



POLYMEN FONDS IMMOBILIER

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

Rapport semestriel non audité au 30 juin 2017

Direction de fonds :

SOLUFONDS SA
Rue des Fléchères 7A
1274 Signy-Avenex

Conseil d'administration :

Michel **DOMINICE**
Michel **ABT**
Pierre **MICHEL**
Pierre **PARODI**
Yann **de MEHERENC de SAINT PIERRE**
Jean-Marc **ROMANO**

Président
Vice-président
Administrateur (*jusqu'au 19 juin 2017*)
Administrateur
Administrateur
Administrateur

Direction :

Claudio **MÜLLER**
Laurent **MURIER**
Nicolas **PASSELLO**
Isabelle **TISSEUR**
Sabrina **MANCINI TRINKLER**
Andreea-Bianca **STEFANESCU**

Directeur général
Membre de la direction
Membre de la direction
Membre de la direction
Membre de la direction
Membre de la direction (*depuis le 1^{er} janvier 2017*)

Banque dépositaire :

Banque Cantonale Vaudoise
Place St François 14
1001 Lausanne

Gestionnaire :

Mestral Immobilier SA
Rue du Marché 20
1204 Genève

Société d'audit :

PricewaterhouseCoopers SA
Av. Giuseppe-Motta 50
1211 Genève 2

Experts chargés des estimations :

Olivier **BETTENS**
Martin-Paul **BROENNIMANN**
Paul-Henri **JUILLERAT**
Lauro **LEPORI**
Lucia **MONTORFANI**
Stéphane **PICCI**

à Lausanne
à Genève
à Lausanne
à Lausanne (*depuis janvier 2017*)
à Lugano
à Saint-Aubin-Sauges

Dr. Beat **SALZMANN**

à Zürich

Yvan **SCHMIDT**

à Lausanne

Pierre **STÄMPFLI**

à Genève

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
- FORUM IMMOBILIER SA, Genève
- Immooveris properties ag, Berne
- Naef Immobilier Genève SA, Genève
- Naef Immobilier Lausanne SA à Prilly, Prilly
- REGIE VPI SA, Valorisation de Patrimoine Immobilier, Genève
- Rosset SA agence immobilière, Fribourg

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

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

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

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 par l'autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA.

La dernière version du contrat de fonds est entrée en vigueur au 24 novembre 2016, suite à l'approbation délivrée par l'autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA le 22 novembre 2016.

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.

Changements d'experts chargés des estimations :

L'expert Paul Juillerat réduisant son activité, ses immeubles ont été transférés aux experts suivants :

- Olivier BETTENS
- Lauro LEPORI
- Stéphane PICCI
- Pierre STÄMPFLI

De même, certains immeubles de l'expert Martin-Paul BROENNIMANN ont été transférés aux experts suivants :

- Yvan SCHMIDT
- Pierre STÄMPFLI

Compte de fortune	30.06.2017	30.06.2016
	CHF	CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	29 402 546,47	41 725 689,59
Immeubles, divisés en :		
- Immeubles d'habitation	232 140 000,00	165 730 000,00
- Immeubles à usage commercial	119 049 159,00	83 810 000,00
- Immeubles à usage mixte	57 632 000,00	69 917 000,00
- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	5 857 900,00	41 376 000,00
Autres actifs	1 576 850,23	937 101,11
Fortune totale du fonds, dont à déduire	445 658 455,70	403 495 790,70
Engagements à court terme, divisés selon :		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	26 493 000,00	50 612 500,00
- Autres engagements à court terme	4 382 745,92	3 501 140,52
Engagements à long terme, divisés selon :		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	85 687 300,00	76 111 300,00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	329 095 409,78	273 270 850,18
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-1 990 133,34	-1 552 483,00
Fortune nette du fonds	327 105 276,44	271 718 367,18
Nombre de parts en circulation	2 610 132	2 237 256
Valeur nette d'inventaire par part	125,32	121,45
Valeur nette d'inventaire par part arrondie à CHF 0,05	125,30	121,45
Variation de la fortune nette du fonds	01.01.2017	01.01.2016
	30.06.2017	30.06.2016
	CHF	CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	279 273 753,67	227 634 378,90
Distribution	-7 002 611,30	-5 798 221,80
Solde des mouvements de parts	45 835 956,67	44 448 211,08
Résultat total	8 998 177,40	5 433 999,00
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice	327 105 276,44	271 718 367,18
Nombre de parts en circulation	01.01.2017	01.01.2016
	30.06.2017	30.06.2016
	CHF	CHF
Situation au début de l'exercice	2 237 256	1 864 380
Nombre de parts émises	372 876	372 876
Nombre de parts rachetées	0	0
Situation à la fin de l'exercice	2 610 132	2 237 256

Compte de résultat	01.01.2017	01.01.2016
	30.06.2017	30.06.2016
	CHF	CHF
Revenus		
Produits des avoirs postaux et bancaires	0,00	95,33
Loyers (rendements bruts)	9 831 810,25	8 410 597,25
Intérêts intercalaires portés à l'actif	419 620,02	555 209,98
Autres revenus	165 759,25	54 309,38
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	605 749,13	528 092,04
Total des revenus, dont à déduire	11 022 938,65	9 548 303,98
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	1 154 811,36	1 169 836,23
Autres intérêts passifs	1 468,75	856,37
Entretien et réparations	823 086,63	1 051 179,55
Administration des immeubles, divisée en :		
- Frais liés aux immeubles	1 520 184,13	1 247 633,10
- Frais d'administration	408 930,44	342 921,54
Frais d'estimation et d'audit	91 602,08	87 110,75
Impôts	1 745 975,50	1 270 706,28
Rémunérations réglementaires versées :		
- A la direction	1 381 879,95	951 908,33
- A la banque dépositaire	72 629,74	60 076,84
Autres charges	95 605,58	53 776,21
Total des charges	7 296 174,16	6 236 005,20
Résultat net	3 726 764,49	3 312 298,78
Gains et pertes en capitaux réalisés	3 061 103,54	0,00
Impôt sur gain immobilier	-390 920,64	0,00
Gains et pertes en capitaux réalisés nets	2 670 182,90	0,00
Résultat réalisé	6 396 947,39	3 312 298,78
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	3 194 819,35	3 209 605,22
Impôts en cas de liquidation (variation)	-593 589,34	-1 087 905,00
Résultat total	8 998 177,40	5 433 999,00

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 résultat net par part	Distribution gain en capital par part	Distribution totale par part
30.06.2016	CHF 121,45	2 237 256	CHF 271,72	N/A	N/A	N/A
30.06.2017	CHF 125,30	2 610 132	CHF 327,11	N/A	N/A	N/A

Inventaire des immeubles au 30 juin 2017Immeubles d'habitation, dont en PPE ou en droit de superficie

Immeubles d'habitation

Canton	Localité - Adresse/Lieu dit	Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Revenus bruts réalisés en CHF ¹
FR	Granges-Paccot Rue des Rosiers 8	8 365 102	8 280 000	222 076
GE	Carouge Rue de Lancy 6	4 395 170	5 370 000	127 095
GE	Genève Rue du Beulet 1A	6 668 594	8 250 000	179 916
GE	Genève Rue Voltaire 11 / Rue du Vuache 1	9 678 292	9 580 000	239 622
GE	Meyrin Chemin de la Tour 4-6-8	8 924 118	10 820 000	272 283
GE	Onex Rue du Vieux-Moulin 7	9 841 936	10 680 000	246 089
GE	Thônex Chemin des Deux-Communes 15-17	12 205 698	12 460 000	306 466
GE	Thônex Chemin des Deux-Communes 25-27-29	23 548 039	24 220 000	589 984
GE	Vernier Avenue Louis-Pictet 10/10B	17 051 745	20 210 000	369 469
NE	La Chaux-de-Fonds Rue du Bois-Noir 15-23	14 896 250	13 940 000	482 500
VD	Aigle Pré d'Emoz / Ch. de Bel-Horizon 1	9 196 772	10 480 000	289 128
VD	Bex Chemin des Barmottes 2 à 10	2 706 522	2 910 000	60 924
VD	Bex Chemin des Barmottes 12	4 288 552	4 400 000	130 548
VD	Bex Route d'Aigle 43	2 899 745	3 170 000	95 100
VD	Bex Route d'Aigle 47-49	6 121 349	7 070 000	201 382
VD	Bex Rue Centrale 57	3 423 213	3 410 000	17 265
VD	Lausanne Avenue de Sévery 2	7 625 906	6 900 000	172 070

Immeubles d'habitation

Canton	Localité - Adresse/Lieu dit	Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Revenus bruts réalisés en CHF ¹
VD	Lausanne Chemin des Sauges 32-34-36	4 812 929	5 540 000	136 033
VD	Lausanne Chemin du Levant 147	5 916 746	7 280 000	188 425
VD	Crissier Rue des Alpes 59-61-63 / locatif	29 647 211	33 260 000	493 324
VD	St-Cergue Rue de la Gare 8	9 877 173	8 910 000	191 976
VD	Vevey Avenue de Gilamont 30-32	5 992 986	6 090 000	167 096
VS	Fully Rue du Stade 46A	4 328 242	3 950 000	98 388
Immeubles d'habitation		212 412 290	227 180 000	5 277 157

Immeubles d'habitation en PPE

VD	Crissier Rue des Alpes 59-61-63 / PPE	4 601 664	4 960 000	0
Immeubles d'habitation en PPE		4 601 664	4 960 000	0
Immeubles d'habitation, dont en PPE ou en droit de superficie		217 013 954	232 140 000	5 277 157

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

Immeubles à usage commercial

Canton	Localité - Adresse/Lieu dit	Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Revenus bruts réalisés en CHF ¹
FR	Morat Rue Pestalozzi 10-12	9 006 069	9 490 000	226 684
GE	Genève Rue du Cendrier 22/22A / Rue Kléberg 23	12 914 839	13 110 000	305 664
GE	Genève Rue Du-Roveray 14	9 616 105	10 530 000	239 328
VD	Gland Av. du Mont-Blanc 31-33	18 899 375	19 480 000	573 351
VD	Lausanne Chemin du Trabandan 28	25 012 654	26 790 000	779 295
VD	Lausanne Rue Saint-Martin 9-11	17 818 253	18 850 000	544 470
Immeubles à usage commercial		93 267 295	98 250 000	2 668 791

Immeubles à usage commercial, en PPE

Canton	Localité - Adresse/Lieu dit	Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Revenus bruts réalisés en CHF ¹
VS	Sion Rue du Scex	21 069 851	20 799 159	591 821
Immeubles à usage commercial, en PPE		21 069 851	20 799 159	591 821
Immeubles à usage commercial, dont en PPE ou en droit de superficie		114 337 146	119 049 159	3 260 612

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
VD	Rolle Passage Vuillermet 2 et 4	5 388 794	5 320 000	126 876
Immeubles à usage mixte en PPE		5 388 794	5 320 000	126 876

Immeubles à usage mixte

Canton	Localité - Adresse/Lieu dit	Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Revenus bruts réalisés en CHF ¹
GE	Genève Ruelle de la Vinaigrerie 3-5	4 063 841	4 460 000	96 919
GE	Genève Rue de Neuchâtel 4	9 110 377	9 650 000	191 963
GE	Genève Rue Liotard 4	4 414 859	4 720 000	106 274
GE	Chêne-Bourg Rue Peillonex 31-33-31A	6 794 054	6 040 000	108 478
GE	Genève Rue St-Laurent 15-17	9 719 892	10 490 000	243 349
SO	Biberist Hauptstrasse 19	4 791 546	4 232 000	125 899
VD	Cossonay Rue des Laurelles 6	4 551 594	5 290 000	128 256
VD	Lausanne Route Aloys-Fauquez 36/38 / Ch. de la Motte 1	6 968 080	7 430 000	166 028
Immeubles à usage mixte		50 414 241	52 312 000	1 167 165
Immeubles à usage mixte, dont en PPE ou en droit de superficie		55 803 035	57 632 000	1 294 041

Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction, dont en PPE ou en droit de superficie**Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction**

Canton	Localité - Adresse/Lieu dit	Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Revenus bruts réalisés en CHF ¹
GE	Vandoeuvres Chemin de Marclay 10	5 465 812	5 857 900	0
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction en PPE		5 465 812	5 857 900	0
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction, dont en PPE ou en droit de superficie		5 465 812	5 857 900	0

Récapitulation

	Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Revenus bruts réalisés en CHF ¹
Immeubles d'habitation, dont en PPE ou en droit de superficie	217 013 954	232 140 000	5 277 157
Immeubles à usage commercial, dont en PPE ou en droit de superficie	114 337 146	119 049 159	3 260 612
Immeubles à usage mixte, dont en PPE ou en droit de superficie	55 803 035	57 632 000	1 294 041
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction, dont en PPE ou en droit de superficie	5 465 812	5 857 900	0
	392 619 948	414 679 059	9 831 810

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 pour la période du 01.01.2017 au 30.06.2017

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs :

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

Liste des achats et des ventes d'avoires durant l'exercice du 01.01.2017 au 30.06.2017

Achats

Immeubles d'habitation

Canton	Localité	Adresse/Lieu dit
VD	Bex	Rue Centrale 57

Immeuble à usage commercial

Canton	Localité	Adresse/Lieu dit
VD	Sion	Rue du Scex

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

Canton	Localité	Adresse/Lieu dit
VD	Vandoeuvres	Chemin de Marclay 10

Ventes

Appartements d'habitation

Canton	Localité - Adresse/Lieu dit	Bâtiments	Appartements
VD	Crissier - Rue des Alpes 59-61-63 / PPE	3	Lot n°1, place de parking n°1
		3	Lot n°3, place de parking n°3
		3	Lot n°11, place de parking n°11
		3	Lot n°12, place de parking n°12
		3	Lot n°13, place de parking n°13
		3	Lot n°14, place de parking n°14
		3	Lot n°21, place de parking n°21
		3	Lot n°22, places de parking n°8 et n°22
		3	Lot n°23, place de parking n°23
		3	Lot n°24, place de parking n°24
		3	Lot n°31, place de parking n°31
		3	Lot n°32, place de parking n°32
		3	Lot n°33, place de parking n°7
		3	Lot n°34, place de parking n°34
		3	Lot n°42, place de parking n°42
		3	Lots disponibles (petits locaux) n°1 et n°2
		4	Lot n°2, place de parking n°2
		4	Lot n°11, place de parking n°11
		4	Lot n°12, place de parking n°12
		4	Lot n°13, place de parking n°13
		4	Lot n°14, place de parking n°14
		4	Lot n°21, place de parking n°21
		4	Lot n°22, places de parking n°22
		4	Lot n°23, place de parking n°23
		4	Lot n°24, place de parking n°24
		4	Lot n°31, place de parking n°31
		4	Lot n°32, place de parking n°32
		4	Lot n°33, place de parking n°33
		4	Lot n°34, place de parking n°5
		4	Lot n°42, places de parking n°7 et n°42
		4	Lot n°43, place de parking n°2, n°3 et n°6
		4	Lot disponible (petit local) n°3

Détail des dettes

Taux	Désignation	Début	Échéance	Montant au 31.12.2016	Tiré	Remboursé	Montant au 30.06.2017
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)							
1,15%	Prêt hypothécaire	29.10.2016	29.01.2017	2 000 000		-2 000 000	0
2,625% ¹	Prêt hypothécaire	20.12.2016	28.02.2017	70 000		-70 000	0
1,15%	Prêt hypothécaire	30.11.2016	28.02.2017	1 000 000		-1 000 000	0
1,15%	Prêt hypothécaire	30.11.2016	28.02.2017	2 800 000		-2 800 000	0
1,15%	Prêt hypothécaire	16.12.2016	16.03.2017	1 750 000		-1 750 000	0
1,15%	Prêt hypothécaire	19.12.2016	19.03.2017	3 100 000		-3 100 000	0
1,15%	Prêt hypothécaire	28.12.2016	28.03.2017	2 100 000		-2 100 000	0
0,75%	Prêt hypothécaire	28.02.2017	31.03.2017		2 350 000	-2 350 000	0
0,75%	Prêt hypothécaire	03.01.2017	31.03.2017		18 075 000	-18 075 000	0
0,85%	Prêt hypothécaire	29.07.2016	28.04.2017	5 925 000		-5 925 000	0
0,75%	Prêt hypothécaire	30.01.2017	28.04.2017		5 100 000	-5 100 000	0
0,75%	Prêt hypothécaire	03.05.2016	02.05.2017	2 864 000		-2 864 000	0
0,75%	Avance à terme fixe	12.04.2017	12.05.2017		1 000 000	-1 000 000	0
1,15%	Prêt hypothécaire	28.02.2017	27.05.2017		400 000	-400 000	0
0,75%	Prêt hypothécaire	31.03.2017	31.05.2017		14 500 000	-14 500 000	0
0,75%	Prêt hypothécaire	31.05.2017	30.06.2017		14 500 000	-14 500 000	0
1,15%	Avance à terme fixe	30.05.2017	30.06.2017		3 500 000	-3 500 000	0
0,75%	Avance à terme fixe	28.04.2017	28.07.2017		1 320 000		1 320 000
0,75%	Prêt hypothécaire	28.04.2017	28.07.2017		5 100 000		5 100 000
1,10%	Prêt hypothécaire	28.04.2017	28.07.2017		5 925 000		5 925 000
1,15%	Avance à terme fixe	28.04.2017	28.07.2017		6 100 000		6 100 000
1,15%	Prêt hypothécaire	27.05.2017	31.08.2017		400 000		400 000
0,85%	Avance à terme fixe	30.11.2016	30.11.2017	4 000 000			4 000 000
2,81% ¹	Prêt hypothécaire	20.12.2016	31.01.2018	800 000			800 000
0,75%	Prêt hypothécaire	03.05.2017	02.05.2018		2 856 000	-8 000	2 848 000
Total hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)							26 493 000
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)							
1,10%	Crédit hypothécaire	30.06.2016	01.07.2019	7 330 000		-60 000	7 270 000
3,15% ¹	Prêt hypothécaire	20.12.2016	31.10.2019	2 158 000			2 158 000
1,50%	Crédit hypothécaire	27.11.2012	27.11.2019	2 900 000		-12 500	2 887 500
2,18%	Crédit hypothécaire	30.09.2011	30.09.2021	640 800			640 800
2,15%	Crédit hypothécaire	24.10.2011	25.10.2021	310 000			310 000
3,00% ¹	Prêt hypothécaire	20.12.2016	29.10.2021	1 000 000			1 000 000
2,15%	Crédit hypothécaire	02.11.2011	02.11.2021	1 800 000			1 800 000
2,08%	Crédit hypothécaire	31.12.2011	30.12.2021	4 330 000			4 330 000
Total hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)							20 396 300

Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)

1,79%	Crédit hypothécaire	01.10.2012	30.09.2022	5 432 000	-46 000	5 386 000
1,81%	Crédit hypothécaire	18.10.2012	18.10.2022	4 062 500	-75 000	3 987 500
1,88%	Crédit hypothécaire	27.11.2012	27.11.2022	7 750 000		7 750 000
1,88%	Crédit hypothécaire	27.11.2012	28.11.2022	112 500	-75 000	37 500
3,20%	Crédit hypothécaire	31.03.2011	30.03.2026	12 000 000		12 000 000
2,23%	Crédit hypothécaire	28.12.2011	31.12.2026	195 000	-12 500	182 500
2,23%	Crédit hypothécaire	28.12.2011	31.12.2026	1 680 000		1 680 000
2,25%	Prêt hypothécaire	09.09.2015	28.02.2027	10 320 000	-80 000	10 240 000
2,50%	Crédit hypothécaire	01.06.2012	31.05.2027	4 925 000	-25 000	4 900 000
2,52%	Crédit hypothécaire	29.06.2012	30.06.2027	2 775 000		2 775 000
2,53%	Crédit hypothécaire	29.06.2012	30.06.2027	1 170 000	-30 000	1 140 000
2,40%	Crédit hypothécaire	01.08.2012	31.07.2027	7 400 000	-15 000	7 385 000
2,40%	Crédit hypothécaire	01.08.2012	31.07.2027	10 000	-10 000	0
2,55%	Crédit hypothécaire	01.08.2012	31.07.2027	3 760 000		3 760 000
2,55%	Crédit hypothécaire	01.08.2012	31.07.2027	370 000	-22 500	347 500
2,26%	Crédit hypothécaire	01.10.2012	30.09.2027	1 795 000	-10 000	1 785 000
2,30%	Crédit hypothécaire	01.10.2012	30.09.2027	1 770 000		1 770 000
2,30%	Crédit hypothécaire	01.10.2012	30.09.2027	175 000	-10 000	165 000
Total hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)						65 291 000
1,96%	Taux moyen pondéré		Totaux	112 579 800	81 126 000	-81 525 500
						112 180 300

¹ Reprise de crédit lors de l'achat

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 30.06.2017	au 30.06.2016
Taux de perte sur loyer	2,99%	2,38%
Coefficient d'endettement	27,05%	35,12%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) ¹	64,71%	66,69%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER ref (GAV) ²	1,07%	0,86%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER ref (MV) ³	1,28%	N/A
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE) ⁴	5,20%	2,00%
Return on Invested Capital (ROIC) ³	4,68%	N/A
Rendement sur distribution	N/A	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio	24,18%	10,33%
Performance ¹	10,34%	8,71%
Rendement de placement ¹	2,94%	2,07%
Performance de l'indice SXI Real Estate® Funds TR ¹	7,17%	6,45%

¹ Pour la période du 01.01.2017 au 30.06.2017 et du 01.01.2016 au 30.06.2016

² Pour la période du 01.07.2016 au 30.06.2017 et du 01.07.2015 au 30.06.2016

³ Pour la période du 01.07.2016 au 30.06.2017. Pas applicable au 30.06.2016, car nouvel indice depuis le 13.09.2016

⁴ Pour la période du 01.07.2016 au 30.06.2017 et du 01.01.2016 au 30.06.2016

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 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.

Méthode du collège d'expert (O. Bettens, M.-P. Broennimann, L. Lepori, S. Picci)

Cette évaluation est fondée sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et consiste à projeter les revenus et dépenses futurs sur une période de onze ans. Les revenus nets ainsi calculés sont réduits de provisions pour travaux futurs estimés selon la formule de Ross. Dans la formule de Ross, le montant des travaux futurs représente la dépréciation cumulative d'un immeuble, établie selon l'âge économique, et est déterminé selon une sorte de "calcul de la vitesse de chute". La vitesse initiale de la dépréciation d'un immeuble augmente de manière progressive au cours de sa durée de vie utile. Les flux nets de trésorerie sont ensuite actualisés et la somme de ces montants et de la valeur résiduelle de l'immeuble permettent d'obtenir la valeur vénale. Les provisions pour travaux futurs susmentionnées étant calculées en fonction de l'âge économique de l'immeuble, celles-ci sont généralement supérieures aux provisions établies selon d'autres méthodes dynamiques de la valeur de rendement.

La valeur retenue de l'immeuble à Crissier "Rue des Alpes 59-61-63 / PPE" est obtenue en ajoutant à son prix de revient le gain prévu lors des ventes des appartements de cet immeuble. Ce gain a été estimé sur la base du prix des ventes à terme déjà réalisées et des coûts de construction prévisionnels.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3,14% à 3,92%.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3,57%.

Méthode de Y. Schmidt

La méthode de i Consulting SA prend en considération une période de cent ans. Une distinction est faite entre les dix premières années et les suivantes. Des cycles de rénovation lourde sont pris en compte (assainissement/rénovation).

Les charges d'exploitation sont projetées sur la base des derniers exercices connus et comparées aux benchmarks i Consulting SA. L'indexation des revenus et charges prend en considération l'évolution moyenne de l'IPC à long terme conforme au droit du bail. Si les loyers sont sensiblement inférieurs aux prix du marché, le taux d'inflation des dix premières années est adapté.

Le taux d'actualisation est basé sur le coût moyen pondéré du capital (WACC). Ce taux est différencié pour les années 1 à 10 et les années 11 à 100 et correspond aux coûts effectifs ou projetés des fonds propres et des fonds étrangers. Les taux correspondent aux attentes moyennes des investisseurs actifs sur le marché et la pondération FP/FE est, par exemple de 20/80 pour du logement.

Les taux d'escompte nets de 1 à 10 ans utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 2,54% à 2,64%.

Les taux d'escompte nets de 11 à 100 ans utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3,74% à 3,84%.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 2,61% pour les années 1 à 10.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3,81% pour les années 11 à 100.

Méthode de B. Salzmann

CIFI 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 résulte de la capitalisation du cashflow net de la onzième année et la prise en compte des rénovations futures.

CIFI 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 net utilisé pour l'évaluation a été de 4,67%.

Méthode de P. Stämpfli

Un logiciel d'évaluation (modèle développé sous Excel) permet de procéder aux calculs DCF et de budgétiser les flux de capitaux de l'immeuble sur la base des documents et des budgets fournis par le client ainsi que par une éventuelle visite de l'immeuble par un expert.

Dans un premier temps, les données relatives aux immeubles (données financières et caractéristiques des objets) sont livrées à l'Expert qui les saisit dans son logiciel d'évaluation.

Les recettes, les vacances et les charges sont estimées pour les 10 prochaines années. Les investissements générateurs de plus-value, de même que les augmentations de loyers y relatives sont pris en compte. Les loyers de marché, respectivement les éventuels potentiels locatifs peuvent aussi être estimés.

Outre la saisie des données, la visite des objets et la détermination des scénarios de budgétisation, le taux d'actualisation est un des éléments déterminants de la méthode DCF. En effet, le taux d'actualisation prend en compte les risques liés à la situation de l'immeuble ainsi que les risques liés à l'immeuble lui-même et qui ne sont pas déjà considérés dans les cash flows budgétisés. Grâce à son expérience, selon la nature et selon la localisation de l'immeuble, l'expert est en mesure d'établir le taux d'actualisation à utiliser sur le marché. Ce taux d'actualisation est empirique et facilement

Le logiciel d'évaluation permet l'estimation des immeubles à leur valeur vénale en tenant compte des différentes conditions touchant aux recettes et aux charges.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3,70% à 4,20%.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3,95%.

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.

Informations sur le taux effectif des rémunérations dont les taux maximaux figurent dans le règlement

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	5,00% calculée sur la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises	1,81%
Commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse	5,00% calculée sur la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement rachetées	aucun rachat n'a eu lieu sur la période

En supplément, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés dans le § 18 du contrat de fonds peuvent être facturés aux investisseurs.

Rémunérations et frais accessoires 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 (calculée sur la valeur nette d'inventaire) utilisée pour la direction, la gestion de fortune et le cas échéant la commercialisation du fonds	1,20% p.a.	1,01%

	Taux maximum	Taux effectif
Commission de la banque dépositaire (calculée sur la valeur nette d'inventaire du fonds)	0,0525% p.a.	0,0525% p.a.

	Taux maximum	Taux effectif
Commission de la direction pour le travail occasionné lors de l'achat, de la vente ou de l'échange d'immeubles, pour autant qu'un tiers n'ait pas été chargé de l'opération (calculée sur le prix d'achat, de vente, respectivement de la valeur de l'immeuble échangé)	3,00%	3,00%

	Taux maximum	Taux effectif
Commission de la direction à titre d'indemnité pour la gestion des divers immeubles (calculée sur le montant des produits locatifs annuels bruts)	6,00%	3,53%

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

	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 10 375 668,00

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 20 396 300,00

Engagements à long terme, échéance après cinq ans : CHF 65 291 000,00