

2020

Rapport semestriel non audité / Ungeprüfter Halbjahresbericht per 31.12

PORTRAIT DU FONDS

Dominicé Swiss Property Fund 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).

Le contrat de fonds a été établi par SOLUFONDS SA, en sa qualité de direction de fonds avec l'approbation de la Banque Cantonale Vaudoise en sa qualité de banque dépositaire, soumis à 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 de créer à tout moment différentes classes de parts, de les supprimer ou de les regrouper, avec l'approbation de la banque dépositaire et l'autorisation de l'autorité de surveillance.

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

PORTRAIT DES FONDS

Dominicé Swiss Property Fund ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).

Der Fondsvertrag wurde von der SOLUFONDS AG, in ihrer Funktion als Fondsleitung, sowie mit Zustimmung der Banque Cantonale Vaudoise, in ihrer Funktion als Depotbank, erstellt, und unterliegt der Aufsichtsbehörde FINMA.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Vertrag für kollektive Kapitalanlagen (Fondsvertrag), gemäss dem 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 / 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 :

Prüfgesellschaft:

PricewaterhouseCoopers SA

Avenue Giuseppe-Motta 50
1202 Genève

Experts chargés des estimations / Schätzungsexperten

CBRE (Geneva) SA, Genève

(Personnes responsables / Verantwortliche Personen:
Sönke Thiedemann, Yves Cachemaille)

IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG, Zürich

(Personnes responsables / Verantwortliche Personen:
Driss Agramelal, Roxane Montagner)

Jones Lang LaSalle (Geneva) SA, Genève

(Personnes responsables / Verantwortliche Personen:
Pierre Stämpfli, Yasmine Ghulam)

Wüest Partner AG, Zürich / Genève

(Personnes responsables / Verantwortliche Personen:
Vincent Clapasson, Hervé Froidevaux)

Gérance des immeubles / Immobilienverwaltung

Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil, Neuchâtel

Bernard NICOD SA, Lausanne

COGESTIM SA, Lausanne

Daudin & Cie SA, Lancy

de Rham SA, Lausanne

Domicim SA, Lausanne

MyHome Immobilier JCM SA, Prilly

REGIE DE LA COURONNE S.A., Bussigny

Régie Duboux SA, Lausanne

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 suisse continue de présenter un investissement intéressant car dans le contexte d'une économie tournant au ralenti en raison de la crise sanitaire, l'immobilier résidentiel et une grande partie de l'immobilier commercial démontrent leur caractère défensif. Certes, quelques segments sont plus touchés par les restrictions décidées par les autorités mais pour l'essentiel les impacts sont appelés à être temporaires. L'impact sur l'immobilier est aussi indirect, en raison de la récession qu'engendre la pandémie, mais pour l'instant il n'est pas encore très sensible. Du côté des taux d'intérêt, la situation économique actuelle a encore renforcé l'impossibilité pour la BNS de sortir de sa politique de taux d'intérêt négatifs. Dans ce contexte l'immobilier offre un excellent placement en raison de ses rendements réguliers.

2. Politique d'investissement

Pendant la période sous revue, nous nous sommes concentrés sur l'optimisation du portefeuille existant soit par la réduction du vacant, soit par la poursuite ou préparation de nos divers chantiers.

Malgré la 2^{ème} vague du COVID-19, nous avons enregistré du succès dans la relocation des logements dans nos immeubles ce qui a permis de réduire le taux de perte sur loyer à 6.31% pour l'ensemble du fonds. Ces progrès ont été obtenus en effectuant des travaux légers et en réduisant autant que possible le temps nécessaire à la relocation des appartements en anticipant les départs des locataires. Nous consacrons également beaucoup de ressources en marketing et forces commerciales pour dynamiser le processus de relocation. Nos studios meublés soit à la Chaux-de-Fonds soit à Ecublens sont tous loués à ce jour. En raison de la crise du COVID-19, nous cherchons à relouer des objets commerciaux en tant que surfaces logistiques ou de stockage, très prisées dans la situation actuelle.

Du côté de notre immeuble de Bex que nous avons dû vider pour remédier à un défaut de construction, les travaux se terminent et la mise en valeur a pu commencer. A la rue de la Borde, les tractations continuent avec la Ville de Lausanne pour l'obtention du permis de construire. Enfin, nous avons reçu toutes les autorisations nécessaires pour démarrer les rénovations et transformations dans l'immeuble de Musée 58 à la Chaux-de-Fonds.

GESCHÄFTSBERICHT

1. Marktrückblick

Schweizer Immobilien bleiben weiterhin eine attraktive Investition, da Wohnimmobilien und ein grosser Teil der kommerziellen Immobilien, im Kontext einer sich aufgrund der Gesundheitskrise abschwächenden Wirtschaft, ihren defensiven Charakter offenbaren. Selbstverständlich sind einige Segmente stärker von den seitens der Behörden beschlossenen Beschränkungen betroffen, aber zum grössten Teil sollten die Auswirkungen voraussichtlich nur vorübergehend sein. Zudem sind die Auswirkungen auf Immobilien, aufgrund der durch die Pandemie verursachten Rezession, lediglich indirekt, und bisher nicht sehr ausgeprägt. Was die Zinssituation anbetrifft, hat die aktuelle Wirtschaftslage es der SNB noch weiter erschwert, aus ihrer Negativzinspolitik auszusteigen. Immobilien stellen daher, aufgrund ihrer regelmässigen Rendite, eine hervorragende Investition dar.

2. Anlagepolitik

Für den Berichtszeitraum konzentrierten wir uns auf die Optimierung des bestehenden Portfolios, wobei die Reduzierung der Leerstände, sowie auch die Fortsetzung oder Vorbereitung unserer diversen Projekte im Vordergrund standen.

Trotz der zweiten COVID-19-Welle waren wir bei der Vermietung der Wohnungen erfolgreich, wobei die Mietverlustrate für den gesamten Fonds auf 6.31% gesenkt werden konnte. Dies wurde einerseits über die Durchführung von kleineren Renovierungsarbeiten sowie andererseits durch eine Verkürzung der Latenzzeiten bis zur Wiedervermietung ermöglicht. Letzteres wurde insbesondere durch eine verbesserte Antizipation von anstehenden Mieterkündigungen erreicht. In diesem Zusammenhang haben wir auch viele Ressourcen für Marketing und kommerzielle Bemühungen eingesetzt, um den Wiedervermietungsprozess voranzutreiben. Unsere möblierten Studios in La Chaux-de-Fonds, sowie auch in Ecublens, sind alle, bis zum jetzigen Zeitpunkt, vermietet. Aufgrund der COVID-19-Krise versuchen wir, die Gewerbeobjekte alternativ auch als Logistik- oder Lagerbereiche zu vermieten, welche in der aktuellen Situation sehr gefragt sind.

In Bezug auf unser Gebäude in Bex, das wir räumen lassen mussten, um einen Konstruktionsfehler zu beheben, konnten die Arbeiten abgeschlossen und die Vermarktung wieder aufgenommen werden. Was die geplante Liegenschaft in der rue de la Borde betrifft, werden die Verhandlungen mit der Stadt

3. Analyse de la performance

La performance du fonds qui ressort de la comptabilité du semestre écoulé est affectée par les travaux entrepris sur notre immeuble de Bex qui engendre une charge de CHF 1'039'047.16 pour défaut de construction. Tandis que nous attendons le remboursement des assurances ainsi qu'une compensation pour la perte de loyers ces éléments ne sont pas pris en compte. Il convient aussi de mentionner que l'immeuble de Bex est le seul dont la valeur d'expertise a été modifiée au 31 décembre 2020 par rapport à la fin de l'exercice précédent. Le prix d'estimation a été augmenté de CHF 923'000.- pour atteindre CHF 12'742'000.-.

Pour le reste, les progrès commencent à se faire sentir en raison de la baisse du taux de vacance à travers le fonds avec des revenus en hausse de 3.5% pour un total semestriel de CHF 9'337'530.26 par rapport à la même période de l'année précédente. Plusieurs loyers ont été revalorisés à la suite de travaux de rénovation.

4. Perspective et stratégie

Nous attendons la poursuite des progrès dans le fonds pour les mois à venir. Un grand changement va provenir de la relocation de l'immeuble de Bex avec un état locatif annuel de CHF 626'208.-. En outre, la baisse générale du taux de vacances va déployer ses effets et nous espérons poursuivre sur cette tendance grâce à nos efforts marketing et un suivi actif des régies en charge. Concernant les remboursements d'assurances pour l'immeuble de Bex, les discussions sont en cours et nous espérons aboutir au 30 juin. Quoiqu'il en soit, le potentiel du portefeuille permet clairement de retrouver à terme un niveau de coupon annuel de CHF 3.- par part et de l'améliorer sur le moyen terme, ces coupons prévisionnels étant exclusivement financés par les résultats opérationnels et non par des plus-values réalisées par la vente de biens.

Lausanne, über die Erteilung der Baubewilligung, fortgesetzt. Andererseits haben wir endlich alle erforderlichen Genehmigungen erhalten, um mit den Renovierungs- und Umbauarbeiten in der Liegenschaft Musée 58 in La Chaux-de-Fonds zu beginnen.

3. Performance-Analyse

Die Wertentwicklung des Fonds, die auf der Buchführung des vergangenen Halbjahrs basiert, wurde durch Kosten für Behebungsarbeiten des Konstruktionsfehlers an unserem Gebäude in Bex, in der Höhe von CHF 1'039'047.16, beeinträchtigt. Obwohl wir von einer Rückerstattung der Kosten durch die Versicherung, sowie auch einer Entschädigung für den Mietzinsverlust, ausgehen, wurden diese möglichen Zahlungseingänge noch nicht berücksichtigt. Es sollte auch erwähnt werden, dass das Bex-Gebäude das einzige ist, dessen Schätzwert sich am 31. Dezember 2020, gegenüber dem Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres, geändert hat. Der geschätzte Wert wurde in diesem Zusammenhang um CHF 923'000.- auf CHF 12'742'000.- erhöht. Im Übrigen lassen sich diverse Fortschritte feststellen, wie beispielsweise die Senkung der Leerstandrate für den gesamten Fonds und dass der Gesamtertrag von CHF 9'337'530.26 für das Halbjahr, im Vergleich zum Vorjahr, um 3.5% gestiegen ist. Aufgrund der Renovierungsarbeiten wurden zudem auch sämtliche Mieten neu bewertet.

4. Perspektive und Strategie

Wir gehen in den kommenden Monaten von einer weiteren positiven Entwicklung des Fonds aus. Ein grosser Schritt wird sich dabei aus der Wiedervermietung des Bex-Gebäudes, mit einer jährlichen Mietzinseinnahme von CHF 626'208.-, ergeben. Darüber hinaus wird sich der allgemeine Rückgang der Leerstandrate positiv auswirken, und wir hoffen, diesen Trend, dank unserer Marketingbemühungen und aktiven Unterstützung der zuständigen Immobilienverwalter, fortzusetzen. In Bezug auf die Versicherungserstattungen für das Bex-Gebäude, laufen die Verhandlungen weiter und wir hoffen, dass wir diese bis zum 30. Juni werden abschliessen können. Zusammenfassend sind wir weiterhin vom Potential des Portfolios überzeugt und gehen davon aus, im Laufe der Zeit wieder zu einer jährlichen Ausschüttung von CHF 3.- pro Anteil zurückkehren und dies mittelfristig verbessern zu können. Dabei gilt es zu beachten, dass diese prognostizierten Ausschüttungen ausschliesslich durch das Betriebsergebnis und nicht durch Kapitalgewinne aus dem Verkauf von den Immobilien, finanziert werden.

CHIFFRES-CLÉS / KENNZAHLEN

		31.12.2020	31.12.2019
Fortune totale / Gesamtvermögen	CHF	443'167'775	450'941'907
Fortune nette / Nettofondsvermögen	CHF	303'473'926	315'409'737
Valeur vénale des immeubles terminés Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	437'218'000	448'704'000

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
31.12.2018	CHF 120.00	2'600'000	312.02	N/A	N/A	N/A
30.06.2019	CHF 123.45	2'600'000	320.94	CHF 0.00	CHF 3.00	CHF 3.00
31.12.2019	CHF 121.30	2'600'000	315.41	N/A	N/A	N/A
30.06.2020	CHF 118.40	2'600'000	307.81	CHF 0.00	CHF 2.85	CHF 2.85
31.12.2020	CHF 116.70	2'600'000	303.47	N/A	N/A	N/A

Indices calculés selon la directive de la SFAMA

Nach den SFAMA-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	31.12.2020	31.12.2019
Taux de perte sur loyer / Mietausfallrate ¹	6.31%	7.51%
Coefficient d'endettement / Fremdfinanzierungsquote	30.07%	28.81%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) / Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	54.74%	60.91%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{ref (GAV)} / Fondsbetriebsaufwandquote TER _{ref (GAV)}	0.75%	0.78%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{ref (MV)} / Fondsbetriebsaufwandquote TER _{ref (MV)}	1.13%	1.08%
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE) / Eigenkapitalrendite (ROE)	0.98%	3.59%
Rendement du capital investi (ROIC) / Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	0.91%	2.73%
Rendement sur distribution / Ausschüttungsrendite	N/A	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio) / Ausschüttungsquote (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio / Agio/Disagio	0.60%	1.48%
Rendement de placement / Anlagerendite	-1.48%	0.71%

Dominicé Swiss Property Fund Performance

	31 décembre 2020 31. Dezember 2020	31 décembre 2019 31. Dezember 2019	Depuis création du fonds Seit Bestehen des Fonds
Dominicé Swiss Property Fund	4.85%	4.50%	31.89%
SXI Real Estate® Funds TR	12.66%	6.82%	65.70%

¹ Au 31.12.2020, 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 11.76%. Au 31.12.2019, le taux indiqué ne tient pas compte des immeubles en rénovation Barmottes à Bex, rue de la Borde 17 à Lausanne et rue du Parc 71 à la Chaux-de-Fonds. En intégrant ces immeubles, la quote-part de perte sur loyer aurait été de 13.77%.

¹ Per 31.12.2020 sind die Liegenschaften "Barmottes" in Bex und "Rue de la Borde 17" in Lausanne, welche sich jeweils in Renovation befinden, nicht in die Berechnung einbezogen. Inklusive dieser Liegenschaften hätte die Mietausfallrate 11.76% betragen. Per 31.12.2019 sind die Liegenschaften "Barmottes" in Bex, "Rue de la Borde 17" in Lausanne sowie "Parc 71" in La Chaux-de-Fonds, welche sich jeweils in Renovation befinden, nicht in die Berechnung einbezogen. Inklusive dieser Liegenschaften hätte die Mietzinsausfallrate 13.77% 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
31.12.2020
31.12.2019
CHF
CHF

Caisse avois 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>	2'962'260.87	1'537'304.98
Immeubles divisés en : / Grundstücke aufgeteilt in:		
- Immeubles d'habitation / Wohnbauten	232'576'000.00	238'325'000.00
- Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften	42'576'000.00	46'171'000.00
- Immeubles à usage mixte / Gemischte Bauten	162'066'000.00	164'208'000.00
Autres actifs / Sonstige Vermögenswerte	2'987'513.79	700'601.94
Fortune totale du fonds dont à déduire / Gesamtfondsvermögen abzüglich	443'167'774.66	450'941'906.92

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>	102'900'000.00	100'600'000.00
- Autres engagements à court terme / kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	7'130'862.81	4'493'646.91
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>	28'592'500.00	28'652'500.00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	304'544'411.85	317'195'760.01
Estimation des impôts dus en cas de liquidation / Geschätzte Liquidationssteuern	-1'070'485.50	-1'786'023.00
Fortune nette du fonds / Nettofondsvermögen	303'473'926.35	315'409'737.01

Variation de la fortune nette du fonds / Veränderung des Nettofondsvermögens	01.07.2020	01.07.2019
	31.12.2020	31.12.2019

CHF
CHF

Fortune nette du fonds au début de l'exercice / Nettofondsvermögen per Beginn der Rechnungsperiode	307'806'407.02	320'935'817.34
Distribution / Ausschüttung	-7'410'000.00	-7'800'000.00
Solde des mouvements de parts / Saldo aus dem Anteilverkehr	0.00	0.00
Résultat total / Gesamterfolg	3'077'519.33	2'273'919.67
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice / Nettofondsvermögen per Ende der Rechnungsperiode	303'473'926.35	315'409'737.01

Nombre de parts en circulation / Anzahl Anteile im Umlauf	01.07.2020	01.07.2019
	31.12.2020	31.12.2019

Situation au début de l'exercice / Stand zu Beginn der Rechnungsperiode	2'600'000	2'600'000
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	2'600'000	2'600'000

Valeur nette d'inventaire par part arrondie à CHF 0.05 Nettoinventarwert pro Anteil gerundet auf CHF 0.05	116.70	121.30
--	---------------	---------------

COMPTE DE RÉSULTAT / ERFOLGSRECHNUNG

	01.07.2020	01.07.2019
	31.12.2020	31.12.2019
	CHF	CHF
Revenus / Ertrag		
Loyers (rendements bruts) / Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	9'147'508.60	8'963'720.10
Autres revenus / Übrige Erträge	190'021.66	54'689.13
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus / Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	0.00
Total des revenus, dont à déduire / Total Erträge abzüglich:	9'337'530.26	9'018'409.23
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	443'301.38	527'741.22
Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen	1'431'172.95	1'396'836.14
Administration des immeubles, divisés en : / Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:		
- Frais liés aux immeubles / Liegenschaftsaufwand	1'945'667.54	732'718.11
- Frais d'administration / Verwaltungsaufwand	348'779.93	356'372.61
Impôts fonciers / Liegenschaftssteuern	387'824.00	434'928.97
Impôts revenus et fortune / Steuern auf Einkommen und Vermögen	658'071.50	1'073'693.43
Frais d'estimation et d'audit / Schätzungs- und Prüfaufwand	3'000.00	90'862.38
Rémunérations réglementaires versées : / Reglementarische Vergütungen an:		
- A la direction / an die Fondsleitung	1'245'197.08	1'084'953.66
- A la banque dépositaire / an die Depotbank	117'518.30	84'325.09
Autres charges / Sonstiger Aufwand	92'890.44	271'641.14
Total des charges / Total Aufwand	6'673'423.12	6'054'072.75
Résultat net / Nettoertrag	2'664'107.14	2'964'336.48
Résultat réalisé / Realisierter Erfolg	2'664'107.14	2'964'336.48
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) / Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	-566'832.31	264'707.00
Impôts en cas de liquidation (variation) / Liquidationssteuern (Veränderung)	980'244.50	-955'123.81
Résultat total / Gesamterfolg	3'077'519.33	2'273'919.67

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 sur prix	Rendement brut ³ sur valeur
Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Bruttomieteinnahmen	Sollmieteinnahmen	de revient	vénale
		en / in CHF	en / in CHF	en / in CHF ¹	en / in CHF ²	Bruttoertrag ³ auf Gestehungskosten	auf Verkehrswert
GE	Petit-Saconnex / Genève						
	Rue de l'Orangerie 3	6'854'223	7'488'000	146'550	299'100	4.36%	3.99%
NE	La Chaux-de-Fonds						
	Rue du Parc 71	7'904'816	7'503'000	129'095	403'200	5.10%	5.37%
	Le Landeron						
	Rue du Jura 10-12	9'725'900	10'060'000	228'996	479'916	4.93%	4.77%
	Neuchâtel						
(4)	Rue des Draizes 55-61	21'416'639	20'982'000	421'171	907'044	4.24%	4.32%
	Rue de Grise-Pierre 26, 28	8'149'640	8'242'000	180'360	360'720	4.43%	4.38%
VD	Belmont-sur-Lausanne						
	Chemin de Ruyeres 1	5'252'890	5'577'000	118'212	236'424	4.50%	4.24%
	Bex						
	Barmottes (Route d'Aigle 21-23)	13'253'014	12'742'000	400	627'408	4.73%	4.92%
	Chavannes-près-Renens						
	Rue de la Blancherie 5	19'294'150	22'026'000	452'497	986'592	5.11%	4.48%
	Route de la Maladière 22-24	16'221'027	17'003'000	340'048	687'648	4.24%	4.04%
	Commugny						
	Rue de l'Eglise 7a-7b	5'180'930	6'370'000	130'484	265'128	5.12%	4.16%
	Corsier-sur-Vevy						
	Sous-les-Terreux 1	3'943'176	4'075'000	79'612	163'584	4.15%	4.01%
	Crissier						
(4)	Route de Marcolet 15a	6'190'106	6'828'000	144'057	291'534	4.71%	4.27%
	Ecublens						
	Chemin de la Forêt 14	12'589'469	14'101'000	282'905	587'220	4.66%	4.16%
	La Tour de Peilz						
	Avenue de la Condémine 1	10'578'004	10'830'000	208'338	425'832	4.03%	3.93%
	Chemin des Murets 10	8'258'600	8'165'000	172'566	345'132	4.18%	4.23%
	Lausanne						
	Avenue des Bergières 59	5'463'457	5'980'000	124'590	250'500	4.59%	4.19%
	Avenue de France 18bis	4'381'256	4'594'000	104'946	209'892	4.79%	4.57%
	Rue de la Mercerie 14, 16, 18, 20	10'396'304	12'903'000	305'127	614'554	5.91%	4.76%
	Lucens						
	Place de la Belle-Maison 4	1'736'096	1'837'000	40'431	86'964	5.01%	4.73%
	Avenue Louis-Edouard Junod 2	2'702'496	2'546'000	55'485	119'640	4.43%	4.70%
	Renens						
	Avenue de Florissant 28	17'608'422	17'606'000	392'214	784'428	4.45%	4.46%
	Chemin des Roses 3-5	11'220'169	13'570'000	307'286	616'752	5.50%	4.54%
	Yverdon-les-Bains						
	Rue de Moulins 36-38-40-42	11'974'128	11'548'000	244'630	519'916	4.34%	4.50%
	Totaux / Total	220'294'910	232'576'000	4'610'000	10'269'128	4.66%	4.42%

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
Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Bruttomieteinnahmen	Sollmieteinnahmen	de revient	vénale
		en / in CHF	en / in CHF	en / in CHF ¹	en / in CHF ²	Bruttoertrag ³ auf Gestehungskosten	auf Verkehrswert
FR	Granges-Paccot						
	Route des Grives 2	13'631'522	12'370'000	329'945	712'620	5.23%	5.76%
VD	Bussigny						
	Chemin de Bas de Plan 22	11'809'827	11'580'000	299'445	672'180	5.69%	5.80%
	Crissier						
	Rue du Jura 14	7'332'321	6'434'000	237'960	465'120	6.34%	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	69'696	139'560	4.92%	4.29%
	St-Sulpice						
	Rue du Centre 140	3'659'170	3'864'000	80'575	162'129	4.43%	4.20%
	Totaux / Total	43'827'507	42'576'000	1'017'620	2'390'901	5.46%	5.62%

Immeubles à usage mixte / Gemischte Bauten

BE	Bienne Rue du Rüschi 1 / Faubourg du Lac 64-66 / Rue Centrale 2-4	26'885'070	26'567'000	647'257	1'416'634	5.27%	5.33%
FR	Granges-Paccot Route des Grives 4	4'695'948	3'953'000	98'595	200'856	4.28%	5.08%
NE	La Chaux-de-Fonds Rue des Musées 53 (DDP) et Rue des Musées 58	23'371'924	19'262'000	288'167	1'070'042	4.58%	5.56%
VS	Monthey Rue du Midi 2	5'273'671	4'801'000	118'825	240'468	4.56%	5.01%
VD	Le Mont-sur-Lausanne (4) Chemin du Rionzi / Route de Lausanne	33'106'103	36'372'000	812'045	1'670'988	5.05%	4.59%
	Orbe Rue Centrale 1	4'888'298	5'328'000	123'630	260'160	5.32%	4.88%
	Rolle Rue de la Vallée 7-11	58'500'710	58'742'000	1'237'348	2'623'992	4.49%	4.47%
	Vevey Rue du Simplon 33	5'894'500	7'041'000	155'292	310'584	5.27%	4.41%
	Totaux / Total	162'616'224	162'066'000	3'519'889	7'793'724	4.79%	4.81%

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	Etat locatif théorique Sollmiete- nahmen en / in CHF ²	Rendement brut ³ sur prix de revient auf Geste- hungskosten	Rendement brut ³ sur valeur vénale auf Verkehrs- wert
Immeubles d'habitation incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie Wohnbauten einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht	220'294'910	232'576'000	4'610'000	10'269'128	4.66%	4.42%
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum	43'827'507	42'576'000	1'017'620	2'390'901	5.46%	5.62%
Immeubles à usage mixte incluant les immeubles en PPE Gemischte Bauten einschliesslich Stockwerkeigentum	162'616'224	162'066'000	3'519'889	7'793'724	4.79%	4.81%
Totaux / Total	426'738'641	437'218'000	9'147'509	20'453'753	4.79%	4.68%

¹ du 01.07.2020 au 31.12.2020 / vom 01.07.2020 bis 31.12.2020

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 Gesamtmiettrages des Fonds ausmachen : Kein Mieter hat einen Anteil von über 5% am Gesamtmiettrag.

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 30.06.2020	Tiré	Remboursé	Capital au 31.12.2020
Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 30.06.2020	Aufgenommen	Zurückbezahlt	Kapital per 31.12.2020
			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%	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	
0.55%	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%	31.07.2019	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%	29.04.2016	28.08.2020	7'000'000		7'000'000	
0.60%	18.06.2020	18.09.2020	5'800'000		5'800'000	
0.55%	30.06.2020	30.09.2020	6'500'000		6'500'000	
0.55%	30.09.2020	30.12.2020	6'500'000		6'500'000	
0.50%	13.10.2020	15.01.2021		33'000'000		33'000'000
0.50%	15.10.2020	15.01.2021		16'000'000		16'000'000
0.53%	28.10.2020	28.01.2021		5'000'000		5'000'000
0.50%	30.10.2020	29.01.2021		1'500'000		1'500'000
0.63%	01.12.2020	31.01.2021		8'300'000		8'300'000
0.50%	01.11.2020	31.01.2021		5'300'000		5'300'000
0.63%	15.12.2020	31.01.2021		4'000'000		4'000'000
0.50%	09.11.2020	09.02.2021		7'500'000		7'500'000
0.50%	24.11.2020	24.02.2021		3'000'000		3'000'000
0.53%	27.11.2020	26.02.2021		7'000'000		7'000'000
0.60%	18.12.2020	18.03.2021		5'800'000		5'800'000
0.52%	30.12.2020	30.03.2020		6'500'000		6'500'000
0.53%	Taux moyen pondéré (moins de 1 an)	Totaux / Total	104'100'000	102'900'000	104'100'000	102'900'000
	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	4'187'500			4'187'500
1.00%	17.04.2015	19.04.2022	2'235'000			2'235'000
1.85% ¹	01.07.2016	30.05.2022	12'900'000		60'000	12'840'000
1.55% ¹	01.02.2019	06.06.2022	5'800'000			5'800'000
1.76%	12.06.2015	12.06.2025	1'102'500			1'102'500
1.76%	12.06.2015	12.06.2025	1'727'500			1'727'500
1.58%	Taux moyen pondéré (de 1 à 5 ans)	Totaux / Total	27'952'500		60'000	27'892'500
	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% ¹	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)					
0.75%	Taux moyen pondéré (total)	Totaux / Total	132'752'500	102'900'000	104'160'000	131'492'500
	Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (Total)					

¹ Reprise de dette

¹ 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%	0.80%
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%	3.60%
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)	0.0525%	0.0514%
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

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 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

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 Immobilien-sektor 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

d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

Méthode de 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 de la méthode 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.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.16% à 4.52%.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.72%.

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

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 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 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.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.16% und 4.52%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.72%.

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 Nutzungs-

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'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.31% à 4.42%.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.83%.

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

dauer 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 3.31% und 4.42%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.83%.

Methode von Jones Lang LaSalle (Geneva) AG

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

valeur nette des flux de trésorerie actuels et prévisionnels, déduction faite de tous les frais non imputables aux locataires.

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

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

Le taux d'actualisation net utilisé pour l'évaluation de l'immeuble a été de 3.50%.

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.

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.

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 est limité.

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

Der für die Bewertung der Liegenschaft angewandte Diskontierungssatz betrug 3.50%.

Schätzungsprinzipien der Bankguthaben

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

Berechnungsprinzip des Nettoinventarwerts

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

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. Trotzdem beeinflusst die COVID-19-Krise einige unserer gewerblichen Mieter. Die Mietzinsein-

Néanmoins, la crise COVID-19 touche certains de nos locataires commerciaux. L'état locatif des locaux commerciaux, sans compter ceux qui peuvent être des logements meublés temporaires, représente 21% de l'état locatif total du fonds.

Les locaux loués pour des activités touchées par les restrictions, soit les restaurants, les salons de coiffure ou les locaux de fitness, représentent un état locatif annuel total de CHF 105'845.- ou 0.52% de l'état locatif total du fonds. Ils contiennent aussi des locaux où l'activité est partiellement entravée comme par exemple une boulangerie qui fonctionne aussi comme tea-room.

Au 31 décembre 2020, le montant des contentieux lié aux restrictions COVID-19 s'élève à CHF 191'600.- ou 0.94% de l'état locatif annuel. Ce montant provient aussi de locataires non concernés par les restrictions. Au 30 juin 2021, nous anticipons dans notre scénario moyen des pertes sur loyers de CHF 176'741.- ou 0.87% de l'état locatif annuel.

nahmen von Geschäftsräumen, exklusive derjenigen welche möglicherweise vorübergehend als eingerichtete Unterkünfte genutzt werden könnten, machen 21% der gesamten Mieterträge des Fonds aus.

Die vermieteten Räumlichkeiten, die für gewerbliche Aktivitäten genutzt werden, die von den Beschränkungen betroffen sind, wie z.B. Restaurants, Friseursalons oder Fitnessstudios, generieren jährliche Mietzinseinnahmen von CHF 105'845.- oder 0.52% der Gesamtzinseinnahmen des Fonds. Inbegriffen sind in dieser Berechnung auch diejenigen Räumlichkeiten, in denen die Aktivitäten teilweise eingeschränkt werden, wie beispielsweise eine Bäckerei, die auch als Teestube genutzt wird.

Zum 31. Dezember 2020 betrug der im Zusammenhang mit COVID-19 Beschränkungen betroffene Mietertrag CHF 191'600.- oder 0.94% der jährlichen Mietzinseinnahmen. Diese Summe beinhaltet auch Erträge von Mietern, die von den Beschränkungen nicht betroffen sind. Zum 30. Juni 2021 rechnen wir in unserem durchschnittlichen Szenario mit Mietverlusten von CHF 176'741.- oder 0.87% der jährlichen Mietzinseinnahmen.