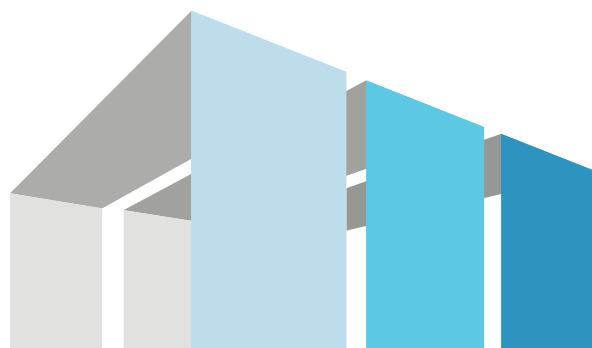


---

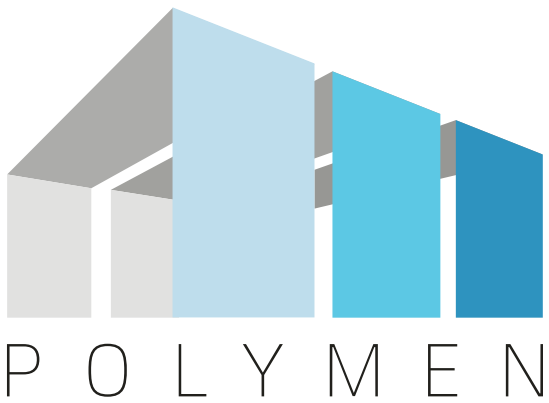
# 2021



P O L Y M E N

RAPPORT ANNUEL AU 31 DÉCEMBRE 2021

JAHRESBERICHT PER 31. DEZEMBER 2021



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

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

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

Die französische Version des Jahresberichts wurde von der Prüfgesellschaft geprüft. Daher bezieht sich der Kurzbericht der Prüfgesellschaft nur auf diese Version.

## TABLE DES MATIÈRES / INHALT

Portrait du fonds / <i>Portrait des Fonds</i> .....	4
Gestion et organes / <i>Verwaltung und Organe</i> .....	6
Rapport de gestion / <i>Geschäftsbericht</i> .....	8
Chiffres clés / <i>Kennzahlen</i> .....	12
Compte de fortune / <i>Vermögensrechnung</i> .....	14
Compte de résultat / <i>Erfolgsrechnung</i> .....	15
Inventaire des immeubles / <i>Inventar der Liegenschaften</i> .....	18
Liste des achats et des ventes durant la période / <i>Aufstellung der Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr</i> .....	21
Détail des dettes hypothécaires / <i>Hypothekarschulden im Detail</i> .....	22
Annexe / <i>Anhang</i> .....	24
Développement durable / <i>Nachhaltige Entwicklung</i> .....	29

## 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 juillet 2021.

Modifications dans le contrat de fonds (1<sup>ère</sup> Partie : Préambule) :

### 4.3 Experts chargés des estimations

Avec l'approbation de l'autorité de surveillance, la direction du fonds a mandaté les sociétés suivantes en tant qu'experts permanents et indépendants, chargés des estimations :

- IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG (ci-après IAZI AG), à Zurich, personnes responsables : *M. Raphaël Bourquin* et Mme Roxane Montagner
- Wüest Partner AG, à Zurich et à Genève, personnes responsables : *M. Vincent Clapasson* et M. Hervé Froidevaux
- Jones Lang LaSalle (Geneva) SA, à Genève, personnes responsables : *M. Daniel Schneider* et *Mme Olivia Siger*

### 5.2.1 Conditions d'émission et de rachat de parts de fonds ainsi que de négoce

[...]

Lors de l'émission, les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, courtages conformes au marché, émoluments, etc.), occasionnés au fonds immobilier en moyenne pour le placement du montant versé sont ajoutés à la valeur nette d'inventaire. Lors du rachat, les frais accessoires occasionnés au fonds immobilier par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée sont déduits de la valeur nette d'inventaire.

[...]

## 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 integriertem Fondsvertrag datiert von Juli 2021.

Änderungen im Prospekt (1. Teil):

### 4.3 Schätzungsexperte

Mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde hat die Fondsleitung die folgenden Unternehmen als ständige und unabhängige Experten mit den Schätzungen beauftragt:

- IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG (nachfolgend IAZI AG), in Zürich, zuständige Personen: *Herr Raphaël Bourquin* und Frau Roxane Montagner
- Wüest Partner AG, in Zürich und Genf, zuständige Personen: *Herr Vincent Clapasson* und Herr Hervé Froidevaux
- Jones Lang LaSalle (Geneva) SA, in Genf, zuständige Personen : *Herr Daniel Schneider* und *Frau Olivia Siger*

### 5.2.1 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen sowie für den Handel

[...]

Bei der Emission werden die Nebenkosten (Handänderungssteuer, Notarkosten, marktübliche Courtagen, Gebühren usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt für die Anlage des einbezahlten Betrages entstehen, zum Nettoinventarwert addiert. Bei der Rücknahme werden die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds durch den Verkauf des jeweiligen Anteils der Anlagen des gekündigten Anteils entstehen, vom Nettoinventarwert abgezogen.

[...]

## 5.2.2 Marché régulier en bourse et hors-bourse

[...]

La direction de fonds a confié cette activité de teneur de marché à la Banque Julius Baer & Cie SA sans toutefois lui accorder une exclusivité.

[...]

### 5.3.1 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%

#### Modification dans le contrat de fonds (2<sup>ème</sup> partie) :

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

[...]

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 prospectus et le prospectus simplifié.

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.

## 5.2.2 Regulärer börslicher und ausserbörslicher Handel

[...]

Die Fondsleitung hat die Bank Julius Bär & Co. AG mit der Tätigkeit als Market Maker betraut, ohne ihr jedoch eine Exklusivität zu gewähren.

[...]

### 5.3.1 Vom Investor zu tragende Vergütungen und Nebenkosten

(Auszug aus § 18 des Fondsvertrags)

Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds durch die Anlage des einbezahlten Betrages oder durch den Verkauf von Anlagen entstehen (§ 17 Ziff. 4 des Fondsvertrags).

Zuschlag auf den Inventarwert höchstens 3.5%

Abzug vom Inventarwert maximal 3.5%

#### Änderung im Fondsvertrag (2. Teil):

##### § 18 Vom Investor zu tragenden Vergütungen und Nebenkosten

[...]

3. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen erhebt die Fondsleitung andererseits zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt durch den Verkauf des jeweiligen Anteils der Anlagen des gekündigten Anteils entstehen (vgl. § 17 Ziff. 2). Der angewandte Satz ist im Prospekt und im vereinfachten Prospekt angegeben.

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

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

Der Immobilienfonds ist nicht in verschiedene Anteilsklassen eingeteilt.

## GESTION ET ORGANES / VERWALTUNG UND ORGANE

### Direction de fonds / Fondsleitung

SOLUFONDS SA  
Promenade de Castellane 4  
1110 Morges

### Banque dépositaire / Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise  
Place St François 14  
1001 Lausanne

### Gestionnaire / Vermögensverwalterin

PROCIMMO SA  
Rue de Lausanne 64  
1020 Renens

### Fund Manager

Alexandre MONNEY (jusqu'au / bis zum 31.05.2021)  
Virginie BORDRY (dès le / ab dem 01.06.2021)

### Société d'audit / Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers SA  
Avenue Giuseppe-Motta 50  
1211 Genève 2

### Experts chargés des estimations / Schätzungsexperten

IAZI Informations- und Ausbildungszentrum  
für Immobilien AG

Zurich / Zürich  
M. Raphaël Bourquin  
Mme Roxane Montagner

Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

Genève / Genf  
Yasmine Ghulam (jusqu'au / bis zum 30.04.2021)  
Pierre Stämpfli (jusqu'au / bis zum 30.04.2021)  
Olivia Siger (dès le / seit dem 01.05.2021)  
Daniel Schneider (dès le / seit dem 01.05.2021)

Wüest Partner AG

Zurich et Genève / Zürich und Genf  
Vincent Clapasson  
Hervé Froidevaux (jusqu'au / bis zum 31.12.2021)

### Délégation d'autres tâches partielles

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

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

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

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

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

Des tâches partielles liées à l'achat/vente d'immeubles et à la location ont été déléguées à SEG Solutions SA.

### Delegation sonstiger Teilaufgaben

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

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

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

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

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

Teilaufgaben im Zusammenhang mit dem Kauf/Verkauf von Liegenschaften und der Vermietung wurden an SEG Solutions SA delegiert.

# RAPPORT DE GESTION

au 31 décembre 2021

Le fonds de placement « Polymen Fonds Immobilier » clôture son exercice annuel au 31 décembre 2021 avec d'excellents résultats. Un dividende de CHF 3.10 sera distribué courant avril 2022 et un report de CHF 413'579.- sur l'exercice suivant (CHF 0.16 de réserve/part) sera effectué. Le TER diminue de plus de 10%, et se fixe à 0.86% (0.96% au 31.12.2020). La renégociation des contrats hypothécaires permet une réduction significative du taux moyen pondéré à 1.37% (1.82% au 31.12.2020). Enfin, le résultat total progresse de 2.65% et s'élève à CHF 15'335'322.- (14'939'880.- au 31.12.2020).

## Rétrospective de l'année 2021

Au 31 décembre 2021, la fortune totale du fonds est de CHF 508'869'267.-, soit une augmentation 5.47% et la fortune nette du fonds est de CHF 357'681'971.- soit une variation annuelle de 1.90%. La valeur nette d'inventaire augmente à CHF 137.05 la part, contre CHF 134.50 au 31 décembre 2020.

Les charges diminuent significativement de 3.50% pour s'établir à CHF 13'834'079.- (CHF 14'336'218.- au 31.12.2020). En parallèle, les revenus sont de CHF 22'339'068.- (CHF 23'008'620.- au 31.12.2020), soit une baisse de CHF 669'552.- (2.91%). Cette différence provient du revenu extraordinaire de CHF 845'942.- perçu durant l'année 2020.

Le taux de perte sur loyer augmente à 3.71% (3.53% au 31.12.2020). Il est largement composé de la vacance locative qui est de 3.39% (2.25% au 31.12.2020).

La marge de bénéfice d'exploitation (EBIT) est de 65.05% (31.12.2020 : 66.80%). Le coefficient d'endettement s'élève à 26.60% (24.23% au 31.12.2020). Le rendement des fonds propres (ROE) est maintenu à 4.37% (4.34% au 31.12.2020), quant au rendement du capital investi (ROIC) il est de 3.49% (3.63% au 31.12.2020). Concernant le rendement de placement il reste inchangé à 4.47%.

## Focus

Au 31 décembre 2021, la fortune du portefeuille s'élève à plus de CHF 501 millions, représentée par 42 immeubles dont 73% sont situés dans les villes et agglomérations de Genève et Lausanne.

En 2021, le gestionnaire du fonds a déposé la demande de permis de construire pour la lourde rénovation des immeubles sis rue du Cendrier 22-22A / rue Kléberg 23 à Genève (GE). Ces travaux vont être lancés pour repositionner le bâtiment et créer de la valeur, et ils sont nécessaires au vu de la vétusté des immeubles et l'altération de leurs organes techniques. Il est saisi l'opportunité de valoriser

# GESCHÄFTSBERICHT

Per 31. Dezember 2021

Der Anlagefonds «Polymen Fonds Immobilier» schliesst sein Geschäftsjahr per 31. Dezember 2021 mit einem guten Ergebnis ab. Im Laufe des Aprils 2022 wird eine Dividende von CHF 3.10 ausgeschüttet und ein Übertrag von CHF 413'579.- auf das nächste Geschäftsjahr (CHF 0.16 Reserve/Anteil) vorgenommen. Die TER sinkt um mehr als 10% und liegt bei 0.86% (0.96% per 31.12.2020). Die Neuverhandlung der Hypothekarverträge führt zu einer deutlichen Senkung des durchschnittlichen gewichteten Zinssatzes auf 1.37% (1.82% per 31.12.2020). Schliesslich steigt der Gesamterfolg um 2.65% auf CHF 15'335'322.- (14'939'880.- per 31.12.2020).

## Rückblick auf das Jahr 2021

Per 31. Dezember 2021 beträgt das Gesamtfondsvermögen CHF 508'869'267.-, was einem Anstieg von 5.47% entspricht, und das Nettovermögen des Fonds beläuft sich auf CHF 357'681'971.-, was einer jährlichen Veränderung von 1.90% entspricht. Der Nettoinventarwert steigt auf CHF 137.05 pro Anteil an, gegenüber CHF 134.50 per 31. Dezember 2020.

Der Aufwand sinkt signifikant um 3.50% auf CHF 13'834'079.- (CHF 14'336'218.- per 31.12.2020). Gleichzeitig belaufen sich die Erträge auf CHF 22'339'068.- (CHF 23'008'620.- per 31.12.2020), was einem Rückgang von CHF 669'552.- (2.91%) entspricht. Diese Differenz resultiert aus dem ausserordentlichen Ertrag von CHF 845'942.-, der im Jahr 2020 eingenommen wurde.

Die Mietausfallrate erhöht sich auf 3.71% (3.53% per 31.12.2020). Sie setzt sich weitgehend aus dem Mietleerstand zusammen, der 3.39% beträgt (2.25% per 31.12.2020).

Die Betriebsgewinnmarge (EBIT) beträgt 65.05% (66.80% per 31.12.2020). Die Fremdfinanzierungsquote beläuft sich auf 26.60% (24.23% per 31.12.2020). Die Eigenkapitalrendite (ROE) erhöht sich leicht auf 4.37% (4.34% per 31.12.2020), während die Rendite auf dem investierten Kapital (ROIC) bei 3.49% liegt (3.63% per 31.12.2020). Die Anlagerendite bleibt unverändert bei 4.47%.

## Fokus

Am 31. Dezember 2021 beläuft sich das Portfoliovermögen aus 42 Liegenschaften auf über CHF 501 Mio., von denen sich 73% in den Städten und Agglomerationen Genf und Lausanne befinden.

Im Jahr 2021 hat die Vermögensverwalterin die Baueingabe für die umfangreiche Renovation der Gebäude an der «Rue du Cendrier 22-22A / Rue Kléberg 23» in Genf (GE) eingereicht.



ce bien pour augmenter sa surface locative. Le projet, pour lequel le permis de construire n'a pas encore été délivré et dont les coûts ne sont pas encore inclus dans la valorisation de l'immeuble, intègre la stratégie ESG et son coût est estimé à CHF 13 millions. Son exécution est désirée au 2ème semestre 2023, pour une durée de travaux prévue de 13 mois.

Une autre demande d'autorisation a été déposée pour la surélévation de l'immeuble sis rue Du-Roveray 14 à Genève (GE). Dans le cadre du développement, il serait exécuté la rénovation complète de l'immeuble, intégrant les enjeux ESG. Ce projet est estimé à CHF 3.5 millions. La durée des travaux serait de 14 mois et ils débuteraient au second semestre 2023.

Le chantier se trouvant à la rue Peillonex 31-31A-33 à Chêne-Bourg (GE) suit son cours et la livraison est prévue au 1er trimestre 2023. Pour rappel, l'investissement initial est estimé à CHF 26 millions, pour un rendement attendu supérieur à 4% sur le prix de revient après travaux, et cela pendant la période de contrôle des loyers (ZDloc de 10 ans et HM de 25 ans) liée à la «zone de développement».

La lourde rénovation des immeubles sis rue de Berne 29 et 29 bis à Genève (GE) qui consiste en l'assainissement des sous-sols, la mise aux normes des distributions électriques, l'installation d'une production de chauffage et d'eau chaude centralisée arrive à son terme. Quatre logements sont en cours de rénovation et seront proposés sur le marché locatif à la fin du 1er semestre 2022. Le budget global, réparti entre 2019 et 2022, est de l'ordre de CHF 2 millions.

Restant dans une démarche active de rénovation ESG, le gestionnaire du fonds a débuté l'importante réfection de l'immeuble sis chemin des Barmottes 12 à Bex (VD). Les travaux seront terminés durant le 1er semestre 2022 et l'investissement est d'un montant total de CHF 800'000.-. L'isolation a été remplacée, ainsi que les gardes corps des balcons et les logements ont été équipés d'une ventilation mécanique dont l'extraction s'adapte à l'utilisation des pièces humides. Concernant la production de chauffage, un projet de chauffage à distance est en cours et l'immeuble y sera raccordé dès que possible. Ces interventions augmentant l'attractivité de l'immeuble sur le marché locatif, le gestionnaire du fonds espère voir la vacance de l'immeuble diminuer durant l'année 2022.

Les immeubles sis avenue de Mont-Blanc 31-33 à Gland (VD) et Pestalozzistrasse 10-12 à Morat (FR) totalisent à eux seuls la moitié de la vacance du parc immobilier sous gestion. L'activité du gestionnaire du fonds se concentre sur les actions à mettre en œuvre pour remédier à cela.

Diese Arbeiten werden lanciert, um das Gebäude neu zu positionieren und um eine Wertschöpfung zu generieren, und sie sind angesichts des Alters der Gebäude und der Verschlechterung ihres technischen Fundaments notwendig. Es wird die Gelegenheit genutzt, diese Immobilien aufzuwerten, um ihre vermietbare Fläche zu vergrössern. Das Projekt, bei welchem die Baubewilligung noch ausstehend ist und dessen Kosten in der Bewertung noch nicht enthalten sind, berücksichtigt die ESG-Strategie und die Kosten werden auf CHF 13 Mio. geschätzt. Die Ausführung ist für das zweite Halbjahr 2023 geplant, die erwartete Bauzeit beträgt 13 Monate.

Ein weiterer Antrag auf Baugenehmigung wurde für die Aufstockung des Gebäudes an der «Rue Du-Roveray 14» in Genf (GE) gestellt. Im Rahmen der Entwicklung würde eine vollständige Renovation des Gebäudes unter Berücksichtigung der ESG-Kriterien durchgeführt werden. Dieses Projekt wird auf CHF 3.5 Mio. geschätzt. Die Bauarbeiten würden 14 Monate dauern und in der zweiten Hälfte des Jahres 2023 beginnen.

Die Bauarbeiten an der «Rue Peillonex 31-31A-33» in Chêne-Bourg (GE) sind in vollem Gange und die Übergabe ist für das erste Quartal 2023 geplant. Zur Erinnerung: Die Anfangsinvestition wird auf CHF 26 Mio. geschätzt, wobei eine Rendite von über 4% auf den Gestehungskosten nach den Bauarbeiten erwartet wird, und dies während der Mietpreisbindung (10 Jahre für Mietentwicklungszonen nach LGZD (Allgemeines Gesetz über Entwicklungszonen) und 25 Jahre für Gemischtes Wohnen nach dem LGL (Allgemeines Wohnungs- und Mieterschutzgesetz)), welche mit dieser regulierten «Entwicklungszone» verbunden ist.

Die umfangreiche Renovation der Gebäude «Rue de Berne» 29 und 29 bis in Genf (GE), die aus der Sanierung des Untergeschosses, der Anpassung der Elektroverteilung an die Normen und der Installation einer zentralen Heizungs- und Warmwassererzeugung besteht, kommt zu ihrem Abschluss. Vier Wohnungen werden derzeit renoviert und sollen Ende des ersten Halbjahres 2022 auf dem Mietmarkt angeboten werden. Das Gesamtbudget, verteilt auf die Jahre 2019 bis 2022, beläuft sich auf rund CHF 2 Mio.

Im Rahmen eines aktiven ESG-Renovationsansatzes hat die Vermögensverwalterin mit der Renovation des Gebäudes am «Chemin des Barmottes 12» in Bex (VD) begonnen. Die Arbeiten werden im ersten Semester 2022 abgeschlossen sein und die Investition beläuft sich auf insgesamt CHF 800'000.-. Die Isolation wurde ersetzt, ebenso wurden die Balkongeländer und die Wohnungen mit einer mechanischen Belüftung ausgestattet, bei der das Absaugen sich an die Nutzung der Feuchträume anpasst. Bezüglich der Wärmeerzeugung läuft ein Fernwärme-Projekt, an welches das Gebäude so bald wie möglich angeschlossen werden soll. Da diese Massnahmen die Attraktivität der Liegenschaft

## Perspectives

La volonté d'acquérir de nouveaux objets a été confirmée par l'acquisition de l'immeuble sis rue de Hesse 1 à Genève (GE) durant le 1er semestre 2021, puis par celle de l'immeuble sis rue de Berne 37 à Genève (GE) en début d'année 2022. Le gestionnaire du fonds continue d'étudier l'acquisition de nouveaux immeubles en adéquation avec la stratégie du fonds. A cela s'ajoute également le souhait de se séparer à court terme d'immeubles non stratégiques, du fait de leur localisation ou de leur type d'affectation.

La stratégie ESG s'inscrira en 2022 par la rénovation de l'immeuble sis chemin de Bel-Horizon 1 à Aigle (VD). Ce dernier, d'une taille considérable, dispose d'un lourd impact énergétique. De plus, la totalité du quartier locatif environnant est neuf ou a fait l'objet de lourdes rénovations. Pour éviter une vacance du site et pour augmenter la performance énergétique, des travaux sont prévus et estimés à CHF 2 millions. La durée des travaux est envisagée de deux ans.

Un autre immeuble fera l'objet de travaux pour finaliser une rénovation ESG initiée en 2019. Il s'agit de l'immeuble sis rue des Rosiers 8 à Granges Paccot (FR). C'est un budget de CHF 1.6 millions qui est prévu sur l'année 2022, notamment pour installer une ventilation mécanique dont l'extraction s'adapte à l'utilisation des pièces humides, le remplacement des conduites sanitaires et de l'ascenseur. Concernant la production de chauffage, un projet de raccordement au CAD est en cours.

Concernant les immeubles sis rue du Bois Noir 15-23 à la Chaux-de-Fonds (NE), le lourd projet de rénovation a été amorcé. Les cinq ascenseurs ont été remplacés, la sécurité du site a été améliorée par une limitation des

auf dem Mietmarkt erhöhen, rechnet die Vermögensverwalterin mit einem Rückgang der Leerstände bei diesem Objekt im Jahr 2022.

Die Gebäude Avenue de Mont-Blanc 31-33 in Gland (VD) und Pestalozzistrasse 10-12 in Murten (FR) machen allein die Hälfte des Leerstands des verwalteten Immobilienbestands aus. Die Tätigkeit der Vermögensverwalterin konzentriert sich auf Massnahmen zur Behebung dieser Situation.

## Ausblick

Die Absicht, neue Objekte zu erwerben, wurde durch die Akquisition des Gebäudes an der «Rue de Hesse 1» in Genf (GE) im ersten Halbjahr 2021 und des Gebäudes an der «Rue de Berne 37» in Genf (GE) Anfang 2022 bestätigt. Die Vermögensverwalterin prüft weiterhin die Akquisition neuer Immobilien, die mit der Strategie des Fonds übereinstimmen. Hinzu kommt auch der Wunsch, sich kurzfristig von Gebäuden zu trennen, die aufgrund ihrer Lage oder ihrer Nutzungsart nicht strategisch sind.

Die ESG-Strategie wird 2022 mit der Renovation des Gebäudes am «Chemin de Bel-Horizon 1» in Aigle (VD) umgesetzt. Das Gebäude ist sehr gross und verfügt über einen hohen Energieverbrauch. Darüber hinaus ist das gesamte umliegende Mietwohnviertel neu oder wurde stark renoviert. Um einen Leerstand zu vermeiden und um die Energieeffizienz zu steigern, sind Arbeiten vorgesehen, die auf CHF 2 Mio. geschätzt werden. Diese sollten zwei Jahre dauern.

Ein weiteres Gebäude wird Gegenstand von Arbeiten sein, um eine 2019 eingeleitete ESG-Renovation abzuschliessen. Es handelt sich um das Gebäude an der «Rue des Rosiers 8» in Granges Paccot (FR). Für das Jahr 2022 ist ein Budget



accès aux immeubles et l'installation d'un système de caméras de surveillance. En parallèle, différentes études ont été menées pour déterminer l'exhaustivité des futurs travaux (nouvelles normes de sécurité, études sismiques et environnementales). Les travaux qui se dérouleront durant les trois prochaines années ont pour but de réduire massivement la vacance de ce site.

Dans le but de suivre les répercussions positives des améliorations énergétiques, et communiquer en toute transparence avec les investisseurs, le gestionnaire du fonds a confié à un intervenant externe l'analyse énergétique du parc immobilier sur la base de ses différentes consommations (quantité, type de production). A cet effet, le rapport y relatif se trouve en annexe au présent rapport.

L'ensemble des résultats confirme la qualité de la stratégie appliquée et le gestionnaire du fonds reste optimiste sur la marge de progression et de développement existante dans le fonds « Polymen Fonds Immobilier ». Tout est mis en œuvre dans le cadre de la gestion pour persévérer sur cette voie.

von CHF 1.6 Mio. vorgesehen, insbesondere für die Installation einer mechanischen Belüftung, bei der das Absaugen sich an die Nutzung der Nassräume anpasst, sowie für den Ersatz der Sanitärleitungen und des Lifts. In Bezug auf die Wärmeerzeugung läuft ein Projekt zum Anschluss an die Fernwärme.

Für die Gebäude an der «Rue du Bois Noir 15-23» in La Chaux-de-Fonds (NE) wurde ein umfangreiches Renovationsprojekt in Angriff genommen. Die fünf Lifte wurden ersetzt, die Sicherheit des Geländes wurde durch eine Beschränkung der Zugänge zu den Gebäuden und die Installation eines Überwachungskamerasystems verbessert. Parallel dazu wurden verschiedene Studien durchgeführt, um die Vollständigkeit der zukünftigen Arbeiten zu bestimmen (neue Sicherheitsstandards, seismische- sowie Umweltstudien). Die Bauarbeiten werden in den nächsten drei Jahren umgesetzt und haben zum Ziel, die Leerstände bei diesem Standort massiv zu reduzieren.

Um die positiven Auswirkungen der energetischen Verbesserungen zu verfolgen und um mit den Anlegern transparent zu kommunizieren, hat die Vermögensverwalterin ein externes Unternehmen mit der Energieanalyse des Immobilienbestands auf der Grundlage seiner verschiedenen Verbrauchsarten (Menge, Art der Produktion) beauftragt. Zu diesem Zweck findet sich der diesbezügliche Bericht im Anhang dieses Jahresberichts.

Die Gesamtheit der Ergebnisse bestätigt die Qualität der angewandten Strategie und die Vermögensverwalterin bleibt optimistisch hinsichtlich des bestehenden Fortschritts- und Entwicklungsspielraums im Fonds «Polymen Fonds Immobilier». Das Fondsmanagement unternimmt alle Anstrengungen, um diese Entwicklung fortzusetzen.



La Chaux-de-Fonds, Rue du Bois-Noir 15-23 (NE)

## CHIFFRES CLÉS / KENNZAHLEN

		<b>31 décembre 2021</b> <b>31. Dezember 2021</b>	<b>31 décembre 2020</b> <b>31. Dezember 2020</b>
Fortune totale / Gesamtfondsvermögen	CHF	508'869'266.83	482'467'012.19
Fortune nette / Nettofondsvermögen	CHF	357'681'971.41	351'012'287.16
Valeur vénale des immeubles terminés Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	476'510'150.00	457'517'035.00
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain) Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	24'970'000.00	18'350'000.00

### Information des années précédentes

#### Informationen der vorhergehenden Jahre

Valeur nette d'inventaire d'une part	Parts en circulation	Fortune nette du fonds	Distribution du gain en capital par part	Distribution du revenu net par part	Distribution du revenu exceptionnel par part	Distribution totale
Nettoinventarwert pro Anteil	Anteile im Umlauf	Nettovermögen	Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Anteil	Ausschüttung des Reingewinns pro Anteil	Ausschüttung des ausserordentlichen Gewinns pro Anteil	Gesamtausschüttung
CHF		CHF		CHF	CHF	CHF
31.12.2018	129.55	2'610'132	338'148'111	0.15	2.98	3.13
31.12.2019	131.90	2'610'132	344'294'322	0.08	3.07	3.15
31.12.2020	134.50	2'610'132	351'012'287	0.00	3.00	0.32 <sup>1</sup>
<b>31.12.2021</b>	<b>137.05</b>	<b>2'610'132</b>	<b>357'681'971</b>	<b>0.00</b>	<b>3.10</b>	<b>3.10</b>

1. Distribution exceptionnelle de CHF 0.32 qui a fait l'objet d'un coupon séparé soumis à l'impôt anticipé. / Ausserordentliche Ausschüttung von CHF 0.32. Diese wurde mit einem gesonderten Coupon ausgestellt, welcher der Verrechnungssteuer unterliegt.

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

	31 décembre 2021 31. Dezember 2021	31 décembre 2020 31. Dezember 2020
Taux de perte sur loyer <sup>1</sup> Mietausfallrate	3.71%	3.53%
Coefficient d'endettement Fremdfinanzierungsquote	26.60%	24.23%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	65.05%	66.80%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF (GAV)) Fondbetriebsaufwandquote (TER REF (GAV))	0.86%	0.96%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF (MV)) Fondbetriebsaufwandquote (TER REF (MV))	0.99%	1.16%
Rendement des fonds propres (ROE) Eigenkapitalrendite (ROE)	4.37%	4.34%
Rendement du capital investi (ROIC) Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.49%	3.63%
Rendement sur distribution Ausschüttungsrendite	1.88%	1.90% <sup>2</sup>
Coefficient de distribution (Payout ratio) Ausschüttungsquote (Payout ratio)	95.14%	99.92%
Agio/disagio Agio/Disagio	20.47%	17.47%
Rendement de placement Anlagerendite	4.47%	4.47%

1. Le taux indiqué exclut les vacants pour travaux.  
2. Exclut distribution exceptionnelle de CHF 0.32 par part. Le rendement sur distribution avec distribution exceptionnelle est de 2.10%.

1. Die Leerstände aufgrund von Neubauten werden nicht berücksichtigt.  
2. Ausserordentliche Ausschüttung von CHF 0.32 pro Anteil ausgeschlossen. Die Ausschüttungsrendite mit der ausserordentlichen Ausschüttung ist 2.10%.

## Performance POLYMEN FONDS IMMOBILIER

	31 décembre 2021 31. Dezember 2021	31 décembre 2020 31. Dezember 2020	depuis création du fonds Seit Bestehen des Fonds
<b>POLYMEN FONDS IMMOBILIER</b>	6.62%	6.88%	105.65%
<b>SXI Real Estate® Funds TR</b>	7.32%	10.81%	113.41%

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

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

# COMPTE DE FORTUNE / VERMÖGENSRECHNUNG

	31.12.2021	31.12.2020
	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	2'142'851.87	2'219'153.23
Immeubles, divisés en : Grundstücke, aufgeteilt in:		
- Immeubles d'habitation / Wohnbauten	246'122'000.00	218'843'000.00
- Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften	136'897'150.00	129'615'035.00
- Immeubles à usage mixte / Gemischte Bauten	93'491'000.00	109'059'000.00
- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction / Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	24'970'000.00	18'350'000.00
<b>Total des immeubles / Total Grundstücke</b>	<b>501'480'150.00</b>	<b>475'867'035.00</b>
Autres actifs / Sonstige Vermögenswerte	5'246'264.96	4'380'823.96
<b>Fortune totale du fonds, dont à déduire / Gesamtfondsvermögen abzüglich</b>	<b>508'869'266.83</b>	<b>482'467'012.19</b>
Engagements à court terme, divisés selon : Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques / Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	45'953'000.00	10'580'800.00
- Autres engagements à court terme / andere kurzfristige Verbindlichkeiten	9'981'158.42	10'313'665.03
Engagements à long terme, divisés selon : Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques / Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	87'438'000.00	104'713'000.00
<b>Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation / Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>365'497'108.41</b>	<b>356'859'547.16</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation / Geschätzte Liquidationssteuern	-7'815'137.00	-5'847'260.00
<b>Fortune nette du fonds / Nettofondsvermögen</b>	<b>357'681'971.41</b>	<b>351'012'287.16</b>
<b>Variation de la fortune nette du fonds / Veränderung des Nettofondsvermögens</b>	<b>01.01.2021</b>	<b>01.01.2020</b>
	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Fortune nette du fonds au début de l'exercice / Nettofondsvermögen per Beginn des Rechnungsjahres	351'012'287.16	344'294'322.49
Distribution / Ausschüttung	-8'665'638.24	-8'221'915.80
Solde des mouvements de parts / Saldo aus dem Anteilverkehr	0.00	0.00
Résultat total / Gesamterfolg	15'335'322.49	14'939'880.47
<b>Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice / Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>357'681'971.41</b>	<b>351'012'287.16</b>
<b>Nombre de parts en circulation / Anzahl Anteile im Umlauf</b>	<b>01.01.2021</b>	<b>01.01.2020</b>
	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Situation au début de l'exercice / Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	2'610'132	2'610'132
Nombre de parts émises / Anzahl ausgegebene Anteile	0	0
Nombre de parts rachetées / Anzahl zurückgenommene Anteile	0	0
<b>Situation à la fin de l'exercice / Stand per Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>2'610'132</b>	<b>2'610'132</b>
<b>Valeur nette d'inventaire par part arrondie à CHF 0,05</b>		
<b>Nettoinventarwert pro Anteil, gerundet auf CHF 0,05</b>	<b>137.05</b>	<b>134.50</b>

# COMPTE DE RÉSULTAT / ERFOLGSRECHNUNG

	01.01.2021 31.12.2021 CHF	01.01.2020 31.12.2020 CHF
<b>Revenus / Ertrag</b>		
Loyers (rendements bruts) / Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	21'198'688.85	21'331'665.65
Intérêts intercalaires portés à l'actif / Aktivierete Bauzinsen	682'528.91	543'966.41
Autres revenus / Übrige Erträge	457'849.95	1'132'987.54
<b>Total des revenus, dont à déduire / Total Erträge abzüglich</b>	<b>22'339'067.71</b>	<b>23'008'619.60</b>
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques / Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	2'047'478.47	2'124'990.46
Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen	1'822'825.84	1'548'273.54
Administration des immeubles, divisée en : / Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in:		
- Frais liés aux immeubles / Liegenschaftsaufwand	2'104'962.16	2'382'870.93
- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux / Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	209'133.50	0.00
- Impôts fonciers / Liegenschaftssteuern	899'622.00	960'476.00
- Frais d'administration / Verwaltungsaufwand	778'592.30	881'785.65
Impôts revenus et fortune / Steuern auf Einkommen und Vermögen	2'465'587.00	2'802'655.00
Frais d'estimation et d'audit / Schätzungs- und Prüfaufwand	148'546.00	150'799.70
Rémunérations réglementaires versées : / Reglementarische Vergütungen an:		
- A la direction / an die Fondsleitung	2'910'446.00	2'833'191.41
- A la banque dépositaire / an die Depotbank	177'085.07	172'540.67
- Commissions sur distribution / Ausschüttungskommission	43'328.19	0.00
Autres charges / Sonstiger Aufwand	226'472.69	478'634.66
<b>Total des charges / Total Aufwand</b>	<b>13'834'079.22</b>	<b>14'336'218.02</b>
<b>Résultat net / Nettoertrag</b>	<b>8'504'988.49</b>	<b>8'672'401.58</b>
Gains et pertes en capitaux réalisés / Realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste	0.00	11'637.70
Impôt sur gain immobilier / Steuern auf Kapitalgewinne	0.00	0.00
<b>Résultat réalisé / Realisierter Erfolg</b>	<b>8'504'988.49</b>	<b>8'684'039.28</b>
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) / Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	8'798'211.00	7'842'603.19
Impôts en cas de liquidation (variation) / Liquidationssteuern (Veränderung)	-1'967'877.00	-1'586'762.00
<b>Résultat total / Gesamterfolg</b>	<b>15'335'322.49</b>	<b>14'939'880.47</b>
<b>Utilisation du résultat / Verwendung des Erfolges</b>		
Résultat net / Nettoertrag	8'504'988.49	8'672'401.58
Gain en capital de l'exercice pouvant être distribué / Ausschüttbarer Kapitalgewinn des Rechnungsjahres	0.00	11'637.70
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent / Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	151'508.21	144'744.87
Report de gain en capital de l'exercice précédent / Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr	905'325.40	893'687.70
<b>Résultat disponible pour être réparti / Zur Verteilung verfügbarer Betrag</b>	<b>9'561'822.10</b>	<b>9'722'471.85</b>
Distribution revenus / Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	8'091'409.20	7'830'396.00
Distribution gain en capital / Ausschüttung des Kapitalgewinns	0.00	0.00
Distribution exceptionnelle / Ausserordentliche Ausschüttung	0.00	835'242.24
<b>Résultat prévu pour être versé aux investisseurs / Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag</b>	<b>8'091'409.20</b>	<b>8'665'638.24</b>
<b>Report à compte à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung</b>		
Revenu ordinaire / Ordentlicher Ertrag	565'087.50	151'508.21
Gain en capital / Kapitalgewinn	905'325.40	905'325.40
<b>Résultat total reporté à compte à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>1'470'412.90</b>	<b>1'056'833.61</b>



STARSERVICES  
TRAVAIL TEMPORAIRE ET STABLE

A LOUER  
BERNARD NICOL  
022 719 06 89

C  
I  
N  
E  
M  
A

Genève, Rue du Cendrier 22/22A / Rue Kléberg 23 (GE)




## Implantation géographique du parc immobilier du fonds au 31.12.2021

### Geografische Aufstellung des Immobilienportfolios per 31.12.2021

#### VS / FR / NE / SO


5 immeubles	11%	
5 Liegenschaften		
Rendement brut	5.40%	
Bruttorendite		
Taux de vacance	13.5%	
Leerstand		

#### VAUD

17 immeubles	41%	
17 Liegenschaften		
Rendement brut	5.38%	
Bruttorendite		
Taux de vacance	2.8%	
Leerstand		

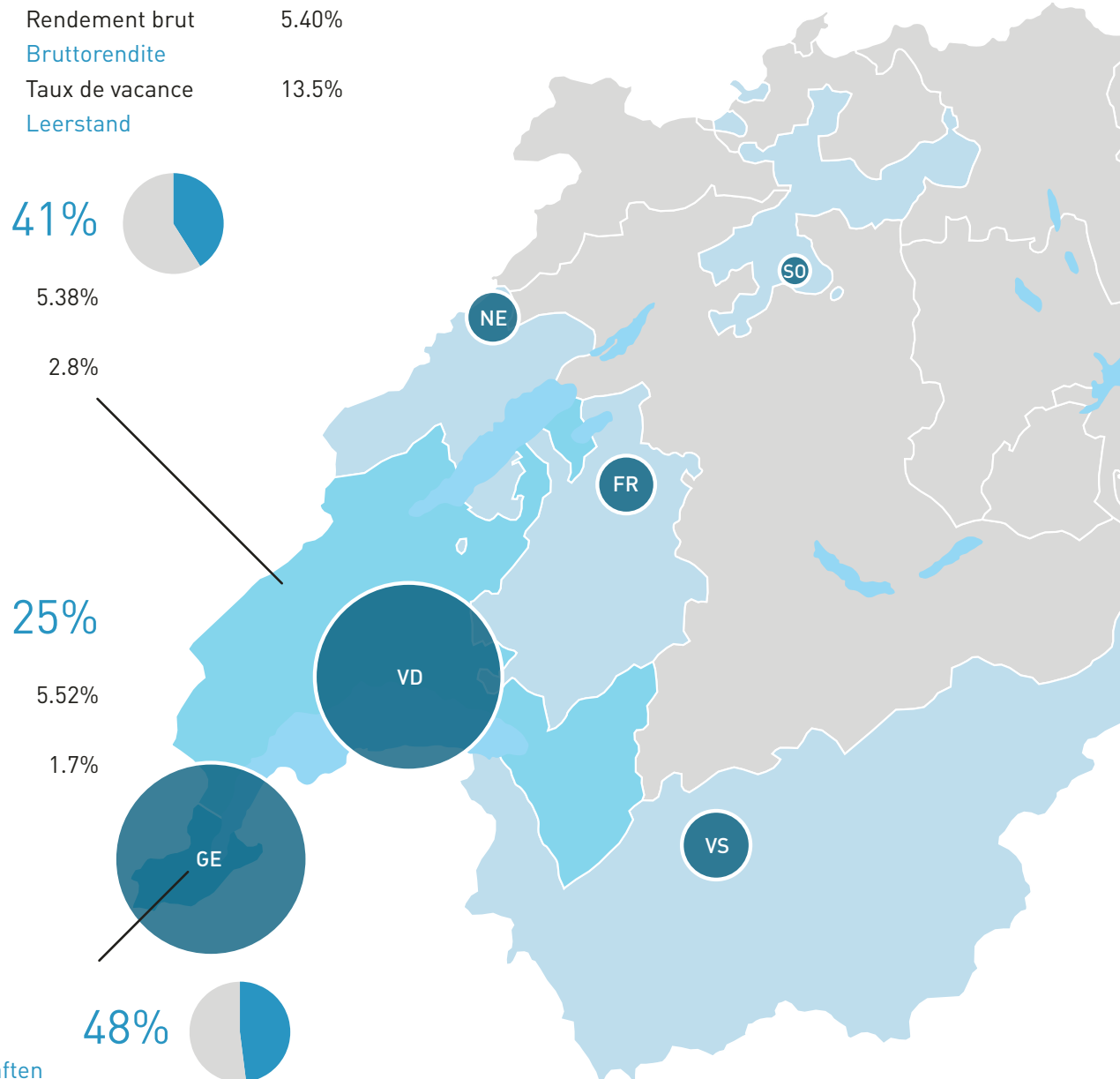
dont / davon

#### Lausanne

7 immeubles	25%	
7 Liegenschaften		
Rendement brut	5.52%	
Bruttorendite		
Taux de vacance	1.7%	
Leerstand		

#### Genève

20 immeubles	48%	
20 Liegenschaften		
Rendement brut	4.38%	
Bruttorendite		
Taux de vacance	0.5%	
Leerstand		



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

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

# INVENTAIRE DES IMMEUBLES INVENTAR DER LIEGENSCHAFTEN

## Immeubles d'habitation Wohnbauten

	Prix de revient Gestehungskosten en/in CHF	Valeur vénale Verkehrswert en/in CHF	Revenus bruts réalisés <sup>1</sup> Erzielte Bruttoeinnahmen <sup>1</sup> en/in CHF	Total vacant Leerstände gesamt
<b>FR Granges-Paccot</b>				
Rue des Rosiers 8	8'808'433	8'063'000	422'987	1.00%
<b>GE Carouge</b>				
Rue de Lancy 6	4'446'785	6'534'000	261'794	0.00%
<b>Genève</b>				
Rue du Beulet 1A	6'733'932	9'115'000	355'959	0.00%
<b>Meyrin</b>				
Chemin de la Tour 4-6-8	8'960'672	12'257'000	565'136	0.00%
<b>Onex</b>				
Rue du Vieux-Moulin 7	10'249'734	12'248'000	514'316	0.30%
<b>Thônex</b>				
Chemin des Deux-Communes 15-17	12'736'173	14'437'000	617'857	0.12%
Chemin des Deux-Communes 25-27-29	24'309'799	26'389'000	1'197'193	0.19%
<b>Vernier</b>				
Avenue Louis-Pictet 10-10B	20'646'451	29'728'000	1'257'339	0.03%
<b>NE La Chaux-de-Fonds</b>				
Rue du Bois-Noir 15-17-19-21-23	15'378'103	16'060'000	659'748	23.52%
<b>VD Aigle</b>				
Pré d'Emoz / Ch. de Bel-Horizon 1	9'273'356	10'490'000	568'227	2.73%
<b>Bex</b>				
Chemin des Barmottes 2-4-6-8-10	2'713'518	2'763'000	115'638	0.77%
Chemin des Barmottes 12	4'750'279	4'675'000	216'068	6.62%
Rue Centrale 57	3'524'018	3'003'000	157'455	0.76%
<b>Crissier</b>				
Rue des Alpes 59-63	29'710'251	37'960'000	1'430'787	0.40%
<b>Lausanne</b>				
Avenue de Sévery 2	7'619'099	7'564'000	372'261	0.00%
Chemin du Levant 147	6'237'546	8'721'000	404'524	0.21%
Chemin des Sauges 32-34-36	4'967'073	7'074'000	309'121	0.00%
Route Aloys-Fauquez 36-38 / Ch. de la Motte 1	10'589'607	12'790'000	437'060	0.25%
<b>St-Cergue</b>				
Rue de la Gare 8	9'885'673	8'881'000	378'588	0.43%
<b>Vevey</b>				
Avenue de Gilamont 30-32	6'191'273	7'370'000	343'426	0.00%
<b>Totaux / Total</b>	<b>207'731'774</b>	<b>246'122'000</b>	<b>10'585'482</b>	

## Immeubles à usage commercial Kommerziell genutzte Liegenschaften

	Prix de revient Gestehungskosten	Valeur vénale Verkehrswert	Revenus bruts réalisés <sup>1</sup> Erzielte Bruttoeinnahmen <sup>1</sup>	Total vacant Leerstände gesamt
	en/in CHF	en/in CHF	en/in CHF	
<b>FR Morat</b>				
Rue Pestalozzi 10-12	9'089'677	8'011'000	306'631	35.67%
<b>GE Genève</b>				
Rue de Berne 39	4'271'663	4'420'000	287'208	0.00%
Rue du Cendrier 22-22A / Rue Kléberg 23	13'418'051	12'988'000	569'472	0.00%
Rue Du-Roveray 14	9'881'420	11'332'000	416'103	2.78%
Rue de Hesse 1	6'351'760	7'169'000	187'183	0.00%
<b>VD Gland</b>				
Avenue du Mont-Blanc 31-33	19'781'883	20'220'000	1'081'685	11.01%
<b>Lausanne</b>				
Chemin du Trabandan 28	25'540'771	28'600'000	1'478'802	5.50%
Rue Saint-Martin 9-11	19'446'508	22'840'000	1'213'732	0.33%
<b>VS Sion</b>				
<sup>(2) (3)</sup> Rue du Scex	21'062'487	21'317'150	1'206'721	0.00%
<b>Totaux / Total</b>	<b>128'844'220</b>	<b>136'897'150</b>	<b>6'747'537</b>	

## Immeubles à usage mixte Gemischte Bauten

<b>GE Genève</b>				
Rue de Berne 29-29bis	9'791'736	10'668'000	358'440	0.00%
Rue de Berne 35	4'392'081	5'003'000	201'629	2.24%
Ruelle de la Vinaigrierie 3-5	4'067'826	4'572'000	198'264	0.00%
Rue de Neuchâtel 4	9'284'291	9'474'000	337'890	1.67%
Rue Ferrier 2-4	9'781'173	10'229'000	516'140	1.03%
Rue Liotard 4	4'493'244	5'210'000	216'216	0.00%
Rue St-Laurent 15-17	10'017'805	11'524'000	438'310	2.66%
Rue Voltaire 11 / Rue du Vuache 1	9'745'891	11'774'000	486'563	0.00%
<b>VD Bière</b>				
Rue du Flon 1-3	10'300'036	10'430'000	440'901	0.25%
<b>Cossonay</b>				
Rue des Laurelles 6	4'555'899	5'584'000	255'893	0.25%
<b>Rolle</b>				
<sup>(2)</sup> Passage Vuillermet 2-4	5'455'819	5'656'000	247'164	0.00%
<b>SO Biberist</b>				
Hauptstrasse 19	4'812'425	3'367'000	168'260	24.37%
<b>Totaux / Total</b>	<b>86'698'227</b>	<b>93'491'000</b>	<b>3'865'670</b>	

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

	Prix de revient Gestehungskosten	Valeur vénale Verkehrswert	Revenus bruts réalisés <sup>1</sup> Erzielte Bruttoeinnahmen <sup>1</sup>	Total vacant Leerstände gesamt
	en/in CHF	en/in CHF	en/in CHF	
<b>GE Chêne-Bourg</b>				
Rue Peillonex 31-31A-33	22'898'072	24'970'000	0	0.00%
<b>Totaux / Total</b>	<b>22'898'072</b>	<b>24'970'000</b>	<b>0</b>	

## Récapitulation Zusammenfassung

	Prix de revient Gestehungskosten	Valeur vénale Verkehrswert	Revenus bruts réalisés <sup>1</sup> Erzielte Bruttoeinnahmen <sup>1</sup>	
	en/in CHF	en/in CHF	en/in CHF	
Immeubles d'habitation incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie Wohnbauten einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht	207'731'774	246'122'000	10'585'482	
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich	128'844'220	136'897'150	6'747'537	
Immeubles à usage mixte incluant les immeubles en PPE Gemischte Bauten einschliesslich Stockwerkeigentum	86'698'227	93'491'000	3'865'670	
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	22'898'072	24'970'000	0	
<b>Totaux / Total</b>	<b>446'172'293</b>	<b>501'480'150</b>	<b>21'198'689</b>	<b>3.39%</b>

- pour la période du 01.01.2021 au 31.12.2021 / vom 01.01.2021 - 31.12.2021
- Immeubles en PPE / Liegenschaften in Stockwerkeigentum
- Cet immeuble fait partie d'une copropriété, dont SOLUFONDS SA, pour le compte du Polymen Fonds Immobilier, est détentrice à 50,01%. Les valeurs présentées ici correspondent à ces 50,01% détenus. / Dieses Gebäude ist in Miteigentum, das SOLUFONDS SA für den Polymen Fonds Immobilier zu 50,01% hält. Die hier angegebenen Werte entsprechen diesen 50,01%.

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

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 :

Aucun

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

Keine

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

## Achats Käufe

### Immeubles achetés / Gekaufte Immobilien

Canton Kanton	Localité Ort	Adresse Adress	Date Datum	Prix d'achat Kaufpreis CHF
GE	Genève	Rue de Hesse 1	07.05.2021	5'900'000



## Ventes Verkäufe

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

# DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

## HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 31.12.2020	Tiré	Remboursé	Capital au 31.12.2021
Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 31.12.2020 en/in CHF	Aufgenommen	Zurückbezahlt	Kapital per 31.12.2021 en/in CHF

### Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an) Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (<1 Jahr)

0.70%	18.12.2020	18.02.2021	1'000'000		1'000'000	0
0.50%	03.05.2018	01.05.2021	1'500'000		1'500'000	0
2.18%	30.09.2011	28.09.2021	640'800		640'800	0
2.15%	24.10.2011	25.10.2021	310'000		310'000	0
3.00%	20.12.2016	29.10.2021	1'000'000		1'000'000	0
2.08%	31.12.2011	30.12.2021	4'330'000		4'330'000	0
0.45%	20.12.2021	21.01.2022	0	6'000'000		6'000'000
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
1.00%	30.06.2016	01.07.2022	6'880'000		120'000	6'760'000
1.79%	01.10.2012	30.09.2022	5'110'000		92'000	5'018'000
1.81%	18.10.2012	18.10.2022	3'537'500		150'000	3'387'500
1.88%	27.11.2012	27.11.2022	7'447'500		110'000	7'337'500
<b>0.99%</b> <sup>1</sup>			<b>31'755'800</b>	<b>23'450'000</b>	<b>9'252'800</b>	<b>45'953'000</b>

### 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)

0.75%	29.12.2021	31.01.2023	0	4'330'000		4'330'000
0.40%	29.04.2020	29.04.2023	1'500'000			1'500'000
0.90%	12.10.2018	31.10.2023	9'000'000			9'000'000
0.90%	25.10.2018	31.10.2023	6'000'000			6'000'000
0.65%	31.07.2019	31.07.2024	6'500'000			6'500'000
0.81%	20.12.2016	30.10.2024	2'158'000			2'158'000
3.20%	31.03.2011	30.03.2026	12'000'000			12'000'000
<b>1.49%</b> <sup>1</sup>			<b>37'158'000</b>	<b>4'330'000</b>	<b>0</b>	<b>41'488'000</b>

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 31.12.2020	Tiré	Remboursé	Capital au 31.12.2021
Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 31.12.2020	Aufgenom- men	Zurückbezahlt	Kapital per 31.12.2021
			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)**

2.52%	29.06.2012	30.06.2027	2'775'000			2'775'000
2.53%	29.06.2012	30.06.2027	930'000		60'000	870'000
1.28%	28.06.2018	28.06.2028	9'800'000			9'800'000
0.63%	13.05.2011	02.11.2028	1'800'000			1'800'000
1.65%	09.09.2015	29.06.2029	560'000		160'000	400'000
1.65%	09.09.2015	29.06.2029	9'200'000			9'200'000
1.73%	30.09.2011	31.07.2031	1'770'000			1'770'000
1.73%	01.06.2012	31.07.2031	4'750'000		25'000	4'725'000
1.73%	28.12.2011	31.07.2031	1'787'500		12'500	1'775'000
1.73%	01.08.2012	31.07.2031	7'205'000		30'000	7'175'000
1.73%	01.08.2012	31.07.2031	3'760'000			3'760'000
1.73%	01.08.2012	31.07.2031	212'500		72'500	140'000
1.73%	01.10.2012	31.07.2031	105'000		60'000	45'000
1.73%	01.10.2012	31.07.2031	1'725'000		10'000	1'715'000
<b>1.64%</b> <sup>1</sup>			<b>46'380'000</b>	<b>0</b>	<b>430'000</b>	<b>45'950'000</b>
<b>1.37%</b> <sup>1</sup>		<b>Totaux / Total</b>	<b>115'293'800</b>	<b>27'780'000</b>	<b>9'682'800</b>	<b>133'391'000</b>

1. Taux moyen pondéré / Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz

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

## ANHANG

### Betrag Amortisationskonto

Es wurde kein Betrag für Abschreibungen verwendet.

### Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen

Kein Betrag wurde für zukünftige Reparaturen zugewiesen.

### Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

### Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Anteile

Es wurden keine Anteile gekündigt.

### Informationen zu Derivaten

Der Fonds enthält keine Derivate.

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

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

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



### Méthode de Wüest Partner SA

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

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

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

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

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

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.31% à 4.52%.

Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 3.76%.

### Méthode de Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

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

Les flux sont modélisés et projetés à long terme. Les résultats obtenus représentent la valeur nette des flux de trésorerie actuels et prévisionnels, déduction faite de tous les frais non imputables aux locataires. Les flux de tréso-

### Méthode von Wüest Partner AG

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

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

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

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

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

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.31% und 4.52%.

Der durchschnittliche Diskontierungssatz liegt bei 3.76%.

### Méthode von Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

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

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

rie annuels (free cash flows) générés par l'exploitation sont escomptés à la date de référence de l'estimation.

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

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

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

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.39%.

#### **Principes d'évaluation des avoirs en banques**

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

#### **Principe de calcul de la valeur nette d'inventaire**

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

jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert.

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

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

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

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.39%.

#### **Schätzungsprinzipien der Bankguthaben**

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

#### **Berechnungsprinzip des Nettoinventarwerts**

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

## 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%	0.82%
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%	3.46%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	1.04%
Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen		
Supplément à la valeur d'inventaire Zuschlag zum Inventarwert	3.50%	N/A
Déduction de la valeur d'inventaire Abzug vom Inventarwert	3.50%	N/A

## 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*

0.0525%

0.0501%

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.-

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.

CHF 14'831'484.06

*Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Immobilienkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften.*

CHF 14'831'484.06

Projet à Chêne-Bourg, Rue Peillonex 31-33-31A (GE)



# DÉVELOPPEMENT DURABLE

## NACHHALTIGE ENTWICKLUNG

Cette partie du rapport annuel ne fait pas l'objet d'une révision par la société d'audit.

### Introduction

Cette annexe du rapport annuel s'inscrit dans le prolongement du rapport ESG du gestionnaire du fonds, Procimmo SA, publié en septembre 2021. Il a pour but de présenter l'état énergétique actuel du parc immobilier, les actions déjà entreprises et celles qui sont programmées pour atteindre les objectifs fixés pour le fonds « Polymen Fonds Immobilier ».

Les objectifs « environnementaux » et valeurs cibles à atteindre d'ici 2030 sont les suivants :

1. La réduction de la consommation énergétique de 20% par rapport à 2020.  
L'indicateur choisi est l'Indice De Consommation (IDC) exprimé en MJ/m<sup>2</sup>/an. Il s'agit d'un indice normé incluant un correctif selon la localisation de l'immeuble (impact météo notamment). Ceci afin de comparer sur une même base l'ensemble des immeubles dans toute la Suisse.
2. La réduction des émissions de CO<sub>2</sub> de 30% par rapport à 2020.  
L'indicateur choisit s'exprime en kilo de CO<sub>2</sub> émis par m<sup>2</sup> par année : kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an
3. Utilisation des énergies renouvelables pour au moins 40% de la consommation énergétique.

Les objectifs « sociaux » sont :

1. L'amélioration du confort des locataires
2. La réduction des charges pour les locataires
3. La sensibilisation des locataires aux enjeux environnementaux

Les objectifs de « gouvernance » restent principalement gérés en amont chez Procimmo SA.

### Méthodologie suivie

#### Aspects « environnementaux »

- Un audit énergétique de tous les immeubles du portefeuille détenus au nom et pour le compte du fonds « Polymen Fonds Immobilier » a été mené en 2021 par ECOPERF, société externe accréditée. L'ensemble des immeubles a été analysé par la société ECOPERF qui a collecté, pour chacun des

Dieser Teil des Jahresberichts wurde von der Prüfgesellschaft nicht geprüft.

### Einleitung

Dieser Anhang zum Jahresbericht knüpft an den ESG-Bericht der Vermögensverwalterin Procimmo SA, der im September 2021 veröffentlicht wurde. Er soll den aktuellen energetischen Zustand des Immobilienbestands, die bereits ergriffenen und die noch geplanten Massnahmen zur Erreichung der für den Fonds «Polymen Fonds Immobilier» festgelegten Ziele darstellen.

Die Umweltziele und Zielwerte, die bis 2030 erreicht werden sollen, lauten wie folgt:

1. Die Senkung des Energieverbrauchs um 20% im Vergleich zu 2020.  
Der gewählte Indikator ist der Verbrauchsindex in MJ/m<sup>2</sup>/Jahr. Es handelt sich um einen normierten Index, der je nach Standort des Gebäudes (insbesondere Wettereinflüsse) korrigiert wird. So können alle Gebäude in der ganzen Schweiz auf derselben Basis verglichen werden.
2. Die Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 30% im Vergleich zu 2020.  
Der gewählte Indikator wird in Kilogramm CO<sub>2</sub> ausgedrückt, das pro m<sup>2</sup> pro Jahr emittiert wird: kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/Jahr.
3. Nutzung erneuerbarer Energien bei mindestens 40% des Energieverbrauchs.

Die sozialen Ziele sind:

1. Die Verbesserung des Komforts für die Mieter
2. Die Senkung der Nebenkosten für die Mieter
3. Die Sensibilisierung der Mieter für Umweltfragen

Die Ziele bezüglich «Governance» werden bei der Procimmo SA hauptsächlich im Vorfeld verwaltet.

### Angewandte Methodik

#### Aspekte «Umwelt»

- Ein Energie-Audit aller Gebäude des Portfolios, die im Fonds «Polymen Fonds Immobilier» gehalten werden, wurde im Jahr 2021 von ECOPERF durchgeführt, einem externen akkreditierten Unternehmen. Dabei wurden alle Gebäude von der Firma

bâtiments, les données énergétiques suivantes : consommations de chauffage, d'eau et d'électricité et type de chauffage.

- Un reporting précis par immeuble a été établi concernant la performance énergétique et l'état des techniques et de l'enveloppe de chacun des bâtiments.
- Une analyse de ces données collectées a été réalisée par Procimmo SA afin de détecter les immeubles ayant le plus d'impact sur les indicateurs de performance précités.
- Selon cette analyse, une planification des rénovations a été établie, en tenant compte des priorités et, si possible, des potentiels de développement immobilier.
- Un suivi régulier des progrès réalisés pour chacun des bâtiments est également planifié et sera présenté chaque année aux investisseurs, dans le cadre du rapport annuel du fonds.

#### Aspects « sociaux »

- Des leviers sociaux ont été identifiés découlant en partie des objectifs environnementaux. Il s'agit notamment de l'amélioration de la qualité d'habitat. Pour cela, les dimensions acoustique, de ventilation, traitement de l'eau et d'exposition à la lumière sont systématiquement envisagées lors de travaux de rénovation ou lors de nouveaux développements.
- Une réflexion sur la mobilité douce et les aménagements extérieurs est dorénavant intégrée lors de travaux (bornes de recharge pour véhicules électriques ou zones de détente, de promenade et de jeux). L'objectif étant de pouvoir distinguer les immeubles par un nouvel écosystème environnant.
- Sensibilisation des régies à la satisfaction des locataires avec notamment déjà pour certaines d'entre elles, la mise en place d'un système de « ticketing » qui permet au locataire de signaler immédiatement via une application, tel ou tel défaut dans son logement. Le choix d'une régie offrant ce type de services digitaux plus personnalisés sera privilégié.

ECOPERF analysiert, die für jedes Gebäude die folgenden Energiedaten sammelte: Heizungs-, Wasser- und Stromverbrauch sowie Art der Heizung.

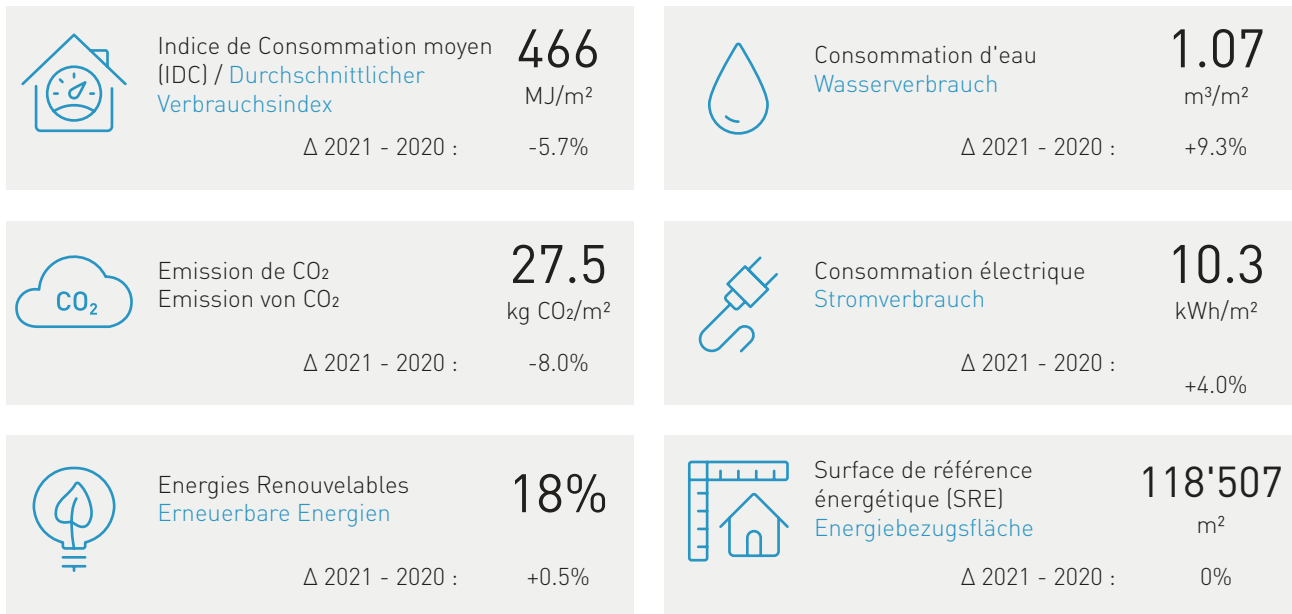
- Für jedes Gebäude wurde eine genaue Berichterstattung über die Energieeffizienz und den Zustand der Technik und der Gebäudehülle jedes einzelnen Gebäudes erstellt.
- Eine Analyse dieser gesammelten Daten wurde von der Procimmo SA durchgeführt, um die Gebäude mit den grössten Auswirkungen auf die oben genannten Leistungsindikatoren zu erkennen.
- Gemäss dieser Analyse wurde ein Renovationsplan erstellt, der die Prioritäten und, wenn möglich, das Potenzial für die Immobilienentwicklung berücksichtigt.
- Eine regelmässige Überwachung der Fortschritte bei den einzelnen Gebäuden ist ebenfalls geplant und wird den Anlegern jedes Jahr im Rahmen des Jahresberichts des Fonds vorgelegt.

#### Aspekte « Social »

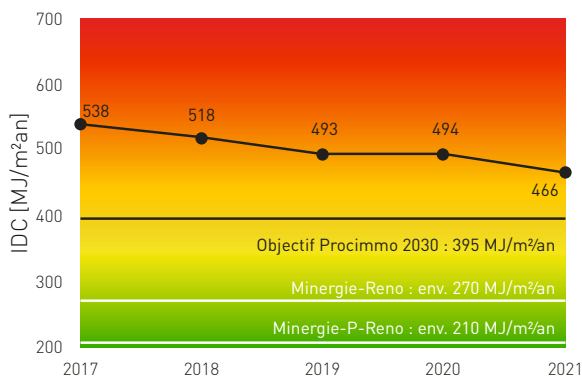
- Es wurden soziale Hebel identifiziert, die sich zum Teil aus den Umweltzielen ableiten. Dazu gehört insbesondere die Verbesserung der Wohnqualität. Zu diesem Zweck werden bei Renovationsarbeiten oder Neuentwicklungen systematisch die Dimensionen Akustik, Belüftung, Wasseraufbereitung und Lichteinfall berücksichtigt.
- Bei Bauarbeiten werden künftig Überlegungen zur Elektromobilität und zur Gestaltung der Aussenanlagen angestellt (Ladestationen für Elektrofahrzeuge oder Bereiche zum Entspannen, Spazierengehen und Spielen). Ziel ist es, die Gebäude durch ein neues Ökosystem in der Umgebung hervorheben zu können.
- Sensibilisierung der Hausverwaltungen für die Zufriedenheit der Mieter, wobei einige von ihnen bereits ein «Ticketing»-System eingeführt haben, das es dem Mieter ermöglicht, Mängel in seiner Wohnung sofort über eine Applikation zu melden. Die Wahl einer Hausverwaltung, die diese Art von personalisierten digitalen Dienstleistungen anbietet, wird bevorzugt.

## Positionnement ESG du portefeuille du fonds « Polymen » en 2021

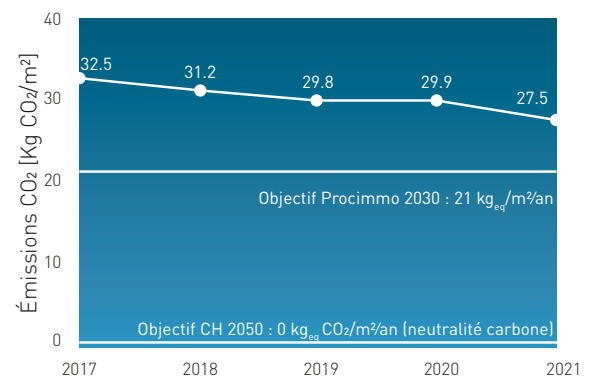
### Positionierung ESG des Portfolios des Fonds « Polymen » 2021



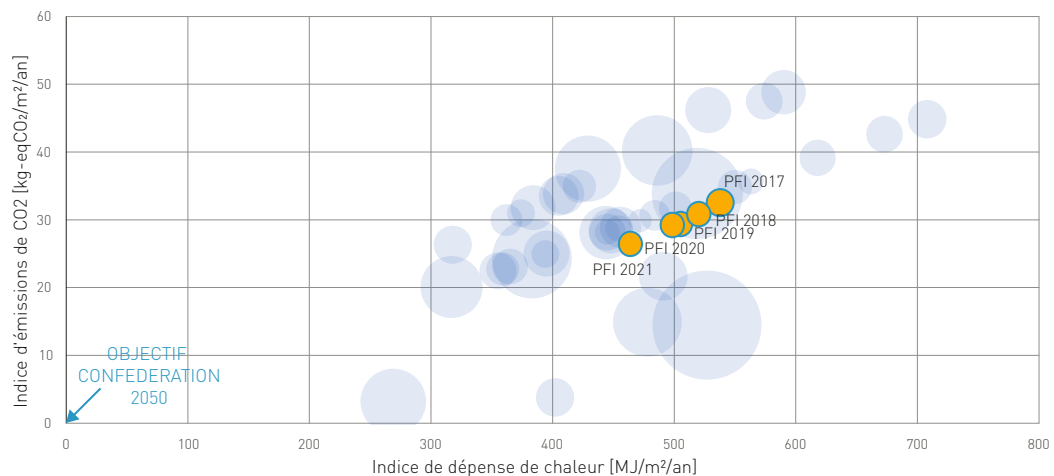
Évolution sur 5 ans - IDC moyen du parc  
Entwicklung über 5 Jahre - durchschnittlicher Verbrauchsindex des Portfolios.



Évolution sur 5 ans - Émission de CO<sub>2</sub>  
Entwicklung über 5 Jahre - Emission von CO<sub>2</sub>



Immeubles Polymen 2021 - Indices moyen CO<sub>2</sub>, SRE et Indices de consommation IDC  
Gebäude des Polymen 2021 - Durchschnittlicher Index CO<sub>2</sub>, Energiebezugsfläche und Verbrauchsindex



## Réalisations ESG 2021

Les principales actions ESG entreprises en 2021 pour le parc du fonds « Polymen Fonds Immobilier » sont les suivantes :

1. Rénovation ESG de l'immeuble au chemin des Barmottes 12 à Bex (VD). Les travaux ont consisté en l'ajout d'une isolation extérieure sur l'ensemble de l'enveloppe. Un nouveau système de ventilation hygroréglable a également été installé. Ceci permettra de réduire la consommation énergétique du bâtiment de 40% environ en comparant à la consommation moyenne des cinq dernières années. Des travaux de mise aux normes et une amélioration esthétique globale de l'immeuble ont été également réalisés dans le but de réduire la vacance de ce bâtiment. Les résultats de cette amélioration seront quantifiés début 2023.



2. Signature de trois contrats de Chauffage à Distance (CAD) certifié à 80% d'origine renouvelable pour les immeubles suivants :

- Chemin des Barmottes 12 à Bex (VD)
- Chemin des Barmottes 2 à 10 à Bex (VD)
- Chemin des Rosiers 8 à Granges-Paccot (FR)

Ces raccordements concernent 4% de la surface énergétique de référence du parc immobilier du fonds et seront effectifs en 2024. Ceux-ci s'inscrivent dans les objectifs que s'est fixés le gestionnaire du fonds en matière de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>.

3. Des études et des demandes de permis de travaux sont en cours pour les rénovations ESG des immeubles suivants :

- Chemin de Bel Horizon 1 à Aigle (VD)
- Chemin des Rosiers 8 à Granges-Paccot (FR)

Ces travaux débuteront en mai 2022 et s'étendront jusqu'à 2023. Ils concernent environ 9% de la surface énergétique du parc du fonds « Polymen Fonds Immobilier ». Sont encore envisagés notamment : l'isolation extérieure, un

## ESG-Ergebnisse 2021

Die wichtigsten ESG-Massnahmen, die im Jahr 2021 für das Portfolio des Fonds «Polymen Fonds Immobilier» unternommen wurden, sind folgende:

1. ESG-Renovierung des Gebäudes am «Chemin des Barmottes 12» in Bex (VD). Die Arbeiten umfassten die Anbringung einer Aussenisolation an der gesamten Gebäudehülle. Zudem wurde ein neues feuchtigkeitsregulierbares Belüftungssystem installiert. Dadurch wird der Energieverbrauch des Gebäudes im Vergleich zum durchschnittlichen Verbrauch der letzten fünf Jahre um etwa 40% gesenkt. Um den Leerstand des Gebäudes zu verringern, wurden ausserdem Arbeiten zur Einhaltung von Standards und eine allgemeine ästhetische Verbesserung des Gebäudes durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Verbesserungen werden Anfang 2023 quantifiziert.

2. Unterzeichnung von drei Fernwärmeverträgen (CAD), die zu 80% aus erneuerbaren Quellen zertifiziert sind, für die folgenden Gebäude:

- Chemin des Barmottes 12 in Bex (VD)
- Chemin des Barmottes 2 bis 10 in Bex (VD)
- Chemin des Rosiers 8 in Granges-Paccot (FR)

Diese Anschlüsse betreffen 4% der Energiebezugsfläche des Immobilienbestands des Fonds und werden 2024 wirksam. Diese stehen im Einklang mit den Zielen, die sich die Vermögensverwalterin in Bezug auf die Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen gesetzt hat.

3. Für die ESG-Renovierung der folgenden Gebäude sind Studien und Anträge auf Baugenehmigungen in Arbeit:

- Chemin de Bel Horizon 1 in Aigle (VD)
- Chemin des Rosiers 8 in Granges-Paccot (FR)

Diese Arbeiten werden im Mai 2022 beginnen und sich bis 2023 erstrecken. Sie betreffen rund 9% der Energiefläche des Bestands des Fonds «Polymen Fonds Immobilier». Geplant sind unter anderem die Aussenisolierung, ein neues Belüftungssystem, der Austausch der Wärmeer-



nouveau système de ventilation, le remplacement de la production de chaleur, l'installation de panneaux solaires, le remplacement des ascenseurs, de nouveaux luminaires ECO21 pour les zones communes ou encore des travaux de mise aux normes. La certification Minergie Rénovation est recherchée par le gestionnaire du fonds.

## Perspectives

- L'audit ESG du parc du fonds « Polymen Fonds Immobilier » ainsi que la planification des rénovations confirment la plausibilité d'atteindre les trois objectifs principaux du gestionnaire de fonds d'ici 2030. Pour se faire, les rénovations ESG se feront de manière globale, en intégrant également d'autres critères tels que les mises aux normes ou encore l'intégration d'un écosystème environnant au bâtiment. Les subventions et les certifications y relatives font partie de cette démarche.
- La veille technologique est renforcée par le choix de nouveaux produits à la fois innovants et éprouvés. Par exemple, le concept d'élément préfabriqué (mixte bois-béton) à circuit court, est envisagé pour certains projets de surélévation comme pour les constructions neuves. Deux projets pilotes sont en cours avec les start-ups Droople et ENNO sur l'immeuble à la rue de Neuchâtel 4 à Genève. Ces projets sont fonctionnels et évalués respectivement depuis janvier 2022 et mai 2021. La technologie de comptage de Droople permet le monitoring et l'optimisation de la consommation d'eau. Quant au projet avec la start-up ENNO, celui-ci a pour but d'optimiser les consommations de chauffage en s'appuyant sur l'inertie thermique des bâtiments.
- Enfin, une réflexion interne est en cours concernant la stratégie de labélisation pour les logements (SNBS, Minergie, SMEO, WELL). La vision étant de tendre vers les trois piliers du développement durable plutôt que seulement l'aspect énergétique.

zeugung, die Installation von Solarpanels, der Austausch von Liften, neue ECO21-Leuchten für die Gemeinschaftsbereiche oder auch Arbeiten zur Einhaltung der Normen. Die Zertifizierung «Minergie Rénovation» wird von der Vermögensverwalterin angestrebt.

## Ausblick

- Die ESG-Prüfung des Fonds «Polymen Fonds Immobilier» und die Planung der Renovationen bestätigen, dass es plausibel ist, die drei Hauptziele der Vermögensverwalterin bis 2030 zu erreichen. Um dies zu erreichen, werden die ESG-Renovationen umfassend durchgeführt, wobei auch andere Kriterien wie die Einhaltung von Standards oder die Integration eines umgebenden Ökosystems in das Gebäude einbezogen werden. Dazu gehören auch Subventionen und die damit verbundenen Zertifizierungen.
- Die Technologieüberwachung wird durch die Auswahl neuer Produkte, die sowohl innovativ als auch bewährt sind, verstärkt. So wird beispielsweise das Konzept des vorgefertigten Elements (Holz-Beton-Mischung) mit kurzem Kreislauf für bestimmte Aufstockungsprojekte wie auch für Neubauten in Betracht gezogen. Zwei Pilotprojekte laufen mit den Start-ups Droople und ENNO an dem Gebäude an der «Rue de Neuchâtel 4» in Genf. Diese Projekte sind seit Januar 2022 bzw. Mai 2021 funktionsfähig und werden evaluiert. Die Zählertechnologie von Droople ermöglicht die Überwachung und Optimierung des Wasserverbrauchs. Das Projekt mit dem Start-up-Unternehmen ENNO seinerseits zielt auf die Optimierung des Heizverbrauchs ab, indem es die thermische Trägheit von Gebäuden nutzt.
- Schliesslich wird intern über die Label-Strategie für Wohnungen (SNBS, Minergie, SMEO, WELL) nachgedacht. Die Vision ist es, alle drei Säulen der nachhaltigen Entwicklung anzustreben und nicht nur den Energieaspekt.



# Rapport abrégé de la société d'audit

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

### Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs sur les comptes annuels

En notre qualité de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joint du fonds de placements POLYMEN FONDS IMMOBILIER comprenant le compte de fortune et le compte de résultats, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b-h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC) (pages 4 à 7 du rapport annuel et pages 12 à 28 du rapport) pour l'exercice arrêté au 31 décembre 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 et au prospectus, 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 décembre 2021 sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placement et au prospectus.

## Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) ainsi que celles régissant l'indépendance (art. 11 LSR) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

PricewaterhouseCoopers SA

Marc-Olivier Cadoche  
Expert-réviseur  
Réviseur responsable

Julien Riguet

Genève, le 11 avril 2022

*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.*

