



P O L Y M E N

RAPPORT SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2021

HALBJAHRESBERICHT PER 30. JUNI 2021

20
21

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 mars 2021. La première partie « Prospectus » a été mise à jour aux chiffres 4.3. *Experts chargés des estimations*, chiffre 5.2.1. *Conditions d'émission et de rachat de parts de fonds ainsi que de négoce* et chiffre 5.3. *Rémunérations et frais accessoires*. 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 16 mars 2021. La deuxième partie « Contrat de fonds » entre en vigueur au 18 mars 2021 et remplace le « Contrat de fonds » du 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 März 2021. Der erste Teil des "Prospekts" wurde im Abschnitt 4.3 *unabhängige Schätzungsexperte*, im Abschnitt 5.2.1. *Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen und für den Handel* und im Abschnitt 5.3. *Vergütungen und Nebenkosten* aktualisiert. Die FINMA erhob keine Einwände gegen diese Änderungen und bestätigte den Erhalt der aktualisierten Version des Prospekts mit integriertem Fondsvertrag mit Schreiben vom 16. März 2021. Der zweite Teil "Fondsvertrag" tritt per 18. März 2021 in Kraft und ersetzt den "Fondsvertrag" vom 1. April 2018.

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

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

Der Immobilienfonds ist nicht in verschiedene Anteilklassen eingeteilt.

GESTION ET ORGANES

Direction de fonds

Fondsleitung

Banque dépositaire

Depotbank

Gestionnaire

Vermögensverwalterin

Fund Manager

Société d'audit

Prüfgesellschaft

Experts chargés des estimations

Schätzungsexperten

Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

Pierre Stämpfli (jusqu'au / bis zum 30.4.2021)
Yasmine Ghulam (jusqu'au / bis zum 30.4.2021)
Olivia Siger (demande d'accréditation par la FINMA
/ Antrag auf Akkreditierung durch die FINMA)

Daniel Schneider (demande d'accréditation par la
FINMA / Antrag auf Akkreditierung durch die
FINMA)

Wüest Partner AG

Vincent Clapasson
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

VERWALTUNG UND ORGANE

SOLUFONDS AG

Promenade de Castellane 4
1110 Morges

Banque Cantonale Vaudoise

Place St François 14
1001 Lausanne

PROCIMMO AG

Rue de Lausanne 64
1020 Renens

Alexandre **MONNEY** (jusqu'au / bis zum 31.05.2021)
Virginie **BORDRY** (à partir du / ab dem 01.06.2021)

PricewaterhouseCoopers AG

Avenue Giuseppe-Motta 50
1211 Genève 2

Genève

Zürich et / und Genève

Delegation sonstiger Teilaufgaben

Die Verwaltung sowie die technische Instandhaltung der Liegenschaften sind an nachfolgende Unternehmen delegiert:

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

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

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

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

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

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

RAPPORT DE GESTION

au 30 juin 2021

Résultats semestriels

Le fonds de placement « Polymen Fonds Immobilier » clôture son exercice semestriel au 30 juin 2021 sur une fortune nette de CHF 351'866'243.- (contre CHF 340'990'380.- au 30 juin 2020) et sur une valeur nette d'inventaire par part de CHF 134.80 (CHF 130.65 au 30 juin 2020), soit un rendement de placement sur douze mois en hausse qui s'affiche à 5.87% (4.10% au 30 juin 2020).

La fortune brute du fonds passe de CHF 475'904'101.- au 30 juin 2020 à CHF 502'035'152.- au 30 juin 2021.

Le résultat total est en forte hausse de plus de 90% et totalise CHF 9'519'594.- (CHF 4'917'974.- au 30 juin 2020).

A la clôture, le taux d'endettement du fonds s'établit à 27.06% (25.31% un an plus tôt). Le fonds a acquis un nouvel immeuble à Genève (Rue de Hesse 1) et a également poursuivi le financement de la construction de l'immeuble Peillonex à Chêne-Bourg (GE).

Les revenus locatifs totalisent CHF 10'594'135.- sur le semestre. Ils sont en légère baisse de 0.72% par rapport au 30 juin 2020.

Le montant total des charges s'élève à CHF 7'384'730.- (CHF 7'276'709.- au 30 juin 2020).

Le taux de perte sur loyer est en baisse à 3.78% (5.52% au 30 juin 2020) : 0.68% de cet indice correspond aux pertes sur loyer passées et inclut les gratuités liées au « COVID-19 » (au 30 juin 2020, ce taux était de 2.09%) ; 3.10% concerne la vacance locative (au 30 juin 2020 : 3.43%).

Le rendement des fonds propres, le rendement du capital investi et la marge de bénéfice d'exploitation sont également positifs donc en hausse, s'affichant respectivement à 5.73% (ROE), 4.56% (ROIC) et 66.91% (EBIT).

Le portefeuille, composé de 42 immeubles au 30 juin 2021, est estimé par les experts du fonds à une valeur de marché de CHF 492'634'930.- (+5.15% sur un an).

GESCHÄFTSBERICHT

Per 30. Juni 2021

Halbjahresresultat

Der Anlagefonds «Polymen Fonds Immobilier» schliesst sein erstes Halbjahr per 30. Juni 2021 mit einem Nettovermögen von CHF 351'866'243.- (gegenüber CHF 340'990'380.- per 30. Juni 2020) und einem Nettoinventarwert von CHF 134.80 pro Anteil ab (CHF 130.65 per 30. Juni 2020). Die Anlagerendite steigt über zwölf Monate berechnet auf 5.87% an (gegenüber 4.10% per 30. Juni 2020).

Das Gesamtfondsvermögen erhöht sich per 30. Juni 2021 auf CHF 502'035'152.- gegenüber CHF 475'904'101.- per 30. Juni 2020.

Der Gesamterfolg steigt um über 90% markant an und beträgt CHF 9'519'594.- (CHF 4'917'974.- per 30. Juni 2020).

Am Ende der Berichtsperiode liegt die Fremdfinanzierungsquote des Fonds bei 27.06% (25.31% ein Jahr zuvor). Der Fonds erwarb eine weitere Liegenschaft in Genf («Rue de Hesse 1») und setzte auch die Finanzierung des Baus des Gebäudes «Peillonex» in Chêne-Bourg (GE) fort.

Die Mieteinnahmen belaufen sich im ersten Halbjahr auf CHF 10'594'135.-. Sie sind im Vergleich zum 30. Juni 2020 um 0.72% leicht gesunken.

Das Total des Aufwands beträgt CHF 7'384'730.- (CHF 7'276'709.- per 30. Juni 2020).

Die Mietausfallrate sinkt auf 3.78% (5.52% per 30. Juni 2020). 0.68% dieses Satzes entsprechen den Mietausfällen der Vergangenheit und beinhalten Mieterlässe im Zusammenhang mit «COVID-19» (per 30. Juni 2020 betrug diese Quote 2.09%) ; 3.10% beziehen sich auf Mietleerstände (3.43% per 30. Juni 2020).

Die Eigenkapitalrendite, die Rendite des investierten Kapitals und die Betriebsgewinnmarge sind ebenfalls positiv und steigen an. Sie liegen bei 5.73% (ROE), 4.56% (ROIC) bzw. 66.91% (EBIT).

Das Portfolio, das per 30. Juni 2021 aus 42 Liegenschaften besteht, wird von den Schätzungsexperten des Fonds auf einen Marktwert von CHF 492'634'930.- geschätzt (+5.15% auf ein Jahr bezogen).

L'acquisition du bâtiment Rue de Hesse 1 à Genève et les travaux de rénovation des appartements ont notamment permis des augmentations de revenus ; l'état locatif annualisé s'affiche à CHF 22'718'355.- au 30 juin 2021 soit +1.96% sur douze mois (CHF 22'281'423.- au 30 juin 2020).

Bien que le gestionnaire du fonds remarque une légère augmentation de la période de vacance pour certains objets commerciaux, les revenus locatifs ne sont que très peu impactés par la crise du « COVID-19 ». Les gratuités de loyer accordées en raison de la pandémie ne s'élèvent en effet qu'à CHF 20'347.- sur le premier semestre ce qui représente moins de 0.2% des loyers facturés.

Le gestionnaire du fonds confirme ainsi que les résultats présentés dans ce rapport sont conformes à ses planifications pour ce premier semestre.

Rétrospectives

Le fonds « Polymen Fonds Immobilier » a comme mentionné acquis un nouvel immeuble à la rue de Hesse 1, idéalement situé au centre-ville de Genève. Cet immeuble, d'une surface locative d'environ 1'000 m² avec un état locatif annuel de CHF 287'976.-, offre un rendement brut de 4.90%. Une analyse est d'ailleurs en cours pour examiner le potentiel de développement de cet objet.

Tous les logements créés Rue d'Aloys-Fauquez 36-38 à Lausanne (VD) dans le cadre de l'aménagement des combles, ont été reloués aux loyers initialement prévus.

Les travaux de construction de Peillonex 31-33 à Chêne-Bourg (GE) suivent leur cours dans le respect des budgets. La réception de l'ouvrage est maintenue pour la fin de l'année 2022. CHF 2 millions ont été investis dans ce projet sur le semestre.

Le fonds a également investi près de CHF 2.5 millions pour l'entretien et la rénovation de ses immeubles. A ce sujet, les réfections complètes des toitures des immeubles Avenue du Mont-Blanc 31-33 à Gland (VD) et Chemin du Trabandan 28 à Lausanne (VD) sont achevées. Ces travaux totalisent un investissement de CHF 1.5 millions sur les douze derniers mois, pour lesquels des subventions ont par ailleurs été octroyées à hauteur de CHF 500'000.-.

Die Akquisition des Gebäudes an der «Rue de Hesse 1» in Genf und die Renovationsarbeiten an den Wohnungen haben zu Erträge geführt. Per 30. Juni 2021 beträgt der jährliche Mietwert CHF 22'718'355.-, d.h. +1.96% über zwölf Monate berechnet (CHF 22'281'423.- per 30. Juni 2020).

Obwohl die Vermögensverwalterin einen leichten Anstieg der Leerstandsdauer bei bestimmten Gewerbeimmobilien feststellt, werden die Mieteinnahmen nur geringfügig durch die Krise im Zusammenhang mit «COVID-19» beeinträchtigt. Die pandemiebedingten Mietzinsbefreiungen betragen im ersten Halbjahr nur CHF 20'347.-, was weniger als 0.2% der in Rechnung gestellten Mieten entspricht.

Die Vermögensverwalterin bestätigt somit, dass die in diesem Bericht präsentierten Ergebnisse den Plänen des Fondsmanagements für dieses erste Halbjahr entsprechen.

Rückblick

Der Fonds «Polymen Fonds Immobilier» hat wie erwähnt ein neues Gebäude in der «Rue de Hesse 1» an idealer Lage im Zentrum von Genf erworben. Dieses Gebäude mit einer Fläche von 1'000 m² erbringt jährliche Mieteinnahmen von CHF 287'976.- und bietet eine Bruttorendite von 4.9%. Derzeit wird analysiert, ob es für dieses Grundstück ein Entwicklungspotenzial gibt.

Alle im Rahmen des Dachgeschossausbaus entstandenen Wohnungen an der «Rue d'Aloys-Fauquez 36-38» in Lausanne (VD) wurden zu den ursprünglich vorgesehenen Mieten wieder vermietet.

Die Bauarbeiten bei «Peillonex 31-33» in Chêne-Bourg (GE) schreiten voran und liegen im Rahmen ihrer Budgets. Die Abnahme der Gebäude ist für Ende 2022 geplant. In den letzten sechs Monaten wurden CHF 2 Mio. in dieses Projekt investiert.

Der Fonds hat ebenfalls fast CHF 2.5 Mio. in die Instandhaltung und Renovation seiner Gebäude investiert. In diesem Zusammenhang wurde die vollständige Reparatur der Dächer der Gebäude «Avenue de Mont-Blanc 31-33» in Gland (VD) und «Chemin du Trabandan 28» in Lausanne (VD) abgeschlossen. Diese Arbeiten stellen eine Gesamtinvestition von CHF 1.5 Mio. in den letzten zwölf Monaten dar, wofür Subventionen in Höhe von CHF 500'000.- gewährt wurden.

Conformément aux perspectives présentées dans le dernier rapport annuel du fonds au 31 décembre 2020, les travaux de rénovation de l'immeuble Chemin des Barmottes 12 à Bex (VD) ont bien débuté. Ces travaux augmenteront la qualité et l'attractivité des objets locatifs, permettant ainsi de réduire la vacance de cet immeuble.

Les investissements engagés l'an passé pour réduire notamment la consommation électrique des parties communes des immeubles Chemin des Deux-Communes 15-17 & 25-27-29 à Thonex (GE) ont d'ores et déjà permis de baisser d'environ 30%, la consommation de ces deux bâtiments. Attentif aux valeurs ESG (Environment – Social – Governance), le gestionnaire du fonds confirme la prise en compte de ces critères dans le cadre de ses décisions d'investissements futurs. Un rapport sur le développement de ces principes ESG sera par ailleurs très prochainement publié par Procimmo SA.

Perspectives

Les budgets établis en début d'exercice sont confirmés pour le second semestre ; le gestionnaire du fonds reste toutefois attentif à des ajustements qui pourraient s'avérer nécessaires en cas de dégradation de la situation liée au « COVID-19 », dans le but de préserver la distribution de dividende attendue par les investisseurs.

La réduction de la vacance locative du parc demeure une priorité. A ce sujet, la vacance élevée de l'immeuble Hauptstrasse 19 à Biberist (SO) devrait fortement baisser suite à la signature de baux prenant effet durant le second semestre. Elle est actuellement de 27.95% et devrait descendre autour de 10% déjà pour la fin du prochain semestre.

Concernant la création de valeurs au sein du parc existant, de gros moyens sont déployés pour confirmer la faisabilité technique des projets de développements identifiés. A la rédaction de ce rapport, huit projets ont été initiés et font actuellement l'objet de discussions avec les autorités cantonales de construction. Une demande préalable pour le projet de surélévation portant sur l'immeuble Rue du-Roveray 14 à Genève a notamment été déposée au mois de mars ainsi qu'une demande de renseignements pour la surélévation des immeubles Chemin des Deux-Communes 15-17 & 25-27-29 à Thonex (GE). Enfin, une demande de permis définitive sera déposée durant le second semestre 2022

Gemäss den im letzten Jahresbericht per 31. Dezember 2020 dargelegten Aussichten haben die Renovationsarbeiten am Gebäude am «Chemin des Barmottes 12» in Bex (VD) gut begonnen. Diese Arbeiten werden die Qualität und Attraktivität der Mietobjekte erhöhen und werden es ermöglichen, den Leerstand dieses Gebäudes zu verringern.

Die im vergangenen Jahr getätigten Investitionen zur Reduktion des Stromverbrauchs in den Gemeinschaftsbereichen der Gebäude «Chemin des Deux-Communes 15-17 und 25-27-29» in Thonex (GE) haben bereits zu einer Senkung des Verbrauchs in diesen beiden Gebäuden um 30% geführt. Die Vermögensverwalterin achtet auf die ESG-Prinzipien (Environment, Social, Governance) und bestätigt, dass solche Kriterien bei künftigen Anlageentscheidungen berücksichtigt werden. Ein Bericht über die Entwicklung dieser ESG-Grundsätze wird ebenfalls in Kürze von der Firma Procimmo SA veröffentlicht werden.

Perspektiven

Die zu Beginn des Berichtsjahres erstellten Budgets werden für die zweite Jahreshälfte bestätigt; die Vermögensverwalterin achtet jedoch auf Anpassungen, die im Falle einer Verschlechterung der Situation im Zusammenhang mit COVID-19 erforderlich sein könnten, um die erwartete Dividendenausschüttung aufrechtzuerhalten.

Die Reduktion der Leerstandsquote im Portfolio bleibt eine Priorität. So dürfte der erhöhte Leerstand an der Hauptstrasse 19 in Biberist (SO) nach dem Abschluss von Mietverträgen, die in der zweiten Jahreshälfte wirksam werden, deutlich sinken. Der Leerstand liegt derzeit bei 27.95% und dürfte bis Ende des nächsten Semesters auf rund 10% sinken.

Im Hinblick auf die Wertschöpfung innerhalb des bestehenden Portfolios werden umfangreiche Ressourcen eingesetzt, um die technische Machbarkeit der ermittelten Entwicklungsprojekte zu bestätigen. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts sind acht Projekte initiiert und bei den kantonalen Baubehörden im Gespräch. Insbesondere wurde im März eine vorläufige Baueingabe für das Aufstockungsprojekt des Gebäudes an der «Rue du-Roveray 14» in Genf eingereicht sowie ein Auskunftersuchen für die Aufstockung der Gebäude am «Chemin des Deux-Communes 15-17-25-27-

pour la transformation de l'immeuble Rue du Cendrier 22-22A / Kléberg 1 à Genève.

L'acquisition de nouveaux immeubles reste d'actualité pour la croissance du fonds ; pour se faire, le gestionnaire du fonds poursuit ses nombreuses analyses de dossiers et de nouveaux bâtiments seront acquis pour autant qu'ils pourront répondre aux critères du fonds. La vente de certains immeubles est toujours envisagée (bâtiments situés notamment hors de la zone géographique stratégique par exemple) et seront mis sur le marché dès leur maturité, afin d'en assurer les meilleures conditions de cession.

29» in Thônex (GE). Schliesslich wird in der zweiten Jahreshälfte 2022 ein endgültiges Bewilligungsgesuch für den Umbau der Gebäude an der «Rue du Cendrier 22-22A / Kléberg 1» in Genf deponiert.

Der Erwerb neuer Immobilien bleibt aktuell für das Wachstum des Fonds. Zu diesem Zweck setzt die Vermögensverwalterin ihre zahlreichen Analysen fort und neue Immobilien werden erworben, wenn sie die Kriterien des Fonds erfüllen können. Der Verkauf bestimmter Gebäude ist nach wie vor vorgesehen (z. B. Gebäude ausserhalb des strategischen geografischen Gebiets) und sie werden auf den Markt gebracht, sobald sie ausgereift sind, um die besten Bedingungen für ihre Veräusserung zu gewährleisten

CHIFFRES-CLÉS / KENNZAHLEN

		30.06.2021	30.06.2020
Fortune totale	CHF	502'035'152.21	475'904'101.24
Gesamtfondsvermögen			
Fortune nette	CHF	351'866'242.92	340'990'380.50
Nettofondsvermögen			
Valeur vénale des immeubles terminés	CHF	471'454'930.00	446'700'128.00
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten			
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	21'180'000.00	21'790'000.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)			

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	Nettofondsvermögen	Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Anteil	Ausschüttung des Reingewinns pro Anteil	Gesamtausschüttung
30.06.2019	CHF 128.65	2'610'132	CHF 335'792'851	N/A	N/A	N/A
30.06.2020	CHF 130.65	2'610'132	CHF 340'990'381	N/A	N/A	N/A
30.06.2021	CHF 134.80	2'610'132	CHF 351'866'243	N/A	N/A	N/A

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

	30.06.2021	30.06.2020
Taux de perte sur loyer / Mietausfallrate	3.78%	5.52%
Coefficient d'endettement / Fremdfinanzierungsquote	27.06%	25.31%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) / Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge) ¹	66.91%	63.27%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF (GAV)) / Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF (GAV)) ¹	0.93%	0.88%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF (MV)) / Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF (MV)) ¹	1.06%	1.10%
Rendement des fonds propres (ROE) / Eigenkapitalrendite (ROE) ¹	5.73%	4.00%
Rendement du capital investi (ROIC) / Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ¹	4.56%	3.28%
Rendement sur distribution / Ausschüttungsrendite	N/A	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio) / Ausschüttungsquote (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio / Agio/Disagio	27.23%	8.15%
Rendement de placement / Anlagerendite ¹	5.87%	4.10%

Performance Polymen Fonds Immobilier

	30 juin 2021	30 juin 2020	Depuis la création du fonds
	30 juin 2021	30 juin 2020	Seit Bestehen des Fonds
Polymen Fonds Immobilier	23.84%	-4.42%	114.90%
SXI Real Estate® Funds TR	20.24%	-1.64%	112.23%

¹ calculé sur 12 mois

¹ auf 12 Monaten gerechnet

Les références aux performances et aux rendements passés ne sauraient être un indicateur de performance et de rendement courants ou futurs. Les données de performance et de rendement ne tiennent pas compte des commissions et frais qui peuvent être perçus lors de la souscription et du rachat de parts et sont calculées en considérant que le dividende brut payé a été immédiatement réinvesti dans le fonds.

Die vergangenen Performances und Renditen sind kein Indikator für aktuelle oder zukünftige Performances oder Renditen. Die Performance- und Renditedaten wurden ohne Berücksichtigung der bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten und auf der Basis der sofortigen Wiederanlage etwaiger Ausschüttungen berechnet.

COMPTE DE FORTUNE / VERMÖGENSRECHNUNG

	30.06.2021	30.06.2020
	CHF	CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces <i>Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken</i>	5'046'216.28	2'701'878.41
Immeubles, divisés en : / <i>Grundstücke, aufgeteilt in :</i>		
- Immeubles d'habitation / <i>Wohnbauten</i>	229'924'000.00	213'445'000.00
- Immeubles à usage commercial / <i>Kommerziell genutzte Liegenschaften</i>	135'339'930.00	130'377'128.00
- Immeubles à usage mixte / <i>Gemischte Bauten</i>	106'191'000.00	102'878'000.00
- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction <i>Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten</i>	21'180'000.00	21'790'000.00
Total des immeubles / Total Grundstücke	492'634'930.00	468'490'128.00
Autres actifs / <i>Sonstige Vermögenswerte</i>	4'354'005.93	4'712'094.83
Fortune totale du fonds, dont à déduire / Gesamtfondsvermögen abzüglich	502'035'152.21	475'904'101.24
Engagements à court terme, divisés selon : / <i>kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :</i>		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques <i>Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten</i>	29'030'800.00	7'658'000.00
- Autres engagements à court terme / <i>kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten</i>	10'595'059.29	11'510'013.74
Engagements à long terme, divisés selon : / <i>Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :</i>		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques <i>Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten</i>	104'257'000.00	110'908'800.00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	358'152'292.92	345'827'287.50
Estimation des impôts dus en cas de liquidation / <i>Geschätzte Liquidationssteuern</i>	-6'286'050.00	-4'836'907.00
Fortune nette du fonds / Nettofondsvermögen	351'866'242.92	340'990'380.50
Variation de la fortune nette du fonds / Veränderung des Nettofondsvermögens	01.01.2021	01.01.2020
	30.06.2021	30.06.2020
	CHF	CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice / <i>Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres</i>	351'012'287.16	344'294'322.49
Distribution / <i>Ausschüttung</i>	-8'665'638.24	-8'221'915.80
Solde des mouvements de parts / <i>Saldo aus dem Anteilverkehr</i>	0.00	0.00
Résultat total / <i>Gesamterfolg</i>	9'519'594.00	4'917'973.81
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice / Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	351'866'242.92	340'990'380.50
Nombre de parts en circulation / Anzahl Anteile im Umlauf	01.01.2021	01.01.2020
	30.06.2021	30.06.2020
Situation au début de l'exercice / <i>Stand zu Beginn des Rechnungsjahres</i>	2'610'132	2'610'132
Nombre de parts émises / <i>Anzahl ausgegebene Anteile</i>	0	0
Nombre de parts rachetées / <i>Anzahl zurückgenommene Anteile</i>	0	0
Situation à la fin de l'exercice / Stand am Ende des Rechnungsjahres	2'610'132	2'610'132
Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période, arrondi à CHF 0,05 Nettoinventarwert pro Anteil, gerundet auf CHF 0,05	134.80	130.65

COMPTE DE RÉSULTAT / ERFOLGSRECHNUNG

	01.01.2021 30.06.2021 CHF	01.01.2020 30.06.2020 CHF
Revenus / Ertrag		
Loyers (rendements bruts) / Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	10'594'135.00	10'670'623.30
Intérêts intercalaires portés à l'actif / Aktivierte Bauzinsen	309'678.73	310'286.30
Autres revenus / Übrige Erträge	127'755.90	269'862.23
Total des revenus, dont à déduire: / Total Erträge abzüglich:	11'031'569.63	11'250'771.83
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	1'063'292.26	1'066'449.91
Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen	1'054'071.17	676'504.00
Administration des immeubles, divisés en : / Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:		
- Frais liés aux Immeubles / Liegenschaftsaufwand	1'182'718.85	1'585'291.94
- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux / Zuweisung an Provisionen für Zweifelhafte Debitoren	77'236.00	-84'878.86
- Impôts fonciers / Liegenschaftssteuern	480'238.00	486'437.86
- Frais d'administration / Verwaltungsaufwand	400'339.05	449'457.05
Impôts revenus et fortune / Steuern auf Einkommen und Vermögen	1'401'327.50	1'313'262.00
Frais d'estimation et d'audit / Schätzungs- und Prüfaufwand	65'282.50	64'662.20
Rémunérations réglementaires versées : / Reglementarische Vergütungen :		
- A la direction / an die Fondsleitung	1'452'723.26	1'415'121.31
- A la banque dépositaire / an die Depotbank	88'395.49	86'183.61
- Commissions sur distribution / Ausschüttungskommission	43'328.19	41'109.58
Autres charges / Sonstiger Aufwand	75'777.76	177'108.03
Total des charges / Total Aufwand	7'384'730.03	7'276'708.63
Résultat net / Nettoertrag	3'646'839.60	3'974'063.20
Gains et pertes en capitaux réalisés / Realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste	0.00	0.00
Impôt sur gain immobilier / Steuern auf Kapitalgewinne	0.00	0.00
Résultat réalisé / Realisierter Erfolg	3'646'839.60	3'974'063.20
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	6'311'544.40	1'520'319.61
Impôts en cas de liquidation (variation) / Liquidationssteuern (Veränderung)	-438'790.00	-576'409.00
Résultat total / Gesamterfolg	9'519'594.00	4'917'973.81

INVENTAIRE DES IMMEUBLES / IMMOBILIENINVENTAR

Immeubles d'habitation / Wohnbauten

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés ¹	Total vacant
Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Bruttomieteinnahmen ¹	Leerstände gesamt
		CHF	CHF	CHF	
FR	Granges-Paccot				
	Rue des Rosiers 8	8'688'578	8'663'000	213'213	0.17%
GE	Carouge				
	Rue de Lancy 6	4'421'230	6'293'000	132'497	0.00%
	Genève				
	Rue du Beulet 1A	6'733'932	8'796'000	181'014	0.00%
	Meyrin				
	Chemin de la Tour 4-6-8	8'968'265	12'313'000	282'558	0.00%
	Onex				
	Rue du Vieux-Moulin 7	10'232'048	11'711'000	259'287	0.18%
	Thônex				
	Chemin des Deux-Communes 15-17	12'620'481	13'736'000	303'705	0.19%
	Chemin des Deux-Communes 25-27-29	24'156'896	25'634'000	598'942	0.10%
	Vernier				
	Avenue Louis-Pictet 10-10B	20'644'813	30'374'000	633'167	0.00%
NE	La Chaux-de-Fonds				
	Rue du Bois-Noir 15-17-19-21-23	15'282'278	16'160'000	400'374	10.21%
VD	Aigle				
	Pré d'Emoz / Ch. de Bel-Horizon 1	9'236'469	10'610'000	279'789	2.82%
	Bex				
	Chemin des Barmottes 2-4-6-8-10	2'706'522	2'800'000	60'924	0.49%
	Chemin des Barmottes 12	4'339'130	4'310'000	116'252	1.30%
	Rue Centrale 57	3'524'018	2'990'000	78'015	1.51%
	Crissier				
	Rue des Alpes 59-63	29'701'112	35'890'000	728'421	0.43%
	Lausanne				
	Avenue de Sévery 2	7'619'099	7'910'000	186'150	0.00%
	Chemin du Levant 147	6'207'816	8'890'000	200'978	1.55%
	Chemin des Sauges 32-34-36	4'958'473	6'830'000	154'595	0.00%
	St-Cergue				
	Rue de la Gare 8	9'881'923	8'649'000	189'504	0.37%
	Vevey				
	Avenue de Gilamont 30-32	6'191'273	7'365'000	171'776	0.00%
Totaux / Total		196'114'357	229'924'000	5'171'160	

Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés ¹	Total vacant
Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Bruttomieteinnahmen ¹	Leerstände gesamt
		CHF	CHF	CHF	
FR	Morat				
	Rue Pestalozzi 10-12	9'089'677	8'197'000	161'038	32.31%
GE	Genève				
	Rue de Berne 39	4'271'663	4'381'000	143'604	0.00%

	Rue du Cendrier 22-22A / Rue Kléberg 23	13'087'868	12'578'000	304'031	0.00%
	Rue Du-Roveray 14	9'865'646	10'933'000	197'109	0.00%
	Rue de Hesse 1	6'348'367	7'170'000	43'195	0.00%
VD	Gland				
	Avenue du Mont-Blanc 31-33	19'749'558	20'160'000	533'383	9.91%
	Lausanne				
	Chemin du Trabandan 28	25'411'711	28'060'000	733'775	6.31%
	Rue Saint-Martin 9-11	19'446'508	22'470'000	587'970	0.52%
VS	Sion				
(2) (3)	Rue du Scex	21'062'487	21'390'930	603'813	0.00%
Totaux / Total		128'333'486	135'339'930	3'307'917	

Immeubles à usage mixte / Gemischte Bauten

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés ¹	Total vacant
Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Bruttomieteinnahmen ¹	Leerstände gesamt
		CHF	CHF	CHF	
GE	Genève				
	Rue de Berne 29-29bis	9'531'687	10'364'000	179'845	0.00%
	Rue de Berne 35	4'392'081	4'847'000	94'955	6.35%
	Ruelle de la Vinaigrerie 3-5	4'067'826	4'734'000	99'162	0.00%
	Rue de Neuchâtel 4	9'207'333	9'529'000	147'360	3.91%
	Rue Ferrier 2-4	9'781'173	10'242'000	257'640	1.53%
	Rue Liotard 4	4'493'244	5'146'000	108'108	0.00%
	Rue St-Laurent 15-17	9'894'990	11'758'000	219'508	9.06%
	Rue Voltaire 11 / Rue du Vuache 1	9'745'032	11'581'000	244'116	0.00%
VD	Bière				
	Rue du Flon 1-3	10'228'484	10'660'000	223'175	1.22%
	Cossonay				
	Rue des Laurelles 6	4'555'899	5'413'000	128'145	0.00%
	Lausanne				
	Route Aloys-Fauquez 36-38 / Ch. de la Motte 1	10'445'916	12'860'000	209'176	0.98%
	Rolle				
(2)	Passage Vuillermet 2-4	5'453'779	5'643'000	123'582	0.00%
SO	Biberist				
	Hauptstrasse 19	4'812'425	3'414'000	80'286	27.95%
Totaux / Total		96'609'871	106'191'000	2'115'058	

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

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés ¹	Total vacant
Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Bruttomieteinnahmen ¹	Leerstände gesamt
		CHF	CHF	CHF	
GE	Chêne-Bourg				
	Rue Peillonex 31-31A-33	18'756'026	21'180'000	0	0.00%
Totaux / Total		18'756'026	21'180'000	0	

Récapitulation / Zusammenfassung

	Prix de revient Gestehungskosten CHF	Valeur vénale Verkehrswert CHF	Revenus bruts réalisés ¹ Erzielte Bruttomieteinnahmen ¹ CHF	Total vacant Leerstände gesamt
Immeubles d'habitation incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie Wohnbauten einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht	196'114'357	229'924'000	5'171'160	
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum	128'333'486	135'339'930	3'307'917	
Immeubles à usage mixte incluant les immeubles en PPE Gemischte Bauten einschliesslich Stockwerkeigentum	96'609'871	106'191'000	2'115'058	
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	18'756'026	21'180'000	0	
Totaux / Total	439'813'739	492'634'930	10'594'135	3.10%

¹ pour la période du 01.01.2021 au 30.06.2021 / vom 01.01.2021 - 31.06.2021

² Immeubles en PPE / Liegenschaften in Stockwerkeigentum

³ Cet immeuble fait partie d'une copropriété, dont SOLUFONDS SA, pour le compte du Polymen Fonds Immobilier, est détentrice de plus de la moitié de la quote-part de copropriété.

³ Dieses Gebäude ist in Miteigentum, das SOLUFONDS SA für den Polymen Fonds Immobilier mehr als die Hälfte des Miteigentumsanteils hält.

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

Gemäss Artikel 84 Abs. 2 der KKV-FINMA sind die Immobilien des Fonds in der Bewertungskategorie von Anlagen klassifiziert, die aufgrund am Markt nicht beobachtbaren Parametern mittels adäquater Bewertungsmodelle unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden.

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs / Mieter, die mehr als 5% des Gesamtmietertrages des Fonds ausmachen

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

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

Achats / Käufe

Immeuble à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaft

GE Genève Rue de Hesse 1

Ventes / Verkäufe

Aucun vente sur la période sous revue. / In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liegenschaftsverkäufe statt.

DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES / HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 30.06.2020	Tiré	Remboursé	Capital au 30.06.2021
Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 30.06.2020	Aufgenommen	Zurückbezahlt	Kapital per 30.06.2021

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

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

0.70%	18.12.2020	18.01.2021	1'000'000	0	1'000'000	0
0.70%	18.01.2021	18.02.2021	0	1'000'000	1'000'000	0
0.70%	18.02.2021	18.03.2021	0	1'000'000	1'000'000	0
0.70%	18.03.2021	19.04.2021	0	1'000'000	1'000'000	0
0.55%	23.03.2021	19.04.2021	0	2'500'000	2'500'000	0
0.50%	01.05.2020	01.05.2021	1'500'000	0	1'500'000	0
0.55%	19.04.2021	20.05.2021	0	3'500'000	3'500'000	0
0.55%	20.05.2021	21.06.2021	0	3'500'000	3'500'000	0
0.55%	21.06.2021	21.07.2021	0	3'500'000	-	3'500'000
2.18%	30.09.2011	30.09.2021	640'800	0	-	640'800
2.15%	24.10.2011	25.10.2021	310'000	0	-	310'000
3.00%	20.12.2016	29.10.2021	1'000'000	0	-	1'000'000
2.15%	02.11.2011	02.11.2021	1'800'000	0	-	1'800'000
2.08%	31.12.2011	30.12.2021	4'330'000	0	-	4'330'000
0.35%	15.04.2021	15.04.2022	0	10'000'000	-	10'000'000
0.50%	06.05.2021	06.05.2022	0	7'450'000	-	7'450'000
0.93%¹			10'580'800	33'450'000	15'000'000	29'030'800

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	6'880'000	0	60'000	6'820'000
1.79%	01.10.2012	30.09.2022	5'110'000	0	46'000	5'064'000
1.81%	18.10.2012	18.10.2022	3'537'500	0	75'000	3'462'500
1.88%	27.11.2012	27.11.2022	7'447'500	0	55'000	7'392'500
0.40%	29.04.2020	29.04.2023	1'500'000	0	-	1'500'000
0.90%	12.10.2018	31.10.2023	9'000'000	0	-	9'000'000
0.90%	25.10.2018	31.10.2023	6'000'000	0	-	6'000'000
0.65%	31.07.2019	31.07.2024	6'500'000	0	-	6'500'000
0.81%	20.12.2016	30.10.2024	2'158'000	0	-	2'158'000
3.20%	31.03.2011	30.03.2026	12'000'000	0	-	12'000'000
2.23%	28.12.2011	31.12.2026	1'787'500	0	12'500	1'775'000
1.60%¹			61'920'500	0	248'500	61'672'000

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)

2.25%	09.09.2015	28.02.2027	9'760'000	0	80'000	9'680'000
2.50%	01.06.2012	31.05.2027	4'750'000	0	25'000	4'725'000
2.52%	29.06.2012	30.06.2027	2'775'000	0	-	2'775'000
2.53%	29.06.2012	30.06.2027	930'000	0	30'000	900'000
2.40%	01.08.2012	31.07.2027	7'205'000	0	30'000	7'175'000
2.55%	01.08.2012	31.07.2027	3'760'000	0	-	3'760'000
2.55%	01.08.2012	31.07.2027	212'500	0	22'500	190'000
2.26%	01.10.2012	30.09.2027	1'725'000	0	10'000	1'715'000
2.30%	01.10.2012	30.09.2027	1'770'000	0	-	1'770'000
2.30%	01.10.2012	30.09.2027	105'000	0	10'000	95'000
1.28%	28.06.2018	28.06.2028	9'800'000	0	-	9'800'000
2.13%¹			42'792'500	0	207'500	42'585'000
1.62%¹			115'293'800	33'450'000	15'456'000	133'287'800

¹ Taux moyen pondéré / Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz

INFORMATIONS SUR LE TAUX EFFECTIF DES RÉMUNÉRATIONS ANGABEN ZU DEN EFFEKTIVEN ENTSCHÄDIGUNGEN

Rémunération à la direction de fonds / Entschädigung der Fondsleitung

	Taux maximum / Maximalsatz	Taux effectif / Effektiver Satz
Commission de gestion Verwaltungskommission	1.20%	0.84%
Commission d'émission Ausgabekommission	5.00%	N/A
Commission de rachat Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	3.00%
Commission de gestion des immeubles Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	6.00%	3.78%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	1.09%

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 (par cédule) Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe (pro Schuldbrief)	CHF 125.-	CHF 125.-

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 11'839'074.00

ANNEXE

Montant du compte d'amortissement des immeubles

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

Montant du compte provision pour réparations futures

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

Montant du compte prévu pour être réinvesti

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

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

Aucune part n'a été présentée au rachat.

Informations sur les dérivés

Le fonds ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

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

Conformément aux dispositions légales et à la directive de la 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 l'AMAS et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier. Conformément aux Swiss Valuation Standards, la valeur de

ANHANG

Betrag Amortisationskonto

Es wurde kein Betrag für Abschreibungen verwendet.

Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen

Kein Betrag wurde für zukünftige Reparaturen zugewiesen.

Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Anteile

Es wurden keine Anteile gekündigt.

Informationen zu Derivaten

Der Fonds hält keine Derivate.

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

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinie der Asset Management Association Switzerland (AMAS) 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 AMAS konform sind sowie den üblichen Bewertungsnormen im Immobiliensektor entsprechen. Gemäss den Swiss Valuation Standards stellt der

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

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

Méthode 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

angegebene Marktwert pro Immobilie den «richtigen Wert» dar. Anders ausgedrückt kann er als geeigneter Verkaufspreis unter normalen Bedingungen im aktuellen Markt betrachtet werden, ohne allfällige Transaktionskosten zu berücksichtigen.

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

Methode von Wüest Partner AG

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

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

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

Der Mietertrag der einzelnen Liegenschaften wird für jedes einzelne Objekt unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Situation und der potenziellen Marktmieten

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 3.41% à 4.52%.

Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 3.86%.

Méthode de Jones Lang LaSalle (Geneva)

L'expertise est effectuée au moyen de la méthode dynamique d'actualisation des flux de trésorerie futurs – « Discounted Cash Flow (DCF) ». Celle-ci consiste à calculer, par actualisation, le potentiel de rendement d'un immeuble en fonction des revenus qu'il engendrera et des frais occasionnés par son exploitation.

Les flux sont modélisés et projetés à long terme. Les résultats obtenus représentent la valeur nette des flux de trésorerie actuels et prévisionnels, déduction faite de tous les frais non imputables aux locataires. Les flux de trésorerie annuels (free cash flows) générés par l'exploitation sont escomptés à la date de référence de l'estimation.

Le taux d'intérêt appliqué s'aligne sur les intérêts rémunérateurs engendrés en moyenne par des placements à long terme exempts de risques, en intégrant les suppléments pour risques spécifiques au secteur immobilier.

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

(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 3.41% und 4.52%.

Der durchschnittliche Diskontierungssatz liegt bei 3.86%.

Methode von Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

Die Bewertung wurde mit dem dynamischen Bewertungsverfahren der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) durchgeführt. Dabei wird das Ertragspotenzial der Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt.

Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten. Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert.

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

Die Marktwertermittlung von Liegenschaften, die vollständig oder teilweise leer stehen, erfolgt unter der Annahme, dass deren Neuvermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Mietausfälle, mietfreie Zeiten und andere Anreize für neue Mieter, die den zum Bewertungsstichtag marktüblichen Formen entsprechen, sind in der Bewertung berücksichtigt. Mehrwertsteuern, Grundstücksgewinnsteuern,

n'intègre ni la TVA, ni les frais de transactions et de financement, non plus que les impôts latents.

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

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.05% à 4.00%.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.05% und 4.00%.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.48%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.48%.

Principes d'évaluation des avoirs en banques

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

Schätzungsprinzipien der Bankguthaben

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

Principe de calcul de la valeur nette d'inventaire

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

Berechnungsprinzip des Nettoinventarwerts

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