résultat / Verwendung des Erfolges		
Résultat net / Nettoertrag	7'724'658.47	6'970'271.45
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent / Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	6'290.65	836'019.20
Résultat disponible pour être réparti / Zur Verteilung verfügbarer Betrag	7'730'949.12	7'806'290.65
Distribution revenus / Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	7'410'000.00	7'800'000.00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs / Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag	7'410'000.00	7'800'000.00
Report à compte à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung		
Revenu ordinaire / Ordentlicher Ertrag	320'949.12	6'290.65
Résultat total reporté à compte à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung	320'949.12	6'290.65

INVENTAIRE DES IMMEUBLES / IMMOBILIENINVENTAR

Immeubles d'habitation / Wohnbauten

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés	Etat locatif théorique	Rendement brut ³	
Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Bruttomieteinnahmen	Sollmieteinnahmen	de revient	sur valeur vénale
		en / in CHF	en / in CHF	en / in CHF ¹	en / in CHF ²	auf Geste- hungskosten	auf Verkehrs- wert
GE	Petit-Saconnex / Genève						
	Rue de l'Orangerie 3	6'845'260	7'488'000	297'191	299'100	4.37%	3.99%
NE	La Chaux-de-Fonds						
	Rue du Parc 71	7'904'816	7'503'000	186'505	405'600	5.13%	5.41%
	Le Landeron						
	Rue du Jura 10-12	9'716'386	10'060'000	456'994	478'788	4.93%	4.76%
	Neuchâtel						
	⁽⁴⁾ Rue des Draizes 55-61	21'415'040	20'982'000	877'275	913'404	4.27%	4.35%
	Rue de Grise-Pierre 26, 28	8'149'640	8'242'000	357'240	360'720	4.43%	4.38%
VD	Belmont-sur-Lausanne						
	Chemin de Rueyres 1	5'252'890	5'577'000	225'609	236'424	4.50%	4.24%
	Bex						
	Barmottes (Route d'Aigle 21-23)	13'675'093	11'819'000	18'534	626'208	4.58%	5.30%
	Chavannes-près-Renens						
	Rue de la Blancherie 5	19'294'150	22'026'000	912'315	973'632	5.05%	4.42%
	Route de la Maladière 22-24	16'221'027	17'003'000	681'993	684'648	4.22%	4.03%
	Commugny						
	Rue de l'Eglise 7a-7b	5'180'930	6'370'000	263'808	265'128	5.12%	4.16%
	Corsier-sur-Vevey						
	Sous-les-Terreux 1	3'932'800	4'075'000	152'584	157'944	4.02%	3.88%
	Crissier						
	⁽⁴⁾ Route de Marcollet 15a	6'188'581	6'828'000	290'694	290'694	4.70%	4.26%
	Ecublens						
	Chemin de la Forêt 14	12'589'469	14'101'000	551'938	592'080	4.70%	4.20%
	La Tour de Peilz						
	Avenue de la Condémine 1	10'578'004	10'830'000	426'747	428'436	4.05%	3.96%
	Chemin des Murets 10	8'258'600	8'165'000	343'942	345'132	4.18%	4.23%
	Lausanne						
	Avenue des Bergières 59	5'453'867	5'980'000	250'260	250'260	4.59%	4.18%
	Avenue de France 18bis	4'381'256	4'594'000	209'892	209'892	4.79%	4.57%
	Rue de la Mercerie 14, 16, 18, 20	10'396'304	12'903'000	599'649	613'114	5.90%	4.75%
	Lucens						
	Place de la Belle-Maison 4	1'736'096	1'837'000	73'913	87'240	5.03%	4.75%
	Avenue Louis-Edouard Junod 2	2'702'496	2'546'000	107'740	123'240	4.56%	4.84%
	Orbe						
	Rue Centrale 1	4'820'668	5'328'000	210'245	260'160	5.40%	4.88%
	Renens						
	Avenue de Florissant 28	17'608'422	17'606'000	774'744	784'428	4.45%	4.46%
	Chemin des Roses 3-5	11'220'169	13'570'000	606'933	613'728	5.47%	4.52%
	Yverdon-les-Bains						
	Rue de Moulins 36-38-40-42	11'909'058	11'548'000	514'141	520'972	4.37%	4.51%
	Totaux / Total	225'431'022	236'981'000	9'390'884	10'520'972	4.67%	4.44%

Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés	Etat locatif théorique	Rendement brut ³ sur prix	Rendement brut ³ sur valeur vénale
Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Bruttomieteinnahmen	Sollmieteinnahmen	de revient	Bruttoertrag ³ auf Verkehrswert
		en / in CHF	en / in CHF	en / in CHF ¹	en / in CHF ²	auf Geste- hungskosten	auf Verkehrs- wert
FR	Granges-Paccot						
	Route des Grives 2	13'631'522	12'370'000	652'376	708'540	5.20%	5.73%
VD	Bussigny						
	Chemin de Bas de Plan 22	11'809'827	11'580'000	541'235	672'180	5.69%	5.80%
	Crissier						
	Rue du Jura 14	7'328'321	6'434'000	455'586	465'120	6.35%	7.23%
	Lausanne						
	Rue de la Borde 17-17b / Ch. de Mémise	4'560'266	5'075'000	0	239'292	5.25%	4.72%
	Chemin des Cèdres 6-8	2'834'400	3'253'000	134'739	139'560	4.92%	4.29%
	St-Sulpice						
	Rue du Centre 140	3'659'170	3'864'000	151'919	162'249	4.43%	4.20%
	Totaux / Total	43'823'507	42'576'000	1'935'855	2'386'941	5.45%	5.61%

Immeubles à usage mixte / Gemischte Bauten

BE	Bienne						
	Rue du Rüscli 1 / Faubourg du Lac 64-66 / Rue Centrale 2-4	26'895'446	26'567'000	1'288'183	1'419'454	5.28%	5.34%
FR	Granges-Paccot						
	Route des Grives 4	4'695'948	3'953'000	197'889	199'824	4.26%	5.05%
NE	La Chaux-de-Fonds						
	Rue des Musées 53 (DDP) et Rue des Musées 58	23'117'938	19'262'000	664'232	1'063'656	4.60%	5.52%
VS	Monthey						
	Rue du Midi 2	5'273'671	4'801'000	239'208	227'268	4.31%	4.73%
VD	Le Mont-sur-Lausanne						
	⁽⁴⁾ Chemin du Rionzi / Route de Lausanne	33'106'103	36'372'000	1'532'012	1'669'428	5.04%	4.59%
	Rolle						
	Rue de la Vallée 7-11	58'500'710	58'742'000	2'503'941	2'624'748	4.49%	4.47%
	Vevey						
	Rue du Simplon 33	5'894'500	7'041'000	304'174	310'584	5.27%	4.41%
	Totaux / Total	157'484'316	156'738'000	6'729'640	7'514'962	4.77%	4.79%

Récapitulation / Zusammenfassung	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés	Etat locatif théorique	Rendement brut ³	
	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Bruttomieteinnahmen	Sollmieteinnahmen	sur prix de revient	sur valeur vénale
	en / in CHF	en / in CHF	en / in CHF ¹	en / in CHF ²	Bruttoertrag ³	
					auf Gestehungskosten	auf Verkehrswert
Immeubles d'habitation incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie Wohnbauten einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht	225'431'022	236'981'000	9'390'884	10'520'972	4.67%	4.44%
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum	43'823'507	42'576'000	1'935'855	2'386'941	5.45%	5.61%
Immeubles à usage mixte incluant les immeubles en PPE Gemischte Bauten einschliesslich Stockwerkeigentum	157'484'316	156'738'000	6'729'640	7'514'962	4.77%	4.79%
Totaux / Total	426'738'845	436'295'000	18'056'379	20'422'875	4.79%	4.68%

¹ du 01.07.2019 au 30.06.2020 / vom 01.07.2019 bis 30.06.2020

² état locatif théorique annuel / jährliche Sollmieteinnahmen

³ sur la base de l'état locatif annuel / auf jährliche Sollmieteinnahmen

⁴ Immeubles en PPE / Liegenschaften in Stockwerkeigentum

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs: Aucun locataire ne représente plus de 5% des revenus locatifs

Mieter, die mehr als 5% des Gesamtmietetrages des Fonds ausmachen: Kein Mieter hat einen Anteil von über 5% am Gesamtmietetrage.

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.

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

Achats / Käufe

Aucun achat sur la période sous revue / Keine Käufe in der Berichtsperiode

Ventes / Verkäufe

Aucune vente sur la période sous revue / Keine Verkäufe in der Berichtsperiode

DÉTAILS DES DETTES HYPOTHÉCAIRES / HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 30.06.2019	Tiré	Remboursé	Capital au 30.06.2020
Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 30.06.2019	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)

0.63%	30.06.2019	01.01.2020	2'500'000		2'500'000	-
0.63%	14.07.2019	14.04.2020	4'000'000		4'000'000	-
0.59%	15.07.2019	14.04.2020	16'000'000		16'000'000	-
0.50%	15.07.2019	15.04.2020	32'000'000		32'000'000	-
1.20%	20.02.2015	15.05.2020	7'000'000		7'000'000	-
0.63%	31.08.2019	28.05.2020	7'000'000		7'000'000	-
0.50%	18.10.2019	20.04.2020		1'000'000	1'000'000	-
0.59%	23.07.2019	23.04.2020	3'000'000		3'000'000	-
0.59%	30.07.2019	30.04.2020	1'500'000		1'500'000	-
0.63%	31.07.2019	30.04.2020	8'000'000		8'000'000	-
0.60%	07.08.2019	07.05.2020	7'500'000		7'500'000	-
0.60%	18.01.2019	18.06.2020		5'800'000	5'800'000	-
0.63%	15.04.2020	14.07.2020		4'000'000		4'000'000
0.50%	15.04.2020	15.07.2020		32'000'000		32'000'000
0.59%	15.04.2020	15.07.2020		16'000'000		16'000'000
0.50%	21.04.2020	20.07.2020		1'000'000		1'000'000
0.59%	23.04.2020	23.07.2020		3'000'000		3'000'000
0.50%	30.04.2020	30.07.2020		1'500'000		1'500'000
0.50%	30.06.2019	31.07.2020	5'300'000			5'300'000
0.63%	30.04.2020	31.07.2020		8'000'000		8'000'000
0.60%	07.05.2020	07.08.2020		7'500'000		7'500'000
0.55%	28.05.2020	30.08.2020		7'000'000		7'000'000
0.60%	18.06.2020	18.09.2020		5'800'000		5'800'000
0.55%	28.05.2020	30.09.2020		7'000'000	500'000	6'500'000
0.55%	Taux moyen pondéré (moins de 1 an)	Totaux / Total	93'800'000	99'600'000	95'800'000	97'600'000
	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)

1.00%	17.04.2015	19.04.2022	4'208'000		20'500	4'187'500
1.00%	17.04.2015	19.04.2022	2'246'000		11'000	2'235'000
1.85%	01.07.2016	30.05.2022	12'960'000		60'000	12'900'000
1.55%	01.02.2019	06.06.2022	5'800'000			5'800'000
1.76%	12.06.2015	12.06.2025	1'736'000		8'500	1'727'500
1.76%	12.06.2015	12.06.2025	1'108'000		5'500	1'102'500
1.58%	Taux moyen pondéré (de 1 à 5 ans)	Totaux / Total	28'058'000		105'500	27'952'500
	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)

1.10%	01.02.2019	31.03.2026	700'000			700'000
1.10%	Taux moyen pondéré (plus de 5 ans)	Totaux / Total	700'000			700'000
	Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (>5 Jahren)					

0.78%	Taux moyen pondéré (total)	Totaux / Total	122'558'000	99'600'000	95'905'500	126'252'500
	Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (Total)					

¹ Reprise de dette

² Kreditübernahme

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%	0.68%
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%	3.54%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation / Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	2.85%

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)	0.0525%	0.0525%
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)	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 0.00

ANNEXE / ANHANG

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.

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.

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.

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 realisierenden 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 de IAZI AG

IAZI applique un modèle DCF qui répond aux standards internationaux et prend en compte les lignes directrices du TEGoVA (The European Group of 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 de la méthode résulte de la capitalisation du cashflow net de la onzième année et la prise en compte des rénovations futures.

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

Le taux d'escompte moyen pondérés pour les évaluations d'immeubles effectuées par IAZI AG est de 3.72% (min. 3.16% / max. 4.52%) pour les dix premières années et le taux de capitalisation moyen pondéré est de 3.24% (min. 2.70% / max. 3.91%) à partir de l'année terminale.

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.

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 dem Schätzungsexperten, den Diskontsatz für unterschiedliche Objektarten zu bestimmen, und dies in jeder Gemeinde der Schweiz.

Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der für die von IAZI AG geschätzten Liegenschaften beträgt für die ersten zehn Jahre 3.72% (min. 3.16% / max. 4.52%) respektive 3.24% (min. 2.70% / max. 3.91%) ab dem Jahr EXIT

IAZI AG - 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.).

IAZI AG – 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.).

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.

Le taux d'escompte moyen pondérés pour les évaluations d'immeubles effectuées par Wüest Partner SA est de 3.83% (min. 3.31% / max. 4.42%) pour les dix premières années et le taux de capitalisation moyen pondéré est de 3.31% (min. 2.80% / max. 3.90%) à partir de l'année terminale.

Methode von Wüest Partner AG

Wüest Partner AG wendet die « Discounted Cash Flow » Methode 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.

Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der für die von Wüest Partner AG geschätzten Liegenschaften beträgt für die ersten zehn Jahre 3.83% (min. 3.31% / max. 4.42%) respektive 3.31% (min. 2.80% / max. 3.90%) ab dem Jahr EXIT

Wüest Partner SA - 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 : idem, 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).

Wüest Partner AG - 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) SA

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

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

L'estimation de la valeur vénale d'immeubles entièrement ou partiellement vides part de la 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.

Le taux d'escompte pour l'évaluation de l'immeuble par Jones Lang LaSalle (Geneva) SA est de 3.50% pour les dix premières années et le taux de capitalisation est de 3.00% à partir de l'année terminale.

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 ausgeklammert.

Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz beträgt für die ersten zehn Jahre 3.50%. Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz beträgt 3.00% ab dem Jahr Exit.

Jones Lang LaSalle (Geneva) SA - Impacts de la crise sanitaire actuelle (COVID 19) sur la méthode d'évaluation

Pour toutes les évaluations au 30.06.2020, l'expert inclut à l'évaluation une clause liée à 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.

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

Jones Lang LaSalle (Geneva) SA - 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 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.

Principes d'évaluation des avoirs en banque

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.

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

Dominicé Swiss Property Fund se concentre essentiellement sur des propriétés résidentielles défensives. Ainsi, l'impact direct des mesures de confinement sur le portefeuille a été limité.

Néanmoins, la crise COVID-19 a nécessité une mobilisation exceptionnelle de l'équipe de gestion qui, dès le 13 mars 2020 a suivi quotidiennement l'évolution de l'impact de cette pandémie.

En réponse aux demandes des locataires impactés par la crise du coronavirus, l'équipe de gestion du fonds a appliqué dans un premier temps l'ordonnance du Conseil Fédéral du 28 mars, fixant un délai de 90 jours de mise en demeure en cas de défaut de paiement durant la période d'interdiction d'exploiter, soit du 13 mars au 31 mai 2020 selon les secteurs d'activité. Le gestionnaire a conclu des arrangements de paiements en cas de demande des locataires impactés, qui pourront lisser le versement des loyers concernés sur une durée adaptée à chaque cas.

Les demandes proviennent principalement de locataires d'objets commerciaux.

- Le revenu locatif des locataires ayant fait une demande de report de loyer : CHF 128'540
- Les revenus bruts réalisés : CHF 18'056'379

A l'issue du confinement, le gestionnaire a rencontré certains locataires qui n'avaient pas payé en totalité leur loyer durant l'interdiction d'exploiter. Dans la majorité des cas, l'équipe de gestion a trouvé des accords en proposant une convention incluant plusieurs éléments, par exemple la prolongation du bail. Cela a permis de réactualiser les éléments contractuels tout en sauvegardant les intérêts des investisseurs. Les loyers non encaissés en raison du Covid-19 (CHF 25'000 à ce jour) seront ainsi compensés par une durée résiduelle des baux plus longue.

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

Der Dominicé Swiss Property Fund konzentriert sich hauptsächlich auf defensive Wohnimmobilien, wodurch die direkten Auswirkungen der Lockdown-massnahmen auf das Portfolio begrenzt waren.

Die COVID-19-Krise erforderte jedoch aussergewöhnliche Massnahmen des Managementteams, das ab dem 13. März 2020 die Entwicklung der Auswirkungen dieser Pandemie täglich überwachte.

In Bezug auf Anfragen von Mietern, die von der Coronavirus-Krise betroffen waren, hat das Managementteam des Fonds zunächst die Verordnung des Bundesrates vom 28. März angewendet und im Falle eines Zahlungsausfalls während des Betreibungsverbots, je nach Sektorzugehörigkeit des betroffenen Unternehmens, eine Frist von 90 Tagen, d.h. vom 13. März bis 31. Mai 2020, festgelegt. Das Managementteam des Fonds hat im Falle von Anfragen betroffener Mieter, Zahlungsvereinbarungen getroffen, die eine Begleichung der Mietzinse über einen jeweils angepassten Zeitraum erlaubten.

Die Anfragen kamen hauptsächlich von Mietern kommerzieller Liegenschaften.

- Mietzinseinnahmen von Mietern, die einen Mietaufschub beantragt haben: CHF 128'540
- Die erzielten Bruttomieteinnahmen: CHF 18'056'379

Nach Ende des Lockdowns hat sich das Managementteam des Fonds mit denjenigen Mietern getroffen, die ihre Mieten während des Betriebsverbots nicht vollständig bezahlt hatten. In den meisten Fällen haben wir Vereinbarungen getroffen, indem wir verschiedene Varianten vorschlugen, wie z.B. die Verlängerung des Mietvertrags, unterbreiteten. Dies ermöglichte eine Anpassung der vertraglichen Bedingungen unter gleichzeitiger Wahrung der Interessen der Fondsanleger. Die aufgrund von COVID-19 nicht eingezogenen Mietzinse (bisher CHF 25'000) werden somit durch eine längere Restmietdauer ausgeglichen.

Rapport abrégé de la société d'audit au Conseil d'administration de la direction de fonds de Dominicé Swiss Property Fund

Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs 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 placement Dominicé Swiss Property Fund 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) pour l'exercice arrêté au 30 juin 2020.

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 de société et au prospectus, incombe au Conseil d'administration de l'associé indéfiniment responsable. 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 l'associé indéfiniment responsable 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'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 30 juin 2020 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

Marc-Olivier Cadoche
Expert réviseur
Réviseur responsable

Anthony Estevez

Genève, 20 octobre 2020

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