

Dominicé Swiss Property Fund

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

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art « Immobilienfonds »

Rapport semestriel non audité au 31 décembre 2019

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 31. Dezember 2019

GESTION ET ORGANES / VERWALTUNG UND ORGANE

Direction de fonds

Fondsleitung

SOLUFONDS SA

Rue des Fléchères 7A
1274 Signy-Avenex

Banque dépositaire

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise

Place Saint François 14
1001 Lausanne

Société d'audit

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers SA

Avenue Giuseppe-Motta 50
1202 Genève

Experts chargés des estimations / Schätzungsexperten

IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG

(Personnes responsables / Verantwortliche Personen:
Driss AGRAMELAL et Roxane MONTAGNER)

Zürich

Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

(Personnes responsables / Verantwortliche Personen:
Pierre STÄMPFLI et Yasmine GHULAM)

Genève

Wüest Partner AG

(Personnes responsables / Verantwortliche Personen:
Léon LY et Hervé FROIDEVAUX)

Zürich et Genève

Gérance des immeubles / Immobilienverwaltung

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 / Vermögensverwalterin

Dominicé & Co. – Asset Management

Rue de la Confédération 5
1204 Genève

Rapport de gestion

1. Revue des marchés

Dans la situation des taux d'intérêt négatifs qui perdure en Suisse, l'investissement immobilier permet de générer des rendements réels en franc suisse tout-à-fait intéressants par rapport au niveau de risque de ce placement. Les risques liés à ce type de placement restent bien évidemment la hausse des taux, ou les vacants. En Suisse, les taux d'intérêts sont restés négatifs depuis plus de 5 ans et la situation internationale laisse penser que ces taux très bas devraient perdurer pour encore très longtemps. Le risque de vacant est nettement plus important dans l'immobilier commercial, les régions ou les situations loin des centres urbains et pour les habitations luxueuses ou de grandes dimensions.

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. Pendant la période sous revue, le fonds n'a pas effectué de transactions. Nous nous sommes concentrés sur les travaux développement, transformation et réparation. La mutation d'un hôtel en studios s'est achevée et se loue rapidement. Nous avons aussi travaillé avec succès à transformer et à relouer des surfaces vacantes, notamment dans notre immeuble à Bussigny que nous avons acheté à un prix réduit car un bail important y avait été résilié. Les travaux de consolidation liés à un défaut de construction de notre immeuble à Bex devraient s'achever ce printemps. Nous avançons aussi dans la préparation de notre projet de reconstruction de notre immeuble rue de la Borde à Lausanne.

3. Analyse de la performance

La performance du fonds qui ressort de la comptabilité du semestre écoulé est dégradée par le fait que notre immeuble de Bex, qui a dû être vidé de ses habitants, a généré des frais de réparations ainsi qu'un manque à gagner en raison de l'absence de loyers. Nous estimons qu'au 31 décembre 2019 le fonds a des prétentions à l'égard des assurances et des sous-traitants et mandataires de l'entrepreneur total, pour les dommages subis. Ces créances sont estimées à CHF 838'908 soit : CHF 375'000 pour la perte locative consécutive à la résiliation en mars 2019 de tous les baux au 30 juin 2019, pour justes motifs (total des vacants Q2 Q3 Q4 2019) et CHF 463'908 pour les frais et honoraires de remédiation des défauts payés par le fonds au 31.12.2019.

4. Perspective et stratégie

Pendant ces prochains mois, les travaux en cours à Bex devraient être achevés et nous prévoyons de pouvoir à nouveau louer les appartements dès les mois d'avril et mai. En ce qui concerne le résultat de l'année au 30 juin 2020, il risque d'être péjoré par les délais occasionnés par le recours aux assurances pour l'immeuble de Bex. En outre, les progrès enregistrés pour la relocation de certains biens ne déploieront leurs effets qu'avec retard. Dès lors, nous prévoyons une distribution en baisse sur l'exercice en cours, mais le portefeuille devrait permettre de retrouver son potentiel et le niveau de coupon annuel de CHF 3.- par part, voire de l'améliorer sur le moyen terme. Il convient aussi de noter que le fonds a préféré conserver tous les immeubles achetés depuis le lancement du fonds, notre coupon est donc uniquement financé par les résultats opérationnels.

Geschäftsbericht

1. Marktrückblick

Aufgrund der Schweiz anhaltenden Negativzinsen, ermöglichen Immobilieninvestitionen die Erzielung reeller Renditen in Schweizer Franken, die im Vergleich zum Risiko dieser Investition, recht attraktiv sind. Die mit dieser Art von Investition verbundenen Risiken bleiben offensichtlich der Anstieg der Zinssätze und der Leerstand der Immobilie. In der Schweiz sind die Zinssätze seit mehr als fünf Jahren negativ, und die internationale Situation legt nahe, dass diese sehr niedrigen Zinssätze noch sehr lange anhalten sollten. Das Leerstandsrisiko ist in gewerblichen Immobilien, Regionen oder Gegenden weit entfernt von städtischen Zentren sowie bei Luxus- oder Großwohnungen viel höher.

2. Anlagepolitik

Unser Immobilienportfolio wurde im Laufe der Jahre aufgebaut, um es an das aktuelle Umfeld anzupassen, mit einer besonderen Konzentration auf kleinflächigen Wohneinheiten mit moderaten Mieten in der Nähe der öffentlichen Verkehrsmittel. Im Berichtszeitraum hat der Fonds keine Transaktionen ausgeführt. Wir haben uns auf Entwicklungs-, Umbau- und Renovationsarbeiten konzentriert. Die Umwandlung eines Hotels in Studios ist abgeschlossen und die Vermietung erfolgt demnächst. Wir haben auch erfolgreich daran gearbeitet, Leerflächen umzubauen und wieder zu vermieten, insbesondere in unserer Liegenschaft in Bussigny, welche wir aufgrund einer Kündigung eines wichtigen Mietvertrages zu einem reduzierten Preis gekauft haben. Die Konsolidierungsarbeiten im Zusammenhang mit einem Baumangel in der Liegenschaft in Bex sollten im Frühjahr abgeschlossen sein. Zudem wurden Fortschritte bei der Vorbereitung des Wiederaufbauprojekts für unser Gebäude in der Rue de la Borde in Lausanne gemacht.

3. Performance-Analyse

Die aus dem Halbjahresabschluss entnommene Wertentwicklung des Fonds ist durch die Tatsache beeinträchtigt, dass die Liegenschaft in Bex geräumt werden musste. Dadurch hatten nicht nur die Renovationskosten, sondern auch die durch die Räumung verursachten Mietzinsausfälle eine negative Auswirkung auf die Erträge. Wir schätzen, dass der Fonds per 31. Dezember 2019 Ansprüche gegen Versicherungsunternehmen sowie Subunternehmer und Vertreter des gesamten Auftragnehmers auf erlittene Schäden geltend macht. Diese Forderungen werden auf CHF 838'908 geschätzt, d.h.: CHF 375.000 für die Mietzinsausfälle aufgrund der Auflösungen aller Mietverträge per 30. Juni 2019 (Leerstand Q2 Q3 Q4 2019) plus CHF 463'908 für die Kosten und Gebühren zur Beseitigung der Mängel, welche der Fonds per 31.12.2019 gezahlt hat.

4. Perspektive & Strategie

In den kommenden Monaten sollten die laufenden Renovationen in Bex abgeschlossen sein. Wir gehen davon aus, dass wir die Wohnungen im April und Mai wieder vermieten können. Das Ergebnis für das Geschäftsjahr per 30. Juni 2020 könnte durch eine verspätete Abwicklung der Versicherung für die Liegenschaft in Bex beeinträchtigt werden. Darüber hinaus werden die Fortschritte bei der Vermietung bestimmter Wohneinheiten erst später wirksam. Es ist daher für das laufende Geschäftsjahr von einer rückläufigen Ausschüttung auszugehen. Das Portfolio sollte danach sein Potenzial wieder erreichen, so dass ein jährlicher Coupon von CHF 3.- pro Anteil wieder erreicht oder mittelfristig sogar verbessern werden sollte. Die Strategie besteht auch weiterhin darin, dass der Fonds bevorzugt, die seit seiner Auflegung erworbenen Liegenschaften zu behalten und der Coupon nur aus den Betriebsergebnissen finanziert wird.

CHIFFRES-CLÉS / KENNZAHLEN

		31.12.2019	31.12.2018
Fortune totale / Gesamtfondsvermögen	CHF	450'941'907	363'132'980
Fortune nette / Nettofondsvermögen	CHF	315'409'737	312'018'282
Valeur vénale des immeubles terminés Verkehrswert fertige Bauten	CHF	448'704'000	353'456'000

Information des années précédentes / Informationen der vorhergehenden Jahre

Date	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
Datum	Nettoinventarwert pro Anteil	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen	Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Anteil	Ausschüttung des Reingewinns pro Anteil
31.12.2018	CHF 120.00	2'600'000	312'018'282	N/A	N/A
30.06.2019	CHF 123.45	2'600'000	320'935'817	CHF 0.00	CHF 3.00
31.12.2019	CHF 121.30	2'600'000	315'409'737	N/A	N/A

Indices calculés selon la directive de la SFAMA / Nach den SFAMA-Richtlinien berechnete Kennzahlen (01.07.2019 - 31.12.2019)

	31.12.2019	31.12.2018
Taux de perte sur loyer / Mietausfallrate ^{1 3}	7.51%	8.23%
Coefficient d'endettement / Fremdfinanzierungsquote	28.81%	13.19%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) / Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge) ²	60.91%	60.99%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{ref (GAV)} / Fondsbetriebsaufwandquote TER ref (GAV) ²	0.78%	0.79%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{ref (MV)} / Fondsbetriebsaufwandquote TER ref (MV) ²	1.08%	1.21%
Rendement des fonds propres (ROE) / Eigenkapitalrendite (ROE) ²	3.59%	2.93%
Rendement du capital investi (ROIC) / Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ²	2.73%	2.50%
Rendement sur distribution / Ausschüttungsrendite	N/A	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio) / Ausschüttungsquote (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio / Agio/Disagio	1.48%	-0.42%
Rendement de placement / Anlagerendite ¹	0.71%	0.71%
Performance / Performance ¹	4.50%	-5.74%
Performance de l'indice SXI Real Estate® Funds TR / Performance des Index SXI Real Estate® Funds TR ¹	6.82%	-5.32%

¹ Calculé sur 6 mois / Berechnung für 6 Monate

² Calculé sur 12 mois / Berechnung für 12 Monate

³ Au 31.12.19, les immeubles en rénovation, Barmottes à Bex, rue de la Borde 17 à Lausanne et rue du Parc 71 à la Chaux-de-Fonds, ne sont pas pris en compte dans le calcul. En intégrant ces immeubles, la quote-part de perte sur loyer aurait été de 13.77%

³ Per 31.12.19 sind die Liegenschaften "Barmottes" in Bex, "Rue de la Borde 17" in Lausanne sowie "rue du Parc 71" in La Chaux-de-Fonds, welche sich jeweils in Renovation befinden, nicht in die Berechnungen einbezogen. Inklusive dieser Liegenschaften hätte die Mietausfallrate 13.77% betragen.

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

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

COMPTE DE FORTUNE / VERMÖGENSRECHNUNG
31.12.2019
31.12.2018
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>	1'537'304.98	1'878'331.51
Immeubles, divisés en : / <i>Grundstücke, aufgeteilt in:</i>		
- Immeubles d'habitation / <i>Wohnbauten</i>	238'325'000.00	201'916'000.00
- Immeubles à usage commercial / <i>Kommerziell genutzte Liegenschaften</i>	46'171'000.00	47'789'000.00
- Immeubles à usage mixte / <i>Gemischte Bauten</i>	164'208'000.00	103'751'000.00
Autres actifs / <i>Sonstige Vermögenswerte</i>	700'601.94	7'798'648.40
Fortune totale du fonds, dont à déduire / <i>Gesamtfondsvermögen abzüglich</i>	450'941'906.92	363'132'979.91
Engagements à court terme, divisés selon : / <i>kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:</i>		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques <i>- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten</i>	100'600'000.00	17'300'000.00
- Autres engagements à court terme / <i>kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten</i>	4'493'646.91	3'328'126.11
Engagements à long terme, divisés selon : / <i>Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:</i>		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques <i>- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten</i>	28'652'500.00	29'318'000.00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	317'195'760.01	313'186'853.80
Estimation des impôts dus en cas de liquidation / <i>Geschätzte Liquidationssteuern</i>	-1'786'023.00	-1'168'572.00
Fortune nette du fonds / <i>Nettofondsvermögen</i>	315'409'737.01	312'018'281.80

Variation de la fortune nette du fonds / Veränderung des Nettofondsvermögens
01.07.2019
01.07.2018
31.12.2019
31.12.2018
CHF
CHF

Fortune nette du fonds au début de l'exercice / <i>Nettofondsvermögen per Beginn der Rechnungsperiode</i>	320'935'817.34	195'400'689.92
Distribution / <i>Ausschüttung</i>	-7'800'000.00	-4'800'000.00
Solde des mouvements de parts / <i>Saldo aus dem Anteilverkehr</i>	0.00	119'130'003.97
Résultat total / <i>Gesamterfolg</i>	2'273'919.67	2'287'587.91
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice / <i>Nettofondsvermögen per Ende der Rechnungsperiode</i>	315'409'737.01	312'018'281.80

Nombre de parts en circulation / Anzahl Anteile im Umlauf
01.07.2019
01.07.2018
31.12.2019
31.12.2018

Situation au début de l'exercice / <i>Stand zu Beginn der Rechnungsperiode</i>	2'600'000	1'600'000
Nombre de parts émises / <i>Anzahl ausgegebene Anteile</i>	0	1'000'000
Nombre de parts rachetées / <i>Anzahl zurückgenommene Anteile</i>	0	0
Situation à la fin de l'exercice / <i>Stand per Ende der Rechnungsperiode</i>	2'600'000	2'600'000
Valeur nette d'inventaire par part, arrondie à CHF 0.05	121.30	120.00
<i>Nettoinventarwert pro Anteil, gerundet auf CHF 0.05</i>		

COMPTE DE RÉSULTAT / ERFOLGSRECHNUNG

	01.07.2019	01.07.2018
	31.12.2019	31.12.2018
	CHF	CHF
Revenus / Ertrag		
Loyers (rendements bruts) / Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	8'963'720.10	7'591'781.54
Autres revenus / Übrige Erträge	54'689.13	38'074.29
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0.00	1'209'996.03
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen		
Total des revenus, dont à déduire: / Total Erträge abzüglich:	9'018'409.23	8'839'851.86
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	527'741.22	465'269.22
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten		
Autres intérêts passifs / Sonstige Passivzinsen	0.00	634.50
Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen	1'396'836.14	902'391.24
Administration des immeubles, divisés en : / Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:		
- Frais liés aux immeubles / Liegenschaftsaufwand	732'718.11	674'152.04
- Frais d'administration / Verwaltungsaufwand	356'372.61	335'511.44
Impôts fonciers / Liegenschaftssteuern	434'928.97	313'723.16
Impôts revenus et fortune / Ertrags- und Vermögenssteuern	1'073'693.43	1'214'441.30
Frais d'estimation et d'audit / Schätzungs- und Prüfaufwand	90'862.38	110'596.20
Rémunérations réglementaires versées : / Reglementarische Vergütungen an:		
- A la direction / an die Fondsleitung	1'084'953.66	1'012'918.27
- A la banque dépositaire / an die Depotbank	84'325.09	66'472.76
Autres charges / Sonstiger Aufwand	271'641.14	119'388.48
Total des charges / Total Aufwand	6'054'072.75	5'215'498.61
Résultat net / Nettoertrag	2'964'336.48	3'624'353.25
Résultat réalisé / Realisierter Erfolg	2'964'336.48	3'624'353.25
Impôts en cas de liquidation (variation) / Liquidationssteuern (Veränderung)	264'707.00	179'348.00
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) / Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	-955'123.81	-1'516'113.34
Résultat total / Gesamterfolg	2'273'919.67	2'287'587.91

INVENTAIRE DES IMMEUBLES / IMMOBILIENINVENTAR

Immeubles d'habitation / Wohnbauten

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés
Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert	erzielte Brutto- mieteinnahmen
		en / in CHF	en / in CHF	en / in CHF ¹
GE	Petit-Saconnex / Genève			
	Rue de l'Orangerie 3	6'845'260	6'958'000	148'357
NE	La Chaux-de-Fonds			
	Rue du Parc 71	7'900'645	7'932'000	39'920
	Le Landeron			
	Rue du Jura 10-12	9'716'386	9'853'000	224'170
	Neuchâtel			
(2)	Rue des Draizes 55-61	21'413'470	22'020'000	434'223
	Rue de Grise-Pierre 26, 28	8'149'640	8'289'000	177'398
VD	Belmont-sur-Lausanne			
	Chemin de Rueyres 1	5'245'867	5'521'000	117'456
	Bex			
	Barmottes (Route d'Aigle 21-23)	13'201'213	12'178'000	16'513
	Chavannes-près-Renens			
	Rue de la Blancherie 5	19'208'313	22'008'000	460'539
	Route de la Maladière 22-24	16'221'027	17'676'000	341'590
	Commugny			
	Rue de l'Eglise 7a-7b	5'180'930	6'180'000	131'784
	Corsier-sur-Vevey			
	Sous-les-Terreux 1	3'932'800	4'137'000	78'742
	Crissier			
(2)	Route de Marcolet 15a	6'188'581	6'688'000	145'347
	Ecublens			
	Chemin de la Forêt 14	12'589'469	14'499'000	268'901
	La Tour de Peilz			
	Avenue de la Condémine 1	10'578'004	10'862'000	215'025
	Chemin des Murets 10	8'258'600	8'606'000	172'566
	Lausanne			
	Avenue des Bergières 59	5'453'867	6'290'000	125'130
	Avenue de France 18bis	4'381'256	4'560'000	104'946
	Rue de la Mercerie 14, 16, 18, 20	10'396'304	12'723'000	303'917
	Lucens			
	Place de la Belle-Maison 4	1'736'096	1'726'000	36'758
	Avenue Louis-Edouard Junod 2	2'702'496	2'580'000	53'320
	Orbe			
	Rue Centrale 1	4'769'808	4'818'000	98'700
	Renens			
	Avenue de Florissant 28	17'606'878	18'121'000	384'615
	Chemin des Roses 3-5	11'236'957	12'253'000	300'819
	Yverdon-les-Bains			
	Rue de Moulins 36-38-40-42	11'839'776	11'847'000	258'855
Totaux / Total		224'753'643	238'325'000	4'639'590

Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés
Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert	erzielte Bruttomieteinnahmen
		en / in CHF	en / in CHF	en / in CHF ¹
FR	Granges-Paccot			
	Route des Grives 2	13'631'522	13'672'000	330'413
VD	Bussigny			
	Rue de l'Arc-en-ciel 8	11'790'153	12'495'000	255'140
	Crissier			
	Rue du Jura 14	7'328'321	7'866'000	217'626
	Lausanne			
	Rue de la Borde 17-17b / Ch. de Mémise	4'560'266	5'162'000	0
⁽²⁾	Chemin des Cèdres 6-8	2'834'400	3'003'000	68'578
	St-Sulpice			
	Rue du Centre 140	3'659'170	3'973'000	73'446
Totaux / Total		43'803'832	46'171'000	945'204

Immeubles à usage mixte / Gemischte Bauten

BE	Bienne			
	Rue du Rüschli 1 / Faubourg du Lac 64-66 / Rue Centrale 2-4	26'885'070	28'241'000	636'348
FR	Granges-Paccot			
	Route des Grives 4	4'695'948	4'591'000	100'977
NE	La Chaux-de-Fonds			
	Rue des Musées 53 (DDP) et Rue des Musées 58	22'806'640	21'571'000	339'006
VS	Monthey			
	Rue du Midi 2	5'273'671	5'238'000	119'994
VD	Le Mont-sur-Lausanne			
⁽²⁾	Chemin du Rionzi / Route de Lausanne	33'106'103	37'968'000	796'252
	Rolle			
	Rue de la Vallée 7-11	58'500'710	59'677'000	1'236'867
	Vevey			
	Rue du Simplon 33	5'886'209	6'922'000	149'482
Totaux / Total		157'154'351	164'208'000	3'378'926

Récapitulation / Zusammenfassung	Prix de revient Gestehungskosten en / in CHF	Valeur vénale Verkehrswert en / in CHF	Revenus bruts réalisés erzielte Bruttomieteinnahmen en / in CHF ¹
Immeubles d'habitation incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie Wohnbauten einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht	224'753'643	238'325'000	4'639'590
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum	43'803'832	46'171'000	945'204
Immeubles à usage mixte incluant les immeubles en PPE Gemischte Bauten einschliesslich Stockwerkeigentum	157'154'351	164'208'000	3'378'926
Totaux / Total	425'711'826	448'704'000	8'963'720

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

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

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs : Aucun locataire ne représente plus de 5% des revenus locatifs

Mieter, die mehr als 5% des Gesamtmietsertrages des Fonds ausmachen: Kein Mieter hat einen Anteil von über 5% am Gesamtmietsertrag.

¹ du 01.07.2019 au 31.12.2019 / vom 01.07.2019 bis 31.12.2019

² Immeubles en PPE / Liegenschaften in Stockwerkeigentum

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

Achats / Käufe

Aucun achat sur la période sous revue / Keine Käufe in der Berichtsperiode

Ventes / Verkäufe

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

DÉTAILS DES DETTES HYPOTHÉCAIRES / HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

Taux Zinssatz	Date d'emprunt Aufnahmedatum	Échéance Verfallsdatum	Capital au 30.06.19 Kapital per 30.06.19 en / in CHF	Tiré Aufgenommen	Remboursé Zurückbezahlt	Capital au 31.12.19 Kapital per 31.12.19 en / in CHF
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)						
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (<1 Jahr)						
0.625%	14.07.2019	14.01.2020	4'000'000			4'000'000
0.59%	15.07.2019	15.01.2020	16'000'000			16'000'000
0.50%	15.07.2019	15.01.2020	32'000'000			32'000'000
0.50%	18.10.2019	20.01.2020		1'000'000		1'000'000
0.59%	23.07.2019	23.01.2020	3'000'000			3'000'000
0.59%	30.07.2019	31.01.2020	1'500'000			1'500'000
0.50%	31.07.2019	31.01.2020	5'300'000			5'300'000
0.625%	31.07.2019	31.01.2020	8'000'000			8'000'000
0.60%	07.08.2019	07.02.2020	7'500'000			7'500'000
1.20%	20.02.2015	10.02.2020	7'000'000			7'000'000
0.625%	31.08.2019	28.02.2020	7'000'000			7'000'000
0.60%	18.01.2019	18.03.2020		5'800'000		5'800'000
0.625%	30.06.2019	31.03.2020	2'500'000			2'500'000
0.61%	Taux moyen pondéré (moins de 1 an)	Totaux / Total	93'800'000	6'800'000	0	100'600'000
	Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (<1 Jahr)					
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)						
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)						
1.00%	17.04.2015	19.04.2022	4'208'000		-20'500	4'187'500
1.00%	17.04.2015	19.04.2022	2'246'000		-11'000	2'235'000
1.85% ⁽¹⁾	01.07.2016	30.05.2022	12'960'000		-60'000	12'900'000
1.55% ⁽¹⁾	01.02.2019	06.06.2022	5'800'000			5'800'000
1.56%	Taux moyen pondéré (de 1 à 5 ans)	Totaux / Total	25'214'000	0	-91'500	25'122'500
	Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (von 1 bis 5 Jahren)					
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)						
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (>5 Jahren)						
1.76%	12.06.2015	12.06.2025	1'108'000		-5'500.00	1'102'500
1.76%	12.06.2015	12.06.2025	1'736'000		-8'500	1'727'500
1.10% ⁽¹⁾	01.02.2019	31.03.2026	700'000			700'000
1.63%	Taux moyen pondéré (plus de 5 ans)	Totaux / Total	3'544'000	0	-14'000	3'530'000
	Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (>5 Jahren)					
0.82%	Taux moyen pondéré (total)	Totaux / Total	122'558'000	6'800'000	-105'500	129'252'500
	Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (Total)					

¹ Reprise de dette / Schuldübername

INFORMATIONS SUR LE TAUX EFFECTIF DES RÉMUNÉRATIONS

ANGABEN ZU DEN EFFEKTIVEN ENTSCHÄDIGUNGEN

Rémunération à la direction de fonds/ Entschädigung der Fondsleitung

Commission de gestion / Verwaltungskommission

Taux maximum / Maximalsatz	Taux effectif / Effektiver Satz
1.20%	0.68%

Commission d'émission / Ausgabekommission

Taux maximum / Maximalsatz	Taux effectif / Effektiver Satz
5.00%	N/A

Commission de rachat / Rücknahmekommission

Taux maximum / Maximalsatz	Taux effectif / Effektiver Satz
5.00%	N/A

Commission pour l'achat et la vente d'immeubles
Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften

Taux maximum / Maximalsatz	Taux effectif / Effektiver Satz
3.00%	N/A

Commission de gestion des immeubles
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften

Taux maximum / Maximalsatz	Taux effectif / Effektiver Satz
6.00%	3.76%

Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation / Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen

Taux maximum / Maximalsatz	Taux effectif / Effektiver Satz
3.00%	3.00%

Rémunération à la banque dépositaire/ Entschädigung der Depotbank

Commission pour la gestion, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds (part de la commission de gestion)
Kommission für die Verwaltung, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung (Teil der Verwaltungskommission)

Taux maximum / Maximalsatz	Taux effectif / Effektiver Satz
0.0525%	0.0525%

Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger

Taux maximum / Maximalsatz	Taux effectif / Effektiver Satz
0.50%	0.50%

Commission pour la garde des cédules hypothécaires non gagées
Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe

Taux maximum / Maximalsatz	Taux effectif / Effektiver Satz
CHF 125.- (par cédule)	CHF 125.- (pro Schuldbrief)

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 0.00

ANNEXE / ANHANG

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.

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.

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 Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA), 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 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.

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.

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 Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) 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 SFAMA konform sind sowie den üblichen Bewertungsnormen im Immobiliensektor entsprechen. Gemäss den Swiss Valuation Standards stellt der angegebene Marktwert pro Immobilie den «richtigen Wert» dar. Anders ausgedrückt kann er als geeigneter Verkaufspreis unter normalen Bedingungen im aktuellen Markt betrachtet werden, ohne allfällige Transaktionskosten zu berücksichtigen.

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

Méthode de IAZI AG

IAZI 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 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.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 2.98% à 4.69%.

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

Methode von IAZI AG

IAZI AG wendet ein DCF-Modell an, das internationalen Standards entspricht und gleichzeitig die Richtlinien der TEGoVA (The European Group of Valuer's Association), der RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors) sowie des IVSC (International Valuation Standards Council), der SVS (Swiss Valuation Standard) und der SEK / SVIT, des SIV (Schweizerischer Immobilienschätzer-Verband) und der IEC (Schweizerische Kammer der Experten in Immobilienbewertung) berücksichtigt.

Die Discounted-Cashflow-Methode liefert einen Ertragswert basierend auf zukünftige Einnahmen und Ausgaben. Die Nettomieten werden auf Basis der aktuellen Umsätze und des möglichen Marktpotenzials definiert. Die Risiken von Leerständen werden ebenfalls berücksichtigt. Nicht übertragbare Betriebskosten sowie Wartungs- und Renovierungskosten werden abgezogen. Der Restwert ergibt sich aus der Kapitalisation des Netto-Cashflows im elften Jahr und unter Einbezug zukünftiger Renovierungen.

IAZI AG führt die ökonometrische Modellierung des am Markt tatsächlich gezahlten Diskontsatzes durch, und zwar mit rund 8.500 Gebäudeertragsrechnungen und tatsächlichen Transaktionsdaten, die sie regelmäßig von ihren Kunden (Banken, Versicherungen, Pensionskassen) erhält. Dieses Verfahren ermöglicht es, den Diskontsatz für unterschiedliche Objektarten zu bestimmen, und dies in jeder Gemeinde der Schweiz.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 2.98% und 4.69%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.76%.

Méthode de Wüest Partner SA

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

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

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

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

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

Le taux d'actualisation net utilisé pour l'évaluation de l'immeuble a été de 3.40%.

Methode von Wüest Partner AG

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

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

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

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

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

Der für die Bewertung der Liegenschaft angewandte Diskontierungssatz betrug 3.40%.

Méthode P.Stämpfli

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 prémisses 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'actualisation net utilisé pour l'évaluation de l'immeuble a été de 3.10%.

Methode P.Stämpfli

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 immobilienpezifischen Risikozuschlägen.

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

Der für die Bewertung der Liegenschaft angewandte Diskontierungssatz betrug 3.10%.

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.

Schätzungsprinzipien der Bankguthaben

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

Principe de calcul de la valeur nette d'inventaire

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

Berechnungsprinzip des Nettoinventarwerts

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