



Dominicé Swiss Property Fund

Fonds de placement de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers »

Rapport annuel audité au 30 juin 2019

Direction de fonds :

SOLUFONDS SA
Rue des Fléchères 7A
1274 Signy-Avenex

Banque dépositaire :

Banque Cantonale Vaudoise
Place Saint François 14
1001 Lausanne

Société d'audit :

PricewaterhouseCoopers SA
Avenue Giuseppe-Motta 50
1202 Genève

Experts chargés des estimations :

Olivier **BETTENS**

Lausanne

IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG

Zürich

(Personnes responsables : Driss AGRAMELAL et Roxane MONTAGNER)

Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

Genève

(Personnes responsables : Pierre STÄMPFLI et Yasmine GHULAM)

Lucia **MONTORFANI**

Lugano

Yvan **SCHMIDT**

Pully

Wüest Partner AG

Zürich et Genève

(Personnes responsables : Léon LY et Hervé FROIDEVAUX)

Gérance des immeubles :

Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil, Neuchâtel

Bernard NICOD SA, Lausanne

COGESTIM SA, Lausanne

Daudin & Cie SA, Petit-Lancy

de Rham SA, Lausanne

Domicim SA, Lausanne

MyHome Immobilier JCM SA, Prilly

RÉGIE DE LA COURONNE S.A., Bussigny

Régie Duboux SA, Lausanne

Serge et Daniel Bulliard SA, Granges-Paccot

Gestionnaire du fonds par délégation de la direction de fonds :

Dominicé & Co. – Asset Management

Rue de la Confédération 5

1204 Genève

Dominicé Swiss Property Fund 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).

Le contrat de fonds a été établi par SOLUFONDS SA, en sa qualité de direction de fonds avec l'approbation de la Banque Cantonale Vaudoise en sa qualité de banque dépositaire, soumis à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA.

La dernière version du prospectus avec contrat de fonds intégré est de juin 2019. La première partie « Prospectus » a été mise à jour au chiffre 4.3. *Experts chargés des estimations*. La FINMA n'a émis aucune objection quant à ces modifications et a accusé réception de la version actualisée du prospectus avec contrat de fonds intégré par courrier du 27 juin 2019. La deuxième partie « Contrat de fonds » reste en vigueur au 10 octobre 2018.

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

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

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

1. Revue des marchés

La situation des taux d'intérêt négatifs continue de déployer ses effets sur le marché immobilier suisse, elle stimule la construction et malheureusement aussi la création de surcapacité dans certains secteurs. L'offre d'habitations nouvelles arrive dans un marché qui a de la peine à les absorber car le solde migratoire est resté modeste en 2018 à environ 54 000 personnes, en très légère augmentation par rapport à l'année précédente. De ce fait, le taux de vacances dans l'immobilier résidentiel a un peu progressé à 1,66% en juin 2019 contre 1,62% l'année précédente. Le risque de vacant progresse donc mais de manière modeste. Il est plus élevé pour les logements de 6 pièces et plus que pour les petites entités et aussi plus significatifs pour le segment luxueux que pour les logements plus modestes.

2. Politique d'investissement

Notre portefeuille immobilier a été constitué à travers les années pour être adapté à l'environnement actuel avec une concentration particulière dans les unités de logements à petites surfaces et à loyers modérés à proximité des moyens de transport. A la suite de l'importante augmentation de capital effectuée en octobre 2018, nous avons procédé à 4 acquisitions dont une importante. Il s'agit d'un immeuble mixte très bien situé à côté de la gare de Rolle. L'immeuble a été acheté pour un prix de revient de CHF 58 mio pour un état locatif à terme de plus de 2,7 mio par an. En février, nous avons acquis un immeuble résidentiel à la route de la Maladière à Chavannes-près-Renens pour une valeur d'environ CHF 16 mio. Ces diverses acquisitions ont permis d'étoffer le parc immobilier à 37 immeubles pour une valeur de près de CHF 450 mio.

3. Analyse de la performance

La performance du fonds sur une année s'élève à 3,61% ou CHF 4,30, reflétant une progression de la valeur estimée des immeubles et un résultat net réalisé de CHF 2,68 par part. Une génération moindre de revenu distribuable s'explique par ailleurs par l'effet de dilution lié à l'augmentation de capital et à la baisse du niveau d'endettement au-dessous de la limite légale de 33%, limite qui se situait précédemment à 50%.

4. Perspective et stratégie

Pour l'exercice au 30 juin 2020, nous avons plusieurs chantiers en cours. Nous allons finir celui de la rue du Parc à La Chaux-de-fonds, un petit immeuble de studios, et nous entendons démarrer la construction d'un immeuble d'habitations à la rue de la Borde à Lausanne. En plus de quelques autres chantiers plus modestes de rénovations d'appartements et d'aménagement d'espaces commerciaux, nous allons planifier des projets importants de densification sur trois immeubles du fonds au chemin des Roses à Renens, à la rue du Jura à Crissier et à la route de la Maladière à Chavannes-près-Renens. Au niveau financier nous allons procéder à une distribution de CHF 3.- par part en octobre 2019. Notre objectif pour l'exercice en cours sera d'améliorer le niveau de rendement de notre parc immobilier de façon à maintenir le niveau de distribution, voire à l'améliorer sur le moyen terme.

SOLUFONDS SA, Signy-Avenex, en tant que Direction de fonds du fonds de placement **Dominicé Swiss Property Fund** et Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, en tant que banque dépositaire, informent les investisseurs des modifications qui ont été apportées au contrat de fonds et qui résultent principalement de la transformation du fonds initialement destiné exclusivement à des investisseurs qualifiés en fonds immobilier ouvert à tous les investisseurs, qualifiés et non qualifiés, et de sa cotation auprès de la Swiss Exchange (SIX) dès le 22 octobre 2018.

Le contrat de fonds et sa partie « préambule » sont réadaptés en prospectus avec contrat de fonds intégré avec une première partie dénommée « Prospectus », la deuxième partie reste intitulée « Contrat de fonds ».

Généralités :

- suppression de toute référence relative au fonds destiné exclusivement à des investisseurs qualifiés au sens des articles 10 al. 3, 3bis, 3ter et 4 LPCC et 6 et 6a OPCC,
- suppression de toute référence relative au « Préambule », remplacé par « Prospectus »,
- suppression de toutes les dérogations précédemment accordées,
- suppression de toute notion relative à l'apport en nature,
- ajout de l'émission d'un prospectus simplifié,
- ajout de l'émission d'un rapport semestriel en sus du rapport annuel.

Adaptation des paragraphes :

- **§ 5 Investisseurs** : nouvelle teneur des chiffres 1 et 2
- **§ 12 Instruments financiers dérivés - Approche Commitment I** : nouveau chiffre 8
- **§ 14 Droits de gage sur immeuble** : nouvelle teneur du chiffre 2
- **§ 17 Émission et rachat des parts ainsi que négoce** : suppression des chiffres 8 à 11
- **§ 20 Reddition des comptes : nouvelle teneur du chiffre 4** (*Dans un délai de deux mois à compter de la fin du semestre de l'exercice comptable, la direction publie le premier rapport semestriel au 31 décembre 2018*)
- **§ 27** : nouvelle teneur des chiffres 1 et 3

La première partie « Prospectus » a été adaptée en conséquence.

Toutes ces modifications ont fait l'objet d'une publication sur la plateforme Swiss Fund Data en date du 26 juillet 2018, complétée le 30 août 2018. L'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA a approuvé ces changements le 9 octobre 2018.

Le nouveau prospectus avec contrat de fonds intégré est entré en vigueur au 10 octobre 2018.

Au cours du dernier trimestre 2018, la partie « Prospectus » a été mise à jour, s'agissant de changement au sein des experts chargés des estimations.

L'autorité de surveillance a accusé réception de la version actualisée du prospectus avec contrat de fonds intégré en date du 20 novembre 2018.

| Compte de fortune | 30.06.2019 | 30.06.2018 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | CHF | CHF |
| Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces | 1 325 756,82 | 756 609,34 |
| Immeubles, divisés en : | | |
| - Immeubles d'habitation | 230 270 000,00 | 202 747 000,00 |
| - Immeubles à usage commercial | 50 427 000,00 | 46 093 000,00 |
| - Immeubles à usage mixte | 167 270 000,00 | 103 751 000,00 |
| Autres actifs | 853 901,34 | 1 788 571,93 |
| Fortune totale du fonds, dont à déduire | 450 146 658,16 | 355 136 181,27 |
| Engagements à court terme, divisés selon : | | |
| - Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques | 93 800 000,00 | 124 860 000,00 |
| - Autres engagements à court terme | 4 602 110,82 | 4 104 071,35 |
| Engagements à long terme, divisés selon : | | |
| - Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques | 28 758 000,00 | 29 423 500,00 |
| Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation | 322 986 547,34 | 196 748 609,92 |
| Estimation des impôts dus en cas de liquidation | -2 050 730,00 | -1 347 920,00 |
| Fortune nette du fonds | 320 935 817,34 | 195 400 689,92 |
| Variation de la fortune nette du fonds | 01.07.2018 | 01.07.2017 |
| | 30.06.2019 | 30.06.2018 |
| | CHF | CHF |
| Fortune nette du fonds au début de l'exercice | 195 400 689,92 | 188 213 982,81 |
| Distribution | -4 800 000,00 | -4 320 000,00 |
| Solde des mouvements de parts | 119 130 003,97 | 0,00 |
| Résultat total | 11 205 123,45 | 11 506 707,11 |
| Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice | 320 935 817,34 | 195 400 689,92 |
| Nombre de parts en circulation | 01.07.2018 | 01.07.2017 |
| | 30.06.2019 | 30.06.2018 |
| | CHF | CHF |
| Situation au début de l'exercice | 1 600 000 | 1 600 000 |
| Nombre de parts émises | 1 000 000 | 0 |
| Nombre de parts rachetées | 0 | 0 |
| Situation à la fin de l'exercice | 2 600 000 | 1 600 000 |
| Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période, arrondie à CHF 0,05 | 123,45 | 122,15 |

| Compte de résultat | 01.07.2018 | 01.07.2017 |
|---|----------------------|----------------------|
| | 30.06.2019 | 30.06.2018 |
| | CHF | CHF |
| Revenus | | |
| Loyers (rendements bruts) | 16 456 704,29 | 12 782 721,88 |
| Intérêts intercalaires portés à l'actif | 52 681,57 | 0,00 |
| Autres revenus | 103 568,19 | 54 056,85 |
| Participation des souscripteurs aux revenus nets courus | 1 209 996,03 | 0,00 |
| Total des revenus, dont à déduire | 17 822 950,08 | 12 836 778,73 |
| Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques | 943 799,63 | 917 070,03 |
| Autres intérêts passifs | 845,65 | 2,35 |
| Entretien et réparations | 1 801 603,11 | 1 102 888,65 |
| Administration des immeubles, divisés en : | | |
| - Frais liés aux immeubles | 1 645 772,66 | 846 512,57 |
| - Frais d'administration | 634 763,62 | 545 757,95 |
| Impôts fonciers | 634 937,98 | 490 464,61 |
| Impôts revenus et fortune | 2 385 169,51 | 1 376 761,30 |
| Frais d'estimation et d'audit | 229 490,20 | 234 736,50 |
| Rémunérations réglementaires versées : | | |
| - A la direction | 2 248 519,47 | 1 521 522,14 |
| - A la banque dépositaire | 148 871,59 | 99 849,96 |
| Autres charges | 178 905,21 | 86 399,65 |
| Total des charges | 10 852 678,63 | 7 221 965,71 |
| Résultat net | 6 970 271,45 | 5 614 813,02 |
| Résultat réalisé | 6 970 271,45 | 5 614 813,02 |
| Impôts en cas de liquidation (variation) | -702 810,00 | -655 121,95 |
| Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) | 4 937 662,00 | 6 547 016,04 |
| Résultat total | 11 205 123,45 | 11 506 707,11 |
| Utilisation du résultat | | |
| Résultat net | 6 970 271,45 | 5 614 813,02 |
| Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent | 836 019,20 | 21 206,18 |
| Résultat disponible pour être réparti | 7 806 290,65 | 5 636 019,20 |
| Distribution revenus | 7 800 000,00 | 4 800 000,00 |
| Résultat prévu pour être versé aux investisseurs | 7 800 000,00 | 4 800 000,00 |
| Report à nouveau | 6 290,65 | 836 019,20 |

Informations des années précédentes

| Date | Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période comptable | Parts en circulation | Fortune nette du fonds en millions | Distribution du résultat net | Distribution du gain en capital | Distribution totale |
|------------|---|----------------------------|--|---------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| 30.06.2017 | CHF 117,65 | 1 600 000 | CHF 188,21 | CHF 2,70 | CHF 0,00 | CHF 2,70 |
| 30.06.2018 | CHF 122,15 | 1 600 000 | CHF 195,40 | CHF 3,00 | CHF 0,00 | CHF 3,00 |
| 30.06.2019 | CHF 123,45 | 2 600 000 | CHF 320,94 | CHF 3,00 | CHF 0,00 | CHF 3,00 |

Inventaire au 30 juin 2019Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces

| <u>Avoirs bancaires à vue</u> | Monnaie | Valeur vénale |
|--|------------|---------------------|
| Comptes courants ordinaires | CHF | 1 325 756,82 |
| Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces | CHF | 1 325 756,82 |

Immeubles d'habitation, dont en PPE ou en droit de superficie

Immeubles d'habitation, en PPE

| Canton | Localité Adresse/Lieu dit | Prix de revient en CHF | Valeur vénale en CHF | Revenus bruts réalisés en CHF ¹ | Etat locatif théorique en CHF ² | Rendement brut ³ sur prix de revient | Rendement brut ³ sur valeur vénale |
|---------------------------------------|------------------------------------|---------------------------|-------------------------|---|---|--|--|
| NEUCHÂTEL | Neuchâtel Rue des Draïzes 55-61 | 21 413 470 | 22 020 000 | 834 183 | 921 168 | 4,30% | 4,18% |
| VAUD | Crissier Route de Marcolet 15a | 6 188 581 | 6 688 000 | 286 960 | 290 694 | 4,70% | 4,35% |
| Immeubles d'habitation, en PPE | | 27 602 051 | 28 708 000 | 1 121 143 | 1 211 862 | 4,39% | 4,22% |

Immeubles d'habitation

| Canton | Localité Adresse/Lieu dit | Prix de revient en CHF | Valeur vénale en CHF | Revenus bruts réalisés en CHF ¹ | Etat locatif théorique en CHF ² | Rendement brut ³ sur prix de revient | Rendement brut ³ sur valeur vénale |
|-----------|--|---------------------------|-------------------------|---|---|--|--|
| GENEVE | Petit-Saconnex / Genève Rue de l'Orangerie 3 | 6 845 260 | 6 958 000 | 301 838 | 299 100 | 4,37% | 4,30% |
| NEUCHÂTEL | Le Landeron Rue du Jura 10-12 | 9 716 386 | 9 853 000 | 469 223 | 480 612 | 4,95% | 4,88% |
| NEUCHÂTEL | Neuchâtel Rue de Grise-Pierre 26, 28 | 8 149 640 | 8 289 000 | 116 840 | 360 420 | 4,42% | 4,35% |
| VAUD | Belmont-sur-Lausanne Chemin de Rueyres 1 | 5 245 867 | 5 521 000 | 235 332 | 235 752 | 4,49% | 4,27% |
| VAUD | Bex Barmottes (Route d'Aigle 21-23) | 13 201 013 | 12 055 000 | 426 089 | 627 408 | 4,75% | 5,20% |
| VAUD | Chavannes-près-Renens Rue de la Blancherie 5 | 19 193 562 | 22 008 000 | 937 106 | 964 356 | 5,02% | 4,38% |
| VAUD | Chavannes-près-Renens Route de la Maladière 22-24 | 16 221 027 | 17 676 000 | 283 706 | 682 908 | 4,21% | 3,86% |
| VAUD | Commugny Rue de l'Eglise 7a-7b | 5 180 930 | 6 180 000 | 263 088 | 265 128 | 5,12% | 4,29% |
| VAUD | Corsier-sur-Vevey Sous-les-Terreux 1 | 3 932 800 | 4 137 000 | 158 174 | 157 944 | 4,02% | 3,82% |
| VAUD | Ecublens Chemin de la Forêt 14 | 12 589 469 | 14 499 000 | 529 008 | 612 720 | 4,87% | 4,23% |
| VAUD | La Tour de Peilz Avenue de la Condémine 1 | 10 578 004 | 10 862 000 | 430 386 | 429 672 | 4,06% | 3,96% |
| VAUD | La Tour-de-Peilz Chemin des Murets 10 | 8 258 600 | 8 606 000 | 342 422 | 345 132 | 4,18% | 4,01% |

Immeubles d'habitation

| Canton | Localité Adresse/Lieu dit | Prix de revient en CHF | Valeur vénale en CHF | Revenus bruts réalisés en CHF ¹ | Etat locatif théorique en CHF ² | Rendement brut ³ sur prix de revient | sur valeur vénale |
|--|---|------------------------------|----------------------------|--|--|---|----------------------|
| VAUD | Lausanne Avenue des Bergières 59 | 5 453 867 | 6 290 000 | 248 310 | 250 260 | 4,59% | 3,98% |
| VAUD | Lausanne Avenue de France 18bis | 4 381 256 | 4 560 000 | 208 292 | 209 892 | 4,79% | 4,60% |
| VAUD | Lausanne Rue de la Mercerie 14, 16, 18, 20 | 10 396 304 | 12 723 000 | 565 914 | 607 354 | 5,84% | 4,77% |
| VAUD | Lucens Place de la Belle-Maison 4 | 1 736 096 | 1 726 000 | 76 478 | 83 448 | 4,81% | 4,83% |
| VAUD | Lucens Avenue Louis-Edouard Junod 2 | 2 702 496 | 2 580 000 | 106 225 | 119 640 | 4,43% | 4,64% |
| VAUD | Orbe Rue Centrale 1 | 4 739 872 | 4 818 000 | 208 410 | 216 480 | 4,57% | 4,49% |
| VAUD | Renens Avenue de Florissant 28 | 17 578 528 | 18 121 000 | 754 338 | 763 980 | 4,35% | 4,22% |
| VAUD | Renens Chemin des Roses 3-5 | 11 170 706 | 12 253 000 | 583 413 | 604 548 | 5,41% | 4,93% |
| VAUD | Yverdon-les-Bains Rue de Moulins 36-38-40-42 | 11 773 407 | 11 847 000 | 518 504 | 520 672 | 4,42% | 4,39% |
| Immeubles d'habitation | | 189 045 090 | 201 562 000 | 7 763 096 | 8 837 426 | 4,67% | 4,38% |
| Immeubles d'habitation, dont en PPE ou en droit de superficie | | 216 647 141 | 230 270 000 | 8 884 239 | 10 049 288 | 4,64% | 4,36% |

Immeubles à usage commercial

| Canton | Localité Adresse/Lieu dit | Prix de revient en CHF | Valeur vénale en CHF | Revenus bruts réalisés en CHF ¹ | Etat locatif théorique en CHF ² | Rendement brut ³ sur prix de revient | sur valeur vénale |
|-------------------------------------|--|------------------------------|----------------------------|--|--|---|----------------------|
| FRIBOURG | Granges-Paccot Route des Grives 2 | 13 631 522 | 13 672 000 | 692 027 | 702 464 | 5,15% | 5,14% |
| NEUCHÂTEL | La Chaux-de-Fonds Rue du Parc 71 | 6 760 983 | 6 902 000 | 220 000 | 240 000 | 3,55% | 3,48% |
| VAUD | Bussigny Rue de l'Arc-en-ciel 8 | 11 574 141 | 12 535 000 | 465 542 | 710 196 | 6,14% | 5,67% |
| VAUD | Crissier Rue du Jura 14 | 7 328 321 | 7 866 000 | 472 245 | 462 420 | 6,31% | 5,88% |
| VAUD | Lausanne Rue de la Borde 17-17b / Ch. de Mémise | 4 560 266 | 5 479 000 | 92 364 | 239 292 | 5,25% | 4,37% |
| VAUD | St-Sulpice Rue du Centre 140 | 3 659 170 | 3 973 000 | 151 317 | 156 705 | 4,28% | 3,94% |
| Immeubles à usage commercial | | 47 514 404 | 50 427 000 | 2 093 495 | 2 511 077 | 5,28% | 4,98% |

Immeubles à usage mixte, dont en PPE ou en droit de superficie

Immeubles à usage mixte, en PPE

| Canton | Localité Adresse/Lieu dit | Prix de revient en CHF | Valeur vénale en CHF | Revenus bruts réalisés en CHF ¹ | Etat locatif théorique en CHF ² | Rendement brut ³ sur prix de revient | Rendement brut ³ sur valeur vénale |
|--|--|------------------------------|----------------------------|--|--|---|---|
| VAUD | Lausanne Chemin des Cèdres 6-8 | 2 834 850 | 3 003 000 | 31 190 | 139 560 | 4,92% | 4,65% |
| VAUD | Le Mont-sur-Lausanne Chemin du Rionzi / Route de Lausanne | 33 106 103 | 37 968 000 | 1 484 330 | 1 734 972 | 5,24% | 4,57% |
| Immeubles à usage mixte, en PPE | | 35 940 953 | 40 971 000 | 1 515 520 | 1 874 532 | 5,22% | 4,58% |

Immeubles à usage mixte

| Canton | Localité Adresse/Lieu dit | Prix de revient en CHF | Valeur vénale en CHF | Revenus bruts réalisés en CHF ¹ | Etat locatif théorique en CHF ² | Rendement brut ³ sur prix de revient | Rendement brut ³ sur valeur vénale |
|---|--|------------------------------|----------------------------|--|--|---|---|
| BERNE | Bienne Rue du Rüschi 1 / Faubourg du Lac 64-66 / Rue Centrale 2-4 | 26 883 352 | 28 241 000 | 1 276 273 | 1 400 026 | 5,21% | 4,96% |
| FRIBOURG | Granges-Paccot Route des Grives 4 | 4 695 948 | 4 591 000 | 200 004 | 200 004 | 4,26% | 4,36% |
| NEUCHÂTEL | La Chaux-de-Fonds Rue des Musées 53 (DDP) et Rue des Musées 58 | 22 736 494 | 21 571 000 | 894 797 | 1 058 904 | 4,66% | 4,91% |
| VALAIS | Monthey Rue du Midi 2 | 5 273 671 | 5 238 000 | 236 684 | 241 668 | 4,58% | 4,61% |
| VAUD | Rolle Rue de la Vallée 7-11 | 58 462 575 | 59 736 000 | 1 065 675 | 2 591 568 | 4,43% | 4,34% |
| VAUD | Vevey Rue du Simplon 33 | 5 865 165 | 6 922 000 | 290 017 | 301 944 | 5,15% | 4,36% |
| Immeubles à usage mixte | | 123 917 205 | 126 299 000 | 3 963 450 | 5 794 114 | 4,68% | 4,59% |
| Immeubles à usage mixte, dont en PPE ou en droit de superficie | | 159 858 158 | 167 270 000 | 5 478 970 | 7 668 646 | 4,80% | 4,58% |

Récapitulation

| | Prix de revient en CHF | Valeur vénale en CHF | Revenus bruts réalisés en CHF ¹ | Etat locatif théorique en CHF ² | Rendement brut ³ sur prix de revient | Rendement brut ³ sur valeur vénale |
|--|------------------------------|----------------------------|--|--|---|---|
| Immeubles d'habitation, dont en PPE ou en droit de superficie | 216 647 141 | 230 270 000 | 8 884 239 | 10 049 288 | 4,64% | 4,36% |
| Immeubles à usage commercial | 47 514 404 | 50 427 000 | 2 093 495 | 2 511 077 | 5,28% | 4,98% |
| Immeubles à usage mixte, dont en PPE ou en droit de superficie | 159 858 158 | 167 270 000 | 5 478 970 | 7 668 646 | 4,80% | 4,58% |
| | 424 019 703 | 447 967 000 | 16 456 704 | 20 229 011 | 4,77% | 4,52% |

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.

¹ du 01.07.2018 au 30.06.2019

² état locatif théorique annuel

³ sur la base de l'état locatif théorique annuel

Locataires représentant plus de 5% de l'ensemble des revenus locatifs :

Aucun locataire ne représente plus de 5% des revenus locatifs.

Liste des achats et des ventes d'immeubles durant l'exercice du 1er juillet 2018 au 30 juin 2019AchatsImmeubles d'habitation

| Canton | Localité | Adresse/Lieu dit |
|-----------|-----------------------|-----------------------------|
| NEUCHÂTEL | Neuchâtel | Rue de Grise-Pierre 26, 28 |
| VAUD | Chavannes-près-Renens | Route de la Maladière 22-24 |

Immeubles à usage mixte, en PPE

| Canton | Localité | Adresse/Lieu dit |
|--------|----------|-----------------------|
| VAUD | Lausanne | Chemin des Cèdres 6-8 |

Immeubles à usage mixte

| Canton | Localité | Adresse/Lieu dit |
|--------|----------|-----------------------|
| VAUD | Rolle | Rue de la Vallée 7-11 |

Ventes

Aucune vente sur la période.

Détail des dettes

| Taux | Désignation | Début | Échéance | Montant au 01.07.2018 | Tiré | Remboursé | Montant au 30.06.2019 |
|---|---------------------------|------------|------------|--------------------------|------------|-------------|--------------------------|
| Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an) | | | | | | | |
| 0,50% | Avance à terme fixe | 04.06.2018 | 04.07.2018 | 13 480 000 | | -13 480 000 | - |
| 0,50% | Avance à terme fixe | 04.06.2018 | 04.07.2018 | 8 020 000 | | -8 020 000 | - |
| 0,60% | Avance à terme fixe | 29.01.2018 | 30.07.2018 | 11 500 000 | | -11 500 000 | - |
| 0,50% | Avance à terme fixe | 30.01.2018 | 31.07.2018 | 7 970 000 | | -7 970 000 | - |
| 0,50% | Avance à terme fixe | 04.07.2018 | 06.08.2018 | | 13 480 000 | -13 480 000 | - |
| 0,50% | Avance à terme fixe | 04.07.2018 | 06.08.2018 | | 8 020 000 | -8 020 000 | - |
| 0,59% | Avance à terme fixe | 22.05.2018 | 22.08.2018 | 3 000 000 | | -3 000 000 | - |
| 0,59% | Avance à terme fixe | 01.06.2018 | 03.09.2018 | 7 500 000 | | -7 500 000 | - |
| 0,50% | Avance à terme fixe | 06.08.2018 | 06.09.2018 | | 13 480 000 | -13 480 000 | - |
| 0,50% | Avance à terme fixe | 06.08.2018 | 06.09.2018 | | 8 020 000 | -8 020 000 | - |
| 0,59% | Avance à terme fixe | 19.06.2018 | 19.09.2018 | 6 000 000 | | -6 000 000 | - |
| 0,50% | Avance à terme fixe | 01.04.2018 | 30.09.2018 | 5 300 000 | | -5 300 000 | - |
| 0,50% | Avance à terme fixe | 30.04.2018 | 08.10.2018 | 11 500 000 | | -11 500 000 | - |
| 0,70% | Avance à terme fixe | 18.05.2018 | 08.10.2018 | 2 056 000 | | -2 056 000 | - |
| 0,50% | Avance à terme fixe | 19.05.2018 | 08.10.2018 | 8 800 000 | | -8 800 000 | - |
| 0,625% | Avance à terme fixe | 20.05.2018 | 08.10.2018 | 2 034 000 | | -2 034 000 | - |
| 0,70% | Avance à terme fixe | 31.05.2018 | 08.10.2018 | 2 000 000 | | -2 000 000 | - |
| 0,70% | Avance à terme fixe | 11.06.2018 | 08.10.2018 | 3 500 000 | | -3 500 000 | - |
| 0,77% | Avance à terme fixe | 11.06.2018 | 08.10.2018 | 3 100 000 | | -3 100 000 | - |
| 0,70% | Avance à terme fixe | 19.06.2018 | 08.10.2018 | 5 000 000 | | -5 000 000 | - |
| 0,70% | Avance à terme fixe | 26.06.2018 | 08.10.2018 | 5 500 000 | | -5 500 000 | - |
| 0,70% | Avance à terme fixe | 27.06.2018 | 08.10.2018 | 3 500 000 | | -3 500 000 | - |
| 0,70% | Avance à terme fixe | 28.06.2018 | 08.10.2018 | 3 800 000 | | -3 800 000 | - |
| 0,50% | Avance à terme fixe | 01.08.2018 | 08.10.2018 | | 7 970 000 | -7 970 000 | - |
| 0,80% | Avance à terme fixe | 03.09.2018 | 08.10.2018 | | 1 600 000 | -1 600 000 | - |
| 0,50% | Avance à terme fixe | 06.09.2018 | 08.10.2018 | | 13 480 000 | -13 480 000 | - |
| 0,50% | Avance à terme fixe | 06.09.2018 | 08.10.2018 | | 8 020 000 | -8 020 000 | - |
| 0,80% | Avance à terme fixe | 13.09.2018 | 08.10.2018 | | 5 600 000 | -5 600 000 | - |
| 0,70% | Avance à terme fixe | 12.06.2018 | 11.10.2018 | 4 600 000 | | -4 600 000 | - |
| 0,59% | Avance à terme fixe | 19.09.2018 | 19.10.2018 | | 6 000 000 | -6 000 000 | - |
| 0,60% | Avance à terme fixe | 30.07.2018 | 30.10.2018 | | 11 500 000 | -11 500 000 | - |
| 0,50% | Avance à terme fixe | 01.10.2018 | 31.10.2018 | | 5 300 000 | -5 300 000 | - |
| 0,60% | Avance à terme fixe | 03.09.2018 | 05.11.2018 | | 7 500 000 | -7 500 000 | - |
| 0,60% | Avance à terme fixe | 22.08.2018 | 22.11.2018 | | 3 000 000 | -3 000 000 | - |
| 0,60% | Avance à terme fixe | 05.11.2018 | 05.12.2018 | | 7 500 000 | -7 500 000 | - |
| 0,60% | Avance à terme fixe | 05.12.2018 | 07.01.2019 | | 7 500 000 | -7 500 000 | - |
| 0,60% | Avance à terme fixe | 22.11.2018 | 22.01.2019 | | 3 000 000 | -3 000 000 | - |
| 0,60% | Avance à terme fixe | 30.10.2018 | 30.01.2019 | | 1 500 000 | -1 500 000 | - |
| 0,50% | Avance à terme fixe | 01.11.2018 | 30.01.2019 | | 5 300 000 | -5 300 000 | - |
| 0,60% | Avance à terme fixe | 07.01.2019 | 07.02.2019 | | 7 500 000 | -7 500 000 | - |
| 0,625% | Avance à terme fixe | 15.01.2019 | 14.04.2019 | | 4 000 000 | -4 000 000 | - |
| 0,50% | Avance à terme fixe | 14.01.2019 | 15.04.2019 | | 32 000 000 | -32 000 000 | - |
| 0,59% | Avance à terme fixe | 14.01.2019 | 15.04.2019 | | 16 000 000 | -16 000 000 | - |
| 0,60% | Avance à terme fixe | 22.01.2019 | 23.04.2019 | | 3 000 000 | -3 000 000 | - |
| 0,95% | Hypothèque Flex Roll-over | 28.04.2018 | 26.04.2019 | 6 700 000 | | -6 700 000 | - |
| 0,60% | Avance à terme fixe | 30.01.2019 | 30.04.2019 | | 1 500 000 | -1 500 000 | - |
| 0,50% | Avance à terme fixe | 31.01.2019 | 30.04.2019 | | 5 300 000 | -5 300 000 | - |
| 0,625% | Avance à terme fixe | 01.02.2019 | 30.04.2019 | | 8 000 000 | -8 000 000 | - |
| 0,60% | Avance à terme fixe | 07.02.2019 | 07.05.2019 | | 7 500 000 | -7 500 000 | - |
| 0,625% | Avance à terme fixe | 01.03.2019 | 31.05.2019 | | 7 000 000 | -7 000 000 | - |
| 0,625% | Avance à terme fixe | 29.03.2019 | 30.06.2019 | | 2 500 000 | | 2 500 000 |
| 0,625% | Avance à terme fixe | 15.04.2019 | 14.07.2019 | | 4 000 000 | | 4 000 000 |
| 0,59% | Avance à terme fixe | 15.04.2019 | 15.07.2019 | | 16 000 000 | | 16 000 000 |
| 0,50% | Avance à terme fixe | 15.04.2019 | 15.07.2019 | | 32 000 000 | | 32 000 000 |
| 0,59% | Avance à terme fixe | 23.04.2019 | 23.07.2019 | | 3 000 000 | | 3 000 000 |
| 0,59% | Avance à terme fixe | 01.05.2019 | 30.07.2019 | | 1 500 000 | | 1 500 000 |
| 0,50% | Avance à terme fixe | 01.05.2019 | 31.07.2019 | | 5 300 000 | | 5 300 000 |
| 0,625% | Avance à terme fixe | 01.05.2019 | 31.07.2019 | | 8 000 000 | | 8 000 000 |
| 0,60% | Avance à terme fixe | 07.05.2019 | 07.08.2019 | | 7 500 000 | | 7 500 000 |
| 0,625% | Avance à terme fixe | 01.06.2019 | 31.08.2019 | | 7 000 000 | | 7 000 000 |
| 1,20% | Hypothèque à taux fixe | 20.02.2015 | 10.02.2020 | 7 000 000 | | | 7 000 000 |
| Total hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an) | | | | | | | 93 800 000 |

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.

Indices calculés selon l'information spécialisée "Indices des fonds immobiliers" de la Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA du 13 septembre 2016

| | au 30.06.2019 | au 30.06.2018 |
|--|------------------|------------------|
| Quote-part de perte sur loyer (perte de produit) ¹ | 7,35% | 5,19% |
| Coefficient d'endettement | 27,36% | 43,76% |
| Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) | 58,66% | 64,20% |
| Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER ref (GAV) | 0,83% | 0,78% |
| Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER ref (MV) | 1,17% | 1,10% |
| Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE) | 3,56% | 6,11% |
| Rendement du capital investi "Return on Invested Capital" (ROIC) | 2,72% | 4,05% |
| Rendement sur distribution | 2,48% | 2,27% |
| Coefficient de distribution (Payout ratio) | 111,90% | 85,49% |
| Agio/disagio | -1,98% | 8,06% |
| Rendement de placement (sur VNI) | 3,61% | 6,26% |
| Performance | -4,78% | 2,30% |
| Performance de l'indice SXI Real Estate® Funds TR | 9,82% | -3,13% |

¹ Au 30.06.2019, les immeubles en rénovation, Barmottes à Bex et rue de la Borde 17 à Lausanne ne sont pas pris en compte dans le calcul. En intégrant ces immeubles, la quote-part de perte sur loyer aurait été de 9,16%

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.

Informations sur les dérivés

Le fonds ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

Principes d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire

Conformément aux dispositions légales et à la directive de la Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) du 2 avril 2008, 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.

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.

Les experts confirment que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la LPCC et de l'OPCC ainsi qu'aux directives de la SFAMA 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.

Méthode de IAZI AG

IAZI AG applique un modèle DCF qui répond aux standards internationaux et prend en compte les lignes directrices du TEGoVA (The European Group of Valuer's Association) et du RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors), aussi bien que le IVSC (International Valuation Standards Council), le SVS (Swiss Valuation Standard) et le SEK/SVIT, le SIV (Schweizerischer Immobilienschätzer-Verband) et la CEI (Chambre suisse d'experts en estimations immobilières).

La méthode de Discounted Cashflow fournit une valeur de rendement basée sur les entrées et les dépenses futures. Les loyers nets sont définis en partant des revenus actuels et d'éventuels potentiels du marché. Les risques de vacances sont également pris en compte. Les coûts d'exploitation non répercutables ainsi que l'entretien et les rénovations sont déduits. La valeur résiduelle de la méthode résulte de la capitalisation du cashflow net de la onzième année et la prise en compte des rénovations futures.

IAZI AG procède à la modélisation économétrique du taux d'actualisation effectivement payé sur le marché, grâce aux quelques 8 500 comptes de résultats d'immeubles et données de transactions effectives reçus régulièrement de la part de ses clients (banques, assurances, caisses de pension). Ce procédé nous permet de déterminer le taux d'actualisation à employer pour différents types d'objets, et ceci dans chaque commune de Suisse.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3,74% (min. 2,98% / max. 4,69%) pour les dix premières années.
Le taux de capitalisation moyen pondéré est de 3,26% (min. 2,54% / max. 4,04%) à partir de l'année terminale.

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 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.

Le taux d'escompte utilisé pour l'évaluation de l'immeuble est de 3,60% pour les dix premières années et le taux de capitalisation est de 3,10% à partir de l'année terminale.

Méthode de Wüest Partner AG

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

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

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

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

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

Le taux d'escompte utilisé pour l'évaluation de l'immeuble est de 3,92% pour les dix premières années et le taux de capitalisation est de 3,40% à partir de l'année terminale.

Principes d'évaluation des avoirs en banque

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.

Informations sur les coûts

Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur (extrait du § 18 du contrat de fonds) :

| | Taux maximum | Taux effectif |
|--|---|---------------|
| Commission d'émission en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger | 5,00% de la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises | 1,80% |

| | Taux maximum | Taux effectif |
|---|---|---|
| Commission de rachat en faveur du fonds | 5,00% de la valeur nette d'inventaire des parts rachetées | aucun rachat n'a eu lieu sur la période |

Rémunérations et frais à la charge de la fortune du fonds (extrait du § 19 du contrat de fonds) :

| | Taux maximum | Taux effectif |
|--|--------------|---------------|
| Commission de gestion de la direction du fonds et des sociétés immobilières (calculée sur la valeur nette d'inventaire) utilisée pour la direction, la gestion et la distribution du fonds | 1,20% p.a. | 0,79% p.a. |

| | Taux maximum | Taux effectif |
|---|--------------|---------------|
| Commission de la banque dépositaire (calculée sur la valeur nette d'inventaire du fonds) pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements du fonds et les autres charges de la banque dépositaire selon § 4 du contrat de fonds | 0,0525% p.a. | 0,0525% p.a. |

| | Taux maximum | Taux effectif |
|---|--------------|---------------|
| Commission de la direction pour le travail occasionné lors de la construction, la rénovation ou la transformation (sur le coût des travaux) | 3,00% | 3,00% |

| | Taux maximum | Taux effectif moyen |
|---|--------------|---------------------|
| Commission de la direction pour le travail occasionné lors de l'achat, de la vente ou de l'échange d'immeubles, y compris l'éventuelle rémunération de tiers mandatés à cet effet | 3,00% | 1,53% |

| | Taux maximum | Taux effectif |
|--|--------------|---------------|
| Frais et charges liés à l'administration des différents immeubles (calculés sur les produits locatifs annuels bruts) | 6,00% | 3,50% |

| | Taux maximum | Taux effectif |
|--|--------------|---------------|
| Commission de la banque dépositaire pour le travail occasionné lors du versement du produit annuel aux investisseurs (calculé sur le montant brut distribué) | 0,50% | 0,50% |

En supplément, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés dans le § 19 du contrat de fonds peuvent être facturés au fonds.

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 954 922,85

Engagements à long terme, répartis par échéance d'un à cinq ans et après cinq ans

Engagements à long terme, échéance d'un à cinq ans : CHF 25 214 000,00

Engagements à long terme, échéance à plus de cinq ans : CHF 3 544 000,00

Solufonds SA

Signy-Avenex

Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi
sur les placements collectifs au Conseil
d'administration de la direction de fonds de
Dominicé Swiss Property Fund

sur les comptes annuels 2019

Rapport abrégé de la société d'audit

au Conseil d'administration de Solufonds SA, Signy-Avenex

Rapport abrégé sur les comptes annuels

En notre qualité de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joint du fonds de placements Dominicé Swiss Property Fund 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) pour l'exercice arrêté au 30 juin 2019.

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 former notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 30 juin 2019 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

Jean-Sébastien Lassonde
Expert réviseur
Réviseur responsable

Anthony Estevez
Expert réviseur

Genève, 11 octobre 2019