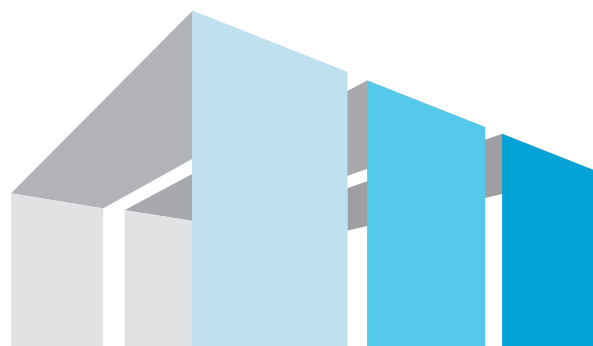


---

# 2022



P O L Y M E N

RAPPORT SEMESTRIEL AU 30.06.2022

HALBJAHRESBERICHT PER 30.06.2022

## 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. La première partie « Prospectus » a été mise à jour aux chiffres 4.3. *Experts chargés des estimations*, chiffre 5.2.1. *Conditions d'émission et de rachat de parts de fonds ainsi que de négoce* et chiffre 5.3. *Rémunérations et frais accessoires*. La FINMA n'a émis aucune objection quant à ces modifications et a accusé réception de la version actualisée du prospectus avec contrat de fonds intégré par courriers du 16 mars 2021 et du 13 juillet 2021. La deuxième partie « Contrat de fonds » entre en vigueur au 13 juillet 2021 et remplace le « Contrat de fonds » du 18 mars 2021.

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

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

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

## PORTRAIT DES FONDS

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

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

Die letzte Version des Prospektes mit integriertem Fondsvertrag ist datiert von Juli 2021. Der erste Teil des "Prospekts" wurde im Abschnitt 4.3 *unabhängige Schätzungsexperte*, im Abschnitt 5.2.1. *Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen und für den Handel* und im Abschnitt 5.3. *Vergütungen und Nebenkosten* aktualisiert. Die FINMA erhob keine Einwände gegen diese Änderungen und bestätigte den Erhalt der aktualisierten Version des Prospekts mit integriertem Fondsvertrag mit Schreiben vom 16. März 2021 und vom 13. Juli 2021. Der zweite Teil "Fondsvertrag" trat per 13. Juli 2021 in Kraft und ersetzt den "Fondsvertrag" vom 18. März 2021.

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

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

Der Immobilienfonds ist nicht in verschiedene Anteilklassen eingeteilt.

## GESTION ET ORGANES

### Direction de fonds

Fondsleitung

### Banque dépositaire

Depotbank

### Gestionnaire

Vermögensverwalterin

### Fund Manager

### Société d'audit

Prüfungsgesellschaft

### Experts chargés des estimations

Schätzungsexperten

### Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

Olivia Siger

Daniel Schneider

### Wüest Partner AG

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 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, Gümliigen

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.

## VERWALTUNG UND ORGANE

### SOLUFONDS SA

Promenade de Castellane 4

1110 Morges

### Banque Cantonale Vaudoise

Place St François 14

1001 Lausanne

### PROCIMMO SA

Rue de Lausanne 64

1020 Renens

Virginie **BORDRY** (jusqu'au / bis zum 31.12.2021)

Arno **KNEUBUEHLER** (dès le / ab dem 01.01.2022)

### PricewaterhouseCoopers SA

Avenue Giuseppe-Motta 50

1211 Genève 2

Genève

Zürich et / und Genève

### Delegation sonstiger Teilaufgaben

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

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

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

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.

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 30 juin 2022

### Résultats semestriels

Le fonds de placement « Polymen Fonds Immobilier » clôture son exercice semestriel au 30 juin 2022 avec un résultat net en forte croissance (+27.54%), soit CHF 4'651'061.- (CHF 3'646'840.- au 30 juin 2021).

Les revenus locatifs au 30 juin 2022 augmentent à CHF 10'861'767.-, soit 2.53% de plus que ceux au 30 juin 2021 (CHF 10'594'135.-). Le montant total des charges diminue de 7.80%, pour baisser à CHF 6'808'874.- (CHF 7'384'730.- au 30 juin 2021).

La fortune brute du fonds augmente à CHF 538'455'070.-, contre CHF 502'035'152.- au 30 juin 2021.

Le résultat total est de CHF 6'838'756.-; soit en baisse par rapport à celui du 30 juin 2021 (CHF 9'519'594.-). Cela s'explique par une diminution des gains en capitaux non réalisés à CHF 2'187'695.-, lesquels étaient très élevés au 30 juin 2021 (CHF 6'311'544.-, et CHF 1'520'320.- au 30.06.2020). Effectivement, afin de confirmer ses engagements de rénovation ESG du portefeuille sous gestion, le gestionnaire du fonds « Polymen Fonds Immobilier » a introduit des investissements importants (CAPEX) supplémentaires entre les évaluations du portefeuille au 30 juin 2021 et au 30 juin 2022.

Au bénéfice d'une fortune nette de CHF 356'429'319.- (CHF 351'866'243.- au 30 juin 2021) et avec une valeur nette d'inventaire de CHF 136.55 par part (CHF 134.80 au 30 juin 2021), cela représente, sur douze mois, un rendement de placement de 3.68% (5.87% au 30 juin 2021 et 4.10% au 30 juin 2020).

A la clôture, le taux d'endettement du fonds est de 30.33% (27.06% un an plus tôt). Le fonds a acquis deux nouveaux immeubles à Genève (Rue de Berne 33 et 37), et des millièmes de PPE supplémentaires de l'immeuble sis rue du Scex à Sion (VS). Le financement de la construction de l'immeuble sis rue Peillonex 31-33 à Chêne-Bourg (GE) a suivi son cours.

## GESCHÄFTSBERICHT

Per 30. Juni 2022

### Halbjahresresultat

Der Anlagefonds «Polymen Fonds Immobilier» schliesst sein erstes Halbjahr per 30. Juni 2022 mit einem stark gestiegenen Nettoertrag (+27.54%) von CHF 4'651'061.- (CHF 3'646'840.- per 30. Juni 2021) ab.

Die Mieteinnahmen per 30. Juni 2022 steigen auf CHF 10'861'767.- und liegen damit um 2.53% höher als per 30. Juni 2021 (CHF 10'594'135.-). Der Aufwand sinkt um 7.80% auf CHF 6'808'874.- (CHF 7'384'730.- per 30. Juni 2021).

Das Gesamtfondsvermögen steigt auf CHF 538'455'070.-, gegenüber CHF 502'035'152.- per 30. Juni 2021.

Der Gesamterfolg beläuft sich auf CHF 6'838'756.- und ist somit niedriger als per 30. Juni 2021 (CHF 9'519'594.-). Dies ist auf einen Rückgang der nicht realisierten Kapitalgewinne auf CHF 2'187'695.- zurückzuführen, die per 30. Juni 2021 sehr hoch waren (CHF 6'311'544.- und CHF 1'520'320.- per 30.06.2020). Die Vermögensverwalterin des «Polymen Fonds Immobilier» hat, um ihre Verpflichtung zur ESG-Renovation des verwalteten Portfolios zu bestätigen, zwischen den Bewertungen des Portfolios per 30. Juni 2021 und per 30. Juni 2022 zusätzliche beträchtliche CAPEX eingeführt.

Bei einem Nettofondsvermögen von CHF 356'429'318.- (CHF 351'866'243.- per 30. Juni 2021) und einem Nettoinventarwert von CHF 136.55 pro Anteil (CHF 134.80 per 30. Juni 2021) entspricht dies über zwölf Monate berechnet einer Anlagerendite von 3.68% (5.87% am 30. Juni 2021 und 4.10% per 30. Juni 2020).

Bei Abschluss beträgt die Fremdfinanzierungsquote des Fonds 30.33% (27.06% ein Jahr zuvor). Der Fonds erwarb zwei neue Gebäude in Genf («Rue de Berne» 33 und 37) und zusätzliche Tausendstel eines Stockwerkeigentums im Gebäude an der «Rue du Scex» in Sitten (VS). Die Baufinanzierung für das Gebäude an der «Rue Peillonex» 31-33 in Chêne-Bourg (GE) wurde fortgesetzt.

Le taux de perte sur loyer diminue à 3.72% (3.78% au 30 juin 2021) : 0.39% de cet indice correspond aux pertes sur loyer passées ; 3.33% concernent la vacance locative (au 30 juin 2021 : 3.10%).

Au 30 juin 2022, le TER et l'EBIT sont performants : Le TER a diminué de manière substantielle à 0.84% (0.93% au 30 juin 2021) et l'EBIT est de 66.95% (66.91% au 30 juin 2021).

Le portefeuille, composé de 44 immeubles au 30 juin 2022, est estimé par les experts du fonds à une valeur de marché de CHF 528'608'800.- (+7.30% sur un an).

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

### Rétrospectives

Le fonds « Polymen Fonds Immobilier » a, comme mentionné ci-dessus, acquis deux nouveaux immeubles à la rue de Berne 33 et 37, idéalement situés au centre-ville de Genève. Ces acquisitions s'inscrivent dans une stratégie de futur développement de quartier, le fonds possédant maintenant six immeubles contigus à la rue de Berne au cœur de Genève. En attendant ce développement, ces deux immeubles, totalisant dix-huit logements, trois arcades commerciales et quatre dépôts, ajoutent un état locatif annuel de CHF 496'000.- (rendement brut de 3.14%).

Les travaux de construction d'un immeuble à la rue de Peillonex 31-33 à Chêne-Bourg (GE) suivent leur cours dans le respect des budgets et du planning intentionnel. La relocation des logements est maintenue pour le début de l'année 2023 et la commercialisation commencera cet automne. C'est un investissement de près de CHF 4.5 millions qui a été alloué à ce projet sur le semestre écoulé, sur un montant total de CHF 32 millions.

En parallèle, le fonds confirme sa stratégie de rénovation dans le cadre de l'ESG du parc immobilier sous gestion par l'investissement d'un montant global de CHF 1 million durant le 1<sup>er</sup> semestre 2022, pour améliorer la performance énergétique du portefeuille. La majeure partie de cet investissement est réalisée sur les immeubles

Die Mietausfallrate sinkt auf 3.72% (3.78% per 30. Juni 2021): 0.39% dieser Quote entfallen auf vergangene Mietausfälle und 3.33% auf Leerstände (per 30. Juni 2021: 3.10%).

Per 30. Juni 2022 sind die TER und der EBIT stark: Die TER sinkt deutlich auf 0.84% (0.93% per 30. Juni 2021) und der EBIT beträgt 66.95% (66.91% per 30. Juni 2021).

Das Portfolio, das per 30. Juni 2022 aus 44 Immobilien besteht, wird von den Schätzungsexperten des Fonds auf einen Marktwert von CHF 528'608'800.- geschätzt (+7.30% auf ein Jahr bezogen).

Die Vermögensverwalterin bestätigt somit, dass die in diesem Bericht präsentierten Ergebnisse den Perspektiven für das erste Halbjahr entsprechen.

### Rückblick

Der Fonds «Polymen Fonds Immobilier» hat wie oben erwähnt zwei Liegenschaften an der «Rue de Berne» 33 und 37 erworben, die sich an idealer Lage im Stadtzentrum von Genf befinden. Diese Akquisitionen ist Teil einer Strategie der zukünftigen globalen Entwicklung, da der Fonds nun sechs zusammenhängende Gebäude an der «Rue de Berne» im Herzen von Genf besitzt. In Erwartung dieser Entwicklung verfügen diese Gebäude insgesamt über achtzehn Wohnungen, drei Ladenpassagen und vier Lagerräume und erzeugen einen jährlichen Mietertrag von CHF 496'000.- (Bruttorendite von 3.14%).

Die Bauarbeiten für ein Gebäude an der Rue de Peillonex 31-33 in Chêne-Bourg (GE) schreiten im Rahmen des Budgets und des beabsichtigten Zeitplans voran. Die Wiedervermietung der Wohnungen wird für Anfang 2023 beibehalten und die Vermarktung wird diesen Herbst beginnen. Im vergangenen Halbjahr wurden fast CHF 4.5 Millionen der insgesamt CHF 32 Millionen in dieses Projekt investiert.

Parallel dazu bestätigt der Fonds seine Renovationsstrategie im Rahmen der ESG-Massnahmen beim verwalteten Immobilienbestand durch die Investition eines Gesamtbetrags von CHF 1 Mio. während des ersten Halbjahres 2022, um die Energieeffizienz des Portfolios zu verbessern. Der Grossteil dieser Investition wird in

sis chemin des Barmottes 12 à Bex (VD), rue de Berne 29-29 bis à Genève (GE) et rue du Bois-Noir 15-23 à La Chaux-de-Fonds (NE).

Conformément aux perspectives présentées dans le dernier rapport annuel du fonds, les travaux de lourde rénovation, de type ESG, ont débuté au sein des immeubles sis chemin de Bel Horizon 1 à Aigle (VD) et rue des Rosiers 8 à Granges Paccot (FR). Ces travaux seront réalisés durant les exercices 2022 et 2023, pour un montant d'environ CHF 3.7 millions.

### Perspectives

En parallèle, tel qu'avancé dans le précédent rapport et afin de baisser drastiquement le taux d'endettement, il est décidé de se séparer des objets dont l'emplacement géographique et le type d'affectation ne sont pas en lien avec la stratégie du fonds « Polymen Fonds Immobilier ». Toutefois, cela ne devra pas empêcher la distribution d'un dividende similaire à celui des années précédentes et attendu par les investisseurs.

Le gestionnaire de fonds a mis en place une stratégie adaptée de développement du parc immobilier. En résumé; le parc immobilier sera entièrement rénové selon les critères ESG et fera l'objet de développements permettant l'ajout de surfaces locatives et la densification des parcelles. Ceci permettra d'augmenter les revenus locatifs, ainsi que les dividendes distribuables à terme. Ces projets s'étendent sur plusieurs années et la dernière phase est envisagée pour la fin de l'année 2028.

La réduction de la vacance locative du parc demeure une priorité pour le fonds. Afin d'agir positivement sur ce taux, le gestionnaire du fonds est parvenu à relouer la dernière surface vacante de l'immeuble sis chemin du Trabandan 28 à Lausanne (VD), le bail prenant effet dans le courant du second semestre 2022. Ont aussi été relouées plusieurs surfaces dans les immeubles sis Avenue du Mont-Blanc 31-33 à Gland (VD), ainsi que plusieurs logements dans les bâtiments sis chemin des Barmottes 12 à Bex (VD) et rue du Bois-Noir 15 à 23 à La Chaux-de-Fonds (NE).

die Gebäude am «Chemin des Barmottes» 12 in Bex (VD), an der «Rue de Berne» 29-29 bis in Genf (GE) und «Rue du Bois-Noir» 15-23 in La Chaux-de-Fonds (NE) getätigt.

Im Einklang mit den im letzten Jahresbericht des Fonds dargelegten Aussichten haben die Bauarbeiten an den Gebäuden «Chemin de Bel Horizon» 1 in Aigle (VD) und an der «Rue des Rosiers» 8 in Granges Paccot (FR) für eine umfassende ESG-Renovation begonnen. Diese Arbeiten werden in den Geschäftsjahren 2022 und 2023 durchgeführt und die Kosten belaufen sich auf rund CHF 3.7 Millionen.

### Ausblick

Parallel dazu und um die Verschuldungsquote drastisch zu senken, wird der Fonds wie im vorherigen Bericht dargelegt sich von Objekten trennen, deren geografische Lage und Nutzungsart nicht mit der Strategie des «Polymen Fonds Immobilier» übereinstimmen. Dies soll jedoch nicht die Ausschüttung einer Dividende verhindern, die derjenigen der Vorjahre ähnelt und von den Anlegern erwartet wird.

Die Vermögensverwalterin hat eine angepasste Strategie für die Entwicklung des Immobilienbestands entwickelt. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der Immobilienbestand vollständig nach ESG-Kriterien renoviert wird und Gegenstand von Entwicklungen sein wird, die das Hinzufügen von Mietflächen und die Verdichtung der Parzellen ermöglichen. Dies wird erlauben, die Mieteinnahmen und die langfristig ausschüttbaren Dividenden zu erhöhen. Die Projekte erstrecken sich über mehrere Jahre und die letzte Phase ist für Ende 2028 geplant.

Die Reduzierung des Leerstands im Immobilienbestand bleibt eine Priorität für den Fonds. Um diese Quote positiv zu beeinflussen, gelang es der Vermögensverwalterin, die letzte leerstehende Fläche im Gebäude am «Chemin du Trabandan» 28 in Lausanne (VD) neu zu vermieten, wobei der Mietvertrag in der zweiten Jahreshälfte 2022 in Kraft treten wird. Des Weiteren wurden mehrere Flächen in den Gebäuden an der «Avenue du Mont-Blanc» 31-33 in Gland (VD) sowie mehrere Wohnungen in den Gebäuden am «Chemin des Barmottes» 12 in Bex (VD) und an der «Rue du Bois-Noir» 15-23 in La Chaux-de-Fonds (NE) neu vermietet.

En ce qui concerne la continuité des projets de développement au sein du parc immobilier sous gestion, les prochaines étapes significatives planifiées à deux ans portent sur les développements suivants, tous situés à Genève :

Rue du Cendrier 22-22A / rue Kléberg 23 à Genève (GE)

Le projet visant à augmenter la surface locative, en intégrant une rénovation complète de type ESG, a fait l'objet d'une demande définitive d'autorisation de construire, déposée en novembre 2021. Il est espéré que cette dernière puisse être délivrée en fin d'année 2022.

Rue Du-Roveray 14 à Genève (GE)

Le projet de surélévation de l'immeuble, intégrant une rénovation complète de type ESG du bâtiment actuel, a été soumis pour accord aux autorités compétentes dans le cadre d'une demande préalable d'autorisation de construire, déposée dans le courant de l'été 2021. Une validation a été obtenue durant le mois de juin 2022 et la demande définitive d'autorisation de construire sera déposée d'ici la fin de l'année 2022.

Chemin de la Tour 4-6-8 à Meyrin (GE)

Le projet consiste à la construction d'un second bâtiment sur la parcelle détenue, d'une surface totale d'environ 3'000 m<sup>2</sup>. L'affectation de ce nouveau bâtiment serait répartie de manière égale entre activité médicale et logements. Des pourparlers sont en cours avec les autorités compétentes pour valider le projet architectural et le dernier échange à ce sujet a eu lieu durant le mois de juin 2022. Lorsque le projet aura obtenu l'accord de principe des autorités et que le nouveau Plan Localisé de Quartier (PLQ) aura été validé, une demande définitive d'autorisation de construire pourra être déposée. Ceci est espéré pour le 2<sup>ème</sup> semestre 2023.

Was die Kontinuität der Entwicklungsprojekte innerhalb des verwalteten Immobilienbestands angeht, so betreffen die nächsten bedeutenden und über zwei Jahre geplanten Schritte die folgenden Projektentwicklungen in Genf:

Rue du Cendrier » 22-22A / Rue Kléberg 23 in Genf (GE)

Im November 2021 wurde für das Projekt zur Vergrößerung der Mietfläche unter Einbezug einer umfassenden ESG-Renovation ein endgültiger Antrag auf Baugenehmigung eingereicht. Es wird erwartet, dass die Baugenehmigung Ende 2022 erteilt wird.

Rue Du-Roveray 14 in Genf (GE)

Das Projekt zur Aufstockung des Gebäudes, das eine umfassende ESG-Renovation des bestehenden Gebäudes beinhaltet, wurde im Sommer 2021 den zuständigen Behörden im Rahmen einer Bauvoranfrage zur Genehmigung eingereicht. Im Juni 2022 wurde eine Genehmigung erteilt und der endgültige Antrag auf Baugenehmigung wird bis Ende 2022 eingereicht.

Chemin de la Tour 4-6-8 in Meyrin (GE)

Das Projekt besteht aus dem Bau eines zweiten Gebäudes auf der gehaltenen Parzelle mit einer Gesamtfläche von ca. 3'000 m<sup>2</sup>. Die Nutzung dieses neuen Gebäudes würde gleichmässig zwischen medizinischer Tätigkeit und Wohnungen aufgeteilt werden. Derzeit werden Gespräche mit den zuständigen Behörden geführt, um das architektonische Projekt zu validieren, wobei der letzte Austausch zu diesem Thema im Juni 2022 stattfand. Sobald das Projekt die grundsätzliche Zustimmung der Behörden erhalten hat und der neue «Plan Localisé de Quartier (PLQ)» validiert wurde, kann ein definitiver Antrag auf Baugenehmigung eingereicht werden. Dies wird für die zweite Hälfte des Jahres 2023 erwartet.



## CHIFFRES-CLÉS / KENNZAHLEN

		30.06.2022	30.06.2021
Fortune totale			
Gesamtfondsvermögen	CHF	538'455'070.05	502'035'152.21
Fortune nette			
Nettofondsvermögen	CHF	356'429'318.57	351'866'242.92
Valeur vénale des immeubles terminés			
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	498'388'800.00	471'454'930.00
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain)			
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	30'220'000.00	21'180'000.00

### 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 totale
	Nettoinventarwert pro Anteil	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen	Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Anteil	Ausschüttung des Reingewinns pro Anteil	Gesamtausschüttung
30.06.2020	CHF 130.65	2'610'132	CHF 340'990'381.00	N/A	N/A	N/A
30.06.2021	CHF 134.80	2'610'132	CHF 351'866'243.00	N/A	N/A	N/A
30.06.2022	CHF 136.55	2'610'132	CHF 356'429'318.57	N/A	N/A	N/A

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

	30.06.2022	30.06.2021
Taux de perte sur loyer / Mietausfallrate <sup>1</sup>	3.72%	3.78%
Coefficient d'endettement / Fremdfinanzierungsquote	30.33%	27.06%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) / Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge) <sup>2</sup>	66.95%	66.91%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV) / Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV) <sup>2</sup>	0.84%	0.93%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV) / Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV) <sup>2</sup>	1.04%	1.06%
Rendement des fonds propres (ROE) / Eigenkapitalrendite (ROE) <sup>2</sup>	3.60%	5.73%
Rendement du capital investi (ROIC) / Rendite des investierten Kapitals (ROIC) <sup>2</sup>	2.83%	4.56%
Rendement sur distribution / Ausschüttungsrendite	N/A	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio) / Ausschüttungsquote (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio / Agio/Disagio	4.21%	27.23%
Rendement de placement / Anlagerendite <sup>2</sup>	3.68%	5.87%

### Performance Polymen Fonds Immobilien

	30 juin 2022	30 juin 2021	Depuis la création du fonds
	30. Juni 2022	30. Juni 2021	Seit Bestehen des Fonds
Polymen Fonds Immobilien	-12.22%	23.84%	80.52%
SXI Real Estate® Funds TR	-14.88%	20.24%	81.66%

<sup>1</sup> Au 30.06.2022, le taux indiqué exclut les vacants pour travaux.

<sup>1</sup> Per 30.06.2022 sind die Leerstände aufgrund von Neubauten und Renovationen nicht berücksichtigt.

<sup>2</sup> calculé sur 12 mois

<sup>2</sup> auf 12 Monate gerechnet

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

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

## COMPTE DE FORTUNE / VERMÖGENSRECHNUNG

	30.06.2022	30.06.2021
	CHF	CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces <i>Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken</i>	2'373'894.24	5'046'216.28
Immeubles, divisés en : / <i>Grundstücke, aufgeteilt in :</i>		
Immeubles d'habitation / <i>Wohnbauten</i>	248'959'000.00	229'924'000.00
Immeubles à usage commercial / <i>Kommerziell genutzte Liegenschaften</i>	139'407'800.00	135'339'930.00
Immeubles à usage mixte / <i>Gemischte Bauten</i>	110'022'000.00	106'191'000.00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction <i>Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten</i>	30'220'000.00	21'180'000.00
<b>Total des immeubles / Total Grundstücke</b>	<b>528'608'800.00</b>	<b>492'634'930.00</b>
Autres actifs / <i>Sonstige Vermögenswerte</i>	7'472'375.81	4'354'005.93
<b>Fortune totale du fonds, dont à déduire / Gesamtfondsvermögen abzüglich</b>	<b>538'455'070.05</b>	<b>502'035'152.21</b>
Engagements à court terme, divisés selon : / <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :</i>		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques <i>Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten</i>	78'947'000.00	29'030'800.00
Autres engagements à court terme / <i>Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten</i>	13'860'614.48	10'595'059.29
Engagements à long terme, divisés selon : / <i>Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :</i>		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques <i>Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten</i>	81'403'000.00	104'257'000.00
<b>Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>364'244'455.57</b>	<b>358'152'292.92</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation / <i>Geschätzte Liquidationssteuern</i>	-7'815'137.00	-6'286'050.00
<b>Fortune nette du fonds / Nettofondsvermögen</b>	<b>356'429'318.57</b>	<b>351'866'242.92</b>
<b>Variation de la fortune nette du fonds / Veränderung des Nettofondsvermögens</b>	<b>01.01.2022</b>	<b>01.01.2021</b>
	<b>30.06.2022</b>	<b>30.06.2021</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Fortune nette du fonds au début de l'exercice / <i>Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres</i>	357'681'971.41	351'012'287.16
Distribution / <i>Ausschüttung</i>	-8'091'409.20	-8'665'638.24
Solde des mouvements de parts / <i>Saldo aus dem Anteilverkehr</i>	0.00	0.00
Résultat total / <i>Gesamterfolg</i>	6'838'756.36	9'519'594.00
<b>Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice / Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>356'429'318.57</b>	<b>351'866'242.92</b>
<b>Nombre de parts en circulation / Anzahl Anteile im Umlauf</b>	<b>01.01.2022</b>	<b>01.01.2021</b>
	<b>30.06.2022</b>	<b>30.06.2021</b>
Situation au début de l'exercice / <i>Stand zu Beginn des Rechnungsjahres</i>	2'610'132	2'610'132
Nombre de parts émises / <i>Anzahl ausgegebene Anteile</i>	0	0
Nombre de parts rachetées / <i>Anzahl zurückgenommene Anteile</i>	0	0
<b>Situation à la fin de l'exercice / Stand am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>2'610'132</b>	<b>2'610'132</b>
<b>Valeur nette d'inventaire par part, arrondie à CHF 0.05 Nettoinventarwert pro Anteil, gerundet auf CHF 0.05</b>	<b>136.55</b>	<b>134.80</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT / ERFOLGSRECHNUNG

	01.01.2022	01.01.2021
	30.06.2022	30.06.2021
	CHF	CHF
<b>Revenus / Ertrag</b>		
Loyers (rendements bruts) / Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	10'861'767.25	10'594'135.00
Intérêts intercalaires portés à l'actif / Aktivierte Bauzinsen	437'407.59	309'678.73
Autres revenus / Übrige Erträge	160'759.95	127'755.90
<b>Total des revenus, dont à déduire : / Total Erträge abzüglich :</b>	<b>11'459'934.79</b>	<b>11'031'569.63</b>
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	966'930.84	1'063'292.26
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten		
Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen	836'866.00	1'054'071.17
Administration des immeubles, divisés en : / Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in :		
Frais liés aux immeubles / Liegenschaftsaufwand	1'084'084.80	1'182'718.85
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux / Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	54'008.50	77'236.00
Impôts fonciers / Liegenschaftssteuern	449'811.00	480'238.00
Frais d'administration / Verwaltungsaufwand	390'401.55	400'339.05
Impôts revenus et fortune / Steuern auf Einkommen und Vermögen	1'232'793.50	1'401'327.50
Frais d'estimation et d'audit / Schätzungs- und Prüfaufwand	53'972.97	65'282.50
Rémunérations réglementaires versées : / Reglementarische Vergütungen :		
A la direction / an die Fondsleitung	1'507'654.01	1'452'723.26
A la banque dépositaire / an die Depotbank	88'685.53	88'395.49
Commissions sur distribution / Ausschüttungskommission	40'457.05	43'328.19
Autres charges / Sonstiger Aufwand	103'207.84	75'777.76
<b>Total des charges / Total Aufwand</b>	<b>6'808'873.59</b>	<b>7'384'730.03</b>
<b>Résultat net / Nettoertrag</b>	<b>4'651'061.20</b>	<b>3'646'839.60</b>
Gains et pertes en capitaux réalisés / Realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste	0.00	0.00
Impôt sur gain immobilier / Steuern auf Kapitalgewinne	0.00	0.00
<b>Résultat réalisé / Realisierter Erfolg</b>	<b>4'651'061.20</b>	<b>3'646'839.60</b>
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	2'187'695.16	6'311'544.40
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)		
Impôts en cas de liquidation (variation) / Liquidationssteuern (Veränderung)	0.00	-438'790.00
<b>Résultat total / Gesamterfolg</b>	<b>6'838'756.36</b>	<b>9'519'594.00</b>

# INVENTAIRE DES IMMEUBLES / IMMOBILIENINVENTAR

## Immeubles d'habitation / Wohnbauten

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés <sup>1</sup>	Total vacant
Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Bruttomieteinnahmen <sup>1</sup>	Leerstände gesamt
		CHF	CHF	CHF	
<b>FR</b>	<b>Granges-Paccot</b>				
	Rue des Rosiers 8	8'946'333	8'191'000	208'017	1.37%
<b>GE</b>	<b>Carouge</b>				
	Rue de Lancy 6	4'447'577	6'355'000	134'097	0.00%
	<b>Genève</b>				
	Rue du Beulet 1A	6'760'411	9'176'000	164'445	0.68%
	<b>Meyrin</b>				
	Chemin de la Tour 4-6-8	8'963'341	12'523'000	282'256	0.04%
	<b>Onex</b>				
	Rue du Vieux-Moulin 7	10'385'136	12'999'000	251'749	0.18%
	<b>Thônex</b>				
	Chemin des Deux-Communes 15-17	12'837'994	14'512'000	307'256	0.00%
	Chemin des Deux-Communes 25-27-29	24'448'737	27'284'000	587'859	0.37%
	<b>Vernier</b>				
	Avenue Louis-Pictet 10-10B	20'735'397	29'740'000	636'795	0.00%
<b>NE</b>	<b>La Chaux-de-Fonds</b>				
	Rue du Bois-Noir 15-17-19-21-23	15'480'730	15'810'000	399'794	19.54%
<b>VD</b>	<b>Aigle</b>				
	Pré d'Emoz / Ch. de Bel-Horizon 1	9'319'165	10'520'000	290'419	0.98%
	<b>Bex</b>				
	Chemin des Barmottes 2-4-6-8-10	2'713'912	2'917'000	60'924	0.49%
	Chemin des Barmottes 12	4'998'471	4'916'000	103'564	3.92%
	Rue Centrale 57	3'524'884	3'189'000	77'865	20.33%
	<b>Crissier</b>				
	Rue des Alpes 59-63	29'739'831	38'050'000	725'651	0.68%
	<b>Lausanne</b>				
	Avenue de Sévery 2	7'621'135	7'716'000	186'402	0.00%
	Chemin du Levant 147	6'238'727	8'879'000	205'368	0.10%
	Chemin des Sauges 32-34-36	4'984'802	7'312'000	151'629	0.18%
	Route Aloys-Fauquez 36-38 / Ch. de la Motte 1	10'752'229	12'860'000	222'715	1.60%
	<b>St-Cergue</b>				
	Rue de la Gare 8	9'886'760	8'703'000	189'789	0.13%
	<b>Vevey</b>				
	Avenue de Gilamont 30-32	6'192'494	7'307'000	171'530	0.00%
<b>Totaux / Total</b>		<b>208'978'066</b>	<b>248'959'000</b>	<b>5'358'122</b>	

Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés <sup>1</sup>	Total vacant
Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Bruttomieteinnahmen <sup>1</sup>	Leerstände gesamt
		CHF	CHF	CHF	
<b>FR</b>	<b>Morat</b>				
	Rue Pestalozzi 10-12	9'180'995	8'040'000	127'311	44.91%
<b>GE</b>	<b>Genève</b>				
	Rue de Berne 39	4'272'046	4'447'000	143'604	0.00%
	Rue du Cendrier 22-22A / Rue Kléberg 23	13'480'447	13'098'000	180'520	0.00%
	Rue Du-Roveray 14	9'910'844	11'428'000	189'711	0.00%
	Rue de Hesse 1	6'355'486	7'084'000	143'988	0.00%
<b>VD</b>	<b>Gland</b>				
	Avenue du Mont-Blanc 31-33	19'817'724	20'220'000	557'280	9.75%
	<b>Lausanne</b>				
	Chemin du Trabandan 28	25'546'131	28'250'000	759'090	3.03%
	Rue Saint-Martin 9-11	19'531'466	23'120'000	613'258	0.25%
<b>VS</b>	<b>Sion</b>				
(2) (3)	Rue du Scex	23'186'415	23'720'800	666'134	0.00%
<b>Totaux / Total</b>		<b>131'281'555</b>	<b>139'407'800</b>	<b>3'380'896</b>	

Immeubles à usage mixte / Gemischte Bauten

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés <sup>1</sup>	Total vacant
Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Bruttomieteinnahmen <sup>1</sup>	Leerstände gesamt
		CHF	CHF	CHF	
<b>GE</b>	<b>Genève</b>				
	Rue de Berne 29-29bis	9'998'200	10'781'000	165'855	0.00%
	Rue de Berne 33	9'161'554	9'070'000	140'076	0.00%
	Rue de Berne 35	4'395'343	4'990'000	106'674	0.00%
	Rue de Berne 37	6'617'850	6'450'000	28'074	0.00%
	Ruelle de la Vinaigrerie 3-5	4'145'475	4'573'000	91'727	0.00%
	Rue de Neuchâtel 4	9'298'429	9'557'000	171'515	1.49%
	Rue Ferrier 2-4	9'789'069	10'410'000	259'460	0.59%
	Rue Liotard 4	4'493'705	5'014'000	110'975	0.00%
	Rue St-Laurent 15-17	10'085'978	11'610'000	245'592	0.00%
	Rue Voltaire 11 / Rue du Vuache 1	9'761'293	11'853'000	236'111	0.00%
<b>VD</b>	<b>Bière</b>				
	Rue du Flon 1-3	10'354'387	10'430'000	227'965	0.47%
	<b>Cossonay</b>				
	Rue des Laurelles 6	4'565'110	5'619'000	126'927	1.34%
	<b>Rolle</b>				
(2)	Passage Vuillermet 2-4	5'509'156	5'955'000	123'339	0.00%
<b>SO</b>	<b>Biberist</b>				
	Hauptstrasse 19	4'813'516	3'710'000	88'461	20.23%
<b>Totaux / Total</b>		<b>102'989'065</b>	<b>110'022'000</b>	<b>2'122'750</b>	

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

**Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten**

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés <sup>1</sup>	Total vacant
Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Bruttomieteinnahmen <sup>1</sup>	Leerstände gesamt
		CHF	CHF	CHF	
GE	Chêne-Bourg				
	Rue Peillonex 31-31A-33	27'864'562	30'220'000	0	0.00%
<b>Totaux / Total</b>		<b>27'864'562</b>	<b>30'220'000</b>	<b>0</b>	

**Récapitulation / Zusammenfassung**

	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés <sup>1</sup>	Total vacant
	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Bruttomieteinnahmen <sup>1</sup>	Leerstände gesamt
	CHF	CHF	CHF	
Immeubles d'habitation incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie <a href="#">Wohnbauten einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht</a>	208'978'066	248'959'000	5'358'122	
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE <a href="#">Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum</a>	131'281'555	139'407'800	3'380'896	
Immeubles à usage mixte incluant les immeubles en PPE <a href="#">Gemischte Bauten einschliesslich Stockwerkeigentum</a>	102'989'065	110'022'000	2'122'750	
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction <a href="#">Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten</a>	27'864'562	30'220'000	0	
<b>Totaux / Total</b>	<b>471'113'247</b>	<b>528'608'800</b>	<b>10'861'767</b>	<b>3.33%</b>

<sup>1</sup> pour la période du 01.01.2022 au 30.06.2022 / vom 01.01.2022 bis 30.06.2022

<sup>2</sup> Immeubles en PPE / [Liegenschaften in Stockwerkeigentum](#)

<sup>3</sup> Cet immeuble fait partie d'une copropriété, dont SOLUFONDS SA, pour le compte du Polymen Fonds Immobilier, est détentrice à 59,60%. / Dieses Gebäude ist in Miteigentum, das SOLUFONDS SA für den Polymen Fonds Immobilier zu 59,60% hält.

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

Coop SA, locataire à Sion: Revenus locatifs: CHF 1'202'816

[Coop SA, Mieter in Sion, Mieteinnahmen: CHF 1'202'816](#)

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.

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

### Achats / Käufe

Immeubles achetés / Gekaufte Immobilien

Canton Kanton	Localité Ort	Adresse Adresse	Date Datum	Prix d'achat Kaufpreis CHF
GE	Genève	Rue de Berne 33	01.01.2022	8'560'000.00
GE	Genève	Rue de Berne 37	30.06.2022	6'200'000.00
VS	Sion	Rue de Scex <sup>1</sup>	31.01.2022	2'000'000.00

### Ventes / Verkäufe

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

<sup>1</sup>Augmentation des parts de propriété de la PPE / Erhöhung der Eigentumsanteile des Stockwerkeigentums

## DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES / HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 31.12.2021	Tiré	Remboursé	Capital au 30.06.2022
Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 31.12.2021	Aufgenommen	Zurückbezahlt	Kapital per 30.06.2022
<b>Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)</b>						
<b>Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (&lt;1 Jahr)</b>						
0.45%	20.12.2021	21.01.2022	6'000'000	0	6'000'000	0
1.00%	31.03.2019	01.07.2022	6'760'000	0	60'000	6'700'000
0.45%	20.06.2022	11.07.2022	0	6'000'000	0	6'000'000
0.35%	15.04.2021	15.07.2022	10'000'000	0	0	10'000'000
1.79%	01.10.2012	30.09.2022	5'018'000	0	46'000	4'972'000
1.81%	18.10.2012	18.10.2022	3'387'500	0	75'000	3'312'500
1.88%	27.11.2012	27.11.2022	7'337'500	0	55'000	7'282'500
0.75%	29.12.2021	31.01.2023	4'330'000	0	0	4'330'000
0.75%	03.01.2022	31.01.2023	0	10'000'000	0	10'000'000
0.75%	19.04.2022	19.04.2023	0	10'000'000	0	10'000'000
0.40%	29.04.2020	29.04.2023	1'500'000	0	0	1'500'000
0.50%	06.05.2021	05.05.2023	7'450'000	0	0	7'450'000
0.29%	16.05.2022	15.05.2023	0	7'400'000	0	7'400'000
<b>0.84%<sup>1</sup></b>			<b>51'783'000</b>	<b>33'400'000</b>	<b>6'236'000</b>	<b>78'947'000</b>
<b>Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)</b>						
<b>Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)</b>						
0.90%	12.10.2018	31.10.2023	9'000'000	0	0	9'000'000
0.90%	25.10.2018	31.10.2023	6'000'000	0	0	6'000'000
0.65%	31.07.2019	31.07.2024	6'500'000	0	0	6'500'000
0.81%	20.12.2016	30.10.2024	2'158'000	0	0	2'158'000
3.20%	31.03.2011	30.03.2026	12'000'000	0	0	12'000'000
2.52%	29.06.2012	30.06.2027	2'775'000	0	0	2'775'000
2.53%	29.06.2012	30.06.2027	870'000	0	30'000	840'000
<b>1.71%<sup>1</sup></b>			<b>39'303'000</b>	<b>0</b>	<b>30'000</b>	<b>39'273'000</b>
<b>Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)</b>						
<b>Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (&gt;5 Jahren)</b>						
1.28%	28.06.2018	28.06.2028	9'800'000	0	0	9'800'000
0.63%	13.05.2011	02.11.2028	1'800'000	0	0	1'800'000
1.65%	09.09.2015	29.06.2029	400'000	0	80'000	320'000
1.65%	09.09.2015	29.06.2029	9'200'000	0	0	9'200'000
1.73%	30.09.2011	31.07.2031	4'725'000	0	0	4'725'000
1.73%	30.09.2011	31.07.2031	1'770'000	0	20'000	1'750'000
1.73%	02.11.2011	31.07.2031	1'775'000	0	0	1'775'000
1.73%	01.08.2012	31.07.2031	7'175'000	0	0	7'175'000
1.73%	01.08.2012	31.07.2031	3'760'000	0	0	3'760'000
1.73%	01.08.2012	31.07.2031	140'000	0	50'000	90'000
1.73%	01.10.2012	31.07.2031	45'000	0	25'000	20'000
1.73%	09.09.2015	31.07.2031	1'715'000	0	0	1'715'000
<b>1.56%<sup>1</sup></b>			<b>42'305'000</b>	<b>0</b>	<b>175'000</b>	<b>42'130'000</b>
<b>1.24%<sup>1</sup></b>			<b>133'391'000</b>	<b>33'400'000</b>	<b>6'441'000</b>	<b>160'350'000</b>

<sup>1</sup>Taux moyen pondéré / Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz



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

### Rémunération à la direction de fonds / Entschädigung der Fondsleitung

	Taux maximum / Maximalsatz	Taux effectif / Effektiver Satz
Commission de gestion <a href="#">Verwaltungskommission</a>	1.20%	0.85%
Commission d'émission <a href="#">Ausgabekommission</a>	5.00%	N/A
Commission de rachat <a href="#">Rücknahmekommission</a>	5.00%	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles <a href="#">Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften</a>	3.00%	2.49%
Commission de gestion des immeubles <a href="#">Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften</a>	6.00%	3.59%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation <a href="#">Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen</a>	3.00%	1.38%
Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements <a href="#">Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen</a>		
Supplément à la valeur d'inventaire <a href="#">Zuschlag zum Inventarwert</a>	3.50%	N/A
Déduction de la valeur d'inventaire <a href="#">Abzug vom Inventarwert</a>	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 <a href="#">Kommission für die Erhaltung des Fondsvermögens, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung</a>	0.0525%	0.0500%
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs <a href="#">Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger</a>	0.50%	0.50%
Commission pour la garde des cédules hypothécaires non gagées (par cédule) <a href="#">Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe (pro Schuldbrief)</a>	CHF 125.-	CHF 125.-

Montant total des engagements de paiements contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles.

[Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Immobilienkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften.](#)

CHF 6'492'600.00

## ANNEXE

### Montant du compte d'amortissement des immeubles

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

### Montant du compte provision pour réparations futures

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

### Montant du compte prévu pour être réinvesti

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

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

Aucune part n'a été présentée au rachat.

### Informations sur les dérivés

Le fonds ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

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

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

Les experts confirment que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la LPCC et de l'OPCC ainsi qu'aux directives de l'AMAS et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier. Conformément aux Swiss Valuation Standards, la valeur de 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

## ANHANG

### Betrag Amortisationskonto

Es wurde kein Betrag für Abschreibungen verwendet.

### Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen

Kein Betrag wurde für zukünftige Reparaturen zugewiesen.

### Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

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

Es wurden keine Anteile gekündigt.

### Informationen zu Derivaten

Der Fonds hält keine Derivate.

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

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

Die Experten bestätigen, dass die Bewertungen mit den gesetzlichen Bestimmungen der KAG und der KKV und den Richtlinien der AMAS konform sind sowie den üblichen Bewertungsnormen im Immobiliensektor entsprechen. Gemäss den Swiss Valuation Standards stellt der angegebene Marktwert pro Immobilie den «richtigen Wert» dar. Anderer ausgedrückt kann er als geeigneter Verkaufspreis unter normalen Bedingungen im

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

actuel marché betrachtet werden, ohne allfällige Transaktionskosten zu berücksichtigen.

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

#### **Methode von Wüest Partner AG**

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

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

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

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

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 2.76% à 5.04%.

Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 4.17%.

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

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

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

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

L'estimation de la valeur vénale d'immeubles entièrement ou partiellement vides part de la prémisse que leur location prendra un certain temps. Elle prend aussi en compte les pertes de loyers, les périodes où les locataires sont exonérés de leur paiement et autres arguments de nature à attirer de nouveaux preneurs, en fonction des conditions régnant sur le marché à la date de référence de l'estimation. Ce calcul 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 2.95% à 3.90%.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.31%.

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 2.76% und 5.04%.

Der durchschnittliche Diskontierungssatz liegt bei 4.17%.

#### **Methode von Jones Lang LaSalle (Geneva) SA**

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

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

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

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

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 2.95% und 3.90%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.31%.

**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.

**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.