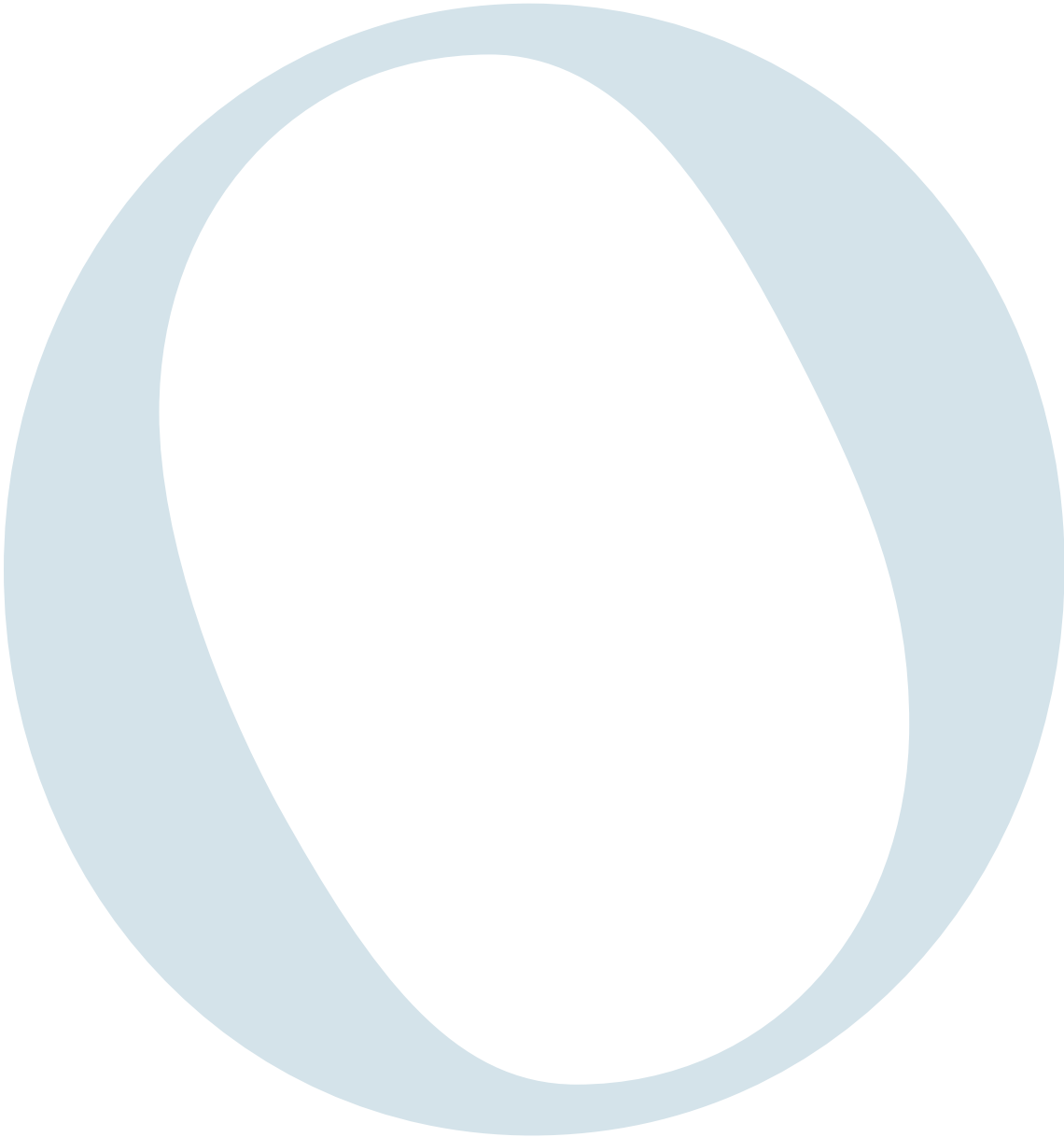


2022 IMMO 56

RAPPORT SEMESTRIEL AU 30 SEPTEMBRE 2022



PORTRAIT DU FONDS

Immobilier-CH pour Institutionnels 56j est un fonds de placement de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).

Solutions & Funds SA assume la direction de fonds depuis le 15 juin 2009, après approbation délivrée par l’Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA.

Répondre aux besoins des institutions de prévoyance

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

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

Responsabilité personnelle exclue

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

GESTION ET ORGANES

Direction de fonds

Solutions & Funds SA
Promenade de Castellane 4
1110 Morges

Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise
Place St François 14
1001 Lausanne

Gestionnaire du fonds

PROCIMMO SA
Rue de Lausanne 64
1020 Renens

Fund Manager

Jessica Brackmann

Société d'audit

PricewaterhouseCoopers SA
Avenue Giuseppe-Motta 50
1211 Genève 2

Experts chargés des estimations

CBRE (Geneva) SA, Genève

Yves Cachemaille
Sönke Thiedemann

Wüest Partner AG, Zürich et sa succursale à Genève

Vincent Clapasson
Philippe Bach

Délégation d'autres tâches partielles

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

- Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil, Neuchâtel
- Bernard Nicod SA, Lausanne
- Bory & Cie Agence immobilière SA, Genève
- Domicim SA, Lausanne
- Naef Immobilier Neuchâtel S.A., Neuchâtel (jusqu'au 30.06.2022)
- Régie Duboux SA, Lausanne

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.

RAPPORT DE GESTION

Au 30 septembre 2022

Résultats

Le fonds « Immobilier-CH pour Institutionnels 56j » (Immo56) clôture son exercice semestriel au 30 septembre 2022 avec une fortune nette de CHF 360'660'734.- (contre CHF 354'242'835.- au 30 septembre 2021) soit + 1.82% sur douze mois.

La valeur nette d'inventaire par part s'affiche à CHF 154.78 correspondant à un rendement de placement sur douze mois de 5.44%.

Le résultat réalisé sur le premier semestre augmente à CHF 6'379'157.- (+5.32% par rapport au 30 septembre 2021).

Du côté des indices, le taux d'endettement du fonds s'établit à 27.78% (25.59% un an plus tôt), le taux de perte sur loyer est stable à 3.18% (3.15% au 30 septembre 2021). Le rendement des fonds propres, le rendement du capital investi et la marge de bénéfice d'exploitation s'affichent respectivement à 5.06% (ROE), 4.00% (ROIC) et 65.92% (EBIT).

Au 30 septembre 2022, le portefeuille « Immo56 » est composé de 47 immeubles, estimé par les experts du fonds à une valeur de marché de CHF 502'736'000.- (+5.49% sur un an).

Retour sur les six mois écoulés (01.04.2022 – 30.09.2022)

Le fonds enregistre une augmentation de +2.87% des revenus locatifs par rapport au 30 septembre 2021 qui totalise CHF 11'301'673.- sur le premier semestre. Cette hausse s'explique notamment par :

- les loyers de l'immeuble de Payerne (VD) acquis en juillet 2022,
- le succès rencontré lors de la relocation après le changement d'affectation en appartement pour des surfaces à la Chaux-de-Fonds (NE) et à Bienne (BE),
- les relocations à un niveau de loyer supérieur suite à des travaux de rénovation.

Le nombre de surfaces vacantes reste bien maîtrisé et le taux de vacance est en baisse pour s'établir sur le premier semestre à 2.42%.

Achat

Le fonds a acquis début juillet 2022 un nouvel immeuble à la Grand-Rue 60 à Payerne (VD). Les revenus locatifs annuels de cet immeuble totalisent CHF 137'400.-.

Investissements dans les immeubles

Sur les six premiers mois de son exercice, les dépenses effectuées sont en ligne avec le budget. Le fonds a investi plus de CHF 2.5 millions dans l'entretien et la rénovation des immeubles : CHF 0.5 millions concernent la rénovation de surfaces résidentielles et de CHF 1.6 millions concernent les bâtiments. Le solde a été alloué à l'entretien courant.

Sont notamment concerné par ces investissements :

- Chemin d'Ombreval 3 à Prilly (VD) avec la surélévation de deux étages et l'assainissement « ESG » de l'immeuble,
- Place de la Fontaine 4 à Neuchâtel (NE) concernant le changement du 2^{ème} ascenseur de la partie résidentiel,
- Rue de Numa-Droz 196-208 à la Chaux-de-Fonds (NE) avec la poursuite des travaux de rénovation des parties communes et des appartements,
- Avenue de Louis-Vulliemin 26 à Lausanne (VD) avec la rénovation complète de la toiture selon les critères ESG,
- Rue Marconi 19 à Martigny (VS), avec le début des travaux d'assainissement de l'immeuble.

Perspectives

Le gestionnaire du fonds reste confiant quant à la stabilité du fonds et ceci malgré l'instabilité économique liée à la hausse des taux d'intérêts, de l'inflation, ainsi que les prix de l'énergie. En effet, la demande de logements reste soutenue et la stratégie « loyers modérés » garantit une sécurité et permettra de garder un taux de vacant bas durant cette période difficile.

Les exigences ESG étant devenues incontournables, le gestionnaire du fonds a mis en place des objectifs ambitieux mais réalisables pour le parc immobilier et ceci jusqu'en 2028-2029 pour un montant estimé à CHF 140 millions. Ces travaux permettront également d'augmenter les loyers.

Pour donner suite à l'audit énergétique ECOPERF, le gestionnaire du fonds finalise l'analyse afin de pouvoir présenter dans le 1^{er} semestre 2023 le plan de rénovation ainsi que les priorités en lien avec la thématique et les objectifs ESG qui viennent d'être présentés dans le deuxième rapport ESG publié par Procimmo SA.

En parallèle, et afin de prendre en compte les nouvelles technologies pour la réduction de la consommation énergétique, le gestionnaire du fonds a conclu un contrat cadre avec l'entreprise E-NNO pour tout le parc immobilier, avec une priorité pour les immeubles les plus énergivores. Cette solution s'appuie sur des données fines et des algorithmes d'optimisation d'ajustement en temps réel pour les productions de chaleur avec une économie estimée entre 7 à 12%. Labellisée « Solar Impulse Efficient Solution », cette solution transforme pour ainsi dire tout le système de chauffage existant en un système de chauffage « intelligent ».

Malgré la difficulté d'acquérir des immeubles à des conditions intéressantes, la volonté d'acheter de nouveaux immeubles reste toujours d'actualité et le gestionnaire du fonds entend également développer l'apport en nature au travers de SWAP.

Les chiffres présentés dans ce rapport semestriel permettent au gestionnaire du fonds de confirmer à la fois la stabilité du portefeuille mais aussi sa capacité de croissance dans le futur.

CHIFFRES-CLÉS

		30.09.2022	30.09.2021
Fortune totale	CHF	513'315'011.29	486'650'149.90
Fortune nette	CHF	360'660'734.00	354'242'835.11
Valeur vénale des immeubles terminés	CHF	502'736'000.00	476'576'000.00
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	0.00	0.00

Information des années précédentes

	Parts en circulation	Fortune nette du fonds	Valeur nette d'inventaire d'une part	Distribution du revenu net par part	Distribution du gain en capital par part	Distribution totale
30.09.2020	1'919'276	CHF 283'444'238.56	CHF 147.70	N/A	N/A	N/A
30.09.2021	2'330'204	CHF 354'242'835.11	CHF 152.00	N/A	N/A	N/A
30.09.2022	2'330'204	CHF 360'660'734.00	CHF 154.78	N/A	N/A	N/A

Indices calculés selon la directive AMAS

	30.09.2022	30.09.2021
Taux de perte sur loyer ¹	3.18%	3.15%
Coefficient d'endettement	27.78%	25.59%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) ²	65.92%	67.81%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV) ²	0.89%	0.90%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV) ²	1.24%	1.31%
Rendement des fonds propres (ROE) ²	5.06%	7.96%
Rendement du capital investi (ROIC) ²	4.00%	4.72%
Rendement sur distribution	N/A	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio	N/A	N/A
Rendement de placement ²	5.44%	6.67%

Performance IMMOBILIER-CH POUR INSTITUTIONNELS 56J

	Depuis la création du fonds	30 septembre 2022	30 septembre 2021
IMMOBILIER-CH POUR INSTITUTIONNELS 56J	118.14%	1.76%	6.52%
SXI Real Estate® Funds TR	78.55%	-13.15%	5.99%

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

² calculé sur 12 mois

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.

COMPTE DE FORTUNE

	30.09.2022	30.09.2021
	CHF	CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	2'560'946.16	4'614'921.87
Immeubles, divisés en :		
Immeubles d'habitation	346'010'000.00	326'313'000.00
Immeubles à usage commercial	71'144'000.00	69'411'000.00
Immeubles à usage mixte	85'582'000.00	80'852'000.00
Total des immeubles	502'736'000.00	476'576'000.00
Autres actifs	8'018'065.13	5'459'228.03
Fortune totale du fonds, dont à déduire	513'315'011.29	486'650'149.90
Engagements à court terme, divisés selon :		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	64'788'500.00	28'100'000.00
Autres engagements à court terme	10'156'007.29	8'377'234.24
Engagements à long terme, divisés selon :		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	74'889'405.00	93'863'600.00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	363'481'099.00	356'309'315.66
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-2'820'365.00	-2'066'480.55
Fortune nette du fonds	360'660'734.00	354'242'835.11
Variation de la fortune nette du fonds	01.04.2022	01.04.2021
	30.09.2022	30.09.2021
	CHF	CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	366'480'534.67	358'800'522.28
Distribution	-12'117'060.80	-12'117'060.80
Solde des mouvements de parts	0.00	0.00
Résultat total	6'297'260.13	7'559'373.63
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice	360'660'734.00	354'242'835.11
Nombre de parts en circulation	01.04.2022	01.04.2021
	30.09.2022	30.09.2021
Situation au début de l'exercice	2'330'204	2'330'204
Nombre de parts émises	0	0
Nombre de parts rachetées	0	0
Situation à la fin de l'exercice	2'330'204	2'330'204
Valeur nette d'inventaire par part	154.78	152.00

COMPTE DE RÉSULTAT

	01.04.2022	01.04.2021
	30.09.2022	30.09.2021
	CHF	CHF
Revenus		
Loyers (rendements bruts)	11'301'673.13	10'986'561.34
Intérêts intercalaires portés à l'actif	14'249.26	0.00
Autres revenus	22'723.35	105'555.31
Total des revenus, dont à déduire :	11'338'645.74	11'092'116.65
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	739'751.41	928'091.81
Entretien et réparations	919'614.53	1'108'336.00
Administration des immeubles, divisés en :		
Frais liés aux immeubles	680'323.24	538'938.73
Impôts fonciers	366'916.00	10'109.91
Frais d'administration	389'808.00	411'278.50
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	-85'995.70	384'820.36
Frais d'estimation et d'audit	39'859.48	37'532.50
Rémunérations réglementaires versées :		
A la direction	1'712'422.96	1'598'917.69
A la banque dépositaire	91'871.15	89'945.89
Commissions sur distribution	60'585.30	60'585.30
Autres charges	44'332.36	31'513.43
Total des charges	4'959'488.73	5'200'070.12
Résultat net	6'379'157.01	5'892'046.53
Gains et pertes en capitaux réalisés	0.00	205'567.43
Impôt sur gain immobilier	0.00	-41'113.50
Résultat réalisé	6'379'157.01	6'056'500.46
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	-81'896.88	1'586'815.72
Impôts en cas de liquidation (variation)	0.00	-83'942.55
Résultat total	6'297'260.13	7'559'373.63

INVENTAIRE DES IMMEUBLES

Immeubles d'habitation

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés ¹	Total vacant ²
		CHF	CHF	CHF	
GE	Lancy				
	Chemin des Semailles 47	7'769'600	11'560'000	187'432	2.57%
	Meyrin				
	Chemin du Grand-Puits 68-70	6'115'579	9'128'000	183'844	0.52%
NE	La Chaux de Fonds				
	⁽³⁾ Rue Numa-Droz 196-208	17'348'932	16'190'000	475'733	7.18%
	Neuchâtel				
	⁽⁴⁾ Rue Denis-de-Rougemont 2-8-10-32-34-36	21'263'864	20'070'000	534'165	4.18%
	Peseux				
	Rue de Corcelles 9-11	2'652'823	3'223'000	71'480	0.14%
	Rue de la Gare 8	1'101'369	1'305'000	27'768	0.00%
SO	Grenchen				
	Schmelzistrasse 33-35-37-39	5'036'872	5'826'000	136'668	5.18%
VD	Chavannes-de-Bogis				
	Chemin de la Repentance 9-16	15'873'977	19'553'000	392'724	1.31%
	Crissier				
	Route de Bussigny 26	10'097'580	11'627'000	272'654	0.00%
	Gilly				
	⁽³⁾ Domaine du Châtelard - Châtelard 9	4'255'157	3'820'000	74'069	0.00%
	⁽³⁾ Route de Tartegnin 21-27, Chemin du Clos 10	19'861'168	17'010'000	331'247	2.13%
	Lausanne				
	Avenue de l'Avant-Poste 9	7'811'788	10'690'000	213'714	0.00%
	Avenue des Figuiers 1	3'450'039	4'436'000	93'540	0.00%
	Avenue Frédéric-Recordon 3 / Chemin de Renens 2	12'429'302	15'837'000	370'469	0.59%
	Avenue Louis-Vulliemin 26	3'841'333	4'321'000	80'287	0.00%
	Rue de Genève 87-89-91	23'585'559	24'005'000	647'818	1.04%
	Rue de la Borde 37	6'462'548	8'034'000	159'690	6.46%
	Lutry				
	Route de Corsy 5	6'937'995	7'222'000	109'660	1.56%
	Morges				
	Avenue de Lonay 1	7'817'037	8'911'000	164'360	0.72%
	Perroy				
	⁽³⁾ Chemin de Sus-Craux 21-23	8'219'835	8'825'000	172'224	0.35%
	Prilly				
	Chemin d'Ombrevail 3	6'577'069	8'453'000	140'872	0.96%
	Rue de la Combette 12-14	12'144'507	16'340'000	316'407	1.55%
	Rue de la Combette 16-18-20	9'703'578	11'590'000	254'967	0.32%
	Renens				
	Rue de Lausanne 61	6'475'596	8'835'000	175'633	3.00%
	Tévenon				
	Chemin de la Planche 6-8	4'945'835	5'068'000	125'000	0.94%
	Valbroye				
	Avenue de la Gare 13-15	9'030'526	9'248'000	208'433	0.15%
	Veytaux				
	Ruelle du Petit-Veytaux 2-4	5'248'053	6'099'000	144'654	0.00%
	Villeneuve				
	Route de Champfleuri 2	4'248'702	4'647'000	120'558	0.00%
	Route de Praz-Berard 28-30	5'063'749	5'050'000	98'455	4.63%
VS	Collombey-Muraz				
	Chemin du Verger 5-7	31'262'721	33'700'000	791'590	0.00%
	Martigny				
	Rue des Follaterres 52-66	26'168'133	25'387'000	603'954	1.34%
Totaux		312'800'827	346'010'000	7'680'069	

Immeubles à usage commercial

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés ¹	Total vacant ²
		CHF	CHF	CHF	
BE	Bienne				
	Rue de la Gare 6-8-10	15'944'061	16'780'000	359'447	5.54%
	Rue de la Gurzelen 31-31b	5'190'777	5'269'000	167'166	0.55%
NE	Peseux				
	Place de la Fontaine 4	21'542'325	24'370'000	660'713	4.02%
VS	Martigny				
	⁽³⁾ Rue Marconi 19	25'817'386	24'725'000	632'324	0.00%
Totaux		68'494'550	71'144'000	1'819'650	

Immeubles à usage mixte

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés ¹	Total vacant ²
		CHF	CHF	CHF	
BE	Bienne				
	Collegasse 17	5'127'133	5'361'000	102'243	22.91%
	Rue de la Gare 3	6'156'800	6'557'000	152'653	1.34%
	Rue de la Gurzelen 37 / Rue du Général-Dufour 147	3'513'119	3'420'000	69'949	16.99%
BL	Laufen				
	Bahnhofstrasse 30	8'910'199	9'373'000	205'373	6.01%
FR	Fribourg				
	Rue des Bouchers 5	6'000'626	7'341'000	123'347	17.27%
GE	Genève				
	Rue de Monthoux 42	5'279'194	6'843'000	132'786	0.00%
	⁽³⁾ Rue de Richemont 7-9	6'972'679	9'376'000	196'014	0.00%
VD	Bex				
	Ruelle du Marché 8 / Rue du Cropt	5'385'070	6'008'000	157'495	0.34%
	Lausanne				
	Chemin des Sauges 1	5'110'152	5'947'000	155'099	1.42%
	Place du Tunnel 19-21	9'043'370	11'299'000	256'086	0.00%
	Morges				
	Avenue des Pâquis 29	11'007'122	10'756'000	224'610	0.00%
	Payerne				
	Grand-Rue 60	3'284'750	3'301'000	26'300	18.70%
Totaux		75'790'213	85'582'000	1'801'955	

Récapitulation

	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés ¹	Total vacant ²
	CHF	CHF	CHF	
Immeubles d'habitation incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie	312'800'827	346'010'000	7'680'069	
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE	68'494'550	71'144'000	1'819'650	
Immeubles à usage mixte incluant les immeubles en PPE	75'790'213	85'582'000	1'801'955	
Totaux	457'085'589	502'736'000	11'301'673	2.42%

¹ du 01.04.2022 au 30.09.2022

² Au 30.09.2022 ce taux exclut les vacants pour travaux et les six premiers mois de commercialisation des constructions neuves depuis leur livraison.

³ Immeubles en PPE

⁴ Immeubles en droit de superficie

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs.

Le Relais d'Or Gestion SA, locataires à Collombey-Muraz, Revenus locatifs : CHF 1'583'181

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.

LISTE DES ACHATS ET DES VENTES

Achat

Immeuble acheté

Canton	Localité	Adresse	Date ¹	Date de jouissance	Prix d'achat CHF
VD	Payerne	Grand-Rue 60	06.07.2022	01.07.2022	3'070'000.00

Aucune vente sur la période sous revue.

¹ Date de transfert de propriété inscrite au registre foncier.

DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 31.03.2022	Tiré	Remboursé	Capital au 30.09.2022
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)						
1.78%	25.05.2012	24.05.2022	11'520'000	0	11'520'000	0
0.35%	28.02.2022	27.05.2022	7'200'000	0	7'200'000	0
1.67%	31.05.2012	31.05.2022	15'000'000	0	15'000'000	0
0.60%	25.09.2019	25.09.2022	1'500'000	0	1'500'000	0
0.76%	06.07.2022	06.10.2022	0	9'800'000	0	9'800'000
0.79%	27.09.2022	19.10.2022	0	6'700'000	0	6'700'000
0.76%	23.09.2022	22.10.2022	0	1'500'000	0	1'500'000
1.02%	26.09.2022	26.10.2022	0	9'500'000	0	9'500'000
1.01%	29.09.2022	28.10.2022	0	6'000'000	0	6'000'000
1.79%	15.11.2012	14.11.2022	8'600'000	0	0	8'600'000
1.88%	27.11.2012	25.11.2022	9'037'000	0	53'500	8'983'500
0.93%	24.12.2014	31.12.2022	67'500	0	50'000	17'500
0.30%	25.05.2022	24.05.2023	0	11'440'000	0	11'440'000
2.74%	23.09.2013	30.06.2023	137'500	0	50'000	87'500
2.59%	20.09.2013	20.09.2023	2'180'000	0	20'000	2'160'000
1.10%¹			55'242'000	44'940'000	35'393'500	64'788'500
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)						
0.75%	28.02.2019	29.02.2024	11'500'000	0	0	11'500'000
0.65%	31.03.2020	29.03.2024	7'000'000	0	0	7'000'000
0.85%	30.03.2019	02.04.2024	5'800'000	0	0	5'800'000
0.78%	09.07.2019	09.07.2025	7'934'700	0	103'400	7'831'300
0.85%	06.05.2019	06.05.2026	7'400'000	0	0	7'400'000
0.77%¹			39'634'700	0	103'400	39'531'300
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)						
1.55%	01.07.2022	15.06.2028	0	767'328	0	767'328
1.55%	01.07.2022	17.08.2028	0	964'935	4'158	960'777
2.74%	23.09.2013	30.09.2028	2'750'000	0	0	2'750'000
1.05%	31.03.2020	30.03.2029	7'500'000	0	0	7'500'000
0.93%	24.12.2014	28.09.2029	4'020'000	0	0	4'020'000
1.03%	31.03.2011	28.09.2029	6'000'000	0	0	6'000'000
1.03%	31.03.2011	28.09.2029	360'000	0	40'000	320'000
0.70%	24.03.2020	25.03.2030	1'000'000	0	0	1'000'000
1.30%	22.06.2020	24.06.2030	2'670'000	0	30'000	2'640'000
1.63%	01.07.2012	30.09.2031	1'980'000	0	20'000	1'960'000
1.68%	01.07.2012	30.09.2031	4'725'000	0	25'000	4'700'000
1.83%	01.07.2012	30.09.2031	2'700'000	0	0	2'700'000
1.83%	01.07.2012	30.09.2031	90'000	0	50'000	40'000
1.37%¹			33'795'000	1'732'263	169'158	35'358'105
1.08%¹			128'671'700	46'672'263	35'666'058	139'677'905

¹ Taux moyen pondéré.

INFORMATIONS SUR LE TAUX EFFECTIF DES RÉMUNÉRATIONS

Rémunération à la direction de fonds

	Taux maximum	Taux effectif
Commission de gestion	1.00%	0.90% ¹
Commission d'émission	5.00%	N/A
Commission de rachat	5.00%	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles	3.00%	3.00%
Commission de gestion des immeubles	6.00%	3.45%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	3.00%	N/A
Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements		
Supplément à la valeur d'inventaire	3.50%	N/A
Déduction de la valeur d'inventaire	3.50%	N/A

Rémunération à la banque dépositaire

	Taux maximum	Taux effectif
Commission pour la conservation de la fortune du fonds, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	0.05%	0.05%
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs	0.50%	0.50%
Commission pour la garde des cédules hypothécaires non gagées (par cédule)	CHF 125.-	CHF 125.-

¹ calculé sur 12 mois

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 2'726'498.75

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 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 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 2.60% à 4.10%.

Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 3.19%.

Méthode CBRE SA

Pour l'estimation de la valeur de marché, la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF) a été appliquée. La valeur estimée des immeubles de placement correspond à la valeur actuelle (valeur de marché) qui est déterminée par la somme des cash-flows futurs basés sur les revenus nets rapportés à aujourd'hui, sans tenir compte de changement de propriété éventuel, des impôts sur la plus-value foncière ou la TVA, le coût des capitaux ou les frais et provisions dans le cadre d'une cession de la propriété. Les revenus nets sont escomptés à un taux propre à chaque propriété en fonction de ses chances et risques, des conditions du marché et le risque ajustée. Les années 1 à 10 sont modélisées en détails, à partir de la 11ème année le loyer stabilisé est capitalisé.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.26% et 5.81%.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 4.52%.