

---

**immo56**

RAPPORT ANNUEL AU 31 MARS 2021  
JAHRESBERICHT PER 31. MÄRZ 2021

2021

56



# immo56

Fonds de placement de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers » pour les institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi que pour les caisses des assurances sociales et les caisses de compensation suisses exonérées d'impôts

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für steuerbefreite inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie für steuerbefreite inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen

## TABLE DES MATIÈRES / INHALT

Portrait du fonds / <a href="#">Portrait des Fonds</a> .....	4
Gestion et organes / <a href="#">Verwaltung und Organe</a> .....	5
Rapport de gestion / <a href="#">Geschäftsbericht</a> .....	6
Chiffres clés / <a href="#">Kennzahlen</a> .....	12
Compte de fortune / <a href="#">Vermögensrechnung</a> .....	14
Compte de résultat / <a href="#">Erfolgsrechnung</a> .....	15
Évolution / <a href="#">Entwicklung</a> .....	18
Inventaire des immeubles / <a href="#">Inventar der Liegenschaften</a> .....	18
Liste des achats et des ventes / <a href="#">Aufstellung der Käufe und Verkäufe</a> .....	22
Détail des dettes hypothécaires / <a href="#">Hypothekarschulden im Detail</a> .....	24
Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière / <a href="#">Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung</a> .....	26
Annexe / <a href="#">Anhang</a> .....	28
Modifications du contrat de fonds / <a href="#">Änderungen des Fondsvertrags</a> .....	33

## PORTRAIT DU FONDS

**Immobilier-CH pour Institutionnels 56j** 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 15 juin 2009, après approbation délivrée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA.

### Répondre aux besoins des institutions de prévoyance

Le fonds **Immobilier-CH pour Institutionnels 56j** a été spécialement créé pour répondre aux besoins des institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi qu'aux besoins des caisses des assurances sociales et des caisses de compensation suisse exonérées d'impôts au sens de l'art. 56 let. j) en relation avec les let. e) et f) de la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD).

Les fonds immobiliers avec propriété foncière directe dont les porteurs de parts sont exclusivement des institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi que des caisses des assurances sociales et des caisses de compensation suisses exonérées d'impôts ne sont pas assujettis aux impôts sur le bénéfice et le capital. La détention d'immeubles en direct ou de parts du fonds **Immobilier-CH pour Institutionnels 56j** est équivalente au niveau fiscal pour ces institutions.

### Responsabilité personnelle exclue

Les investisseurs ne s'engagent qu'au versement de la contre-valeur de la part qu'ils ont souscrite dans le fonds immobilier. Leur responsabilité personnelle est exclue concernant les engagements du fonds immobilier.

## PORTRAIT DES FONDS

**Immobilier-CH pour Institutionnels 56j** ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).

SOLUFONDS SA ist seit dem 15. Juni 2009 für die Fondsleitung verantwortlich. Damals erfolgte die erstmalige Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA.

### Den Bedürfnissen der Vorsorgeeinrichtung entsprechen

**Immobilier-CH pour Institutionnels 56j** wurde speziell für die Bedürfnisse von steuerbefreiten inländischen Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie von nach Art. 56 Bst. j in Verbindung mit Bst. e und f des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer (DBG) steuerbefreiten inländischen Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen errichtet.

Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz, deren Anteilhaber ausschliesslich steuerbefreite inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge und steuerbefreite inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen sind, unterliegen nicht der Erwerbs- und Kapitalertragsteuer. Direktes Immobilieneigentum oder das Eigentum von Anteilen des Fonds **Immobilier-CH pour Institutionnels 56j** ist für diese Einrichtungen steuerlich gleichwertig.

### Jede persönliche Haftung ausgeschlossen

Investoren verpflichten sich nur zur Bezahlung des Gegenwerts der gezeichneten Fondsbeteiligung. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Immobilienfonds ist ausgeschlossen.

## 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 du fonds / Vermögensverwalterin

PROCIMMO SA  
Rue de Lausanne 64  
CH-1020 Renens

### Fund Manager Immo56

Virginie BORDRY

### Société d'audit / Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers SA  
Avenue Giuseppe-Motta 50  
1211 Genève 2

### Experts chargés des estimations / Schätzungsexperten

CBRE (Geneva) SA

Genève / Genf  
Isabelle Nesme, Sönke Thiedemann

Wüest Partner AG

Zürich et à la succursale à Genève  
[Zürich und Zweigniederlassung Genf](#)  
Vincent Clapasson, Hervé Froidevaux

### Gérance des immeubles / Immobilienverwaltung

La gérance des immeubles est déléguée aux régies suivantes :

[Die Liegenschaftsverwaltung ist an folgende Firmen delegiert:](#)

- Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil, Neuchâtel
- Bernard Nicod SA, Lausanne
- Bory & Cie Agence immobilière SA, Genève
- Domicim SA, Lausanne
- Naef Immobilier Neuchâtel S.A., Neuchâtel
- PRIVERA AG, Gümligen (jusqu'au / bis zum 30.09.2020)
- Régie Duboux SA, Lausanne

# RAPPORT DE GESTION

au 31 mars 2021

## Résultats

Le fonds Immobilier-CH pour Institutionnels 56j (« Immo56 ») clôture son exercice annuel au 31 mars 2021 sur de très bons résultats. Le gestionnaire du fonds confirme ainsi d'une part, le positionnement stable du fonds en cette période de pandémie et d'autre part, sa capacité de croissance.

Le rendement de placement s'affiche à 7.54% (5.78% au 31 mars 2020) avec une valeur nette d'inventaire de la part à CHF 154.00 contre CHF 148.30 un an plus tôt.

Les revenus locatifs ont progressé de +5.30% (CHF 20'189'733.-), le taux de perte sur loyer est descendu de 3.49% à 3.15%. La vacance brute en CHF (avant correction de la vacance pour travaux) a baissé de -17.83% et l'état locatif théorique au 31 mars 2021 (CHF 23'108'717.-) est +9.64% plus haut que l'an passé. Le taux de vacance après déduction des vacants pour raison de travaux descend à 2.91%.

La fortune nette s'élève à CHF 358'800'522.- soit +26.05% sur un an, cette forte augmentation s'expliquant notamment par la baisse significative de la dette, ramenée à 25.78%.

La valeur totale des actifs immobiliers croît de +6.62% pour atteindre CHF 474'716'000.-. L'acquisition d'un nouvel immeuble résidentiel (Chemin de Sus-Craux 21-23 à Perroy (VD)), la fin de la construction et livraison de la résidence pour séniors à Collombey-Muraz (VS), la valorisation des travaux de transformation de l'immeuble de la Rue Denis-de-Rougemont 8 (NE) ainsi que l'ensemble des travaux de rénovation entrepris sur le reste du parc immobilier ont contribué à cette hausse de la valeur des bâtiments, les taux d'escompte n'ayant que marginalement baissé.

La marge de bénéfice d'exploitation, le rendement des fonds propres et le rendement du capital investi sont également en hausse et s'affichent respectivement à 68.81% pour EBIT, à 6.84% pour le ROE et 5.17% pour le ROIC.

Un dividende de CHF 5.20 par part sera versé en juillet 2021 (CHF 5.10 sur l'exercice précédent).

## Rétrospective de l'exercice 1 avril 2020 – 31 mars 2021

L'augmentation significative des revenus locatifs (+CHF 1'015'938.-) résulte de la location de tous les appartements des immeubles neufs (construits par le fonds)

# GESCHÄFTSBERICHT

Per 31. März 2021

## Ergebnisse

Der Fonds Immobilier-CH pour Institutionnels 56j («Immo56») schliesst sein Geschäftsjahr per 31. März 2021 mit einem sehr guten Ergebnis ab. Die Vermögensverwalterin bestätigt einerseits die stabile Positionierung des Fonds in dieser Zeit der Pandemie und andererseits seine Wachstumsfähigkeit.

Die Anlagerendite steigt auf 7.54% (5.78% per 31. März 2020) bei einem Nettoinventarwert pro Anteil von CHF 154.00 gegenüber CHF 148.30 im Vorjahr.

Die Mieteinnahmen steigen um +5.30% (CHF 20'189'733.-), die Mietausfallrate sinkt von 3.49% auf 3.15%. Der Leerstand in CHF (vor Korrektur des baubedingten Leerstands) sinkt um 17.83% und die Soll-Mieteinnahmen per 31. März 2021 (CHF 23'108'717.-) liegen um 9.64% höher als im Vorjahr. Die Leerstandsquote fällt nach Abzug der Bauleerstände auf 2.91%.

Das Nettovermögen beläuft sich auf CHF 358'800'522.-, was +26.05% im Vergleich zum Vorjahr entspricht, wobei sich dieser starke Anstieg insbesondere durch die deutliche Reduktion der Verschuldung auf 25.78% erklärt.

Der Gesamtwert des Immobilienvermögens steigt um +6.62% auf CHF 474'716'000.- an. Der Erwerb eines neuen Wohngebäudes («Chemin de Sus-Craux 21-23» in Perroy (VD)), das Ende der Bauarbeiten und die Übergabe der Seniorenresidenz in Collombey-Muraz (VS), die Wertsteigerung der Umbauarbeiten am Gebäude an der «Rue Denis-de-Rougemont 8» (NE) sowie die gesamten Renovationsarbeiten an den restlichen Immobilien trugen zu dieser Wertsteigerung der Gebäude bei, da sich die Diskontsätze nur geringfügig verringerten.

Die Betriebsgewinnmarge, die Eigenkapitalrendite und die Rendite des investierten Kapitals steigen ebenfalls stark an und belaufen sich bezüglich EBIT auf 68.81%, 6.84% bezüglich ROE und 5.17% bezüglich ROIC.

Im Juli 2021 wird eine Dividende von CHF 5.20 pro Anteil ausgeschüttet (CHF 5.10 im Vorjahr).

## Rückblick auf die Berichtsperiode vom 1. April 2020 – 31. März 2021

Der deutliche Anstieg der Mieteinnahmen (+CHF 1'015'938.-) resultiert aus der Vermietung aller Wohnungen in den (vom Fonds erstellten) Neubauten

Route de Tartegnin 21-27/Chemin du Clos 10 à Gilly (VD) et du Chemin de la Repentance 9-16 à Chavannes-de-Bogis (VD). Le solde de cette hausse est attribué à des augmentations de loyers après travaux de rénovation tels que la transformation de locaux commerciaux sur l'immeuble Route de Bussigny 26 à Crissier (VD) réalisés en fin d'exercice dernier ou encore la rénovation des appartements Rue de Numa-Droz 196-208 à La Chaux-de-Fonds (NE). Enfin, les six mois de location de l'immeuble acheté dans le courant de l'exercice ont également contribué à cette augmentation des revenus.

Les pertes attribuées au « COVID-19 » sur l'exercice représentent CHF 38'543.- soit 0.18% des loyers facturés. De plus amples informations sont disponibles dans ce rapport annuel sous « Impacts potentiels liés à la crise sanitaire du COVID-19 ».

Le fonds a vendu pour près de CHF 7 millions de bâtiments : un immeuble de douze logements Route de la Gare 11 et deux appartements en PPE Route de la Gare 9 à Valbroye (VD) ainsi que les deux derniers lots PPE Route de Tartegnin 22 à Gilly (VD).

Un nouvel immeuble est entré dans le portefeuille au 1er octobre 2020. Cette acquisition a été réalisée sous la forme d'un échange (SWAP : apport en nature d'un immeuble contre remise de parts de fonds à l'investisseur entrant). Ce bâtiment exclusivement résidentiel, est situé à Perroy (VD), sur la Côte entre Lausanne et Genève. Il est entièrement loué et dispose d'un potentiel de développement intéressant.

Le résultat réalisé de l'exercice s'élève à CHF 13'153'270.- soit en hausse de +23.45%.

Durant l'exercice, plus de CHF 5 millions ont été investis dans l'entretien et la rénovation des immeubles. Une partie de ces travaux a été pilotée par les services techniques internes du gestionnaire du fonds, l'autre partie a été déléguée pour des questions de proximité. Sont notamment concernés par ces investissements :

- Rue Denis de Rougemont 8 à Neuchâtel (NE) : transformation complète de 10 appartements en 29 nouveaux logements neufs (normes SIA). Ces travaux, achevés en décembre 2020, généreront à terme, une augmentation des revenus locatifs théoriques de CHF 130'000.- par an. La commercialisation des nouveaux appartements a débuté en janvier 2021 et 14 appartements ont été loués au 31 mars 2021. A la rédaction de ce rapport, tous les appartements ont trouvé preneur. Cet investissement a engendré une correction très positive du non réalisé de cet actif.

«Route de Tartegnin 21-27/Chemin du Clos 10» in Gilly (VD) und «Chemin de la Repentance 9-16» in Chavannes-de-Bogis (VD). Der Rest dieses Anstiegs ist auf Mietergerungen nach Renovationsarbeiten zurückzuführen, wie z.B. der Ende des letzten Geschäftsjahres durchgeführte Umbau von Geschäftsräumen an der «Route de Bussigny 26» in Crissier (VD) oder die Renovation von Wohnungen an der «Rue de Numa-Droz» in La Chaux-de-Fonds (NE). Schliesslich trug auch die sechsmonatige Vermietung des im Laufe des Geschäftsjahres erworbenen Gebäudes zu diesem Anstieg der Einnahmen bei.

Die Verluste, die «COVID-19» während des Geschäftsjahres zugerechnet werden, entsprechen CHF 38'543.- bzw. 0.18% der fakturierten Mieten. Weitere Informationen finden sich in diesem Jahresbericht unter «Einschätzung zu den möglichen Auswirkungen im Zusammenhang mit der Gesundheitskrise COVID-19».

Der Fonds verkaufte Gebäude für fast CHF 7 Millionen: ein Gebäude mit zwölf Einheiten an der «Route de la Gare» 11 und zwei STWE-Wohnungen an der «Route de la Gare» 9 in Valbroye (VD) sowie die letzten beiden STWE-Einheiten an der «Route de Tartegnin 22» in Gilly (VD).

Am 1. Oktober 2020 wurde eine neue Immobilie in das Portfolio aufgenommen. Dieser Erwerb erfolgte in Form eines SWAP (Sacheinlage eines Gebäudes im Austausch gegen Fondsanteile an den neuen Investor). Dieses exklusive Wohngebäude befindet sich in Perroy (VD) an der «Côte» zwischen Lausanne und Genf. Es ist voll vermietet und hat ein interessantes Entwicklungspotenzial.

Der realisierte Erfolg beläuft sich auf CHF 13'153'270.-, was einer Steigerung von +23.45% entspricht.

Im Geschäftsjahr wurden mehr als CHF 5 Millionen in die Instandhaltung und Renovation von Gebäuden investiert. Ein Teil dieser Arbeit wurde von den internen technischen Diensten der Vermögensverwalterin ausgeführt, während der Rest aus Gründen der Nähe extern delegiert wurde. Von diesen Investitionen waren insbesondere die folgenden Gebäude betroffen:

- «Rue Denis de Rougemont 8» (NE): komplette Umwandlung von 10 Wohnungen in 29 neue Wohnungen (SIA-Normen). Diese Arbeiten, die im Dezember 2020 abgeschlossen wurden, werden letztendlich eine Erhöhung der Soll-Mieteinnahmen von CHF 130'000.- pro Jahr generieren. Die Vermarktung der neuen Wohnungen begann im Januar 2021 und bis zum 31. März 2021 wurden 14 Wohnungen vermietet. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts bleibt nur noch eine Wohnung zu vermieten. Diese Investition hat zu einer sehr positiven Korrektur des nicht realisierten Wertes dieser Anlage geführt.



- Place de la Fontaine 4 à Peseux (NE) : transformation de 346 m<sup>2</sup> de surface « retail » vacante en clinique dentaire flambant neuve. Entrée du locataire en juin 2021. Un bail de 15 ans a été signé.
- Rue de Numa-Droz 196-208 à La Chaux-de-Fonds (NE) : rénovation complète de sept appartements et assainissement de la toiture. Les logements rénovés ont rapidement trouvé de nouveaux locataires.
- La construction de la résidence pour séniors au chemin du Vergers 5-7 à Collombey-Muraz (VS) s'est achevée fin décembre 2020 selon planning établi. Une gratuité de loyer de deux mois a toutefois été accordée au locataire unique pour lui permettre de finaliser ses propres aménagements. L'encassement du loyer a débuté le 1er mars 2021.
- Tout au long de l'exercice, le gestionnaire du fonds a également investi dans la rénovation du parc avec comme double objectif : la valorisation des actifs et le développement du potentiel de l'état locatif. Pour mémoire, le prix au m<sup>2</sup> moyen annuel du portefeuille résidentiel est de CHF 215.-/m<sup>2</sup>/an au 31 mars 2021, ce qui démontre une marge de progression encore intéressante pour le futur.
- «Place de la Fontaine 4» in Peseux (NE): Umbau von 346 m<sup>2</sup> leerstehender «Retail»-Fläche in eine neue Zahnklinik. Der Mieter wird im Juni 2021 einziehen. Es wurde ein Mietvertrag über 15 Jahre abgeschlossen.
- «Rue de Numa-Droz 196-208» in La Chaux-de-Fonds (NE): Komplettsanierung von sieben Wohnungen und Erneuerung des Daches. Die renovierten Wohnungen fanden schnell neue Mieter.
- Der Bau der Seniorenresidenz am «Chemin du Vergers 5-7» in Collombey-Muraz (VS) wurde Ende Dezember 2020 abgeschlossen. Dem einzigen Mieter wurde jedoch eine zweimonatige mietfreie Zeit eingeräumt, um ihm seine eigenen Innenausstattungen zu ermöglichen. Der Mietenzug begann am 1. März 2021.
- Während des gesamten Geschäftsjahres investierte die Vermögensverwalterin auch in die Renovation des Portfolios mit dem doppelten Ziel, den Wert des Immobilienportfolios zu steigern und das Potenzial der Vermietungssituation zu verbessern. Zur Erinnerung: Der durchschnittliche Jahrespreis pro m<sup>2</sup> des Wohnportfolios liegt per 31. März 2021 bei CHF 215.-/m<sup>2</sup>/Jahr, was zeigt, dass für die Zukunft noch erhebliches Verbesserungspotenzial besteht.





En février 2021, CHF 54 millions ont été levés. Cette augmentation de capital est destinée au financement des projets exposés au paragraphe ci-dessous « Perspectives » et a également permis la réduction du coefficient d'endettement ramené à 25.78%. Pour mémoire, le fonds Immo56 était au bénéfice d'une dérogation à 40% jusqu'au 28 février 2021. L'objectif (sur trois ans) est de stabiliser l'endettement du fonds autour de 25%.

## Perspectives

L'augmentation des revenus locatifs se confirme pour l'exercice prochain avec notamment la perception complète du loyer des immeubles de Collombey-Muraz (VS) et de Perroy (VD) ainsi que les hausses de loyers générées par les travaux de rénovation réalisés sur exercice précédent (Rue Denis-de-Rougemont par exemple). Le loyer théorique du portefeuille s'affiche à plus de CHF 23.1 millions au 31 mars 2021.

Le gestionnaire du fonds reste confiant quant à la résilience du portefeuille à la crise sanitaire avec un peu plus de 5% seulement du portefeuille étant défini comme à risque. D'autre part, la stratégie « loyers modérés » du gestionnaire du fonds lui permet de rester très confiant en la pérennité d'un taux de vacant bas dans un contexte marqué justement par une hausse généralisée de la vacance.

Im Februar 2021 wurden CHF 54 Millionen anlässlich einer Kapitalerhöhung eingenommen. Diese dient der Finanzierung der im nachfolgenden Abschnitt «Perspektiven» beschriebenen Projekte und hat zudem eine Reduktion der Fremdfinanzierungsquote auf 25.78 % ermöglicht. Zur Erinnerung: Der Fonds Immo56 hatte eine 40%ige Ausnahmeregelung bis zum 28. Februar 2021 erhalten. Das Ziel (über drei Jahre) ist es, die Schuldenquote des Fonds bei etwa 25% zu stabilisieren.

## Perspektiven

Der Anstieg der Mieteinnahmen wird für das nächste Geschäftsjahr bestätigt, insbesondere durch die vollständige Mieteinnahme für die Objekte in Collombey-Muraz (VS) und Perroy (VD) sowie durch die Mieterhöhungen, die durch die im letzten Geschäftsjahr durchgeführten Renovationsarbeiten (z.B. «Rue Denis-de-Rougemont») erzielt wurden. Die Soll-Mieten des Portfolios belaufen sich per 31. März 2021 auf mehr als CHF 23.1 Millionen.

Die Vermögensverwalterin ist nach wie vor zuversichtlich, dass das Portfolio der Gesundheitskrise standhält, da nur etwas mehr als 5% des Portfolios als gefährdet definiert sind. Auf der anderen Seite ist die Vermögensverwalterin mit ihrer Strategie der moderaten Mieten sehr zuversichtlich, was die Nachhaltigkeit einer niedrigen Leerstands-

Neuchâtel, Rue Denis-de-Rougemont 2-8-10-32-34-36 (NE)



Un budget global de CHF 8 millions est prévu pour l'entretien et la rénovation des immeubles. Les travaux de rénovation des appartements vont se poursuivre au gré des changements de locataires. Le permis de construire pour la surélévation et l'assainissement énergétique de l'immeuble sis au Chemin d'Ombreval 3 à Prilly (VD) sera déposé dans le courant de l'été 2021 et le début des travaux est prévu dans le prolongement de la réception de l'autorisation.

Plusieurs projets de développements ont déjà été identifiés par le gestionnaire du fonds pour le futur. Ces derniers pourront se concrétiser dès l'entrée en vigueur des nouvelles réglementations (surélévation de la Rue des Pâquis 29 à Morges (VD) par exemple). Un point de situation de l'évolution de ces projets sera présenté dans le prochain rapport semestriel.

Les valeurs ESG (Environment, Social, Governance) sont systématiquement prises en compte dans le cadre des décisions d'investissements du gestionnaire du fonds. Ce dernier confirme d'ailleurs sa démarche pour le développement de ces principes « ESG » avec la parution prochaine d'un rapport.

Cinq appartements en PPE restent à vendre à Valbroye (VD). Une signature est en cours. Tous ces appartements sont loués et génèrent du revenu locatif en attendant d'être vendus à des investisseurs privés. Sur la première promotion de Gilly, 24 places de parc restent à vendre. Une partie d'entre-elles est également louée dans le but de générer déjà des revenus locatifs et là encore une signature d'acte de vente est en cours.

La volonté d'acquérir de nouveaux immeubles reste toujours d'actualité et se matérialisera pour autant que les conditions d'achat s'inscrivent dans le cadre de la stratégie de placement du fonds. Le gestionnaire du fonds entend également développer l'apport en nature (SWAP).

En espérant que l'évolution positive des indicateurs du KOF (Centre de recherches conjoncturelles) relevée dans la plupart des secteurs se poursuive et permette d'envisager de bonnes perspectives pour l'avenir, le gestionnaire du fonds vous souhaite bonne lecture de ce rapport annuel.

quote in einem Kontext betrifft, der durch einen allgemeinen Anstieg des Leerstands gekennzeichnet ist.

Für die Instandhaltung und Renovation der Gebäude ist ein Gesamtbudget von CHF 8 Millionen vorgesehen. Die Renovationsarbeiten an den Wohnungen werden bei Mieterwechsel fortgesetzt. Die Baubewilligung für die Aufstockung und energetische Sanierung des Gebäudes am «Chemin d'Ombreval» 3 in Prilly (VD) wird im Sommer 2021 eingereicht und der Beginn der Arbeiten ist nach Erhalt der Bewilligung geplant.

Die Vermögensverwalterin hat für die Zukunft bereits mehrere Entwicklungsprojekte identifiziert. Diese können umgesetzt werden, sobald die neuen Regelungen in Kraft treten (z.B. die Aufstockung an der «Rue des Pâquis 29» in Morges (VD)). Ein Update über den Fortschritt dieser Projekte wird im nächsten Halbjahresbericht vorgestellt.

Die ESG-Standards (Environment, Social, Governance) werden bei den Anlageentscheidungen der Vermögensverwalterin systematisch berücksichtigt. Die Vermögensverwalterin bestätigt ihren Ansatz zur Entwicklung dieser «ESG»-Prinzipien mit der bevorstehenden Veröffentlichung eines Berichts.

In Valbroye (VD) stehen noch fünf Wohnungen in Stockwerkeigentum zum Verkauf. Alle diese Wohnungen sind vermietet und generieren Mieteinnahmen, während sie darauf warten, an private Investoren verkauft zu werden. In der ersten Siedlung in Gilly stehen noch 24 Parkplätze zum Verkauf. Einige von ihnen werden auch vermietet, um bereits Mieteinnahmen zu erzielen.

Die Absicht, neue Objekte zu erwerben, bleibt unverändert bestehen und wird realisiert, solange die Kaufbedingungen mit der Anlagestrategie des Fonds übereinstimmen. Die Vermögensverwalterin beabsichtigt ausserdem, den Einsatz von Sacheinlagen (SWAPs) auszuweiten.

In der Hoffnung, dass sich die positive Entwicklung der Indikatoren der KOF-Konjunkturforschungsstelle in den meisten Bereichen fortsetzen wird und die Aussichten für die Zukunft positiv sind, wünscht die Vermögensverwalterin eine gute Lektüre.





## CHIFFRES CLÉS / KENNZAHLEN

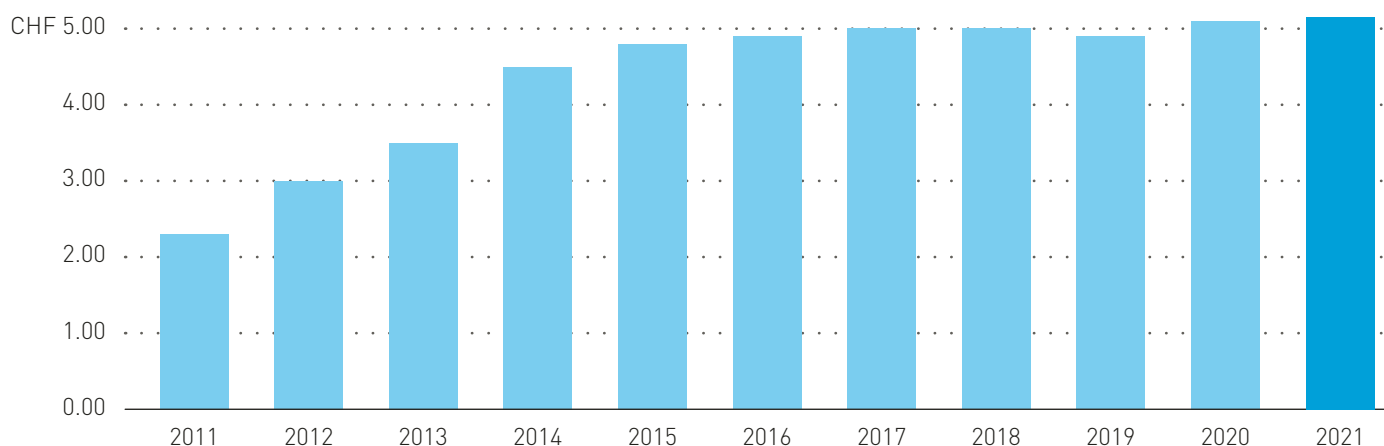
		au 31 mars 2021 per 31. März 2021	au 31 mars 2020 per 31. März 2020
Fortune totale / Gesamtvermögen	CHF	490'677'289	451'082'913
Fortune nette / Nettofondsvermögen	CHF	358'800'522	284'646'754
Valeur vénale des immeubles terminés Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	474'716'000	427'143'000
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain) Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	0	18'080'000

### Information des années précédentes

#### Informationen der vorhergehenden Jahre

Valeur nette d'inventaire d'une part	Parts en circulation	Fortune nette du fonds	Distribution du gain en capital par part	Distribution du revenu net par part	Distribution totale	
Nettoinventarwert pro Anteil	Anteile im Umlauf	Nettovermögen	Ausschüttung des Kapi- talgewinns pro Anteil	Ausschüttung des Rein- gewinns pro Anteil	Gesamt- ausschüttung	
CHF		CHF	CHF	CHF	CHF	
31.03.2018	144.40	1'919'276	277'143'785	0.20	4.80	5.00
31.03.2019	145.10	1'919'276	278'429'814	0.14	4.76	4.90
31.03.2020	148.30	1'919'276	284'646'754	0.00	5.10	5.10
31.03.2021	154.00	2'330'204	358'800'522	0.00	5.20	5.20

### Dividendes payés / Bezahlte Dividenden



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

	au 31 mars 2021 per 31. März 2021	au 31 mars 2020 per 31. März 2020
Taux de perte sur loyer <sup>1</sup> Mietausfallrate <sup>1</sup>	3.15%	3.49%
Coefficient d'endettement <sup>2</sup> Fremdfinanzierungsquote <sup>2</sup>	25.78%	35.23%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68.81%	65.82%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF (GAV)) Fondbetriebsaufwandquote (TER REF (GAV))	0.88%	0.87%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF (MV)) Fondbetriebsaufwandquote (TER REF (MV))	1.39%	1.38%
Rendement des fonds propres (ROE) Eigenkapitalrendite (ROE)	6.84%	5.61%
Rendement du capital investi (ROIC) Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.17%	4.01%
Rendement sur distribution Ausschüttungsrendite	3.38%	3.48%
Coefficient de distribution (Payout ratio) Ausschüttungsquote (Payout ratio)	93.66%	95.44%
Agio/disagio <sup>3</sup> Agio/Disagio <sup>3</sup>	N/A	-1.21%
Rendement de placement Anlagerendite	7.54%	5.78%

1. Ce taux exclut les vacants pour travaux et les six premiers mois de commercialisation des constructions neuves depuis leur livraison.

2. Conformément au contrat de fonds validé par la FINMA, l'endettement maximum est de 40% jusqu'au 28.02.2021

3. A partir du 31.03.2021 plus aucun Agio/Disagio ne sera publié

1. Die Leerstände aufgrund von Neubauten, Renovationen sowie die ersten sechs Monaten der Vermarktung nach der Übergabe von Neubauten sind hier nicht enthalten.

2. Gemäss dem von der FINMA validierten Fondsvertrag beträgt der maximale Verschuldungsgrad bis zum 28.02.2021 40%.

3. Ab dem 31.03.2021 werden keine Agios/Disagios mehr publiziert.

## Immobilier-CH pour Institutionnels 56j

	31 mars 2021 31. März 2021	31 mars 2020 31. März 2020	depuis création du fonds Seit Bestehen des Fonds
Immobilier-CH pour Institutionnels 56j	6.95%	5.36%	102.78%
SXI Real Estate® Funds TR	15.25%	7.42%	100.73%

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

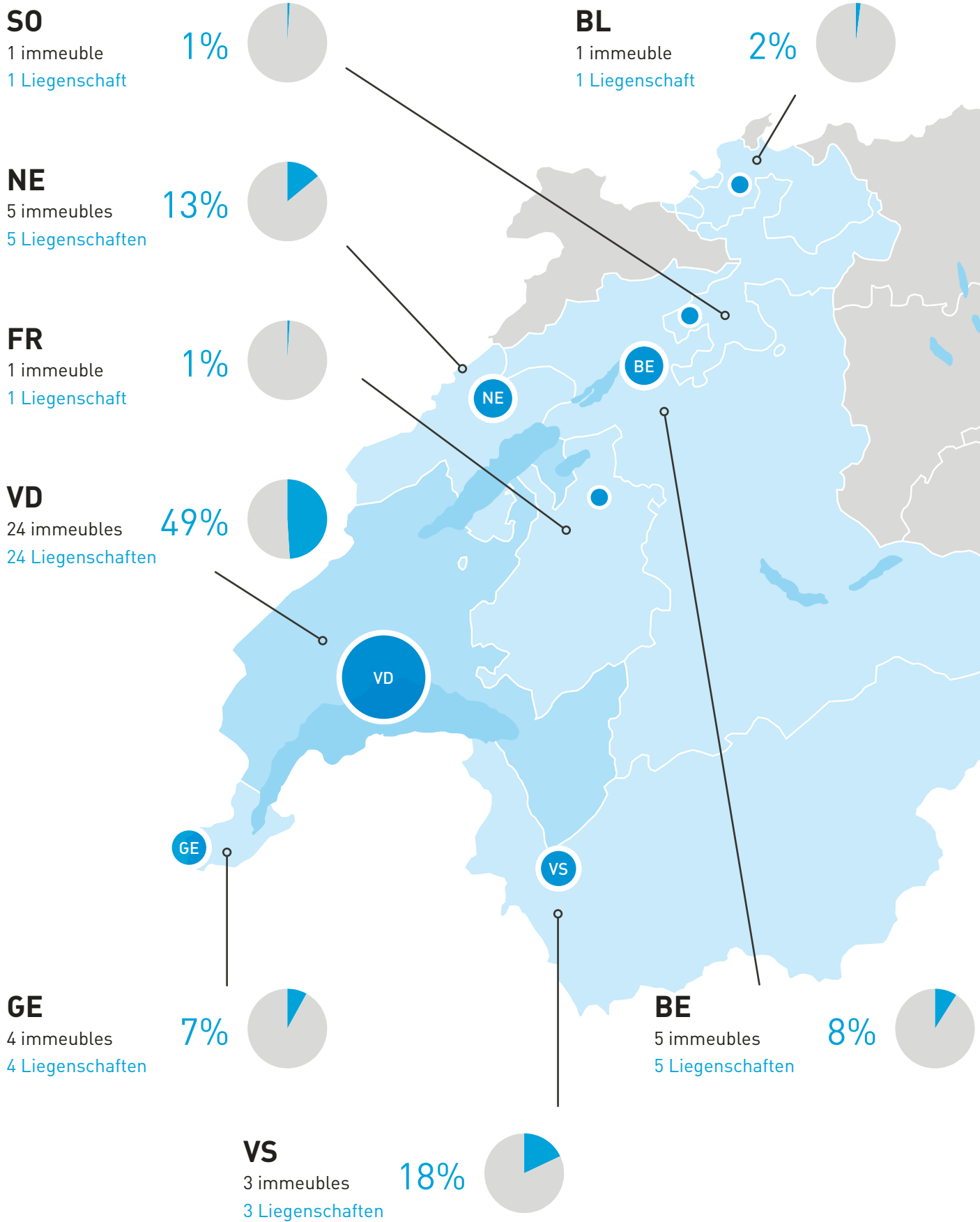
	31.03.2021	31.03.2020
	CHF	CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces / Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	11'089'551.48	1'210'353.48
Immeubles, divisés en : / Grundstücke, aufgeteilt in:		
- Immeubles d'habitation / Wohnbauten	325'211'000.00	281'289'000.00
- Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften	74'411'000.00	71'824'000.00
- Immeubles à usage mixte / Gemischte Bauten	75'094'000.00	74'030'000.00
- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction / Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	0.00	18'080'000.00
Autres actifs / Sonstige Vermögenswerte	4'871'737.09	4'649'559.63
<b>Fortune totale du fonds, dont à déduire / Gesamtfondsvermögen abzüglich</b>	<b>490'677'288.57</b>	<b>451'082'913.11</b>
Engagements à court terme, divisés selon : / kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	0.00	36'625'300.00
- kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		
- Autres engagements à court terme / kurzfristige Verbindlichkeiten	7'488'728.29	8'002'564.39
Engagements à long terme, divisés selon : / Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	122'405'500.00	120'234'900.00
- langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		
<b>Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation / Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>360'783'060.28</b>	<b>286'220'148.72</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation / Geschätzte Liquidationssteuern	-1'982'538.00	-1'573'395.00
<b>Fortune nette du fonds / Nettofondsvermögen</b>	<b>358'800'522.28</b>	<b>284'646'753.72</b>
<b>Variation de la fortune nette du fonds / Veränderung des Nettofondsvermögens</b>	<b>01.04.2020</b>	<b>01.04.2019</b>
	<b>31.03.2021</b>	<b>31.03.2020</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Fortune nette du fonds au début de l'exercice / Nettofondsvermögen per Beginn der Rechnungsperiode	284'646'753.72	278'429'813.59
Distribution / Ausschüttung	-9'788'307.60	-9'404'452.40
Solde des mouvements de parts / Saldo aus dem Anteilverkehr	60'354'080.75	0.00
Résultat total / Gesamterfolg	23'587'995.41	15'621'392.53
<b>Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice / Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>358'800'522.28</b>	<b>284'646'753.72</b>
<b>Nombre de parts en circulation / Anzahl Anteile im Umlauf</b>	<b>01.04.2020</b>	<b>01.04.2019</b>
	<b>31.03.2021</b>	<b>31.03.2020</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Situation au début de l'exercice / Stand zu Beginn der Rechnungsperiode	1'919'276	1'919'276
Nombre de parts émises / Anzahl ausgegebene Anteile	410'928	0
Nombre de parts rachetées / Anzahl zurückgenommene Anteile	0	0
<b>Situation à la fin de l'exercice / Stand per Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>2'330'204</b>	<b>1'919'276</b>
<b>Valeur nette d'inventaire par part, arrondie à CHF 0.10</b>		
<b>Nettoinventarwert pro Anteil, gerundet auf CHF 0.10</b>	<b>154.00</b>	<b>148.30</b>



# COMPTE DE RÉSULTAT / ERFOLGSRECHNUNG

	01.04.2020	01.04.2019
	31.03.2021	31.03.2020
	CHF	CHF
<b>Revenus / Ertrag</b>		
Loyers (rendements bruts) / Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	20'189'733.25	19'173'795.06
Intérêts intercalaires portés à l'actif / Aktivierete Bauzinsen	870'174.63	663'202.62
Autres revenus / Übrige Erträge	80'113.80	204'370.25
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	1'774'104.58	0.00
<b>Total des revenus, dont à déduire / Total Erträge abzüglich:</b>	<b>22'914'126.26</b>	<b>20'041'367.93</b>
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	2'281'569.15	2'026'970.90
Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen	1'506'092.80	1'590'507.70
Administration des immeubles, divisées en : / Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:		
- Frais liés aux Immeubles / Liegenschaftsaufwand	1'261'340.42	1'599'148.30
- Frais d'administration / Verwaltungsaufwand	727'967.10	674'442.95
Impôts fonciers / Liegenschaftssteuern	822'557.00	723'659.00
Frais d'estimation et d'audit / Schätzungs- und Prüfaufwand	198'391.98	147'580.63
Rémunérations réglementaires versées : / Reglementarische Vergütungen an:		
- A la direction / an die Fondsleitung	2'858'943.93	2'697'774.54
- A la banque dépositaire / an die Depotbank	156'697.20	141'888.74
Autres charges / Sonstiger Aufwand	163'814.87	183'202.95
<b>Total des charges / Total Aufwand</b>	<b>9'977'374.45</b>	<b>9'785'175.71</b>
<b>Résultat net / Nettoertrag</b>	<b>12'936'751.81</b>	<b>10'256'192.22</b>
Gains et pertes en capitaux réalisés / Realisierte Kapitalgewinne bsw. -verluste	267'186.22	518'041.01
Impôt sur gain immobilier / Steuern auf Kapitalgewinnen	-50'668.00	-119'478.00
<b>Gains et pertes en capitaux réalisés nets / Kapitalgewinne nach Steuern</b>	<b>216'518.22</b>	<b>398'563.01</b>
<b>Résultat réalisé / Realisierter Erfolg</b>	<b>13'153'270.03</b>	<b>10'654'755.23</b>
Impôts en cas de liquidation (variation) / Liquidationssteuern (Veränderung)	-409'143.00	2'720'537.92
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	10'843'868.38	2'246'099.38
<b>Résultat total / Gesamterfolg</b>	<b>23'587'995.41</b>	<b>15'621'392.53</b>
<b>Utilisation du résultat / Verwendung des Erfolges</b>		
Résultat net / Nettoertrag	12'936'751.81	10'256'192.22
Gain en capital de l'exercice pouvant être distribué / Ausschüttbarer Kapitalgewinn des Rechnungsjahres	216'518.22	398'563.01
Report de gain en capital de l'exercice précédent / Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr	4'167'448.58	3'768'885.57
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent / Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	2'522'116.49	2'054'231.87
<b>Résultat disponible pour être réparti / Zur Verteilung verfügbarer Betrag</b>	<b>19'842'835.10</b>	<b>16'477'872.67</b>
Distribution gain en capital / Ausschüttung des Kapitalgewinns	0.00	0.00
Distribution revenus / Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	12'117'060.80	9'788'307.60
<b>Résultat prévu pour être versé aux investisseurs / Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag</b>	<b>12'117'060.80</b>	<b>9'788'307.60</b>
<b>Report à compte à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung</b>		
Gain en capital / Kapitalgewinn	4'383'966.80	4'167'448.58
Revenu ordinaire / Ordentlicher Ertrag	3'341'807.50	2'522'116.49
<b>Résultat total reporté à compte à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>7'725'774.30</b>	<b>6'689'565.07</b>

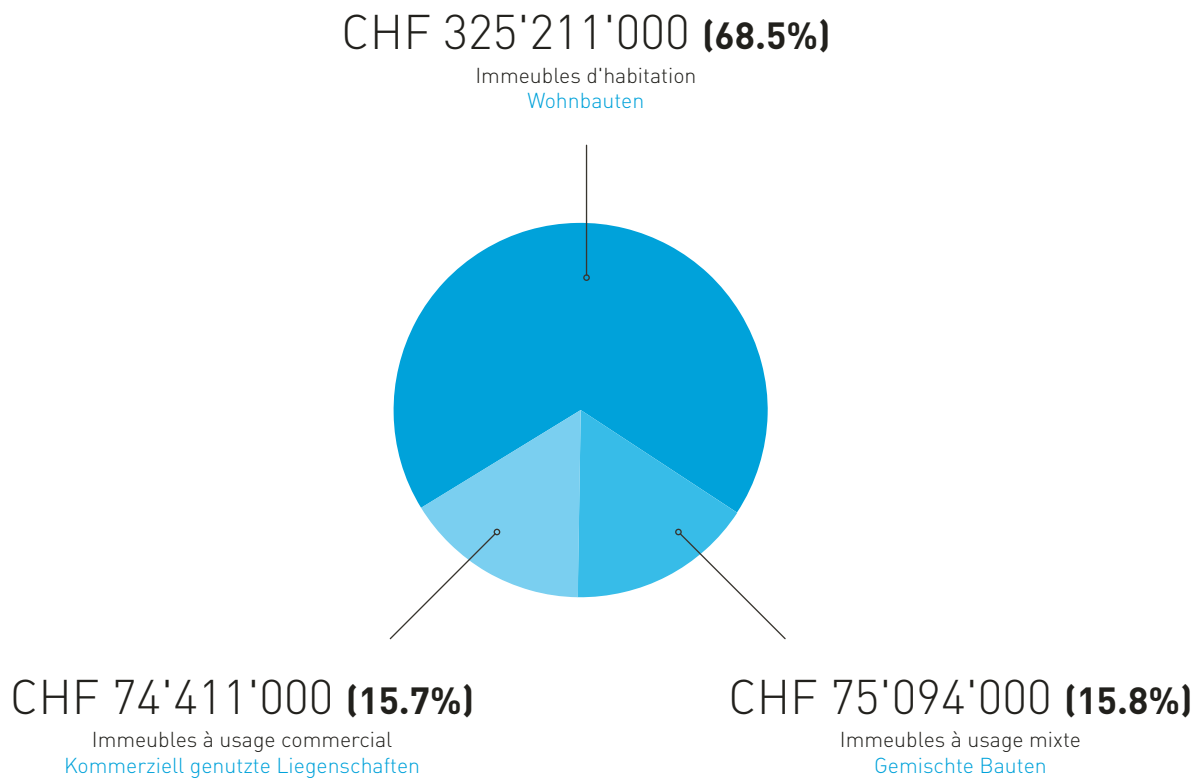
Implantation géographique du parc immobilier du fonds au 31.03.2021 avec indication de la valeur vénale par région  
 Geografische Aufstellung des Immobilienportfolios per 31.03.2021 mit Angaben des Verkehrswerts nach Region



## Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs Mieter, die mehr als 5% des Gesamtmietertages des Fonds stellen

Aucun locataire ne représente plus de 5% des revenus locatifs.  
Kein Mieter hat einen Anteil von über 5 % am Gesamtmietertag.

### Récapitulation / Zusammenfassung



## ÉVOLUTION / ENTWICKLUNG

Date	Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période comptable	Parts en circulation	Fortune nette du fonds en millions	Distribution résultat net par part	Distribution gain en capital par part	Distribution totale par part
	Nettoinventarwert eines Anteils per Ende Rechnungsjahr	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen in Mio.	Ausschüttung des Nettobetrags pro Anteil	Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Anteil	Ausschüttung Total pro Anteil
31.03.2015	CHF 138.60	1'493'044	CHF 206.94	CHF 4.80	n/a	CHF 4.80
31.03.2016	CHF 140.50	1'706'336	CHF 239.71	CHF 4.90	n/a	CHF 4.90
31.03.2017	CHF 140.30	1'706'336	CHF 239.45	CHF 4.55	CHF 0.45	CHF 5.00
31.03.2018	CHF 144.40	1'919'276	CHF 277.14	CHF 4.80	CHF 0.20	CHF 5.00
31.03.2019	CHF 145.10	1'919'276	CHF 278.43	CHF 4.76	CHF 0.14	CHF 4.90
31.03.2020	CHF 148.30	1'919'276	CHF 284.65	CHF 5.10	CHF 0.00	CHF 5.10
31.03.2021	CHF 154.00	2'330'204	CHF 358.80	CHF 5.20	CHF 0.00	CHF 5.20

## INVENTAIRE DES IMMEUBLES INVENTAR DER LIEGENSCHAFTEN

### Immeubles d'habitation Wohnbauten

	Prix de revient Gestehungskosten	Valeur vénale Verkehrswert	Revenus bruts réalisés <sup>1</sup> Erzielte Bruttoeinnahmen <sup>1</sup>	Total vacant <sup>2</sup> Leerstände gesamt <sup>2</sup>
	en/in CHF	en/in CHF	en/in CHF	
<b>GE Lancy</b>				
Chemin des Semailles 47	7'680'750	10'610'000	382'300	0.16%
<b>Meyrin</b>				
Chemin du Grand-Puits 68-70	6'111'868	8'858'000	366'002	1.04%
<b>NE La Chaux de Fonds</b>				
<sup>[3]</sup> Rue Numa-Droz 196-208	16'495'034	15'750'000	918'720	6.86%
<b>Neuchâtel</b>				
<sup>[4]</sup> Rue Denis-de-Rougemont 2-8-10-32-34-36	20'872'885	19'150'000	799'649	1.65%
<b>Peseux</b>				
Rue de Corcelles 9-11	2'652'657	3'155'000	142'190	3.63%
Rue de la Gare 8	1'096'663	1'275'000	55'536	0.00%
<b>S0 Grenchen</b>				
Schmelzistrasse 33-35-37-39	5'022'982	5'740'000	266'333	6.66%
<b>VD Chavannes-de-Bogis</b>				
Chemin de la Repentance 9-16	15'849'698	19'032'000	788'785	1.27%
<b>Crissier</b>				
Route de Bussigny 26	10'048'605	11'140'000	520'404	0.03%
<b>Gilly</b>				
<sup>[3]</sup> Domaine du Châtelard	4'574'755	4'238'000	157'919	0.28%
<sup>[3]</sup> Route de Tartegnin 21-27, Chemin du Clos 10	19'794'625	16'860'000	613'380	10.23%

	Prix de revient Gestehungskosten en/in CHF	Valeur vénale Verkehrswert en/in CHF	Revenus bruts réalisés <sup>1</sup> Erzielte Bruttoeinnahmen <sup>1</sup> en/in CHF	Total vacant <sup>2</sup> Leerstände gesamt <sup>2</sup>
<b>Lausanne</b>				
Avenue de l'Avant-Poste 9	7'765'823	10'230'000	426'883	0.04%
Avenue des Figuiers 1	3'435'663	4'080'000	178'472	1.13%
Avenue Frédéric-Recordon 3 / Chemin de Renens 2	12'139'837	15'421'000	732'012	0.33%
Avenue Louis-Vulliemin 26	3'541'467	3'779'000	162'052	0.00%
Rue de Genève 87-89-91	23'265'708	23'061'000	1'240'282	2.77%
Rue de la Borde 37	6'456'190	7'927'000	343'340	2.05%
<b>Morges</b>				
Avenue de Lonay 1	7'655'493	8'476'000	328'221	1.86%
<b>Perroy</b>				
<sup>(3)</sup> Chemin de Sus-Craux 21-23	8'210'445	8'553'000	171'712	0.00%
<b>Prilly</b>				
Chemin d'Ombreval 3	4'739'062	5'979'000	306'761	0.67%
Rue de la Combette 12-14	12'036'056	15'900'000	636'973	0.12%
Rue de la Combette 16-18-20	9'568'268	11'270'000	500'463	0.55%
<b>Renens</b>				
Rue de Lausanne 61	6'434'545	8'643'000	363'415	0.88%
<b>Tévenon</b>				
Chemin de la Planche 6-8	4'909'411	5'102'000	251'005	1.27%
<b>Valbroye</b>				
Avenue de la Gare 9-13-15	10'701'442	10'990'000	496'265	2.87%
<b>Veytaux</b>				
Ruelle du Petit-Veytaux 2-4	5'236'150	5'897'000	281'111	1.30%
<b>Villeneuve</b>				
Route de Champfleuri 2	4'247'224	4'584'000	235'899	1.88%
<b>VS Collombey-Muraz</b>				
Chemin du Verger 5-7	31'261'606	33'310'000	131'932	0.00%
<b>Martigny</b>				
Rue des Follaterres 52-66	26'137'254	26'201'000	1'207'768	8.31%
<b>Totaux / Total</b>	<b>297'942'170</b>	<b>325'211'000</b>	<b>13'005'782</b>	<b>2.90%</b>

## Immeubles à usage commercial Kommerziell genutzte Liegenschaften

<b>BE Bienne</b>				
Collegasse 17	4'772'003	5'000'000	234'902	0.00%
Rue de la Gare 6-8-10	15'927'938	16'280'000	730'497	5.78%
Rue de la Gurzelen 31-31b	5'182'105	5'190'000	326'880	3.93%
<b>NE Peseux</b>				
Place de la Fontaine 4	21'053'572	23'260'000	1'240'728	3.20%
<b>VS Martigny</b>				
<sup>(3)</sup> Rue Marconi 19	25'345'514	24'681'000	1'217'157	0.00%
<b>Totaux / Total</b>	<b>72'281'132</b>	<b>74'411'000</b>	<b>3'750'164</b>	<b>2.58%</b>

## Immeubles à usage mixte Gemischte Bauten

	Prix de revient Gestehungskosten	Valeur vénale Verkehrswert	Revenus bruts réalisés <sup>1</sup> Erzielte Bruttoeinnahmen <sup>1</sup>	Total vacant <sup>2</sup> Leerstände gesamt <sup>2</sup>
	en/in CHF	en/in CHF	en/in CHF	
<b>BE Bienne</b>				
Rue de la Gare 3	6'146'892	6'550'000	288'224	2.74%
Rue de la Gurzelen 37 / Rue du Général-Dufour 147	3'422'443	3'377'000	156'175	0.00%
<b>BL Laufen</b>				
Bahnhofstrasse 30	8'899'803	9'320'000	403'065	7.40%
<b>FR Fribourg</b>				
Rue des Bouchers 5	5'986'270	7'080'000	264'481	10.67%
<b>GE Genève</b>				
Rue de Monthoux 42	5'275'430	6'182'000	262'135	0.00%
<sup>(3)</sup> Rue de Richemont 7-9	6'882'042	9'018'000	385'148	0.73%
<b>VD Bex</b>				
Ruelle du Marché 8 / Rue du Cropt	5'363'550	5'935'000	311'498	4.57%
<b>Lausanne</b>				
Chemin des Sauges 1	5'015'565	5'768'000	311'023	1.15%
Place du Tunnel 19-21	8'990'330	11'526'000	595'212	1.13%
<b>Morges</b>				
Avenue des Pâquis 29	11'006'774	10'338'000	436'953	3.76%
<b>Totaux / Total</b>	<b>66'989'098</b>	<b>75'094'000</b>	<b>3'413'912</b>	<b>3.32%</b>



## Récapitulation Zusammenfassung

	Prix de revient Gestehungskosten	Valeur vénale Verkehrswert	Revenus bruts réalisés <sup>1</sup> Erzielte Bruttoeinnahmen <sup>1</sup>	Total vacant <sup>2</sup> Leerstände gesamt <sup>2</sup>
	en/in CHF	en/in CHF	en/in CHF	
Immeubles d'habitation incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie <a href="#">Wohnbauten einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht</a>	297'942'170	325'211'000	13'005'782	2.90%
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE <a href="#">Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum</a>	72'281'132	74'411'000	3'750'164	2.58%
Immeubles à usage mixte incluant les immeubles en PPE <a href="#">Gemischte Bauten einschliesslich Stockwerkeigentum</a>	66'989'098	75'094'000	3'413'912	3.32%
<b>Totaux / Total</b>	<b>437'212'400</b>	<b>474'716'000</b>	<b>20'169'859</b>	<b>2.91%</b>

1. du 01.04.2020 au 31.03.2021 / vom 01.04.2020 bis 31.03.2021
2. Au 31.03.2021 ce taux exclut les vacants pour travaux et les six premiers mois de commercialisation des constructions neuves depuis leur livraison.  
[Per 31.03.2021 sind die Leerstände aufgrund von Neubauten, Renovationen sowie den ersten sechs Monaten der Vermarktung nach der Übergabe von Neubauten nicht enthalten.](#)
3. Immeubles en PPE / [Liegenschaften in Stockwerkeigentum](#)
4. Immeubles en droit de superficie / [Liegenschaften in Baurecht](#)

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.

Les revenus bruts réalisés de CHF 20'169'859.- n'intègrent pas les revenus des immeubles "Route de Tartegnin 22" à Gilly et "Av. de Belmont 13" à Montreux qui ne font plus parti du parc immobilier au 31.03.2021. Les revenus de ces deux immeubles s'élèvent à CHF 19'875.- ce qui porte le total des revenus bruts réalisés sur l'exercice 01.04.2020 - 31.03.2021 à CHF 20'189'733.-.

Die erzielten Bruttoeinnahmen von CHF 20'169'859.- berücksichtigen die Einnahmen der Liegenschaften "Route de Tartegnin 22" in Gilly sowie "Av. de Belmont 13" in Montreux nicht mehr, weil diese Liegenschaften verkauft wurden. Die Mieteinnahmen dieser Liegenschaften beliefen sich auf CHF 19'875.-. Das Total der erzielten Bruttoeinnahmen in der Periode vom 01.04.2020 - 31.03.2021 beträgt somit CHF 20'189'733.-.

# LISTE DES ACHATS ET DES VENTES

## AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE

### Achats

#### Käufe

#### Immeuble d'habitation

##### Wohnbauten

VD Perroy Chemin de Sus-Craux 21-23



VD Prilly Rue de la Combette Parcelle 929<sup>1</sup>

### Ventes

#### Verkäufe

#### Immeuble d'habitation

##### Wohnbauten

VD Valbroye Avenue de la Gare 11

#### Appartements vendus

##### Verkaufte Wohnungen

VD Gilly II Route de Tartegnin 22 Lot n° D103 et D104, place de parc n° A, F, G et H

VD Valbroye Avenue de la Gare 9 Lot n° 007 place de parc A11  
Lot n° 015 et n° 1, places de parc n° A10, C32 et C33

1. Au 01.04.2020 une partie de la parcelle 929 a été achetée sur la Commune de Prilly. Cette parcelle acquise a été intégrée pour partie aux immeubles "rue de la Combette 12-14" et "rue de la Combette 16-18-20" de Prilly.

1. Per 01.04.2020 wurde ein Teil der Parzelle 929 in der Gemeinde Prilly gekauft und in die bestehenden Liegenschaften "Rue de la Combette 12-14" und "Rue de la Combette 16-18-20" in Prilly integriert.



Perroy, Chemin de Sus-Craux 21-23 (VD)





# DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

## HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 31.03.2020	Tiré	Remboursé	Capital au 31.03.2021
Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 31.03.2020 en/in CHF	Aufgenommen	Zurückbezahlt	Kapital per 31.03.2021 en/in CHF
<b>Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)</b> <b>Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (&lt;1 Jahr)</b>						
0.55%	01.04.2018	31.03.2020	7'700'000	-	7'700'000	-
0.65%	29.03.2019	31.03.2020	7'000'000	-	7'000'000	-
1.05%	29.03.2019	31.03.2020	7'500'000	-	7'500'000	-
0.70%	26.04.2019	27.04.2020	6'000'000	-	6'000'000	-
2.82%	22.06.2010	22.06.2020	2'730'000	-	2'730'000	-
2.55%	19.01.2012	02.07.2020	3'412'800	-	3'412'800	-
0.60%	03.07.2019	02.07.2020	6'087'500	-	6'087'500	-
0.55%	24.07.2020	24.08.2020	-	1'500'000	1'500'000	-
0.50%	24.08.2020	24.09.2020	-	1'500'000	1'500'000	-
0.59%	24.10.2019	26.10.2020	2'000'000	-	2'000'000	-
0.55%	22.05.2020	22.11.2020	-	2'000'000	2'000'000	-
0.65%	13.12.2019	11.12.2020	8'695'000	-	8'695'000	-
0.50%	24.09.2020	24.12.2020	-	1'500'000	1'500'000	-
0.55%	01.07.2020	04.01.2021	-	3'000'000	3'000'000	-
0.55%	02.07.2020	04.01.2021	-	3'400'000	3'400'000	-
0.55%	27.04.2020	26.02.2021	-	6'000'000	6'000'000	-
0.55%	01.04.2020	01.03.2021	-	7'700'000	7'700'000	-
0.50%	01.07.2020	01.03.2021	-	7'000'000	7'000'000	-
0.60%	03.07.2020	01.03.2021	-	6'750'000	6'750'000	-
<b>0.00%</b>	<b>Taux moyen pondéré (moins de 1 an) / Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (&lt;1 Jahr)</b>	<b>Totaux / Total</b>	51'125'300	40'350'000	91'475'300	-
<b>Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)</b> <b>Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)</b>						
1.78%	25.05.2012	24.05.2022	11'800'000	-	120'000	11'680'000
1.67%	31.05.2012	31.05.2022	15'000'000	-	-	15'000'000
0.60%	25.09.2019	25.09.2022	1'500'000	-	-	1'500'000
1.79%	15.11.2012	14.11.2022	8'600'000	-	-	8'600'000
1.88%	27.11.2012	25.11.2022	9'197'500	-	53'500	9'144'000
2.97%	31.03.2011	31.03.2023	6'000'000	-	-	6'000'000
2.97%	31.03.2011	31.03.2023	500'000	-	60'000	440'000
2.59%	20.09.2013	20.09.2023	2'240'000	-	20'000	2'220'000
0.75%	28.02.2019	29.02.2024	11'500'000	-	-	11'500'000
0.65%	31.03.2020	29.03.2024	-	7'000'000	-	7'000'000
0.85%	30.03.2019	02.04.2024	5'800'000	-	-	5'800'000
1.40%	24.12.2014	31.12.2024	180'000	-	37'500	142'500
1.40%	24.12.2014	31.12.2024	4'020'000	-	-	4'020'000
0.78%	09.07.2019	09.07.2025	8'244'900	-	103'400	8'141'500
<b>1.47%</b>	<b>Taux moyen pondéré (de 1 à 5 ans) / Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (von 1 bis 5 Jahren)</b>	<b>Totaux / Total</b>	84'582'400	7'000'000	394'400	91'188'000

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 31.03.2020	Tiré	Remboursé	Capital au 31.03.2021
Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 31.03.2020	Aufgenommen	Zurückbezahlt	Kapital per 31.03.2021
			en/in CHF			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)**

0.85%	06.05.2019	06.05.2026	7'400'000	-	-	7'400'000
2.30%	01.07.2012	30.06.2027	2'050'000	-	30'000	2'020'000
2.45%	01.07.2012	30.06.2027	4'812'500	-	37'500	4'775'000
2.65%	01.07.2012	30.06.2027	190'000	-	30'000	160'000
2.65%	01.07.2012	30.06.2027	2'700'000	-	-	2'700'000
2.74%	23.09.2013	30.09.2028	250'000	-	37'500	212'500
2.74%	23.09.2013	30.09.2028	2'750'000	-	-	2'750'000
1.05%	31.03.2020	30.03.2029	-	7'500'000	-	7'500'000
0.70%	24.03.2020	25.03.2030	1'000'000	-	-	1'000'000
1.30%	22.06.2020	24.06.2030	-	2'730'000	30'000	2'700'000
<b>1.61%</b>	<b>Taux moyen pondéré (plus de 5 ans) / Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (&gt;5 Jahren)</b>	<b>Totaux / Total</b>	21'152'500	10'230'000	165'000	<b>31'217'500</b>
<b>1.51%</b>	<b>Taux moyen pondéré (total) / Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (Total)</b>	<b>Totaux / Total</b>	156'860'200	57'580'000	92'034'700	<b>122'405'500</b>

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

## ANGELEGENHEITEN VON BESONDERER WIRTSCHAFTLICHER ODER RECHTLICHER BEDEUTUNG

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

Une évaluation de l'impact de la crise sanitaire a été présentée dans le rapport annuel de clôture au 31.03.2020 puis actualisée dans le rapport semestriel du 30.09.2020.

L'analyse de mars 2020 envisageait un scénario « best-case » et un scénario « worst-case » qui faisaient apparaître respectivement, une baisse de -1.54% et de -3.85% des revenus totaux correspondant à une réduction de CHF 0.10 et CHF 0.25 sur le dividende.

L'analyse de septembre 2020 faisait apparaître une baisse des revenus de -1.07% pour le « best-case » et de -2.13% pour le « worst-case » soit respectivement une baisse de CHF 0.13 et CHF 0.20 sur le dividende.

Sur l'exercice avril 2020 - mars 2021, CHF 38'543.- ont été passés au titre de pertes de loyer liées à la pandémie, ce qui représente 0.18% des loyers facturés. L'octroi de ces réductions a été étudié au cas par cas et a fait l'objet d'une prolongation de bail dans la majeure partie des dossiers étudiés.

A la clôture au 31.03.2021, CHF 244'552.- restent dus dont CHF 174'582.- sont au bénéfice d'un arrangement de paiement et CHF 36'980.- sont en cours de négociation pour trouver un plan de paiement. Le risque à ce jour porte donc sur un solde de CHF 32'990.- soit 0.14% de l'état locatif théorique du fonds.

S'agissant d'un portefeuille à dominante résidentielle très large avec environ 70% de bâtiments résidentiels, le gestionnaire du fonds reste confiant en la résistance du portefeuille et en sa capacité à délivrer le dividende attendu par les investisseurs.

Une mise à jour de ces données sera présentée aux investisseurs dans le prochain rapport semestriel du 30.09.2021.

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

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

Eine Einschätzung der Auswirkungen der Gesundheitskrise wurde im Jahresbericht per 31.03.2020 dargestellt und dann im Halbjahresbericht per 30.09.2020 aktualisiert.

In der Analyse vom März 2020 wurden ein «Best-Case»- und ein «Worst-Case»-Szenario betrachtet, die einen Rückgang der Gesamteinnahmen um -1.54% bzw. -3.85% ergaben, was einer Reduktion der Dividende um CHF 0.10 bzw. CHF 0.25 entspricht.

Die Analyse vom September 2020 ergab einen Umsatzrückgang von -1.07% für den «Best-Case» und -2.13% für den «Worst-Case», was einer Reduktion der Dividende von CHF 0.13 bzw. CHF 0.20 entspricht.

Für das Geschäftsjahr April 2020 - März 2021 wurden CHF 38'543.- für pandemiebedingte Mietausfälle aufgewendet, was 0.18% der fakturierten Mieten entspricht. Die Gewährung dieser Ermässigungen wurde von Fall zu Fall untersucht und war in der Mehrzahl der untersuchten Fälle Gegenstand einer Mietvertragsverlängerung.

Per Abschlussstichtag am 31.03.2021 waren noch CHF 244'552.- fällig, wovon CHF 174'582.- durch eine Zahlungsvereinbarung abgedeckt waren und CHF 36'980.- in Verhandlung waren, um einen Zahlungsplan zu finden. Das verbleibende Risiko betrifft somit einen Saldo von CHF 32'990.-, d.h. 0.14% des theoretischen Mieterspiegels des Fonds.

Da es sich um ein überwiegend wohnwirtschaftlich genutztes Portfolio handelt, bei dem rund 70% der Liegenschaften Wohnliegenschaften sind, ist die Vermögensverwalterin weiterhin zuversichtlich, dass das Portfolio widerstandsfähig ist und sie die von den Investoren erwartete Dividende bestätigen kann.

Eine Aktualisierung dieser Daten wird den Investoren im nächsten Halbjahresbericht per 30.09.2021 präsentiert werden.





## 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 Asset Management Association Switzerland (AMAS), 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 AMAS 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

## 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 Asset Management Association Switzerland (AMAS) erfolgte die Bewertung der Liegenschaften von unabhängigen Schätzungsexperten nach der « Discounted Cash Flow Method ». 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 AMAS konform sind sowie den üblichen Bewertungsnormen im Immobiliensektor entsprechen. Gemäss den Swiss Valuation Standards stellt der angegebene Marktwert pro Immobilie den « richtigen Wert » dar. Anders ausgedrückt kann er als geeigneter Verkaufspreis unter normalen Bedingungen im aktuellen Markt betrachtet werden, ohne allfällige Transaktionskosten zu berücksichtigen.

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



du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

#### **Méthode de Wüest Partner AG**

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

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

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

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

Pour l'analyse des coûts, les décomptes d'exploitation des années précédentes servent de base de travail. Cette dernière est complétée par les benchmarks de Wüest Partner AG 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 3.31% à 4.72%.

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

#### **Méthode CBRE SA**

Pour l'estimation de la valeur de marché, la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF) a été appliquée. La valeur estimée des immeubles de placement correspond à la valeur actuelle (valeur de marché) qui est déterminée par la somme des cash-flows futurs basés sur les revenus nets rapportés à aujourd'hui, sans tenir

peuvent se produire des différences en référence aux évaluations.

#### **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 3.31% und 4.72%. Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.89%.

#### **Méthode von CBRE AG**

Für die Bewertung des Marktwerts wurde die Discounted Cash Flow (DCF)-Methode angewendet. Die geschätzte Wert der Immobilien entspricht dem aktuellen Wert (Marktwert), der durch die Summe zukünftiger Cashflows bestimmt wird, die sich auf die erbrachten Nettoerträge bis heute basieren, ohne einen eventuellen Eigentumswechsel oder Änderun-

compte de changement de propriété éventuel, des impôts sur la plus-value foncière ou la TVA, le coût des capitaux ou les frais et provisions dans le cadre d'une cession de la propriété. Les revenus nets sont escomptés à un taux propre à chaque propriété en fonction de ses chances et risques, des conditions du marché et le risque ajusté. Les années 1 à 10 sont modélisées en détails, à partir de la 11<sup>ème</sup> année le loyer stabilisé est capitalisé.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.40% et 5.29%.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 4.15%.

### Informations sur les transactions avec des personnes proches

Le 01.04.2020 le I56 a conclu une transaction avec une personne proche.

Dans la commune de Prilly (VD), le Fonds a acheté une partie de la parcelle 929 à une personne proche. La parcelle 929 est située entre deux autres bien-fonds déjà détenus par le fonds. Cet achat stratégique s'inscrit dans le cadre d'un futur développement. Il a été opéré dans le strict intérêt des investisseurs.

Les transactions avec des personnes proches sont généralement interdites par la loi, mais la FINMA peut accorder des dérogations à cette interdiction dans des cas spécifiques justifiés, conformément à l'article 63, alinéa 4, LPCC. C'est le cas si les critères suivants sont remplis :

- le contrat de fonds prévoit cette possibilité
- la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs
- en sus de l'estimation des experts permanents du fonds immobilier, un expert selon l'art. 64, al. 1, de la loi, indépendant des experts du fonds, confirme que le prix d'achat ou le prix de vente sont conformes au marché.

Tous les critères mentionnés ci-dessus ont été remplis pour cet achat.

Le prix d'achat de la parcelle 929 été de CHF 36'500. L'expert permanent et un expert en évaluation indépendant ont tous deux estimé la valeur de la parcelle 929 à un prix plus élevé que le prix d'achat négocié.

Une dérogation a été soumise par la direction du fonds à la FINMA le 31.10.2019.

La FINMA a approuvé la dérogation de cet achat par courrier le 02.12.2019.

gen bezüglich Grundstücksgewinnsteuer, Mehrwertsteuer, Kapitalkosten oder Kosten und Provisionen im Zusammenhang mit einer Eigentumsübertragung zu berücksichtigen. Die Nettoerträge sind zu einem eigenen Satz für jede Liegenschaft diskontiert, entsprechend ihrer Chancen und Risiken, der Marktkonditionen und des angepassten Risikos. Die Jahre 1 bis 10 sind im Detail modelliert, ab dem 11. Jahr ist die stabilisierte Miete kapitalisiert.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.40% und 5.29%. Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.15%.

### Informations über Geschäfte mit nahestehenden Personen

Am 01.04.2020 hat der I56 eine Transaktion mit einer nahestehenden Person getätigt.

In der Gemeinde Prilly (VD) hat der Fonds einen Teil der die Parzelle 929 von einer nahestehenden Person gekauft. Die Parzelle 929 liegt zwischen zwei weiteren Parzellen, welche bereits in Besitz des Fonds sind. Dieser Kauf ist daher strategisch und entwicklungstechnisch gesehen sinnvoll und wurde im strikten Interesse der Anleger getätigt.

Geschäfte mit nahestehenden Personen sind laut Gesetz grundsätzlich verboten, jedoch kann die FINMA nach Artikel 63 Absatz 4 KAG in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot bewilligen. Dies wenn nachfolgende Kriterien erfüllt sind:

- Der Fondsvertrag diese Möglichkeit vorsieht
- Das Geschäft im Interesse der Anleger ist
- Das Kaufobjekt zusätzlich zur Schätzung durch den ständigen Schätzungsexperten gemäss Fondsvertrag, durch einen unabhängigen Schätzungsexperten gemäss Artikel 64 Absatz 1 KAG die Marktkonformität des Kaufs- oder Verkaufspreises bestätigt.

Alle erwähnten Kriterien waren bei diesem Kauf erfüllt.

Der Kaufpreis der Parzelle 929 betrug CHF 36'500.-. Sowohl der ständige Schätzungsexperte wie auch ein unabhängiger Schätzungsexperte haben den Wert der Parzelle 929 höher als den verhandelten Kaufpreis geschätzt.

Eine entsprechende Ausnahmegewilligung wurde am 31.10.2019 durch die Fondsleitung an die FINMA gestellt.

Die FINMA hat mit Schreiben vom 02.12.2019 der Ausnahmegewilligung für diesen Kauf zugestimmt.







## 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	1.00%	0.97%
Commission d'émission Ausgabekommission	5.00%	1.82%
Commission de rachat Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	2.21%
Commission de gestion des immeubles Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	6.00%	3.61%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	0.50%

### 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 Regelung 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 0.00

CHF 0.00

# MODIFICATIONS DU CONTRAT DE FONDS

## ÄNDERUNGEN DES FONDSVERTRAGS

SOLUFONDS SA, en tant que direction du fonds de placement de droit suisse Immobilier-CH pour Institutionnels 56j relevant du type « fonds immobiliers » pour les institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi que pour les caisses des assurances sociales et les caisses de compensation suisses exonérées d'impôts et la Banque Cantonale Vaudoise, en tant que banque dépositaire du fonds, informent les investisseurs des modifications apportées au contrat de fonds en vigueur en mars 2021.

### Modifications dans le contrat de fonds (1ère Partie : Préambule) :

#### 5.2.1 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur

(extrait du § 18 du contrat de fonds)

*Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements [§ 17 ch. 4 du contrat de fonds]*

*Supplément à la valeur d'inventaire au maximum 3.5 %*

*Déduction de la valeur d'inventaire au maximum 3.5 %*

#### 5.3. Publications du fonds immobilier

[...]

*Les publications de la VNI du fonds auront lieu sur la plateforme internet de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch) sur une base semestrielle.*

### Modifications dans le contrat de fonds (2ème partie) :

§ 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur

Nouveau chiffre 3

*Lors de l'émission et du rachat de parts de fonds, la direction du fonds perçoit d'autre part, en faveur de la fortune du fonds, les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée (cf. § 17 ch. 2). Le taux appliqué est indiqué dans le préambule.*

La version actualisée du contrat de fonds est celle du mois de mars 2021.

SOLUFONDS SA als Fondsleitung und die Banque Cantonale Vaudoise als Depotbank des Fonds Immobilier-CH pour Institutionnels 56j, ein Fonds für institutionelle Anleger der Art «Immobilienfonds» für steuerbefreite schweizerische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie für steuerbefreite Schweizer Ausgleichskassen, informieren die Investoren über die vorgenommenen Änderungen am Fondsvertrag von März 2021.

### Änderungen im Fondsvertrag (1. Teil):

#### 5.2.1 Vom Investor zu zahlende Vergütungen und Nebenkosten

(Auszug aus § 18 des Fondsvertrages)

*Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds durch die Anlage des eingezahlten Betrages oder den Verkauf von Anlagen entstehen [§ 17 Abs. 4 des Fondsvertrages]*

*Aufschlag auf den Nettoinventarwert maximal 3,5 %.*

*Abzug vom Nettovermögenswert maximal 3,5 %.*

#### 5.3. Publikationen zu Immobilienfonds

[...]

*Der NAV des Fonds wird halbjährlich auf der Internetplattform der Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch) veröffentlicht.*

### Änderungen im Fondsvertrag (Teil 2):

§ 18 Vom Investor zu tragende Vergütungen und Nebenkosten

Neuer Punkt 3

*Bei der Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen belastet die Fondsleitung dem Fondsvermögen auch die durchschnittlichen Nebenkosten, die dem Immobilienfonds durch den Verkauf des jeweiligen Anteils der Anlagen des zurückgenommenen Anteils entstehen (vgl. § 17 Ziff. 2). Der angewandte Satz ist in der Präambel angegeben.*

Die aktualisierte Version des Fondsvertrags ist die vom März 2021.



# Rapport abrégé de la société d'audit

## au Conseil d'administration de la direction de fonds de Immobilier-CH pour Institutionnels 56j

### Rapport abrégé sur les comptes annuels

En notre qualité de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joint du fonds de placement IMMOBILIER-CH pour Institutionnels 56j 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 4-5 et 12 à 33) pour l'exercice arrêté au 31 mars 2021.

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

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions de la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placement, incombe au Conseil d'administration de la direction de fonds. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration de la direction de fonds est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

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

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'existence et l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour fonder notre opinion d'audit.

#### Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 mars 2021 sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placement.



## 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 (d'indépendance (art. 728 CO et 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, 2 juillet 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.*

# imm<sup>o</sup>56

## Direction du fonds

SOLUFONDS SA  
Rue des Fléchères 7A  
Case postale 216  
CH-1274 Signy-Centre  
☎ 022 365 20 70  
📠 022 365 20 80  
[www.solufonds.ch](http://www.solufonds.ch)

## Adresse du gestionnaire

Procimmo SA  
Rue de Lausanne 64  
CH-1020 Renens  
☎ 021 651 64 30  
✉ [info@procimmo.ch](mailto:info@procimmo.ch)  
[www.procimmo.ch](http://www.procimmo.ch)