



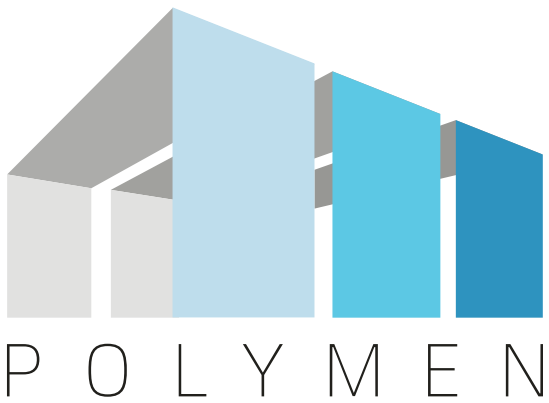
P O L Y M E N

RAPPORT ANNUEL AU 31 DÉCEMBRE 2020

JAHRESBERICHT PER 31. DEZEMBER 2020

20

20



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

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

TABLE DES MATIÈRES / INHALT

Portrait du fonds / Portrait des Fonds	4
Gestion et organes / Verwaltung und Organe	5
Rapport de gestion / Geschäftsbericht	7
Chiffres clés / Kennzahlen	12
Compte de fortune / Vermögensrechnung	14
Compte de résultat / Erfolgsrechnung	15
Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière Angaben zu Geschäften von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung	16
Inventaire des immeubles / Inventar der Liegenschaften	18
Liste des achats et des ventes durant la période / Aufstellung der Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr	21
Détail des dettes hypothécaires / Hypothekarschulden im Detail	22
Annexe / Anhang	24

PORTRAIT DU FONDS

Polymen Fonds Immobilier est un fonds de placement de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).

SOLUFONDS SA assume la direction de fonds depuis le 23 octobre 2009 après approbation délivrée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA.

La dernière version du prospectus avec contrat de fonds intégré est de juin 2019. La première partie « Prospectus » a été mise à jour au chiffre 4.3. *Experts chargés des estimations*. La FINMA n'a émis aucune objection quant à ces modifications et a accusé réception de la version actualisée du prospectus avec contrat de fonds intégré par courrier du 27 juin 2019. La deuxième partie « Contrat de fonds » reste en vigueur au 1^{er} avril 2018.

Le fonds immobilier est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) aux termes duquel la direction du fonds s'engage à faire participer l'investisseur au fonds immobilier, proportionnellement aux parts qu'il a acquises, et à gérer le fonds conformément aux dispositions de la loi et du contrat de fonds, à titre autonome et en son propre nom. La banque dépositaire est partie au contrat de fonds conformément aux tâches qui lui sont dévolues par la loi et le contrat de fonds.

Conformément au contrat de fonds, la direction est en droit, avec le consentement de la banque dépositaire et l'autorisation de l'autorité de surveillance, de créer à tout moment différentes classes de parts, de les supprimer ou de les regrouper.

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

PORTRAIT DES FONDS

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

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

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

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

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

Der Immobilienfonds ist nicht in verschiedene Anteilsklassen eingeteilt.

GESTION ET ORGANES / VERWALTUNG UND ORGANE

Direction de fonds / Fondsleitung	SOLUFONDS SA Rue des Fléchères 7A 1274 Signy-Avenex
Banque dépositaire / Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise Place St François 14 1001 Lausanne
Gestionnaire / Vermögensverwalterin	PROCIMMO SA En Budron H11 1052 Le Mont-sur-Lausanne
Fund Manager	Alexia Gillard (jusqu'au / bis zum 30.04.2020) Alexandre Monney (à partir du / ab 01.05.2020)
Société d'audit / Prüfungsgesellschaft	PricewaterhouseCoopers SA Avenue Giuseppe-Motta 50 1211 Genève 2
Experts chargés des estimations / Schätzungsexperten	
M. Olivier Bettens (jusqu'au / bis zum 31.03.2020)	Lausanne
M. Stéphane Picci (jusqu'au / bis zum 30.06.2020)	Saint-Aubin-Sauges
IAZI Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG	Zurich / Zürich Personnes responsables / Verantwortliche Personen: M. Raphaël Bourquin et Mme Roxane Montagner
Jones Lang LaSalle (Geneva) SA	Genève / Genf Personnes responsables / Verantwortliche Personen: M. Pierre Stämpfli et Mme Yasmine Ghulam
Wüest Partner AG	Zurich et Genève / Zürich und Genf Personnes responsables / Verantwortliche Personen: M. Vincent Clapasson et M. Hervé Froidevaux

Délégation d'autres tâches partielles

Les tâches suivantes, à savoir la gérance immobilière et l'entretien technique des immeubles, sont déléguées à :

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

Les tâches de mise en valeur, de construction, de rénovation ou de transformation sont déléguées par la direction à des sociétés présentant toutes les qualités requises.

Les sociétés délégataires et leur direction respective doivent se distinguer par une expérience de longue date dans la gestion et la promotion immobilière.

Les modalités précises d'exécution des mandats, les compétences et les rémunérations sont fixées dans le cadre de contrats conclus en principe entre le gestionnaire et les sociétés délégataires.

Delegation sonstiger Teilaufgaben

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

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

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

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

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

RAPPORT DE GESTION

au 31 décembre 2020

Le fonds de placement « Polymen Fonds Immobilier » termine son exercice annuel au 31 décembre 2020 avec de solides résultats. Le rendement de placement se monte à 4.47% contre 4.33% un an plus tôt et le résultat net est en augmentation à CHF 8'672'402.- (+ 7.98% / + CHF 640'888.-). Un dividende de CHF 3.32 par part sera distribué courant avril 2021, composé de CHF 3.00 lié à la distribution du revenu et CHF 0.32 de dividende extraordinaire.

Rétrospective de l'année 2020

Au 31 décembre 2020, la fortune brute du fonds atteint CHF 482'467'012.- et la fortune nette du fonds CHF 351'012'287.- en augmentation de 1.95% sur douze mois. La valeur nette d'inventaire augmente à CHF 134.50 la part, contre CHF 131.90 au 31 décembre 2019, soit une variation positive de 1.97%.

Les revenus s'accroissent de 3.89% par rapport à l'an dernier et s'établissent à CHF 23'008'620.- (31.12.2019 : CHF 22'146'180.-), ceci est notamment dû au revenu extraordinaire (cf annexe du rapport « indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière). Les loyers baissent très faiblement à CHF 21'331'666.- (31.12.2019 : CHF 21'605'561.-), impactés par la vente de trois immeubles en fin d'année 2019. Les charges d'un montant de CHF 14'336'218.- restent maîtrisées en comparaison annuelle (31.12.2019 : CHF 14'114'666.-).

Conformément à ce qui avait été anticipé dans le rapport semestriel au 30 juin 2020, la signature de nouveaux baux commerciaux fait substantiellement baisser le taux de perte sur loyer à 3.53% au 31 décembre 2020 (30.06.2020 : 5.52% / 31.12.2019 : 4.11%). Ce taux est composé principalement de la vacance locative qui est de 2.25% et qui se montait à 2.98% au 31 décembre 2019. Le gestionnaire du fonds relève qu'une infime partie (moins de 0.2%) est liée à la situation pandémique du COVID-19, avec l'octroi de gratuités de loyer lorsque des mesures d'accompagnement étaient conseillées par les Cantons.

La marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) a augmenté considérablement à 66.80% (31.12.2019 : 62.64%). Le coefficient d'endettement s'est réduit à 24.23% (31.12.2019 : 25.89%). Le rendement des fonds propres (ROE) se situe à 4.34% (31.12.2019 : 4.23%), quant au rendement du capital investi (ROIC) il se trouve à 3.63% (31.12.2019 : 3.51%).

GESCHÄFTSBERICHT

Per 31. Dezember 2020

Der Anlagefonds «Polymen Fonds Immobilier» hat sein Geschäftsjahr per 31. Dezember 2020 mit einem soliden Ergebnis abgeschlossen. Die Anlagerendite beträgt 4.47% gegenüber 4.33% im Vorjahr und der Nettoertrag steigt auf CHF 8'672'402.- (+ 7.98% / + CHF 640'888.-). Im April 2021 wird eine Dividende von CHF 3.32 pro Anteil ausgeschüttet, die sich aus CHF 3.00 an Ertragsausschüttung und CHF 0.32 als ausserordentliche Dividende zusammensetzt.

Rückblick auf das Jahr 2020

Per 31. Dezember 2020 beläuft sich das Bruttofondsvermögen auf CHF 482'467'012.- und das Nettofondsvermögen auf CHF 351'012'287.-, was einem Anstieg von 1.95% über zwölf Monate entspricht. Der Nettoinventarwert steigt auf CHF 134.50 pro Anteil, verglichen mit CHF 131.90 per 31. Dezember 2019, was einer positiven Veränderung von 1.97% entspricht.

Die Erträge steigen im Vergleich zum Vorjahr um 3.89% auf CHF 23'008'620.- (31.12.2019: CHF 22'146'180.-), dies insbesondere infolge der ausserordentlichen Erträge (siehe Anhang des Berichts «Angaben zu Geschäften von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung»). Die Mieteinnahmen sinken leicht auf CHF 21'331'666.- (31.12.2019: CHF 21'605'561.-), dies aufgrund des Verkaufs von drei Immobilien Ende 2019. Der Aufwand von CHF 14'336'218.- bleibt im Vergleich zum Vorjahr unter Kontrolle (31.12.2019: CHF 14'114'666.-).

Wie im Halbjahresbericht per 30. Juni 2020 erwartet, hat sich die Mietausfallrate durch den Abschluss neuer gewerblicher Mietverträge per 31. Dezember 2020 auf 3.53% substantiell reduziert (30.06.2020: 5.52% / 31.12.2019: 4.11%). Diese Quote setzt sich hauptsächlich aus dem Mietleerstand zusammen, der 2.25% beträgt und der per 31. Dezember 2019 bei 2.98% lag. Die Vermögensverwalterin stellt fest, dass ein winziger Teil (weniger als 0.2%) im Zusammenhang mit der Pandemie von COVID-19 steht, d.h. mit der Gewährung von Mietrabatten, die als flankierende Massnahmen von den Kantonen empfohlen wurden.

Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) ist deutlich auf 66.80% angestiegen (31.12.2019: 62.64%). Die Fremdfinanzierungsquote sinkt auf 24.23% (31.12.2019: 25.89%). Die Eigenkapitalrendite (ROE) liegt bei 4.34% (31.12.2019: 4.23%), die Rendite des investierten Kapitals (ROIC) beläuft sich auf 3.63% (31.12.2019: 3.51%).

Focus

Au 31 décembre 2020, le portefeuille est composé de 41 immeubles représentant une fortune de plus de CHF 482 millions, dont 70% des biens sont situés dans les villes et agglomérations de Genève et Lausanne.

La vente de la promotion du chemin de Marclay 10 à Vandoeuvres (GE) a été exécutée fin août 2020, au profit d'un seul et unique acquéreur. Au 31 décembre 2020, il apparaît encore dans les comptes une provision de CHF 150'000.- destinée à couvrir les prétentions de l'acquéreur qui seront toutefois reportées sur l'Entreprise Générale.

Le chantier se trouvant à la rue Peillonex 31-31A-33 à Chêne-Bourg (GE) suit son cours et la livraison est prévue pour la fin de l'année 2022. Pour rappel, l'investissement initial est estimé à environ CHF 25 millions, pour un rendement attendu supérieur à 4% sur le prix de revient après travaux, et cela pendant la période de contrôle des loyers (ZDloc de 10 ans et HM de 25 ans) liée à la «zone de développement».

Les travaux d'aménagements des combles des immeubles sis route Aloys-Fauquez 36-38 / chemin de la Motte 1 à Lausanne (VD) ont permis la commercialisation de six appartements avec terrasse en fin d'année 2020, permettant de générer un revenu locatif supplémentaire de l'ordre de CHF 115'000.- par an. Cette opération permet de générer une rentabilité supérieure à 5.5% sur investissement.

Fokus

Am 31. Dezember 2020 bestand das Portfolio aus 41 Liegenschaften mit einem Vermögen von über CHF 482 Mio., von denen 70% in den Städten und Agglomerationen von Genf und Lausanne liegen.

Der Verkauf der Wohnungen am «Chemin de Marclay 10» in Vandoeuvres (GE) wurde Ende August 2020 zugunsten eines einzigen Käufers abgeschlossen. Per 31. Dezember 2020 war noch eine Rückstellung in Höhe von CHF 150'000.- für die Ansprüche des Käufers bilanziert, die jedoch an den Generalunternehmer abgetreten werden.

Die Bauarbeiten an der «Rue Peillonex 31-31A-33» in Chêne-Bourg (GE) schreiten voran und die Fertigstellung ist für Ende 2022 geplant. Zur Erinnerung: Die Anfangsinvestition wird auf rund CHF 25 Mio. geschätzt, mit einer erwarteten Rendite von über 4% auf die Gestehungskosten nach den Bauarbeiten, und dies während der Mietpreisbindung (10 Jahre für Mietentwicklungszonen nach LGZD ([Allgemeines Gesetz über Entwicklungszonen]) und 25 Jahre für Gemisches Wohnen nach dem LGL ([Allgemeines Wohnungs- und Mieterschutzgesetz]) im Zusammenhang mit dieser regulierten «Entwicklungszone».

Der Ausbau des Dachgeschosses der Gebäude an der «Route Aloys-Fauquez 36-38» / «Chemin de la Motte 1» in Lausanne (VD) hat es ermöglicht, Ende 2020 sechs

Lausanne, Route Aloys-Fauquez 36/38 / Ch. de la Motte 1 (VD)



Le gestionnaire du fonds a profité de ces travaux pour refaire la façade des immeubles, remplacer la chaudière et installer des panneaux solaires en toiture. Soucieux de réduire l'impact énergétique des immeubles, le gestionnaire du fonds a souhaité cette installation qui permet notamment de préchauffer l'eau chaude consommée par les locataires, mais également d'alimenter en électricité les parties communes des immeubles. Le solde de l'électricité produite non autoconsommée étant réinjecté dans le réseau électrique lausannois.

Concernant la parcelle du chemin de la Tour 4-6-8 à Meyrin (GE), elle a bien été intégrée au projet du nouveau Plan Localisé de Quartier de l'Hôpital de La Tour, lequel sera entériné durant l'année 2021. Un petit bâtiment d'usage mixte supplémentaire pourra y être érigé à moyen terme.

Perspectives

Le gestionnaire du fonds confirme le potentiel de développement au sein du parc immobilier existant. Plusieurs études de faisabilité concluantes devraient déployer leur potentiel d'ici trois à cinq ans avec comme exemple la surélévation des bâtiments sis chemin des Deux-Communes 15-17-25-27-29 à Thonex (GE) ainsi que celui se trouvant au chemin Du-Roveray 14 à Genève (GE).

En parallèle, la volonté d'acquérir de nouveaux objets est conservée, ceci afin de palier à la vente des trois biens non-stratégiques vendus en fin d'année 2019. Les opportunités analysées jusqu'à présent ne remplissaient pas les critères du fonds.

Intéressé à conserver les revenus locatifs actuels, voire de les faire accroître, dans les immeubles du fonds les plus touchés par de la vacance locative, le gestionnaire du fonds a prévu durant l'année 2021 d'investir pour la réfection des façades des immeubles sis chemin des Barmottes 12 à Bex (VD) et chemin de Bel-Horizon 1 à Aigle (VD). Cette dépense s'inscrit dans un budget global pour le fonds similaire à ceux appliqués jusqu'à lors, permettant de ne pas impacter négativement le dividende futur.

A plus lointaine échéance, soit entre 2022 et 2025, des travaux d'envergure sont en cours de planification pour l'immeuble sis rue du Bois-Noir 15-23 à la Chaux-de-Fonds (NE) afin de préserver l'actif et maintenir son rendement à long terme.

Concernant le projet portant sur les immeubles sis chemin de Sauges 32-34-36 à Lausanne (VD) déjà évoqué précédemment, ce dernier se dessine désormais à un terme plus éloigné (5 à 10 ans), puisqu'il est envisagé la démolition et la reconstruction de ces immeubles en lieu et place d'une rénovation lourde.

Wohnungen mit Terrassen zu vermarkten, was erlaubt, zusätzliche Mieteinnahmen von rund CHF 115'000.- pro Jahr zu erzielen. Mit diesem Projekt kann eine Rendite von über 5.5% auf die Investition erzielt werden.

Die Vermögensverwalterin nutzte diese Arbeiten, um die Fassade der Gebäude neu zu gestalten, den Heizkessel zu ersetzen und Solarpanels auf dem Dach zu installieren. Da die Vermögensverwalterin darauf bedacht ist, die Energieauswirkungen der Gebäude zu reduzieren, wünschte sie, dass diese Anlage das von den Mietern verbrauchte Warmwasser vorwärmt, aber auch die Gemeinschaftsbereiche der Gebäude mit Strom versorgt. Der Rest des produzierten und nicht verbrauchten Stroms wird in das Lausanner Stromnetz zurückgespeist.

Was das Grundstück am «Chemin de la Tour 4-6-8» in Meyrin (GE) betrifft, so wurde es in das Projekt des neuen lokalen Bezirksamtsplans des «Hôpital de La Tour» integriert, der im Laufe des Jahres 2021 rechtsgültig werden soll. Mittelfristig kann dort ein zusätzliches kleines Gebäude mit gemischter Nutzung errichtet werden.

Ausblick

Die Vermögensverwalterin bestätigt das Entwicklungspotenzial innerhalb des vorhandenen Gebäudeportfolios. Mehrere aussagekräftige Machbarkeitsstudien sollen in den nächsten drei bis fünf Jahren ihr Potenzial entfalten, so zum Beispiel die Aufstockung der Gebäude am «Chemin des Deux-Communes 15-17-25-27-29» in Thonex (GE) sowie am «Chemin Du-Roveray 14» in Genf (GE).

Gleichzeitig bleibt die Absicht bestehen, neue Liegenschaften zu erwerben, um den Verkauf der drei Ende 2019 veräusserten nicht-strategischen Objekte zu kompensieren. Die bisher analysierten Gelegenheiten entsprachen nicht den Kriterien des Fonds.

Um die laufenden Mieteinnahmen in den am stärksten von Mietleerständen betroffenen Liegenschaften des Fonds aufrechterhalten oder gar steigern zu können, hat die Vermögensverwalterin für 2021 Investitionen für die Renovation der Fassaden der Liegenschaften am «Chemin des Barmottes 12» in Bex (VD) und am «Chemin de Bel-Horizon 1» in Aigle (VD) geplant. Diese Ausgaben sind Teil eines ähnlichen Gesamtbudgets für den Fonds wie bisher, was sich nicht negativ auf die zukünftige Dividende auswirken wird.

Längerfristig, d.h. zwischen 2022 und 2025, sind grössere Arbeiten am Gebäude an der «Rue du Bois-Noir 15-23» in La Chaux-de-Fonds (NE) geplant, um den Vermögenswert zu erhalten und seine langfristige Rendite zu sichern.

De plus, au sujet de la transformation des immeubles sis rue du Cendrier 22-22A / rue Kleberg 23 à Genève (GE), un concours d'architecte a eu lieu en début d'année 2021 et a permis de sélectionner les mandataires qui mèneront à bien ce projet. La demande d'autorisation définitive de construire sera déposée fin 2021. Au terme de la transformation, l'affectation des surfaces restera inchangée, soit commerciale et habitation.

Les perspectives sont positives. Les différents projets identifiés confirment le potentiel de réserve existant au sein des immeubles du fonds et permettront d'augmenter à moyen et long terme les revenus locatifs du fonds ainsi que son dividende.

Par ailleurs, comme indiqué lors des précédents rapports, le fonds a reçu en date du 6 novembre 2020 un revenu extraordinaire de CHF 845'942.- en lien avec certaines transactions immobilières qui se sont déroulées entre 2010 et 2013¹.

Das bereits früher erwähnte Projekt für die Gebäude am «Chemin de Sauges 32-34-36» in Lausanne (VD) rückt in eine fernere Zukunft (5 bis 10 Jahre), da vorgesehen ist, diese Gebäude abzureissen und neu zu bauen, anstatt sie einer grösseren Renovation zu unterziehen.

Was die Umgestaltung der Gebäude in der «Rue du Cendrier 22-22A» / «Rue Kleberg 23» in Genf (GE) betrifft, fand Anfang 2021 ein Architekturwettbewerb statt, der die Auswahl der Mandatsnehmer ermöglichte, die dieses Projekt durchführen werden. Der Antrag auf eine endgültige Baugenehmigung wird Ende 2021 eingereicht werden. Nach dem Umbau bleibt die Nutzung der Flächen unverändert, d.h. eine Nutzung für Gewerbe und Wohnen.

Der Ausblick ist positiv. Die verschiedenen identifizierten Projekte bestätigen das in den Immobilien des Fonds vorhandene Reservepotenzial und werden mittel- und langfristig eine Steigerung der Mieteinnahmen und der Dividende ermöglichen.

Aigle, Chemin de Bel-Horizon 1 (VD)



Finalement, il est profité du présent rapport pour informer qu'après plus de trois ans passés chez Procimmo SA, le Fund Manager Alexandre Monney a pris la décision de quitter l'entreprise fin mai 2021 pour relever un nouveau défi. La recherche d'un successeur est à un stade avancé et dès que la succession aura été réglée, le nom du nouveau Fund Manager sera annoncé.

Darüber hinaus erhielt der Fonds, wie in den früheren Berichten angegeben, am 6. November 2020 einen ausserordentlichen Ertrag von CHF 845'942.- im Zusammenhang mit bestimmten Immobilientransaktionen, die zwischen 2010 und 2013¹ stattfanden.

Schliesslich hat sich der Fund Manager Alexandre Monney nach mehr als dreijähriger Tätigkeit bei der Procimmo SA entschieden, das Unternehmen Ende Mai 2021 zu verlassen, um eine neue Herausforderung anzunehmen. Die Suche nach einem Nachfolger befindet sich in einem fortgeschrittenen Stadium und sobald die Nachfolge geregelt ist, wird der Name des neuen Fund Manager bekannt gegeben.

1. Référence est faite à la page 16 du présent rapport annuel sous le chapitre « Indications sur les affaires d'une Importance économique ou juridique particulière ».

1. Es wird auf Seite 16 dieses Geschäftsberichts unter dem Kapitel «Angaben zu Geschäften von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung» verwiesen.



CHIFFRES CLÉS / KENNZAHLEN

		31 décembre 2020 31. Dezember 2020	31 décembre 2019 31. Dezember 2019
Fortune totale / <i>Gesamtfondsvermögen</i>	CHF	482'467'012.19	478'983'358.11
Fortune nette du fonds / <i>Nettofondsvermögen</i>	CHF	351'012'287.16	344'294'322.49
Valeur vénale des immeubles terminés <i>Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten</i>	CHF	457'517'035.00	443'690'141.00
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain) <i>Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)</i>	CHF	18'350'000.00	20'340'000.00

Information des années précédentes

Informationen der vorhergehenden Jahre

Valeur nette d'inventaire d'une part	Parts en circulation	Fortune nette du fonds	Distribution du gain en capital par part	Distribution du revenu net par part	Distribution du revenu exceptionnel par part	Distribution totale
<i>Nettoinventarwert pro Anteil</i>	<i>Anteile im Umlauf</i>	<i>Nettovermögen</i>	<i>Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Anteil</i>	<i>Ausschüttung des Reingewinns pro Anteil</i>	<i>Ausschüttung des ausserordentlichen Gewinns pro Anteil</i>	<i>Gesamtausschüttung</i>
CHF		CHF		CHF	CHF	CHF
31.12.2018	129.55	2'610'132	338'148'111	0.15	2.98	3.13
31.12.2019	131.90	2'610'132	344'294'322	0.08	3.07	3.15
31.12.2020	134.50	2'610'132	351'012'287	0.00	3.00	0.32¹
						3.32

1. Distribution exceptionnelle qui fera l'objet d'un coupon séparé soumis à l'impôt anticipé dans la mesure où il provient d'un revenu mobilier. / *Ausserordentliche Ausschüttung. Diese unterliegt einem gesonderten Coupon, welcher der Verrechnungssteuer unterliegt.*

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

	31 décembre 2020 31. Dezember 2020	31 décembre 2019 31. Dezember 2019
Taux de perte sur loyer ¹ Mietausfallrate	3.53%	4.11%
Coefficient d'endettement Fremdfinanzierungsquote	24.23%	25.89%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	66.80%	62.64%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF (GAV)) Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF (GAV))	0.96%	0.90%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF (MV)) Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF (MV))	1.16%	1.12%
Rendement des fonds propres (ROE) Eigenkapitalrendite (ROE)	4.34%	4.23%
Rendement du capital investi (ROIC) Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.63%	3.51%
Rendement sur distribution ² Ausschüttungsrendite	1.90%	2.10%
Coefficient de distribution (Payout ratio) Ausschüttungsquote (Payout ratio)	99.92%	99.77%
Agio/disagio Agio/Disagio	17.47%	13.80%
Rendement de placement Anlagerendite	4.47%	4.33%

1. Au 31.12.2020, le taux indiqué est corrigé par des garanties locatives sur les objets vacants et exclut les vacants pour travaux.

2. Exclut distribution exceptionnelle de CHF 0.32 par part. Le rendement sur distribution avec distribution exceptionnelle est de 2.10%.

1. Per 31.12.2020 wurde der angegebene Satz um bestehende Mietzinsgarantien auf verschiedenen Objekten korrigiert. Die Leerstände aufgrund von Neubauten sind zudem nicht berücksichtigt.

2. Ausserordentliche Ausschüttung von CHF 0.32 pro Anteil ausgeschlossen. Die Ausschüttungsrendite mit der ausserordentlichen Ausschüttung ist 2.10%.

Performance POLYMEN FONDS IMMOBILIER

	31 décembre 2020 31. Dezember 2020	31 décembre 2019 31. Dezember 2019	depuis création du fonds Seit Bestehen des Fonds
POLYMEN FONDS IMMOBILIER	6.88%	11.23%	92.89%
SXI Real Estate® Funds TR	10.81%	20.67%	98.84%

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, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces / Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	2'219'153.23	7'594'603.99
Immeubles, divisés en : Grundstücke, aufgeteilt in:		
- Immeubles d'habitation / Wohnbauten	218'843'000.00	211'106'000.00
- Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften	129'615'035.00	130'685'141.00
- Immeubles à usage mixte / Gemischte Bauten	109'059'000.00	101'899'000.00
- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction / Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	18'350'000.00	20'340'000.00
Autres actifs / Sonstige Vermögenswerte	4'380'823.96	7'358'613.12
Fortune totale du fonds, dont à déduire / Gesamtfondsvermögen abzüglich	482'467'012.19	478'983'358.11
Engagements à court terme, divisés selon : Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques / Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	10'580'800.00	8'325'000.00
- Autres engagements à court terme / andere kurzfristige Verbindlichkeiten	10'313'665.03	10'293'737.62
Engagements à long terme, divisés selon : Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques / Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	104'713'000.00	111'809'800.00
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation / Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	356'859'547.16	348'554'820.49
Estimation des impôts dus en cas de liquidation / Geschätzte Liquidationssteuern	-5'847'260.00	-4'260'498.00
Fortune nette du fonds / Nettofondsvermögen	351'012'287.16	344'294'322.49
Variation de la fortune nette du fonds / Veränderung des Nettofondsvermögens	01.01.2020	01.01.2019
	31.12.2020	31.12.2019
	CHF	CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice / Nettofondsvermögen per Beginn des Rechnungsjahres	344'294'322.49	338'148'110.83
Distribution / Ausschüttung	-8'221'915.80	-8'169'713.16
Solde des mouvements de parts / Saldo aus dem Anteilverkehr	0.00	0.00
Résultat total / Gesamterfolg	14'939'880.47	14'315'924.82
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice / Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	351'012'287.16	344'294'322.49
Nombre de parts en circulation / Anzahl Anteile im Umlauf	01.01.2020	01.01.2019
	31.12.2020	31.12.2019
Situation au début de l'exercice / Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	2'610'132	2'610'132
Nombre de parts émises / Anzahl ausgegebene Anteile	0	0
Nombre de parts rachetées / Anzahl zurückgenommene Anteile	0	0
Situation à la fin de l'exercice / Stand per Ende der Rechnungsperiode	2'610'132	2'610'132
Valeur nette d'inventaire par part arrondie à CHF 0,05		
Nettoinventarwert pro Anteil, gerundet auf CHF 0,05	134.50	131.90

COMPTE DE RÉSULTAT / ERFOLGSRECHNUNG

	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019
	CHF	CHF
Revenus / Ertrag		
Produits des avoirs postaux et bancaires / Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	0.00	2.60
Loyers (rendements bruts) / Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	21'331'665.65	21'605'560.84
Intérêts intercalaires portés à l'actif / Aktivierte Bauzinsen	543'966.41	280'099.47
Autres revenus / Übrige Erträge	1'132'987.54	260'516.69
Total des revenus, dont à déduire / Total Erträge abzüglich	23'008'619.60	22'146'179.60
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques / Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	2'124'990.46	2'238'867.70
Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen	1'548'273.54	1'537'087.75
Administration des immeubles, divisée en : / Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:		
- Frais liés aux immeubles / Liegenschaftsaufwand	2'382'870.93	2'471'714.16
- Frais d'administration / Verwaltungsaufwand	881'785.65	824'367.20
Impôts fonciers / Liegenschaftssteuern	960'476.00	953'519.00
Impôts revenus et fortune / Steuern auf Einkommen und Vermögen	2'802'655.00	2'674'538.00
Frais d'estimation et d'audit / Schätzungs- und Prüfaufwand	150'799.70	208'749.90
Rémunérations réglementaires versées : / Reglementarische Vergütungen an:		
- A la direction / an die Fondsleitung	2'833'191.41	2'857'543.61
- A la banque dépositaire / an die Depotbank	172'540.67	168'090.80
Autres charges / Sonstiger Aufwand	478'634.66	180'187.71
Total des charges / Total Aufwand	14'336'218.02	14'114'665.83
Résultat net / Nettoertrag	8'672'401.58	8'031'513.77
Gains et pertes en capitaux réalisés / Realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste	11'637.70	883'616.41
Impôt sur gain immobilier / Steuern auf Kapitalgewinne	0.00	-183'127.00
Gains et pertes en capitaux réalisés nets / Kapitalgewinne nach Steuern	11'637.70	700'489.41
Résultat réalisé / Realisierter Erfolg	8'684'039.28	8'732'003.18
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) / Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	7'842'603.19	4'916'075.65
Impôts en cas de liquidation (variation) / Liquidationssteuern (Veränderung)	-1'586'762.00	667'845.99
Résultat total / Gesamterfolg	14'939'880.47	14'315'924.82
Utilisation du résultat / Verwendung des Erfolges		
Résultat net / Nettoertrag	8'672'401.58	8'031'513.77
Gain en capital de l'exercice pouvant être distribué / Ausschüttbarer Kapitalgewinn des Rechnungsjahres	11'637.70	700'489.41
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent / Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	144'744.87	126'336.34
Report de gain en capital de l'exercice précédent / Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr	893'687.70	402'008.85
Résultat disponible pour être réparti / Zur Verteilung verfügbarer Betrag	9'722'471.85	9'260'348.37
Distribution revenus / Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	7'830'396.00	8'013'105.24
Distribution gain en capital / Ausschüttung des Kapitalgewinns	0.00	208'810.56
Distribution exceptionnelle / Ausserordentliche Ausschüttung	835'242.24	0.00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs / Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag	8'665'638.24	8'221'915.80
Report à compte à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung		
Gain en capital / Kapitalgewinn	905'325.40	893'687.70
Revenu ordinaire / Ordentlicher Ertrag	151'508.21	144'744.87
Résultat total reporté à compte à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung	1'056'833.61	1'038'432.57

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

Comme indiqué successivement lors des derniers rapports (annuel / semestriel), Solufonds SA, en qualité de direction de fonds, a informé les investisseurs qu'une société appartenant à l'un des actionnaires du conseiller en investissement du fonds « Polymen Fonds Immobilier » pour la période 2010-2013 respectivement du gestionnaire délégué pour la période 2016-2018, a perçu des commissions qui sont interdites selon la Loi sur les Placements Collectifs de Capitaux (LPCC). Ces commissions, payées par les parties vendeuses, sont intervenues lors de plusieurs opérations immobilières au cours des périodes précitées. Procimmo SA a repris la gestion du « Polymen Fonds Immobilier » le 1^{er} avril 2018.

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

Sur la base des informations portées à sa connaissance, la direction de fonds Solufonds SA a pu obtenir de la société concernée qu'elle rembourse en faveur du fonds l'intégralité des commissions perçues à tort avec intérêt à 5% l'an. Le fonds a dès lors reçu en date du 6 novembre 2020 un montant de CHF 845'942.-.

Solufonds SA considère que le montant précité constitue le montant maximum qui peut être légalement exigé de la part de la société concernée sur la base des faits connus lors de la publication du présent rapport annuel.

Le montant précité sera reversé aux investisseurs dans le cadre de la distribution annuelle du dividende. Il fera l'objet d'un coupon séparé soumis à l'impôt anticipé dans la mesure où il provient d'un revenu mobilier.

ANGABEN ZU GESCHÄFTEN VON BESONDERER WIRTSCHAFTLICHER ODER RECHTLICHER BEDEUTUNG

Wie in den letzten Berichten (Jahres-/Halbjahresberichte) sukzessive angegeben, hat Solufonds SA in ihrer Eigenschaft als Fondsleitung die Anleger darüber informiert, dass eine Gesellschaft, die einem der Aktionäre des Anlageberaters des Fonds «Polymen Fonds Immobilier» für den Zeitraum 2010-2013 bzw. des beauftragten Verwalters für den Zeitraum 2016-2018 gehört, Kommissionen erhalten hat, die nach dem Kollektivanlagengesetz (KAG) verboten sind. Diese von den Verkäufern gezahlten Kommissionen wurden im Zusammenhang mit mehreren Immobilientransaktionen in den oben genannten Zeiträumen gezahlt. Die Procimmo SA hat am 1. April 2018 die Verwaltung des «Polymen Fonds Immobilier» übernommen.

Die FINMA wurde von der Fondsleitung umgehend informiert.

Aufgrund der ihr zur Kenntnis gebrachten Informationen konnte die Fondsleitung Solufonds SA von der betroffenen Gesellschaft die Rückerstattung der erhaltenen Kommissionen in vollem Umfang und inkl. Zinsen von 5% p.a. erwirken. Der Fonds erhielt am 6. November 2020 einen Betrag von CHF 845'942.-.


Solufonds SA betrachtet diesen Betrag als den maximalen Betrag, der auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Jahresberichts bekannten Fakten von der betroffenen Gesellschaft rechtlich gefordert werden kann.

Der vorgenannte Betrag wird im Rahmen der jährlichen Dividendenausschüttung an die Anleger ausgezahlt. Er unterliegt einem gesonderten Coupon, welcher der Verrechnungssteuer unterliegt.


Implantation géographique du parc immobilier du fonds au 31.12.2020

Geografische Aufstellung des Immobilienportfolios per 31.12.2020

VS / FR / NE / SO


5 immeubles	12%	
5 Liegenschaften		
Rendement brut	5.41%	
Bruttorendite		
Taux de vacance	5.2%	
Leerstand		

VAUD


17 immeubles	42%	
17 Liegenschaften		
Rendement brut	5.14%	
Bruttorendite		
Taux de vacance	2.9%	
Leerstand		

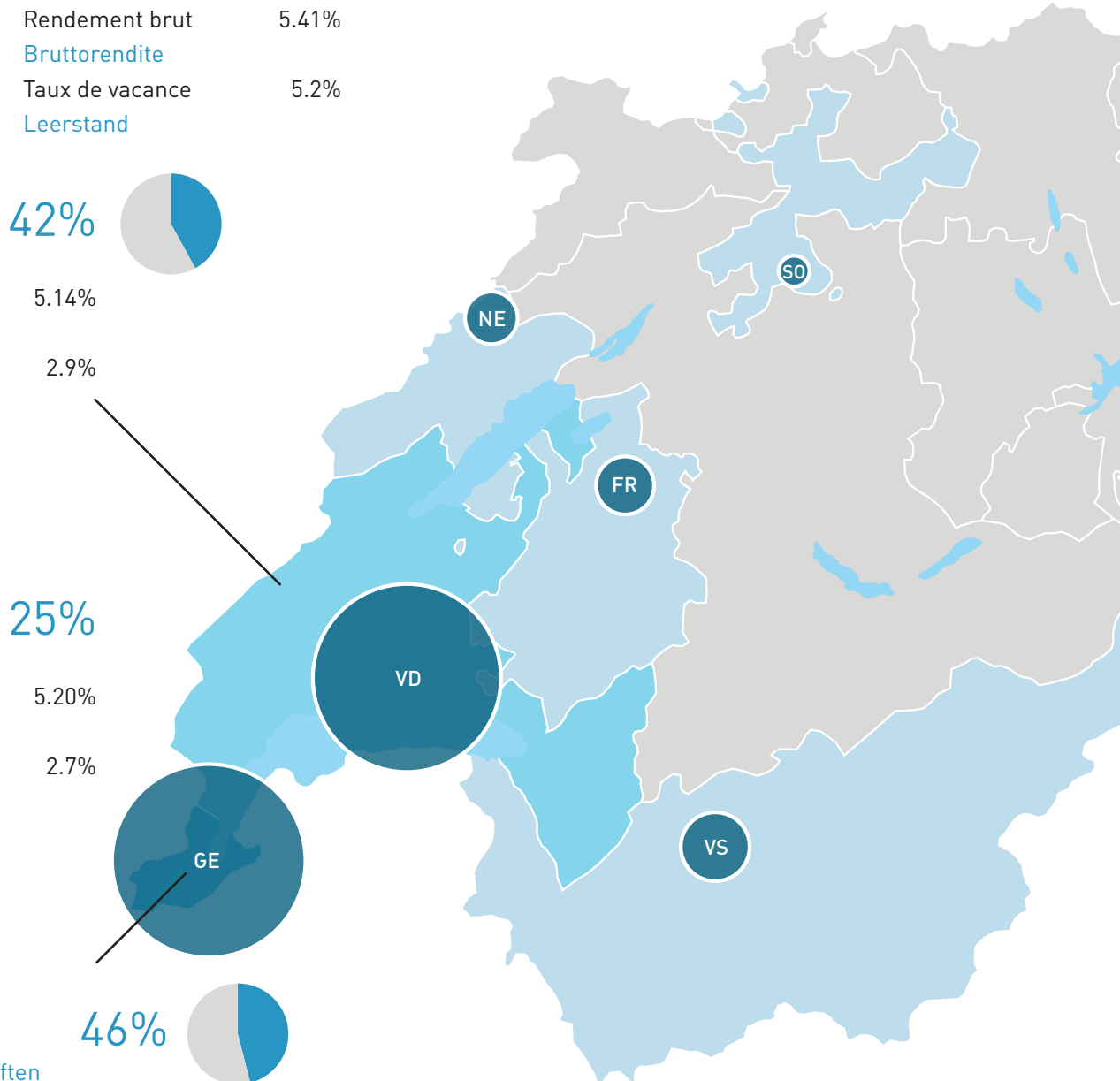
dont / davon

Lausanne

7 immeubles	25%	
7 Liegenschaften		
Rendement brut	5.20%	
Bruttorendite		
Taux de vacance	2.7%	
Leerstand		

Genève

19 immeubles	46%	
19 Liegenschaften		
Rendement brut	4.68%	
Bruttorendite		
Taux de vacance	0.6%	
Leerstand		



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

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

INVENTAIRE DES IMMEUBLES

INVENTAR DER LIEGENSCHAFTEN

Immeubles d'habitation

Wohnbauten

	Prix de revient Gestehungskosten en/in CHF	Valeur vénale Verkehrswert en/in CHF	Revenus bruts réalisés ¹ Erzielte Bruttoeinnahmen ¹ en/in CHF	Total vacant Leerstände gesamt
FR Granges-Paccot				
Rue des Rosiers 8	8'573'850	8'404'000	415'488	2.79%
GE Carouge				
Rue de Lancy 6	4'416'300	6'189'000	261'419	0.00%
Genève				
Rue du Beulet 1A	6'717'932	8'720'000	362'028	0.00%
Meyrin				
Chemin de la Tour 4-6-8	8'937'639	12'103'000	559'794	0.68%
Onex				
Rue du Vieux-Moulin 7	10'201'431	11'700'000	518'351	0.09%
Thônex				
Chemin des Deux-Communes 15-17	12'506'354	13'721'000	625'240	0.12%
Chemin des Deux-Communes 25-27-29	24'123'660	25'574'000	1'223'829	0.05%
Vernier				
Avenue Louis-Pictet 10/10B	20'638'350	29'805'000	1'268'500	0.11%
NE La Chaux-de-Fonds				
Rue du Bois-Noir 15-23	15'149'287	15'980'000	897'971	9.72%
VD Aigle				
Pré d'Emoz / Ch. de Bel-Horizon 1	9'216'776	10'490'000	573'898	1.56%
Bex				
Chemin des Barmottes 2 à 10	2'706'522	2'815'000	121'848	0.49%
Chemin des Barmottes 12	4'317'717	4'352'000	220'361	11.04%
Rue Centrale 57	3'524'018	2'907'000	142'705	3.01%
Crissier				
Rue des Alpes 59-61-63 / locatif	29'664'481	35'860'000	1'452'025	0.77%
Lausanne				
Avenue de Sévery 2	7'619'099	7'682'000	373'550	0.00%
Chemin du Levant 147	6'204'178	8'710'000	411'159	0.00%
Chemin des Sauges 32-34-36	4'940'405	6'640'000	296'377	0.81%
Vevey				
Avenue de Gilamont 30-32	6'191'273	7'191'000	339'809	3.95%
Totaux / Total	185'649'271	218'843'000	10'064'352	

Immeubles à usage commercial Kommerziell genutzte Liegenschaften

	Prix de revient Gestehungskosten	Valeur vénale Verkehrswert	Revenus bruts réalisés ¹ Erzielte Bruttoeinnahmen ¹	Total vacant Leerstände gesamt
	en/in CHF	en/in CHF	en/in CHF	
FR Morat				
Rue Pestalozzi 10-12	9'089'677	8'348'000	460'158	5.33%
GE Genève				
Rue de Berne 39	4'266'741	4'352'000	287'208	0.00%
Rue du Cendrier 22/22A / Rue Kléberg 23	12'963'227	12'402'000	627'422	0.00%
Rue Du-Roveray 14	9'812'344	10'923'000	429'143	0.35%
SO Biberist				
Hauptstrasse 19	4'812'425	3'531'000	196'658	17.17%
VD Gland				
Avenue du Mont-Blanc 31-33	19'740'959	19'730'000	1'125'216	5.21%
Lausanne				
Chemin du Trabandan 28	25'164'709	27'800'000	1'465'534	6.27%
Rue Saint-Martin 9-11	19'440'781	22'350'000	1'005'807	3.21%
VS Sion				
^{(2) (3)} Rue du Scex	21'062'487	20'179'035	1'203'295	0.00%
Totaux / Total	126'353'350	129'615'035	6'800'441	

Immeubles à usage mixte Gemischte Bauten

GE Genève				
Rue de Berne 29 et 29bis	9'486'129	10'345'000	349'260	2.45%
Rue de Berne 35	4'299'349	4'392'000	203'681	0.00%
Ruelle de la Vinaigrie 3-5	4'063'841	4'633'000	188'922	2.52%
Rue de Neuchâtel 4	9'127'881	9'560'000	374'870	1.02%
Rue Ferrier 2-4	9'747'221	10'251'000	518'100	0.59%
Rue Liotard 4	4'493'244	5'116'000	216'216	0.00%
Rue St-Laurent 15-17	9'880'646	11'594'000	485'228	4.46%
Rue Voltaire 11 / Rue du Vuache 1	9'732'817	11'471'000	482'511	0.00%
VD Bière				
Rue du Flon 1-3	10'226'153	10'580'000	427'165	1.16%
Cossonay				
Rue des Laurelles 6	4'555'899	5'411'000	256'362	0.00%
Lausanne				
Route Aloys-Fauquez 36/38 / Ch. de la Motte 1	9'730'673	11'470'000	340'456	0.27%
Rolle				
⁽²⁾ Passage Vuillermet 2 et 4	5'445'273	5'605'000	247'164	0.00%
St-Cergue				
Rue de la Gare 8	9'877'173	8'631'000	376'938	1.06%
Totaux / Total	100'666'300	109'059'000	4'466'873	

Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten

	Prix de revient Gestehungskosten	Valeur vénale Verkehrswert	Revenus bruts réalisés ¹ Erzielte Bruttoeinnahmen ¹	Total vacant Leerstände gesamt
	en/in CHF	en/in CHF	en/in CHF	
GE Chêne-Bourg				
Rue Peillonex 31-33-31A	16'688'467	18'350'000	0	N/A
Totaux / Total	16'688'467	18'350'000	0	N/A

Récapitulation Zusammenfassung

	Prix de revient Gestehungskosten	Valeur vénale Verkehrswert	Revenus bruts réalisés ¹ Erzielte Bruttoeinnahmen ¹	
	en/in CHF	en/in CHF	en/in CHF	
Immeubles d'habitation incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie Wohnbauten einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht	185'649'271	218'843'000	10'064'352	
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich	126'353'350	129'615'035	6'800'441	
Immeubles à usage mixte incluant les immeubles en PPE Gemischte Bauten einschliesslich Stockwerkeigentum	100'666'300	109'059'000	4'466'873	
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	16'688'467	18'350'000	0	
Totaux / Total	429'357'389	475'867'035	21'331'666	2.26%

- pour la période du 01.01.2020 au 31.12.2020 / vom 01.01.2020 - 31.12.2020
- Immeubles en PPE / Liegenschaften in Stockwerkeigentum
- Cet immeuble fait partie d'une copropriété, dont SOLUFONDS SA, pour le compte du Polymen Fonds Immobilier, est détentrice à 50,01%. Les valeurs présentées ici correspondent à ces 50,01% détenus. / Dieses Gebäude ist in Miteigentum, das SOLUFONDS SA für den Polymen Fonds Immobilier zu 50,01% hält. Die hier angegebenen Werte entsprechen diesen 50,01%.

Conformément à l'art. 84 al. 2 de l'OPC FINMA, les immeubles du fonds sont classés dans la catégorie d'évaluation des placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché.

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs :

Coop Société Coopérative (Revenus locatifs : CHF 1'203'295)

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.

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

Coop Société Coopérative (Mieteinnahmen : CHF 1'203'295)

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

Achats Käufe

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

Ventes Verkäufe

Immeubles d'habitation Wohnbauten

Canton
Kanton

Localité
Ort

GE

Vandoeuvres

Chemin de Marclay 10



DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 31.12.2019	Tiré	Remboursé	Capital au 31.12.2020
Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 31.12.2019 en/in CHF	Aufgenommen	Zurückbezahlt	Kapital per 31.12.2020 en/in CHF
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an) Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (<1 Jahr)						
1.50%	27.11.2012	21.01.2020	2'825'000		2'825'000	0
0.65%	03.05.2018	30.04.2020	1'500'000		1'500'000	0
0.65%	30.11.2018	02.09.2020	4'000'000		4'000'000	0
0.70%	18.12.2020	18.01.2021	0	1'000'000		1'000'000
0.50%	01.05.2020	01.05.2021	0	1'500'000		1'500'000
2.18%	30.09.2011	30.09.2021	640'800			640'800
2.15%	24.10.2011	25.10.2021	310'000			310'000
3.00%	20.12.2016 ¹	29.10.2021	1'000'000			1'000'000
2.15%	02.11.2011	02.11.2021	1'800'000			1'800'000
2.08%	31.12.2011	30.12.2021	4'330'000			4'330'000
1.83%	Taux moyen pondéré (moins de 1 an) / Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (<1 Jahr)	Totaux / Total	16'405'800	2'500'000	8'325'000	10'580'800

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%	30.06.2016	01.07.2022	6'970'000		90'000	6'880'000
1.79%	01.10.2012	30.09.2022	5'156'000		46'000	5'110'000
1.81%	18.10.2012	18.10.2022	3'612'500		75'000	3'537'500
1.88%	27.11.2012	27.11.2022	7'502'500		55'000	7'447'500
0.40%	29.04.2020	29.04.2023	0	1'500'000		1'500'000
0.90%	12.10.2018	31.10.2023	9'000'000			9'000'000
0.90%	25.10.2018	31.10.2023	6'000'000			6'000'000
0.65%	31.07.2019	31.07.2024	6'500'000			6'500'000
0.81%	20.12.2016	30.10.2024	2'158'000			2'158'000
1.17%	Taux moyen pondéré (de 1 à 5 ans) / Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (von 1 bis 5 Jahren)	Totaux / Total	46'899'000	1'500'000	266'000	48'133'000

1. Reprise de dette / Kreditübernahme

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 31.12.2019	Tiré	Remboursé	Capital au 31.12.2020
Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 31.12.2019 en/in CHF	Aufgenommen	Zurückbezahlt	Kapital per 31.12.2020 en/in CHF

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

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

3.20%	31.03.2011	30.03.2026	12'000'000			12'000'000
2.23%	28.12.2011	31.12.2026	1'800'000		12'500	1'787'500
2.25%	09.09.2015	28.02.2027	9'840'000		80'000	9'760'000
2.50%	01.06.2012	31.05.2027	4'775'000		25'000	4'750'000
2.52%	29.06.2012	30.06.2027	2'775'000			2'775'000
2.53%	29.06.2012	30.06.2027	990'000		60'000	930'000
2.40%	01.08.2012	31.07.2027	7'235'000		30'000	7'205'000
2.55%	01.08.2012	31.07.2027	3'760'000			3'760'000
2.55%	01.08.2012	31.07.2027	235'000		22'500	212'500
2.26%	01.10.2012	30.09.2027	1'735'000		10'000	1'725'000
2.30%	01.10.2012	30.09.2027	1'770'000			1'770'000
2.30%	01.10.2012	30.09.2027	115'000		10'000	105'000
1.28%	28.06.2018	28.06.2028	9'800'000			9'800'000
2.36%	Taux moyen pondéré (plus de 5 ans) / Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (>5 Jahren)	Totaux / Total	56'830'000		250'000	56'580'000
1.82%	Taux moyen pondéré (total) / Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (Total)	Totaux / Total	120'134'800	2'500'000	7'341'000	115'293'800

ANNEXE

Montant du compte d'amortissement des immeubles

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

Montant du compte de provision pour réparations futures

Aucun montant n'a été affecté en vue de réparations futures.

Montant du compte prévu pour être réinvesti

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant

Aucune part n'a été présentée au rachat.

Informations sur les dérivés

Le fonds ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

Principes d'évaluation de la fortune du fonds (méthode d'estimation et données quantitatives sur les hypothèses du modèle d'estimation) et du calcul de la valeur nette d'inventaire

Conformément aux dispositions légales et à la directive de la Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA), l'évaluation des biens immobiliers a été effectuée par les experts indépendants au moyen de la méthode « Discounted Cash Flow » (DCF). Cette évaluation est fondée sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et consiste à projeter les revenus et dépenses futurs sur une période donnée. Les flux nets de trésorerie, ainsi calculés, sont actualisés et la somme de ces montants et de la valeur résiduelle de l'immeuble permettent d'obtenir la valeur vénale. Cette dernière correspond à la juste valeur de marché de l'immeuble au moment de l'évaluation.

Les experts confirment que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la LPCC et de l'OPCC ainsi qu'aux directives de la SFAMA et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier. Conformément aux Swiss Valuation Standards, la valeur de marché indiquée par immeuble représente la « juste valeur », autrement dit le prix de vente susceptible d'être obtenu dans des conditions normales et dans le contexte de marché actuel, sans tenir compte d'éventuels frais de transaction.

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

ANHANG

Betrag Amortisationskonto

Es wurde kein Betrag für Abschreibungen verwendet.

Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen

Kein Betrag wurde für zukünftige Reparaturen zugewiesen.

Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Anteile

Es wurden keine Anteile gekündigt.

Informationen zu Derivaten

Der Fonds enthält keine Derivate.

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

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

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

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

Méthode de Wüest Partner SA

Wüest Partner SA utilise le modèle Discounted Cash Flow (DCF) à une période : les cash-flows sont estimés sur un horizon-temps correspondant à la durée d'utilisation restante de l'immeuble, dans ce cas, la valeur actuelle de l'immeuble est égale à la somme des cash-flows nets actualisés sur cet horizon-temps. Par ailleurs, les projections des cash-flows sont présentées en termes réels, ce qui a l'avantage d'une meilleure lisibilité des prévisions.

La détermination du taux d'actualisation applicable reflète l'estimation du risque inhérent à l'immeuble concerné. Pour définir cette valeur, Wüest Partner SA tient compte aussi bien des caractéristiques spécifiques à l'immeuble que des facteurs d'influence liés à l'emplacement et au marché.

Le taux d'actualisation adapté au marché est ajusté en fonction du risque et est défini sur la base du taux sans risque (obligations à long terme de la Confédération), des primes pour le risque immobilier général (prime d'illiquidité, risque du marché) et pour les risques spécifiques de l'immeuble (micro-situation, forme de propriété, qualité de l'objet, etc.).

L'état locatif de chaque immeuble est analysé en détail au niveau de chaque objet avec la prise en compte de la situation actuelle et des loyers potentiels du marché (baux conclus et loyers de l'offre).

Pour l'analyse des coûts, les décomptes d'exploitation des années précédentes servent de base de travail. Cette dernière est complétée par les benchmarks de Wüest Partner SA et par l'appréciation de l'état de chaque immeuble. L'examen des baux permet de préciser l'existence ou pas de frais accessoires, d'aménagements à la charge du locataire et/ou du bailleur.

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.52% à 4.52%.

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

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 tréso-

Méthode von Wüest Partner AG

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

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

Der marktgerechte Diskontsatz wird entsprechend dem Risiko angepasst und ist auf der Grundlage eines risikofreien Zinssatzes (langfristige Bundesanleihen), der Prämien für das allgemeine Immobilienrisiko (Illiquiditätsprämie, Marktrisiko) und für die spezifischen Risiken der Liegenschaft (Mikrosituation, Eigentumsform, Qualität des Objekts usw.) definiert.

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

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

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.52% und 4.52%.

Der durchschnittliche Diskontierungssatz liegt bei 3.89%.

Méthode 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

rie 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.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.05% à 4.05%.

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

Principes d'évaluation des avoirs en banques

Les avoirs en banque sont évalués à la valeur nominale. En cas de changements notables des conditions de solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

Principe de calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre de parts en circulation. Elle est arrondie à CHF 0.05.

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

Au 31 décembre 2020, le fonds « Polymen Fonds Immobilier » présente des résultats très positifs malgré la crise sanitaire du COVID-19, notamment la seconde vague de cas qui a eu lieu en fin d'année 2020, et qui a impacté l'économie en général.

Pour mémoire, les revenus locatifs du fonds proviennent à environ 83% à des utilisations (logement, bureaux, artisanats, etc.) qui ne sont pas ou que très peu touchées par la crise sanitaire. Encore une fois, les immeubles du fonds comptent plus de 2'200 locataires et les locataires commerciaux sont diversifiés en terme de taille, activités, échéances de baux, etc.

jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert.

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

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

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.05% und 4.05%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.59%.

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

Per 31. Dezember 2020 präsentiert der «Polymen Fonds Immobilier» trotz der COVID-19-Gesundheitskrise, einschliesslich der zweiten Welle von Fällen, die Ende 2020 auftraten und die Gesamtwirtschaft beeinträchtigten, sehr positive Ergebnisse.

Zur Erinnerung: Etwa 83% der Mieteinnahmen des Fonds stammen aus Nutzungen (Wohnungen, Büros, Gewerbe, usw.), die nicht oder nur geringfügig von der Krise betroffen sind. Auch hier zählen die Immobilien des Fonds mehr als 2'200 Mieter und die gewerblichen Mieter sind hinsichtlich Grösse, Aktivitäten, Mietlaufzeiten, usw. diversifiziert.

A ce jour, seules trois demandes de locataires commerciaux pour des mesures d'allégement pour le règlement du loyer ou de suppression du loyer sont en cours de négociation.

Comme par le passé, le gestionnaire du fonds, par l'intermédiaire des régies, traite chaque cas individuellement en spécifiant que toute demande doit être accompagnée des justificatifs des démarches entreprises pour obtenir les aides du Conseil Fédéral. Pour l'instant, le gestionnaire du fonds ne remarque pas d'incidence sur l'encaissement des loyers des appartements ou sur les niveaux de prix.

A ce jour, le gestionnaire du fonds estime le manque à gagner (en dehors de prolongation de baux) à moins de CHF 100'000.- soit moins de 0.5% des loyers totaux encaissés annuellement sur le fonds.

Une mise à jour sera présentée dans le prochain rapport semestriel au 30 juin 2021.

Disclaimer COVID-19

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

Bis heute werden lediglich drei Anfragen von gewerblichen Mietern für Massnahmen zur Mietentlastung bzw. zum Mietverzicht verhandelt.

Wie in der Vergangenheit behandelt die Vermögensverwalterin durch die Liegenschaftsverwaltungen jeden Fall einzeln und legt fest, dass allen Anträgen ein Nachweis über die Schritte beigefügt werden muss, die unternommen wurden, um Hilfe vom Bundesrat zu erhalten. Gegenwärtig stellt die Vermögensverwalterin keine Auswirkungen auf die Erhebung der Wohnungsmieten oder auf das Preisniveau fest.

Bis heute schätzt die Vermögensverwalterin, dass der Umsatzverlust des Fonds (abgesehen von Mietverlängerungen) sich auf weniger als CHF 100'000.- beläuft, das heisst weniger als 0.5% der gesamten jährlichen Mieteinnahmen des Fonds.

Eine Aktualisierung wird im nächsten Halbjahresbericht vom 30. Juni 2021 präsentiert werden.

Disclaimer COVID-19

Die COVID-19-Pandemie hat erhebliche Auswirkungen auf die Kapitalmärkte und die Wirtschaft. In einigen Fällen sind Unternehmen, welche die Liegenschaften belegen, die dem «Polymen Fonds Immobilier» gehören, ebenfalls betroffen. Es ist unmöglich vorauszusagen, welche Folgen die Pandemie für die Wirtschaft und die finanzielle Gesundheit der Unternehmen in den kommenden Monaten haben wird. Die Vermögensverwalterin, Procimmo SA, hat bereits «Stress Tests» für ihre Immobilienfonds eingerichtet, um insbesondere die Risiken von Liquiditätsverschiebungen, möglichen Insolvenzen und Verlagerungen zu bewerten.



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%	0.83%
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%	3.00%
Commission de gestion des immeubles Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	6.00%	3.55%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	1.86%

Rémunération à la banque dépositaire / Entschädigung der Depotbank

	Taux maximum / Maximalsatz	Taux effectif / Effektiver Satz
Commission pour la conservation de la fortune du fonds, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds Kommission für die Erhaltung des Fondsvermögens, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung	0.05%	0.05%
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.50%	0.50%
Commission pour la garde des cédules hypothécaires non gagées Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe	CHF 125 (par cédule / pro Schuldbrief)	CHF 125 (par cédule / pro Schuldbrief)
Montant total des engagements de paiements contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles.	Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Immobilienkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften.	
CHF 12'716'450.00	CHF 12'716'450.00	



Rapport abrégé de la société d'audit

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

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 POLYMEN FONDS IMMOBILIER comprenant le compte de fortune et le compte de résultats, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b–h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC) (pages 4 à 6, pages 12 à 16 et pages 18 à 29 du rapport annuel) pour l'exercice arrêté au 31 décembre 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 31 décembre 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

Julien Riguet

Genève, le 8 avril 2021

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.

