
RAPPORT ANNUEL AU 31 MARS 2019
JAHRESBERICHT PER 31. MÄRZ 2019

immo56

2019



immo56

Fonds de placement de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers » pour les institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi que pour les caisses des assurances sociales et les caisses de compensation suisses exonérées d'impôts

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für steuerbefreite inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie für steuerbefreite inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen

TABLE DES MATIÈRES / INHALT

Portrait du fonds / Portrait des Fonds	4
Gestion et organes / Verwaltung und Organe	5
Rapport de gestion / Geschäftsbericht	6
Chiffres clés / Kennzahlen	10
Compte de fortune / Vermögensrechnung	12
Compte de résultat / Erfolgsrechnung	13
Évolution / Entwicklung	16
Inventaire / Inventarwert	16
Liste des achats et des ventes durant la période / Aufstellung der Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr	23
Détail des dettes hypothécaires / Hypothekarschulden im Detail	26
Modifications du contrat de fonds / Änderungen des Fondsvertrags	30
Annexe / Anhang	32

PORTRAIT DU FONDS

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

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

La dernière version du contrat de fonds est en vigueur depuis le 27 septembre 2018. La première partie « Préambule » du contrat de fonds a été mise à jour (changement au sein des experts chargés des estimations du fonds) au mois d'octobre 2018. La FINMA n'a émis aucune objection à la prise de ce nouveau mandat, selon leur courrier du 8 novembre 2018. La version actualisée du contrat de fonds avec préambule est celle de novembre 2018, la date d'entrée en vigueur du contrat de fonds reste inchangée.

Répondre aux besoins des institutions de prévoyance

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

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

Responsabilité personnelle exclue

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

PORTRAIT DES FONDS

Immobilier-CH pour Institutionnels 56j ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).

SOLUFONDS SA ist seit dem 15. Juni 2009 für die Fondsleitung verantwortlich. Damals erfolgte die erstmalige Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA.

Die letzte Version des Fondsvertrags ist seit dem 27. September 2018 in Kraft. Im Oktober 2018 wurden im ersten Teil des Fondsvertrags die verantwortlichen Schätzungs-experten aktualisiert. Die Aufsichtsbehörde hatte zu den Änderungen keine Einwendungen, was das Schreiben vom 8. November 2018 bestätigt. Die aktuelle Version des Fondsvertrags ist datiert vom 20. November 2018. Das Datum des Inkrafttretens bleibt hingegen unverändert.

Den Bedürfnissen der Vorsorgeeinrichtung entsprechen

Immobilier-CH pour Institutionnels 56j wurde speziell für die Bedürfnisse von steuerbefreiten inländischen Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie von nach Art. 56 Bst. j in Verbindung mit Bst. e und f des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer (DBG) steuerbefreiten inländischen Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen errichtet.

Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz, deren Anteilhaber ausschliesslich steuerbefreite inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge und steuerbefreite inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen sind, unterliegen nicht der Erwerbs- und Kapitalertragsteuer. Direktes Immobilieneigentum oder das Eigentum von Anteilen des Fonds **Immobilier-CH pour Institutionnels 56j** ist für diese Einrichtungen steuerlich gleichwertig.

Jede persönliche Haftung ausgeschlossen

Investoren verpflichten sich nur zur Bezahlung des Gegenwerts der gezeichneten Fondsbeteiligung. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Immobilienfonds ist ausgeschlossen.

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 St François 14
1001 Lausanne

Gestionnaire / Vermögensverwalterin

PROCIMMO SA
En Budron H11
Case postale 413
1052 Le Mont-sur-Lausanne

Fund Manager Immo56

Virginie BORDRY

Société d'audit / Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers SA
Avenue Giuseppe-Motta 50
1211 Genève 2

Experts chargés des estimations / Schätzungsexperten

Olivier BETTENS

à Lausanne / [Lausanne](#)

Isabelle NESME

à Genève / [Genf](#)

Sönke THIEDEMANN

à Zurich / [Zürich](#)

Wüest Partner AG

à Zurich et à la succursale de Genève / [Zürich und in der Niederlassung in Genf](#)

Personnes responsables / [Verantwortlich](#):

Léon LY et Hervé FROIDEVAUX

Gérance des immeubles / Liegenschaftsverwaltung

La gérance des immeubles est déléguée aux régies suivantes : / [Die Liegenschaftsverwaltung ist an folgende Firmen delegiert](#):

- Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil, Neuchâtel / [Neuenburg](#)
- Bernard Nicod SA, Lausanne / [Lausanne](#)
- Bory & Cie Agence immobilière SA, Genève / [Genf](#)
- Domicim SA, Lausanne / [Lausanne](#)
- Naef Immobilier Neuchâtel S.A., Neuchâtel / [Neuenburg](#)
- PRIVERA AG, Oberwil / [Oberwil](#)
- Régie Duboux SA, Lausanne / [Lausanne](#)

RAPPORT DE GESTION

au 31 mars 2019

Résultats

Le fonds Immobilier-CH pour Institutionnels 56j (« Immo 56 ») clôture son exercice annuel 2018-2019 sur de bons résultats. Conformément aux prévisions du gestionnaire du fonds, un dividende net d'impôt de CHF 4.90 par part sera distribué aux investisseurs. Le solde des gains réalisés dans le cadre des ventes est porté en réserve.

La fortune nette continue de croître pour atteindre CHF 278'429'814.- correspondant à une valeur nette de la part de CHF 145.10 au 31 mars 2019.

La valeur de marché des actifs immobiliers progresse pour s'établir à CHF 413'557'000.- (+ 4% par rapport au 31.03.2018).

A la clôture, le parc immobilier est constitué de 44 immeubles représentant un état locatif théorique net de CHF 18'965'374.-.

Les revenus locatifs des bâtiments vendus (CHF 700'000.- annuels environ) ont pu être partiellement compensés par ceux des bâtiments acquis en cours d'exercice et par les premiers loyers encaissés sur les nouvelles constructions. Le delta sera comblé sur l'exercice 2019-2020 avec la location des appartements neufs.

Vacants : De manière générale, la localisation géographique des immeubles et le montant des loyers permettent une relocation rapide des vacants. Le gestionnaire du fonds travaille sur quatre bâtiments situés en zone périphériques qui affichent un taux plus élevé.

Sur Martigny par exemple, des adaptations de loyer ont été appliquées (sans conséquence significative sur la rentabilité globale du portefeuille). Ces ajustements ont permis de réduire rapidement le nombre de logements vides.

Les grands appartements vacants (4.5p et 5.5p) de l'immeuble Denis de Rougemont à Neuchâtel sont en cours de division pour d'une part, mieux coller à la demande du marché et d'autre part, satisfaire aux exigences des logements « adaptés ». Ces travaux débutent au printemps 2019.

Pour le bâtiment de la Rue de Numa-Droz à La Chaux-de-Fonds, le gestionnaire du fonds vient de trouver un accord avec la Ville et pourra enfin aller de l'avant dans la rénovation des logements vides qui ne pouvaient être loués en l'état.

GESCHÄFTSBERICHT

Per 31. März 2019

Ergebnisse

Der Fonds Immobilier-CH pour Institutionnels 56j («Immo 56») schliesst sein Geschäftsjahr 2018-2019 mit guten Ergebnissen ab. Gemäss den Prognosen der Vermögensverwalterin wird eine Dividende von CHF 4.90 je Anteil an die Investoren ausgeschüttet. Die im Rahmen der Verkäufe erzielten übrigen Gewinne werden den Reserven zugewiesen.

Das Nettovermögen wächst weiter an und erreicht CHF 278'429'814.-, was am 31. März 2019 einem Nettowert von CHF 145.10 pro Anteil entspricht.

Der Marktwert des Immobilienbestandes steigt auf CHF 413'557'000.- (+ 4% gegenüber dem 31.03.2018).

Bei Abschluss des Geschäftsjahres entfallen auf das 44 Gebäude umfassende Immobilienportfolio Sollmieteinnahmen von netto CHF 18'965'374.-.

Die Mietzinseinnahmen der verkauften Gebäude (jährlich ca. CHF 700'000.-) konnten teilweise durch diejenigen der im Laufe des Geschäftsjahres erworbenen Liegenschaften und durch die ersten mit den Neubauten eingenommenen Mieten kompensiert werden. Das Delta wird im Geschäftsjahr 2019-2020 mit der Vermietung der Neuwohnungen überbrückt.

Leerstände: Der geografische Standort der Immobilien und die Höhe der Mietzinsen ermöglichen in der Regel eine schnelle Wiedervermietung der Leerstände. Die Vermögensverwalterin arbeitet derzeit an vier an der Peripherie gelegenen Gebäuden mit einem höheren Leerstandsanteil.

In Martigny beispielsweise wurden bei den Mietzinsen Anpassungen vorgenommen (ohne wesentliche Auswirkung auf die Gesamtrendite des Portfolios). Dank diesen Anpassungen konnte die Anzahl leerer Wohnungen schnell reduziert werden.

Die grossen leer stehenden Wohnungen (4½ und 5½ Zimmer) der Liegenschaft Denis de Rougemont in Neuenburg werden geteilt, um sie einerseits besser an die Nachfrage auf dem Markt anzupassen und andererseits die Anforderungen an «angepasste» Wohnungen zu erfüllen. Diese Arbeiten beginnen im Frühling 2019.

Für das Gebäude an der Rue de Numa-Droz in La Chaux-de-Fonds hat die Vermögensverwalterin eine Vereinba-

Les négociations pour la relocation des surfaces commerciales (ex-OVS) à Peseux ont pris plus de temps et n'ont pas encore abouti au 31 mars 2019. Elles sont toutefois sur le bon chemin et devraient se finaliser prochainement.

Enfin, la commercialisation des appartements neufs de Valbroye a été plus lente que prévu. Les nouvelles se veulent toutefois bonnes puisque de nouveaux baux ont été signés depuis le 31 mars 2019.

Le gestionnaire du fonds reste attentif aux logements vacants du portefeuille et veille à ce que ses interventions soient suivies d'effets positifs sur les prochains résultats.

Une gestion globale des travaux de rénovation (ayant abouti à une augmentation des loyers) a aussi permis plus d'activation des frais, sans péjoration de la maintenance courante des immeubles. Les charges d'exploitation restent quant à elles, stables.

La renégociation de certains prêts hypothécaires arrivés à terme a eu pour effet direct une diminution de 11% des frais financiers liés à la dette.

Par rapport au dernier exercice, le montant global des charges baisse de 5%, le résultat net reste stable à CHF 9'144'257.- (bien qu'il ait eu une vente de deux bâtiments) et le résultat réalisé affiche une nette progression de près de 30% grâce aux gains réalisés sur les ventes.

Du côté des indices, la marge EBIT s'affiche à 65.51%, le rendement de placement sur l'année est de 4.09 % et le TER (GAV) de 0.93%. Le coefficient d'endettement a légèrement baissé à 31.85%.

Points forts de l'exercice

Achats - Ventes

Le fonds a investi dans des emplacements de premier ordre : un immeuble résidentiel situé dans le quartier des Pâquis à Genève (GE) ainsi qu'un bâtiment neuf près de la gare à Morges (VD) (également au bénéfice, à terme, d'une surélévation de deux étages).

Une parcelle de terrain de 400 m² a également été achetée et rattachée à l'immeuble de Fontaine 4 à Peseux (NE) (Centre Commercial Cap 2000) pour lequel un important projet de transformation et de rénovation est actuellement à l'étude. Ces travaux pourront débiter dès l'entrée en vigueur du Plan Directeur Sectoriel prévu à l'horizon 2021.

La négociation avec la commune de Peseux a été menée en coordination avec la commune de Morges. Une entente a été conclue avec la commune de Morges, ce qui permettra de commencer les travaux de rénovation des logements vacants, qui ne peuvent être loués en l'état actuel, et de commencer à louer les logements vacants, qui ne peuvent être loués en l'état actuel.

Les négociations pour la relocation des surfaces commerciales (ex-OVS) à Peseux ont pris plus de temps et n'ont pas encore abouti au 31 mars 2019. Elles sont toutefois sur le bon chemin et devraient se finaliser prochainement.

Enfin, la commercialisation des appartements neufs de Valbroye a été plus lente que prévu. Les nouvelles se veulent toutefois bonnes puisque de nouveaux baux ont été signés depuis le 31 mars 2019.

Le gestionnaire du fonds reste attentif aux logements vacants du portefeuille et veille à ce que ses interventions soient suivies d'effets positifs sur les prochains résultats.

Une gestion globale des travaux de rénovation (ayant abouti à une augmentation des loyers) a aussi permis plus d'activation des frais, sans péjoration de la maintenance courante des immeubles. Les charges d'exploitation restent quant à elles, stables.

La renégociation de certains prêts hypothécaires arrivés à terme a eu pour effet direct une diminution de 11% des frais financiers liés à la dette.

Par rapport au dernier exercice, le montant global des charges baisse de 5%, le résultat net reste stable à CHF 9'144'257.- (bien qu'il ait eu une vente de deux bâtiments) et le résultat réalisé affiche une nette progression de près de 30% grâce aux gains réalisés sur les ventes.

Du côté des indices, la marge EBIT s'affiche à 65.51%, le rendement de placement sur l'année est de 4.09 % et le TER (GAV) de 0.93%. Le coefficient d'endettement a légèrement baissé à 31.85%.

Höhepunkte des Geschäftsjahres

Käufe – Verkäufe

Le fonds a investi dans des emplacements de premier ordre : un immeuble résidentiel situé dans le quartier des Pâquis à Genève (GE) ainsi qu'un bâtiment neuf près de la gare à Morges (VD) (également au bénéfice, à terme, d'une surélévation de deux étages).

Une parcelle de terrain de 400 m² a également été achetée et rattachée à l'immeuble de Fontaine 4 à Peseux (NE) (Centre Commercial Cap 2000) pour lequel un important projet de transformation et de rénovation est actuellement à l'étude. Ces travaux pourront débiter dès l'entrée en vigueur du Plan Directeur Sectoriel prévu à l'horizon 2021.

Le montant total de ces acquisitions s'élève à CHF 15.7 millions générant un revenu locatif théorique annuel de CHF 720'000.-.

Du côté des ventes, l'immeuble de l'Avenue de Vaudagne 48-50 (Meyrin (GE)) a été cédé en juillet 2018 et les huit derniers appartements du Domaine du Chatelard à Gilly (VD) ont pu être signés.

Le volume de ventes sur l'exercice s'élève à CHF 24.8 millions générant un gain immobilier porté en réserve.

Constructions

Gilly (VD), Route de Tartegnin – 31 appartements

Le premier des trois bâtiments dédiés à la location est prêt à accueillir ses premiers locataires en juillet 2019, trois mois plus tôt que prévu. Les deux autres immeubles seront livrés dans le courant de l'été. Les demandes de location en cours de traitement à ce jour, permettent au gestionnaire du fonds d'être confiants sur le « remplissage » de ce premier bâtiment.

Le quatrième immeuble de cet ensemble (cinq appartements) est dédié à la vente en PPE. Il sera prêt à l'automne 2019. Les premières ventes pourront être signées dans le courant de l'été 2019.

Chavannes de Bogis (VD), Chemin de la Repentance – 30 appartements

Les premiers locataires prennent possession de leurs appartements début juillet 2019 conformément au planning. Le gestionnaire du fonds confirme une très forte demande de location.

Valbroye (VD), Rue de la Gare – 36 appartements en location – 12 appartements en vente

La location des 24 premiers logements (réceptionnés au printemps 2018) a pris plus de temps que prévu. Le gestionnaire du fonds reste toutefois confiant sur le long terme, des baux ayant été récemment signés pour une partie des derniers vacants. Sur les douze derniers appartements livrés au 31 mars 2019, neuf sont déjà loués. L'état locatif théorique annuel de ces trois bâtiments est CHF 650'000.-.

Le dernier immeuble sera vendu en PPE (douze appartements). Des réservations fermes sont d'ores et déjà enregistrées et les premiers actes de vente seront signés dans les prochaines semaines.

Arbeiten können in Angriff genommen werden, sobald der Sach- und Richtplan – voraussichtlich 2021 – in Kraft tritt.

Diese Neuerwerbungen haben insgesamt CHF 15.7 Mio. gekostet und generieren einen theoretischen Mietertrag von CHF 720'000.-.

Zu den Verkäufen: Die Liegenschaft an der Avenue de Vaudagne 48-50 (Meyrin (GE)) wurde im Juli 2018 veräussert und die Verträge für die letzten acht Wohnungen des Domaine du Chatelard in Gilly (VD) konnten unterzeichnet werden.

Das Verkaufsvolumen im ganzen Geschäftsjahr betrug CHF 24.8 Mio. Der entsprechende Immobiliengewinn wurde der Reserve zugewiesen.

Bautätigkeit

Gilly (VD), Route de Tartegnin – 31 Wohnungen

Im ersten von drei für die Vermietung bestimmten Gebäuden werden die ersten Mieter drei Monate früher als geplant im Juli 2019 einziehen. Die beiden anderen Gebäude werden im Laufe des Sommers übergeben. Aufgrund der bisher bearbeiteten Mietanfragen ist die Vermögensverwalterin zuversichtlich, dass dieses erste Gebäude «gefüllt» wird.

Das vierte Gebäude dieser Überbauung (fünf Wohnungen) soll als Stockwerkeigentum verkauft werden. Es wird im Herbst 2019 bereit sein. Die Verkaufsverträge können ab Sommer 2019 unterzeichnet werden.

Chavannes de Bogis (VD), Chemin de la Repentance – 30 Wohnungen

Die ersten Mieter nehmen ihre Wohnungen planmässig Anfang Juli 2019 in Besitz. Die Vermögensverwalterin bestätigt eine sehr hohe Mietnachfrage.

Valbroye (VD), Rue de la Gare – 36 Mietwohnungen – 12 Wohnungen im Verkauf

Die Vermietung der ersten 24 Wohnungen (abgenommen im Frühling 2018) nahm mehr Zeit in Anspruch als geplant. Langfristig bleibt die Vermögensverwalterin jedoch zuversichtlich. Für einen Teil der noch freien Wohnungen konnten inzwischen Mietverträge unterzeichnet werden. Von den letzten zwölf am 31. März 2019 übergebenen Wohnungen sind neun bereits vermietet. Die jährlichen Sollmieteinnahmen dieser drei Gebäude betragen CHF 650'000.-.

Die letzte Liegenschaft wird im Stockwerkeigentum verkauft (zwölf Wohnungen). Bereits liegen feste Reservierungen vor und die ersten Kaufverträge werden in den nächsten Wochen unterzeichnet.

Perspectives

L'exercice prochain sera marqué notamment par la mise en location des logements dernièrement livrés (Chavannes de Bogis, Gilly 2 et Valbroye) ce qui permettra au fonds d'accroître ses revenus locatifs (CHF 1'700'000.- de loyers théoriques supplémentaires).

La récente acquisition (mai 2019) d'un nouveau bâtiment sis Avenue de Lonay 1 à Morges (VD) viendra encore consolider les revenus du fonds. Cet immeuble, très bien placé et entièrement loué, bénéficie également d'un potentiel d'augmentation de loyer.

L'accent sera mis sur la relocation des vacants pour inverser le mouvement. Malgré le retard, (Cf. supra), les négociations avancent dans le bon sens.

Nouveauté : le fonds entre sur le marché des établissements pour personnes âgées avec l'acquisition d'un terrain avec permis de construire en force à Collombey-Muraz (VS), dans une zone en plein essor et orientée « médical ». La première pierre de la construction d'une résidence pour séniors sera posée en juin 2019. Le bâtiment sera livré fin 2020. Un bail de 15 ans ferme a d'ores et déjà été signé pour l'exploitation de l'établissement.

Le gestionnaire du fonds poursuivra la croissance et selon les opportunités, se positionnera sur des achats qui s'inscriront dans la stratégie de placement du fonds.

D'autre part, au cours des prochains exercices, des travaux de surélévation et de rénovation seront réalisés sur des immeubles avec du potentiel, tels que ceux du Chemin d'Ombreval 3 à Prilly (VD) ou de l'Avenue Recordon 3 à Lausanne (VD). Les premières études ont d'ailleurs déjà été lancées.

Aussichten

Das nächste Geschäftsjahr wird unter anderem durch die Vermietung der letzten übergebenen Wohnungen (Chavannes de Bogis, Gilly 2 und Valbroye) geprägt sein. Dadurch wird der Fonds die Mietzinseinnahmen erhöhen können (zusätzliche Soll-Mieteinnahmen von CHF 1'700'000.-).

Der kürzlich erfolgte Kauf (Mai 2019) eines neuen Gebäudes an der Avenue de Lonay 1 in Morges (VD) wird den Ertrag des Fonds weiter konsolidieren. Diese sehr gut gelegene und vollständig vermietete Liegenschaft besitzt ebenfalls Potenzial für eine Mietzinserhöhung.

Das Schwergewicht wird auf die Wiedervermietung der leer stehenden Wohnungen gelegt, um eine Trendwende herbeizuführen. Trotz des Verzugs (siehe oben) schreiten die Verhandlungen im gewünschten Sinn voran.

Neu: In Collombey-Muraz (VS) wurde in einer aufstrebenden Zone mit medizinischer Ausrichtung ein Grundstück mit rechtskräftiger Baubewilligung erworben. Dadurch wird der Fonds erstmals auf dem Markt der Alters- und Pflegeheime tätig. Der Grundstein für den Bau eines Seniorenheims wird im Juni 2019 gelegt. Das Gebäude soll Ende 2020 bezugsbereit sein. Für den Betrieb des Heims wurde bereits ein Mietvertrag mit einer festen Laufzeit von 15 Jahren unterzeichnet.

Die Vermögensverwalterin wird weiterhin auf Wachstumskurs bleiben und je nach Opportunitäten weitere Zukäufe tätigen, die der Strategie des Anlagefonds entsprechen.

Andererseits wird in den kommenden Geschäftsjahren an Liegenschaften mit Aufstockungs- und Renovationspotenzial – wie denjenigen am Chemin d'Ombreval 3 in Prilly (VD) oder an der Avenue Recordon 3 in Lausanne (VD) – gearbeitet. Die ersten Planungsarbeiten haben bereits begonnen.

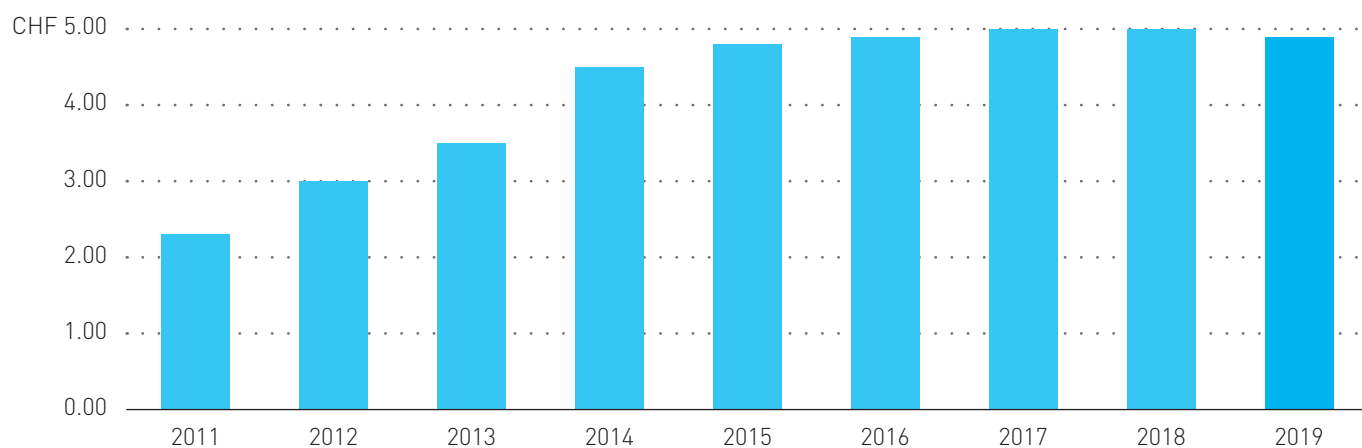
CHIFFRES CLÉS / KENNZAHLEN

		au 31 mars 2019 per 31. März 2019	au 31 mars 2018 per 31. März 2018
Fortune totale / <i>Gesamtfondsvermögen</i>	CHF	419'287'063	413'964'638
Fortune nette du fonds / <i>Nettofondsvermögen</i>	CHF	278'429'814	277'143'785
Valeur vénale estimée des immeubles terminés / <i>Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten</i>	CHF	366'739'000	372'146'000
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain) / <i>Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)</i>	CHF	46'818'000	25'506'000

Information des années précédentes Informationen der vorhergehenden Jahre

Valeur nette d'inventaire d'une part	Parts en circulation	Fortune nette du fonds	Distribution du gain en capital par part	Distribution du revenu net par part
Nettoinventarwert pro Anteil	Anteile im Umlauf	Nettovermögen	Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Anteil	Ausschüttung des Reingewinns pro Anteil
CHF		CHF	CHF	CHF
31.03.2017	140.30	1'706'336	0.45	4.55
31.03.2018	144.40	1'919'276	0.20	4.80
31.03.2019	145.10	1'919'276	0.14	4.76

Dividendes payés / Bezahlte Dividenden



Indices calculés selon la directive de la SFAMA Nach den SFAMA-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	au 31 mars 2019 per 31. März 2019	au 31 mars 2018 per 31. März 2018
Taux de perte sur loyer ¹ Mietausfallrate ¹	6.04%	6.00%
Coefficient d'endettement Fremdfinanzierungsquote	31.85%	32.34%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	65.51%	66.94%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF (GAV)) Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF (GAV))	0.93%	0.88%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF (MV)) Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF (MV))	1.37%	1.38%
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE) Eigenkapitalrendite Return on Equity (ROE)	3.93%	6.26%
Rendement du capital investi (ROIC) Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.19%	4.64%
Rendement sur distribution Ausschüttungsrendite	3.41%	3.43%
Coefficient de distribution (Payout ratio) Ausschüttungsquote (Payout ratio)	99.88%	99.78%
Agio/disagio Agio/Disagio	-0.83%	1.04%
Rendement de placement Anlagerendite	4.09%	6.73%
Performance Performance	2.17%	5.67%
Performance de l'indice SXI Real Estate® Funds TR Performance des Index SXI Real Estate® Funds TR	4.64%	0.05%

1. au 31.03.2019, ce taux exclut les vacants pour travaux.

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.

1. Per 31.03.2019 schliesst die Leerstandquote die Leerstände aufgrund hängiger Renovationen aus.

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

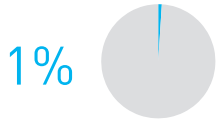
	31.03.2019	31.03.2018
	CHF	CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces / Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	2'501'630.32	14'663'655.56
Immeubles, divisés en : / Grundstücke, aufgeteilt in:		
- Immeubles d'habitation / Wohnbauten, davon Baurecht und Stockwerkeigentum	195'489'000.00	217'203'000.00
- Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften	56'836'000.00	56'893'000.00
- Immeubles à usage mixte / Gemischte Bauten	114'414'000.00	98'050'000.00
- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction/ Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten, davon Stockwerkeigentum	46'818'000.00	25'506'000.00
Autres actifs / Sonstige Vermögenswerte	3'228'432.56	1'648'982.84
Fortune totale du fonds, dont à déduire / Gesamtfondsvermögen abzüglich	419'287'062.88	413'964'638.40
Engagements à court terme, divisés selon : / kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	15'000'000.00	41'775'000.00
- kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		
- Autres engagements à court terme / andere kurzfristige Verbindlichkeiten	4'834'816.37	2'900'904.89
Engagements à long terme, divisés selon : / Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	116'728'500.00	86'836'700.00
- langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation / Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	282'723'746.51	282'452'033.51
Estimation des impôts dus en cas de liquidation / Geschätzte Liquidationssteuern	-4'293'932.92	-5'308'248.79
Fortune nette du fonds / Nettofondsvermögen	278'429'813.59	277'143'784.72
Variation de la fortune nette du fonds / Veränderung des Nettofondsvermögens	01.04.2018	01.04.2017
	31.03.2019	31.03.2018
	CHF	CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice / Nettofondsvermögen per Beginn der Rechnungsperiode	277'143'784.72	239'451'720.89
Distribution / Ausschüttung	-9'596'380.00	-8'531'680.00
Solde des mouvements de parts / Saldo aus dem Anteilverkehr	0.00	29'386'394.06
Résultat total / Gesamterfolg	10'882'408.87	16'837'349.77
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice / Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	278'429'813.59	277'143'784.72
Nombre de parts en circulation / Anzahl Anteile im Umlauf	01.04.2018	01.04.2017
	31.03.2019	31.03.2018
	CHF	CHF
Situation au début de l'exercice / Stand zu Beginn der Rechnungsperiode	1'919'276	1'706'336
Nombre de parts émises / Anzahl ausgegebene Anteile	0	212'940
Nombre de parts rachetées / Anzahl zurückgenommene Anteile	0	0
Situation à la fin de l'exercice / Stand per Ende der Rechnungsperiode	1'919'276	1'919'276
Valeur nette d'inventaire par part / Nettoinventarwert pro Anteil	145.07	144.40
Valeur nette d'inventaire par part, arrondie à CHF 0.10	145.10	144.40
Nettoinventarwert pro Anteil, gerundet auf CHF 0.10	145.10	144.40

COMPTE DE RÉSULTAT / ERFOLGSRECHNUNG

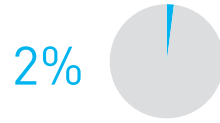
	01.04.2018 31.03.2019 CHF	01.04.2017 31.03.2018 CHF
Revenus / Ertrag		
Loyers (rendements bruts) / Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	17'513'192.75	17'875'877.85
Intérêts intercalaires portés à l'actif / Aktivierte Bauzinsen	765'116.02	330'687.90
Autres revenus / Übrige Erträge	119'232.32	92'316.85
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	678'500.26
Total des revenus, dont à déduire / Total Erträge abzüglich:	18'397'541.09	18'977'382.86
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	2'090'044.38	2'350'988.78
Autres intérêts passifs / Sonstige Passivzinsen	0.00	25.76
Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen	1'376'031.66	2'034'022.30
Administration des immeubles, divisées en : / Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:		
- Frais liés aux Immeubles / Liegenschaftsaufwand	1'386'286.87	1'312'007.18
- Frais d'administration / Verwaltungsaufwand	617'641.30	637'134.31
Impôts fonciers / Liegenschaftssteuern	620'401.00	527'582.04
Frais d'estimation et d'audit / Schätzungs- und Prüfaufwand	147'658.00	147'065.00
Rémunérations réglementaires versées : / Reglementarische Vergütungen an:		
- A la direction / an die Fondsleitung	2'755'394.41	2'519'966.48
- A la banque dépositaire / an die Depotbank	137'769.73	125'998.32
Autres charges / Sonstiger Aufwand	119'206.11	89'458.47
Total des charges / Total Aufwand	9'250'433.46	9'744'248.64
Résultat net / Nettoertrag	9'147'107.63	9'233'134.22
Gains et pertes en capitaux réalisés / Realisierte Kapitalgewinne bsw. -verluste	4'853'072.44	898'711.81
Impôt sur gain immobilier / Steuern auf Kapitalgewinnen	-1'167'771.32	-172'436.08
Gains et pertes en capitaux réalisés nets / Kapitalgewinne nach Steuern	3'685'301.12	726'275.73
Résultat réalisé / Realisierter Erfolg	12'832'408.75	9'959'409.95
Impôts en cas de liquidation (variation) / Liquidationssteuern (Veränderung)	1'014'315.87	-2'041'248.79
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	-2'964'315.75	8'919'188.61
Résultat total / Gesamterfolg	10'882'408.87	16'837'349.77
Utilisation du résultat / Verwendung des Erfolges		
Résultat net / Nettoertrag	9'147'107.63	9'233'134.22
Gain en capital de l'exercice pouvant être distribué / Ausschüttbarer Kapitalgewinn des Rechnungsjahres	3'685'301.12	726'275.73
Report de gain en capital de l'exercice précédent / Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr	352'283.09	9'862.56
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent / Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	2'042'878.00	2'022'268.58
Résultat disponible pour être réparti / Zur Verteilung verfügbarer Betrag	15'227'569.84	11'991'541.09
Distribution gain en capital / Ausschüttung des Kapitalgewinns	268'698.64	383'855.20
Distribution revenus / Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	9'135'753.76	9'212'524.80
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs / Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag	9'404'452.40	9'596'380.00
Report à compte à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung		
Gain en capital / Kapitalgewinn	3'768'885.57	352'283.09
Revenu ordinaire / Ordentlicher Ertrag	2'054'231.87	2'042'878.00
Résultat total reporté à compte à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung	5'823'117.44	2'395'161.09

Implantation géographique du parc immobilier du fonds au 31.03.2019 avec indication de la valeur vénale par région
 Geografische Aufstellung des Immobilienportfolios per 31.03.2019 mit Angaben des Verkehrswerts nach Region

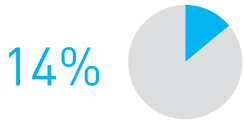
SO
 1 immeuble
 1 Liegenschaft



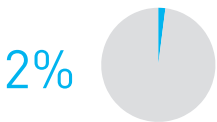
BL
 1 immeuble
 1 Liegenschaft



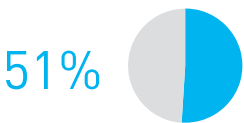
NE
 7 immeubles
 7 Liegenschaften



FR
 1 immeuble
 1 Liegenschaft



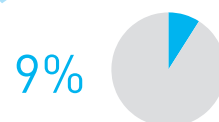
VD
 23 immeubles
 23 Liegenschaften



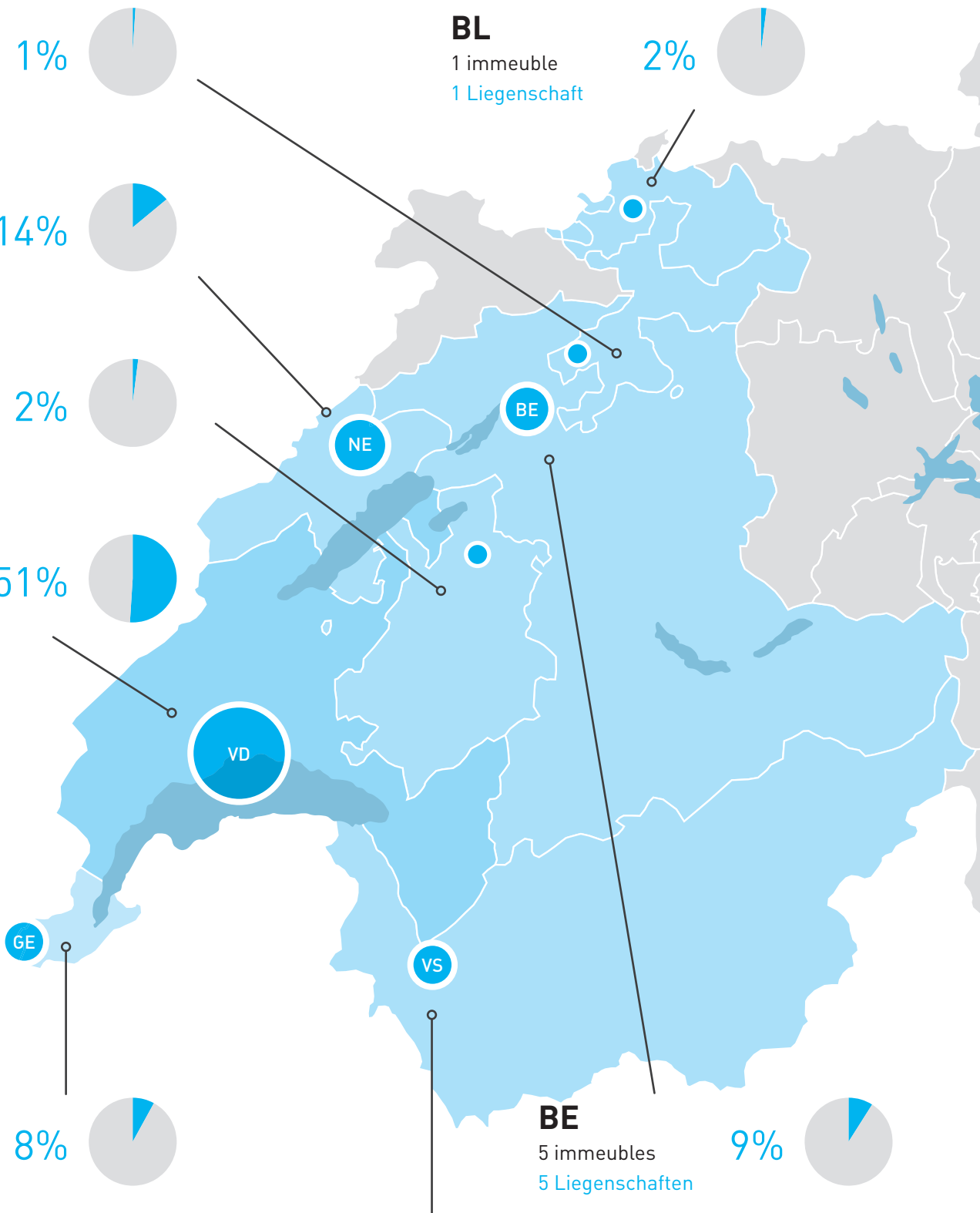
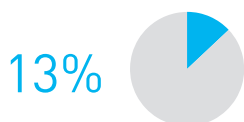
GE
 4 immeubles
 4 Liegenschaften



BE
 5 immeubles
 5 Liegenschaften



VS
 2 immeubles
 2 Liegenschaften

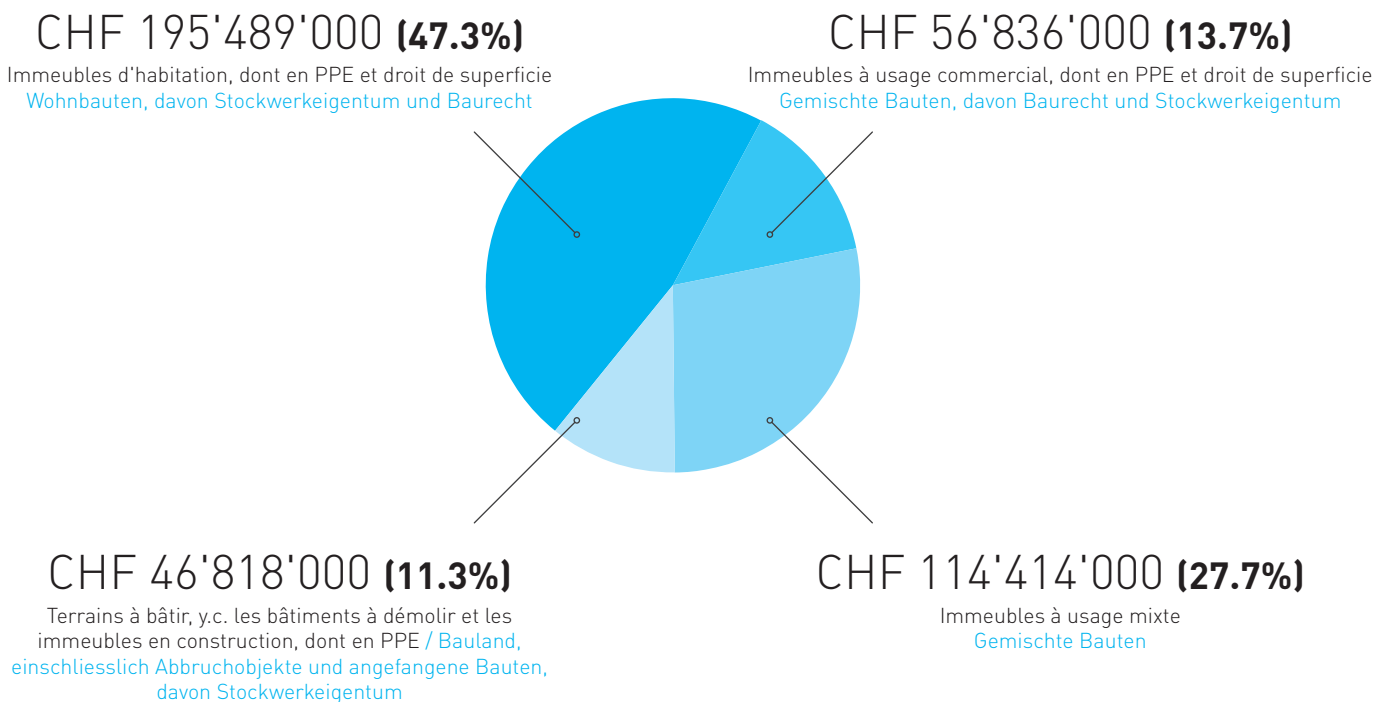


Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs Mieter, die mehr als 5% des Gesamtmietertages des Fonds stellen

Aucun locataire ne représente plus de 5% des revenus locatifs.
Kein Mieter hat einen Anteil von über 5 % am Gesamtmietertag.

Part de l'état locatif théorique, habitation / Anteil des theoretischen Mieterspiegels Wohnliegenschaften:	67.98%
Part de l'état locatif théorique, commercial / Anteil des theoretischen Mieterspiegels Geschäftsliegenschaften:	28.43%
Part de l'état locatif théorique, autres / Anteil des theoretischen Mieterspiegels Sonstige:	3.59%

Récapitulation / Zusammenfassung



ÉVOLUTION / ENTWICKLUNG

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
	Nettoinventarwert eines Anteils per Ende Rechnungsjahr	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen in Mio.	Ausschüttung des Nettobetrags pro Anteil	Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Anteil	Ausschüttung Total pro Anteil
31.03.2014	CHF 137.10	1'493'044	CHF 204.67	CHF 4.50	-	CHF 4.50
31.03.2015	CHF 138.60	1'493'044	CHF 206.94	CHF 4.80	-	CHF 4.80
31.03.2016	CHF 140.50	1'706'336	CHF 239.71	CHF 4.90	-	CHF 4.90
31.03.2017	CHF 140.30	1'706'336	CHF 239.45	CHF 4.55	CHF 0.45	CHF 5.00
31.03.2018	CHF 144.40	1'919'276	CHF 277.14	CHF 4.80	CHF 0.20	CHF 5.00
31.03.2019	CHF 145.10	1'919'276	CHF 278.43	CHF 4.76	CHF 0.14	CHF 4.90

INVENTAIRE AU 31.3.2019 INVENTARWERT PER 31.3.2019

Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces

Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken

	Monnaie Währung	Valeur vénale Verkehrswert
Comptes courants ordinaires / Kontokorrent	CHF	2'501'630
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	CHF	2'501'630
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		

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

Wohnbauten, davon Baurecht und Stockwerkeigentum

Immeubles d'habitation, en PPE

Wohnbauten, Stockwerkeigentum

Canton – Localité – Adresse/ Lieu-dit	Prix de revient	Valeur vénale estimée	Revenus bruts réalisés ¹	État locatif théorique ²	Rendement brut sur prix de revient ³	Total vacant ⁴
Kanton – Ort – Adresse/Ortsbezeichnung	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Bruttoeinnahmen ¹	Sollmieteinnahmen ²	Bruttoertrag auf Gestehungskosten ³	Leerstände gesamt ⁴
	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF		
NE La Chaux de Fonds						
Rue Numa-Droz 196-208	15'661'875	15'610'000	897'048	1'024'079	6.54%	12.30%

Canton – Localité – Adresse/ Lieu-dit	Prix de revient	Valeur vénale estimée	Revenus bruts réalisés ¹	État locatif théorique ²	Rendement brut sur prix de revient ³	Total vacant ⁴
	en CHF	en CHF	en CHF	en CHF		
Kanton – Ort - Adresse/Ortsbezeichnung	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Bruttoeinnahmen ¹	Sollmieteinnahmen ²	Bruttoertrag auf Gestehungskosten ³	Leerstände gesamt ⁴
	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF		
VD Gilly						
Le Châtelard	5'384'122	4'809'000	163'755	167'280	3.09% ⁵	0.73%

Immeubles d'habitation, en PPE Wohnbauten, Stockwerkeigentum	21'045'997	20'419'000	1'060'803	1'191'359	5.66%	
--	-------------------	-------------------	------------------	------------------	--------------	--

Immeubles d'habitation, en droit de superficie

Wohnbauten, Baurecht

Canton – Localité – Adresse/ Lieu-dit	Prix de revient	Valeur vénale estimée	Revenus bruts réalisés ¹	État locatif théorique ²	Rendement brut sur prix de revient ³	Total vacant ⁴
	en CHF	en CHF	en CHF	en CHF		
Kanton – Ort - Adresse/Ortsbezeichnung	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Bruttoeinnahmen ¹	Sollmieteinnahmen ²	Bruttoertrag auf Gestehungskosten ³	Leerstände gesamt ⁴
	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF		

NE Neuchâtel						
Rue Denis-de-Rougemont 2	3'648'312	3'291'000	188'808	189'288	5.19%	0.06%
Rue Denis-de-Rougemont 8-10	6'208'366	5'578'000	153'966	328'116	5.29%	53.34%
Rue Denis-de-Rougemont 32-34-36	9'202'287	8'433'000	382'943	479'256	5.21%	20.26%

Immeubles d'habitation, en droit de superficie Wohnbauten, Baurecht	19'058'965	17'302'000	725'717	996'660	5.23%	
---	-------------------	-------------------	----------------	----------------	--------------	--

Immeubles d'habitation

Wohnbauten

Canton – Localité – Adresse/ Lieu-dit	Prix de revient	Valeur vénale estimée	Revenus bruts réalisés ¹	État locatif théorique ²	Rendement brut sur prix de revient ³	Total vacant ⁴
	en CHF	en CHF	en CHF	en CHF		
Kanton – Ort - Adresse/Ortsbezeichnung	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Bruttoeinnahmen ¹	Sollmieteinnahmen ²	Bruttoertrag auf Gestehungskosten ³	Leerstände gesamt ⁴
	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF		

GE Lancy						
Chemin des Semailles 47	7'609'336	9'314'000	381'326	383'388	5.04%	0.51%

Meyrin						
Chemin du Grand-Puits 68-70	6'098'473	8'149'000	371'346	373'116	6.12%	0.38%

NE Peseux						
Rue de Corcelles 9-11	2'652'657	3'003'000	146'940	146'940	5.54%	0.00%
Rue de la Gare 8	1'096'663	1'254'000	58'416	58'416	5.33%	0.00%

Canton – Localité – Adresse/ Lieu-dit	Prix de revient	Valeur vénale estimée	Revenus bruts réalisés ¹	État locatif théorique ²	Rendement brut sur prix de revient ³	Total vacant ⁴
Kanton – Ort - Adresse/Ortsbezeichnung	en CHF Gestehungskosten	en CHF Verkehrswert	en CHF Erzielte Bruttoeinnahmen ¹	en CHF Sollmieteinnahmen ²	Bruttoertrag auf Gestehungskosten ³	Leerstände gesamt ⁴
	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF		
SO Grenchen						
Schmelzistrasse 33-35-37-39	5'022'982	5'434'000	275'249	287'224	5.72%	4.22%
VD Crissier						
Route de Bussigny 26	9'923'382	10'307'000	505'887	507'552	5.11%	0.01%
Lausanne						
Avenue de l'Avant-Poste 9	7'765'823	9'433'000	417'131	423'648	5.46%	0.43%
Avenue des Figuiers 1	3'430'446	3'798'000	174'295	179'916	5.24%	2.85%
Avenue Frédéric-Recordon 3 / Chemin de Renens 2	12'018'983	14'406'000	733'453	735'930	6.12%	0.36%
Avenue Louis-Vulliemin 26	3'541'467	3'546'000	155'270	161'820	4.57%	3.38%
Rue de la Borde 37	6'448'571	7'913'000	343'845	355'560	5.51%	3.32%
Prilly						
Chemin d'Ombreval 3	4'673'726	5'898'000	292'517	307'572	6.58%	4.42%
Rue de la Combette 12-14	11'983'265	14'390'000	620'755	624'720	5.21%	0.55%
Rue de la Combette 16-20	9'488'505	10'610'000	482'736	487'056	5.13%	0.78%
Renens						
Rue de Lausanne 61	6'412'666	8'019'000	350'105	351'792	5.49%	0.39%
Tévenon						
Chemin de la Planche 6-8	4'908'086	4'999'000	242'403	253'380	5.16%	4.37%
Veytaux						
Ruelle du Petit-Veytaux 2-4	5'234'150	5'490'000	271'708	284'868	5.44%	4.53%
Villeneuve						
Route de Champfleuri 2	4'232'494	4'430'000	235'762	236'412	5.59%	0.01%
VS Martigny						
Rue des Follaterres 52-66	26'063'506	27'375'000	1'203'288	1'367'364	5.25%	12.33%
Immeubles d'habitation Wohnbauten	138'605'181	157'768'000	7'262'431	7'526'674	5.43%	
Immeubles d'habitation, dont en PPE et droit de superficie Wohnbauten, davon Baurecht und Stockwerkeigentum	178'710'143	195'489'000	9'048'951	9'714'693	5.44%	

Immeubles à usage commercial, dont en PPE et en droit de superficie
Kommerziell genutzte Liegenschaften, davon in Stockwerkeigentum (STWE) und in Baurecht

Immeubles à usage commercial en PPE
Kommerziell genutzte Liegenschaften in Stockwerkeigentum (STWE)

Canton – Localité – Adresse/ Lieu-dit	Prix de revient	Valeur vénale estimée	Revenus bruts réalisés ¹	État locatif théorique ²	Rendement brut sur prix de revient ³	Total vacant ⁵
	en CHF	en CHF	en CHF	en CHF		
Kanton – Ort - Adresse/Ortsbezeichnung	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Bruttoeinnahmen ¹	Sollmieteinnahmen ²	Bruttoertrag auf Gestehungskosten ³	Leerstände gesamt ⁵
	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF		
VS Martigny						
Rue Marconi 19	24'945'514	24'671'000	1'238'647	1'238'647	4.97%	0.00%
Immeubles à usage commercial en PPE Kommerziell genutzte Liegenschaften in STWE	24'945'514	24'671'000	1'238'647	1'238'647	4.97%	

Immeubles à usage commercial
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Canton – Localité – Adresse/ Lieu-dit	Prix de revient	Valeur vénale estimée	Revenus bruts réalisés ¹	État locatif théorique ²	Rendement brut sur prix de revient ³	Total vacant ⁵
	en CHF	en CHF	en CHF	en CHF		
Kanton – Ort - Adresse/Ortsbezeichnung	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Bruttoeinnahmen ¹	Sollmieteinnahmen ²	Bruttoertrag auf Gestehungskosten ³	Leerstände gesamt ⁵
	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF		
BE Bienne						
Collegégasse 17	4'726'546	4'800'000	232'732	289'484	6.12%	19.60%
Rue de la Gurzelen 31	5'182'105	5'365'000	334'025	346'860	6.69%	4.29%
NE Peseux						
Place de la Fontaine 4	20'732'695	22'000'000	1'296'868	1'391'952	6.71%	6.83%
Immeubles à usage commercial Kommerziell genutzte Liegenschaften	30'641'346	32'165'000	1'863'625	2'028'296	6.62%	
Immeubles à usage commercial, dont en PPE et en droit de superficie Kommerziell genutzte Liegenschaften, davon in STWE und in Baurecht	55'586'860	56'836'000	3'102'272	3'266'943	5.88%	

Immeubles à usage mixte, dont en PPE et droit de superficie
Gemischte Bauten, davon Baurecht und Stockwerkeigentum

Immeubles à usage mixte
Gemischte Bauten

Canton – Localité – Adresse/ Lieu-dit	Prix de revient	Valeur vénale estimée	Revenus bruts réalisés ¹	État locatif théorique ²	Rendement brut sur prix de revient ³	Total vacant ⁵
Kanton – Ort - Adresse/Ortsbezeichnung	en CHF Gestehungskosten	en CHF Verkehrswert	en CHF Erzielte Bruttoeinnahmen ¹	en CHF Sollmieteinnahmen ²	Bruttoertrag auf Gestehungskosten ³	Leerstände gesamt ⁵
	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF		
BE Bienne						
Rue de la Gare 3	6'131'705	6'264'000	294'245	304'764	4.97%	3.86%
Rue de la Gare 6-8-10	15'691'770	16'060'000	757'387	766'524	4.88%	4.65%
Rue de la Gurzelen 37 / Rue du Général-Dufour 147	3'327'448	3'470'000	133'155	162'660	4.89%	19.22%
BL Laufen						
Bahnhofstrasse 30	8'899'803	9'275'000	397'190	435'410	4.89%	8.25%
FR Fribourg						
Rue des Bouchers 5	5'958'971	7'269'000	234'907	313'548	5.26%	24.89%
GE Genève						
Rue de Monthoux 42	5'241'036	5'836'000	146'310	258'960	4.94%	1.18%
Rue de Richemont 7-9	6'431'726	8'424'000	351'456	351'456	5.46%	0.00%
VD Bex						
Ruelle du Marché 8 / Rue du Cropt	5'355'536	6'009'000	312'370	327'853	6.12%	5.78%
Lausanne						
Chemin des Sauges 1	4'994'582	5'971'000	306'856	310'584	6.22%	0.66%
Place du Tunnel 19-21	8'961'555	10'945'000	578'739	594'300	6.63%	2.47%
Rue de Genève 87-89-91	23'169'477	24'475'000	1'260'247	1'267'608	5.47%	0.20%
Morges						
Avenue des Pâquis 29	10'994'360	10'416'000	198'515	457'770	4.16%	13.70%
Immeubles à usage mixte Gemischte Bauten	105'157'969	114'414'000	4'971'376	5'551'438	5.28%	
Immeubles à usage mixte, dont en PPE et droit de superficie Gemischte Bauten, davon Baurecht und Stockwerkeigentum	105'157'969	114'414'000	4'971'376	5'551'438	5.28%	

Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction, dont en PPE
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten, davon Stockwerkeigentum

Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten

Canton – Localité – Adresse/ Lieu-dit	Prix de revient	Valeur vénale estimée	Revenus bruts réalisés ¹	État locatif théorique ²	Rendement brut sur prix de revient ³	Total vacant ⁵
Kanton – Ort - Adresse/Ortsbezeichnung	en CHF Gestehungskosten	en CHF Verkehrswert	en CHF Erzielte Bruttoeinnahmen ¹	en CHF Sollmieteinnahmen ²	Bruttoertrag auf Geste-hungskosten ³	Leerstände gesamt ⁵
	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF		
VD Chavannes-de-Bogis						
La Repentance	14'548'092	16'680'000	0	0	0.00%	0.00%
Gilly						
Route de Tartegnin [parcelle 222]	16'630'838	10'940'000	0	0	0.00%	0.00%
Route de Tartegnin [parcelle 900]	1'771'105	2'328'000	0	0	0.00%	0.00%
Valbroye						
Avenue de la Gare 9-15	16'738'363	16'870'000	207'330	432'300	2.58%	47.56%
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	49'688'398	46'818'000	207'330	432'300	0.87%	
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction, dont en PPE Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten, davon STWE	49'688'398	46'818'000	207'330	432'300	0.87%	

Récapitulation
Zusammenfassung

	Prix de revient	Valeur vénale estimée	Revenus bruts réalisés ¹	État locatif théorique ²	Rendement brut sur prix de revient ³
	en CHF Gestehungskosten	en CHF Verkehrswert	en CHF Erzielte Bruttoeinnahmen ¹	en CHF Sollmieteinnahmen ²	Bruttoertrag auf Geste-hungskosten ³
	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	
Immeubles d'habitation, dont en PPE et droit de superficie Wohnbauten, davon Baurecht und Stockwerkeigentum	178'710'143	195'489'000	9'048'951	9'714'693	5.44%
Immeubles à usage commercial, dont en PPE et droit de superficie Gemischte Bauten, davon Baurecht und Stockwerkeigentum	55'586'860	56'836'000	3'102'272	3'266'943	5.88%
Immeubles à usage mixte Gemischte Bauten	105'157'969	114'414'000	4'971'376	5'551'438	5.28%
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction, dont en PPE Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten, davon STWE	49'688'398	46'818'000	207'330	432'300	0.87%
	389'143'370	413'557'000	17'329'929	18'965'374	4.87%

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.

Les revenus bruts réalisés de CHF 17 329 929 n'intègre pas les revenus de Vaudagne 48-50 à Meyrin, car il a été vendu durant l'exercice. Les revenus de cet immeuble se montent à CHF 183 264. Le total des revenus bruts réalisés de l'exercice 01.04.18-31.03.19 est ainsi de CHF 17 513 193.

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.

Die erzielten Bruttoeinnahmen von CHF 17 329 929 berücksichtigen die Einnahmen der Liegenschaft Vaudagne 48-50 in Meyrin nicht mehr, da diese im Verlauf des Geschäftsjahrs verkauft wurde. Die Einnahmen dieser Liegenschaft beliefen sich auf CHF 183 264. Das Total der erzielten Bruttoeinnahmen in der Periode vom 01.04.18-31.03.19 beträgt somit CHF 17 513 193.

1. du 01.04.2018 au 31.03.2019 / vom 01.04.2018 bis 31.03.2019
2. état locatif théorique annuel / jährliche Sollmieteinnahmen
3. sur état locatif théorique annuel / auf jährliche Sollmieteinnahmen
4. Travaux de construction et appartements en rénovation inclus / inklusive Bauarbeiten und Wohnungsrenovationen
5. Cet objet comporte 5 immeubles, dont 1 seul a été mis en location et 4 à la vente (en lots PPE), d'où le rendement de 3.09%, qui est calculé uniquement sur le locatif / Diese Liegenschaft besteht aus 5 Gebäuden, wovon nur eines in Vermietung steht, die 4 weiteren stehen zum Verkauf (STWE). Die Bruttorendite von 3.09% ist nur auf den vermieteten Teil berechnet.

LISTE DES ACHATS ET DES VENTES DURANT LA PÉRIODE AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE IM GESCHÄFTSJAHR

Achats Käufe

Immeubles à usage mixte Gemischt genutzte Liegenschaften

Canton Kanton	Localité Ort	Adresse ou lieu dit Adresse oder Ortsbezeichnung
GE	Genève	Rue de Monthoux 42
NE	Peseux	Place de la Fontaine 4 (parcelle 1103)
VD	Morges	Avenue des Pâquis 29



Genève, Rue de Monthoux 42 (GE)



Morges, Avenue des Pâquis 29 (VD)

Ventes Verkäufe

Appartements vendus Verkaufte Wohnungen

Canton Kanton	Localité Ort	Adresse/Lieu dit Adresse/Ortsbezeichnung	Bâtiments Gebäude	Appartements Wohnungen
VD	Gilly	Le Châtelard	A	Lot n° 001 place de parc n° 37
			B	Lot n° 002 place de parc n° 48
			D	Lot n° 001 places de parc n° 21 et 22
			D	Lot n° 004
			E	Lot n° 005, 006 et 213 places de parc n° 44, 52, 60 et 61
				Places de parc n° 68 et 69

Immeubles vendus Verkaufte Liegenschaften

Canton Kanton	Localité Ort	Adresse/Lieu dit Adresse/Ortsbezeichnung
GE	Meyrin	Avenue de Vaudagne 48-50

Valbroye, Avenue de la Gare 9-15 (VD)





DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

Taux	Désignation	Début	Échéance	Montant au 31.03.2018	Tiré	Remboursé	Montant au 31.03.2019
Zinssatz	Bezeichnung	Anfang	Fälligkeit	Betrag per 31.03.2018 en CHF in CHF	Aufgenommen	Zurückbezahlt	Betrag per 31.03.2019 en CHF 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)							
1.25%	Crédit hypothécaire de 1er rang / Hypothekarkredit im ersten Rang	23.09.2013	31.03.2018	8'100'000		-8'100'000	-
0.60%	Avance à terme fixe / Fester Vorschuss / Fester Vorschuss	31.01.2018	04.04.2018	18'500'000		-18'500'000	-
0.70%	Avance à terme fixe / Fester Vorschuss	02.02.2018	02.05.2018	2'000'000		-2'000'000	-
0.75%	Avance à terme fixe / Fester Vorschuss	02.02.2018	02.05.2018	3'700'000		-3'700'000	-
0.60%	Avance à terme fixe / Fester Vorschuss	04.04.2018	04.05.2018		5'000'000	-5'000'000	-
0.60%	Avance à terme fixe / Fester Vorschuss	04.04.2018	04.05.2018		2'000'000	-2'000'000	-
0.75%	Avance à terme fixe / Fester Vorschuss	02.05.2018	02.07.2018		3'700'000	-3'700'000	-
0.70%	Avance à terme fixe / Fester Vorschuss	02.05.2018	02.07.2018		2'000'000	-2'000'000	-
0.60%	Avance à terme fixe / Fester Vorschuss	04.05.2018	04.07.2018		8'600'000	-8'600'000	-
0.60%	Avance à terme fixe / Fester Vorschuss	16.07.2018	28.09.2018		7'500'000	-7'500'000	-
1.78%	Crédit hypothécaire de 1er rang / Hypothekarkredit im ersten Rang	30.09.2013	01.10.2018	2'675'000		-2'675'000	-
1.78%	Crédit hypothécaire de 1er rang / Hypothekarkredit im ersten Rang	30.09.2013	01.10.2018	3'500'000		-3'500'000	-
0.60%	Avance à terme fixe / Fester Vorschuss	31.08.2018	30.11.2018		7'000'000	-7'000'000	-
0.60%	Avance à terme fixe / Fester Vorschuss	01.12.2018	31.12.2018		7'000'000	-7'000'000	-
0.60%	Avance à terme fixe / Fester Vorschuss	28.09.2018	31.12.2018		7'500'000	-7'500'000	-
0.60%	Avance à terme fixe / Fester Vorschuss	02.10.2018	04.01.2019		2'650'000	-2'650'000	-
0.60%	Avance à terme fixe / Fester Vorschuss	02.10.2018	04.01.2019		3'500'000	-3'500'000	-
0.70%	Avance à terme fixe / Fester Vorschuss	24.10.2018	31.01.2019		11'500'000	-11'500'000	-
0.70%	Avance à terme fixe / Fester Vorschuss	01.02.2019	28.02.2019		11'500'000	-11'500'000	-
0.60%	Avance à terme fixe / Fester Vorschuss	27.12.2018	29.03.2019		2'500'000	-2'500'000	-
0.60%	Avance à terme fixe / Fester Vorschuss	01.01.2019	29.03.2019		7'000'000	-7'000'000	-
0.60%	Avance à terme fixe / Fester Vorschuss	01.01.2019	29.03.2019		7'500'000	-7'500'000	-
2.75%	Crédit hypothécaire de 1er rang / Hypothekarkredit im ersten Rang	30.03.2011	29.03.2019	3'300'000		-3'300'000	-
0.60%	Avance à terme fixe / Fester Vorschuss	04.01.2019	03.07.2019		2'637'500	-12'500	2'625'000
0.60%	Avance à terme fixe / Fester Vorschuss	04.01.2019	03.07.2019		3'500'000		3'500'000
1.57%	Crédit hypothécaire de 1er rang / Hypothekarkredit im ersten Rang	13.12.2012	13.12.2019	9'055'000		-180'000	8'875'000
Total hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)							15'000'000
Total kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (<1 Jahr)							

Taux	Désignation	Début	Échéance	Montant au 31.03.2018	Tiré	Remboursé	Montant au 31.03.2019
Zinssatz	Bezeichnung	Anfang	Fälligkeit	Betrag per 31.03.2018 en CHF in CHF	Aufgenommen	Zurückbezahlt	Betrag per 31.03.2019 en CHF in CHF
1.17%	Taux moyen pondéré (moins de 1 an) Durchschnittlicher Zinssatz (<1 Jahr)		Totaux Total	50'830'000	102'587'500	-138'417'500	15'000'000

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)

0.55%	Crédit hypothécaire de 1er rang / Hypothekarkredit im ersten Rang	01.04.2018	31.03.2020		8'100'000	-200'000	7'900'000
2.82%	Crédit hypothécaire de 1er rang / Hypothekarkredit im ersten Rang	22.06.2010	22.06.2020	2'790'000		-30'000	2'760'000
2.55%	Crédit hypothécaire de 1er rang / Hypothekarkredit im ersten Rang	16.12.2011	02.07.2020	3'545'200		-66'200	3'479'000
1.78%	Crédit hypothécaire de 1er rang / Hypothekarkredit im ersten Rang	25.05.2012	24.05.2022	12'120'000		-200'000	11'920'000
1.67%	Crédit hypothécaire de 1er rang / Hypothekarkredit im ersten Rang	31.05.2012	31.05.2022	15'000'000			15'000'000
1.79%	Crédit hypothécaire de 1er rang / Hypothekarkredit im ersten Rang	15.11.2012	14.11.2022	8'600'000			8'600'000
1.88%	Crédit hypothécaire de 1er rang / Hypothekarkredit im ersten Rang	27.11.2012	25.11.2022	9'411'500		-107'000	9'304'500
2.97%	Crédit hypothécaire de 1er rang / Hypothekarkredit im ersten Rang	31.03.2011	31.03.2023	6'000'000			6'000'000
2.97%	Crédit hypothécaire de 1er rang / Hypothekarkredit im ersten Rang	31.03.2011	31.03.2023	640'000		-80'000	560'000
2.59%	Crédit hypothécaire de 1er rang / Hypothekarkredit im ersten Rang	20.09.2013	20.09.2023	2'320'000		-40'000	2'280'000
0.75%	Crédit hypothécaire de 1er rang / Hypothekarkredit im ersten Rang	28.02.2019	29.02.2024		11'500'000		11'500'000
0.65%	Crédit hypothécaire de 1er rang / Hypothekarkredit im ersten Rang	29.03.2019	29.03.2024		7'000'000		7'000'000
Total hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)							86'303'500
Total langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)							
1.61%	Taux moyen pondéré (de 1 à 5 ans) Durchschnittlicher Zinssatz (von 1 bis 5 Jahren)		Totaux Total	60'426'700	26'600'000	-723'200	86'303'500

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)

Taux	Désignation	Début	Échéance	Montant au 31.03.2018	Tiré	Remboursé	Montant au 31.03.2019
Zinssatz	Bezeichnung	Anfang	Fälligkeit	Betrag per 31.03.2018 en CHF in CHF	Aufgenommen	Zurückbezahlt	Betrag per 31.03.2019 en CHF in CHF
0.85%	Crédit hypothécaire de 1er rang / Hypothekarkredit im ersten Rang	30.03.2019	02.04.2024		5'800'000		5'800'000
1.40%	Prêt hypothécaire / Hypothekarkredit	24.12.2014	31.12.2024	267'500		-50'000	217'500
1.40%	Prêt hypothécaire / Hypothekarkredit	24.12.2014	31.12.2024	4'020'000			4'020'000
2.45%	Crédit hypothécaire de 1er rang / Hypothekarkredit im ersten Rang	01.07.2012	30.06.2027	4'900'000		-50'000	4'850'000
2.30%	Crédit hypothécaire de 1er rang / Hypothekarkredit im ersten Rang	01.07.2012	30.06.2027	2'120'000		-40'000	2'080'000
2.65%	Crédit hypothécaire de 1er rang / Hypothekarkredit im ersten Rang	01.07.2012	30.06.2027	2'700'000			2'700'000
2.65%	Crédit hypothécaire de 1er rang / Hypothekarkredit im ersten Rang	01.07.2012	30.06.2027	260'000		-40'000	220'000
2.74%	Crédit hypothécaire de 1er rang / Hypothekarkredit im ersten Rang	23.09.2013	30.09.2028	2'750'000			2'750'000
2.74%	Crédit hypothécaire de 1er rang / Hypothekarkredit im ersten Rang	23.09.2013	30.09.2028	337'500		-50'000	287'500
1.05%	Crédit hypothécaire de 1er rang / Hypothekarkredit im ersten Rang	29.03.2019	30.03.2029		7'500'000		7'500'000
Total hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)							38'620'000
Total langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (>5 Jahren)							
1.69%	Taux moyen pondéré (plus de 5 ans)	Totaux		17'355'000	13'300'000	-230'000	30'425'000
	Durchschnittlicher Zinssatz (>5 Jahren)	Total					
1.58%	Taux moyen pondéré (total)	Totaux		128'611'700	142'487'500	-139'370'700	131'728'500
	Durchschnittlicher Zinssatz (Total)	Total					



MODIFICATIONS DU CONTRAT DE FONDS

ÄNDERUNGEN DES FONDSVERTRAGS

SOLUFONDS SA, en tant que direction du fonds de placement de droit suisse Immobilier-CH pour Institutionnels 56j relevant du type « fonds immobiliers » pour les institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi que pour les caisses des assurances sociales et les caisses de compensation suisses exonérées d'impôts et la Banque Cantonale Vaudoise, en tant que banque dépositaire du fonds, informent les investisseurs des modifications apportées au contrat de fonds en vigueur au 5 mars 2018.

Modifications dans le contrat de fonds (2ème partie) :

§ 8 Politique de placement

Nouvelle teneur du chiffre 2, point b)

2. Sont autorisés en tant que placements de ce fonds immobilier :

[...]

b) des participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers de leur capital et de voix.

§ 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds

Nouveau chiffre 8

8. Les prestations des sociétés immobilières aux membres de leur administration et de leur direction, ainsi qu'à leur personnel, sont imputées sur les rémunérations auxquelles la direction de fonds a droit en vertu du § 19.

Ces changements ont fait l'objet d'une publication sur la plateforme électronique de Swiss Fund Data le 18 juillet 2018 puis ont été soumis à l'approbation de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA ; celle-ci les a approuvés en date du 21 septembre 2018.

Le nouveau contrat de fonds est entré en vigueur au 27 septembre 2018.

SOLUFONDS SA als Fondsleitung und die Banque Cantonale Vaudoise als Depotbank des Fonds Immobilier-CH pour Institutionnels 56j, ein Fonds für institutionelle Anleger der Art «Immobilienfonds» für steuerbefreite schweizerische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie für steuerbefreite Schweizer Ausgleichskassen, informieren die Investoren über die vorgenommenen Änderungen am Fondsvertrag vom 5. März 2018.

Änderungen im Fondsvertrag (2. Teil):

§ 8 Anlagepolitik

Neuer Inhalt der Ziffer 2, b)

2. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:

[...]

b) Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind und die Grundstücke in der Schweiz halten.

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zu Lasten des Fondsvermögens

Neue Ziffer 8

8. Die Leistungen von Immobiliengesellschaften an die Mitglieder ihrer Verwaltung, die Geschäftsführung und das Personal sind auf die Vergütungen anzurechnen, auf welche die Fondsleitung nach diesem § 19 Anspruch hat.

Diese Änderungen wurden am 18. Juli 2018 auf der elektronischen Plattform von Swiss Fund Data veröffentlicht. Mit Verfügung vom 21. September 2018 sind die vorgenannten Änderungen von der FINMA bewilligt worden und per 27. September 2018 in Kraft getreten.

Au mois d'octobre 2018, la partie « Préambule » du contrat de fonds a été mise à jour, s'agissant des experts chargés des estimations du fonds, comme suit :

4.3 Experts chargés des estimations

Avec l'approbation de l'autorité de surveillance, la direction du fonds a mandaté les experts suivants, permanents et indépendants, chargés des estimations :

- Wüest Partner AG, à Zürich et à la succursale à Genève, personnes responsables : M. Léon Ly et M. Hervé Froidevaux
[...]

Suppression de Monsieur Nabil Aziz, à titre personnel, en tant qu'expert chargé des estimations du fonds.

Ces adaptations ont fait l'objet d'une requête en modifications du préambule auprès de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA le 2 octobre, complétée en dernier lieu le 25 octobre 2018, laquelle en a accusé réception le 8 novembre 2018.

La version actualisée du contrat de fonds est celle du mois de novembre 2018, sa deuxième partie (le contrat de fonds) reste en vigueur au 27 septembre 2018.

Im Oktober 2018 wurde der Teil "Präambel" des Fondsvertrages im Hinblick auf die für die Fondsschätzungen verantwortlichen Experten wie folgt aktualisiert:

4.3 Schätzungsexperten

Die Fondsleitung hat mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde folgende ständige und unabhängige Sachverständige mit der Durchführung der Schätzungen beauftragt:

- Wüest Partner AG, in Zürich und in der Niederlassung Genf, Verantwortliche: Herr Léon Ly und Herr Hervé Froidevaux

[...]

Löschung von Herrn Nabil Aziz in seiner persönlichen Eigenschaft als Experte, der für die Schätzungen des Fonds zuständig ist.

Diese Anpassungen waren Gegenstand eines Änderungsantrags an der Präambel an die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA vom 2. Oktober, zuletzt ergänzt am 25. Oktober 2018, die am 8. November 2018 den Erhalt bestätigte.

Die aktualisierte Version des Fondsvertrages ist die vom November 2018, der zweite Teil (der Fondsvertrag) bleibt per 27. September 2018 in Kraft.

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.

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 (SFA-MA), 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.

ANHANG

Betrag Amortisationskonto

Es wurde kein Betrag für Abschreibungen verwendet.

Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen

Kein Betrag wurde für zukünftige Reparaturen zugewiesen.

Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Anteile

Es wurden keine Anteile gekündigt.

Informationen zu Derivaten

Der Fonds enthält keine Derivate.

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

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinie der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) erfolgte die Bewertung der Liegenschaften von unabhängigen Schätzungsexperten nach der « Discounted Cash Flow Method ». 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 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.

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.20% à 4.50%.

Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 3.65%.

Méthode d'Olivier Bettens

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 dix ans. La onzième année est une rente perpétuelle et détermine une valeur de sortie par capitalisation. La durée de vie d'un bâtiment varie de 60 ans à 150 ans selon l'affectation. Certaines parties du bâtiment nécessitent des rénovations selon des cycles plus court (enveloppe, installations techniques, bains-cuisines, aménagements extérieurs), ces montants récurrents escomptés en année 11 sont convertis dans la rente perpétuelle en charge d'entretien annuelle connu

Méthode von Wüest Partner AG

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

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

Der marktgerechte Diskontsatz wird entsprechend dem Risiko angepasst und ist auf der Grundlage eines risikofreien Zinssatzes (langfristige Bundesanleihen), der Prämien für das allgemeine Immobilienrisiko (Illiquiditätssprämie, 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.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.20% und 4.50%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.65%.

Méthode von Olivier Bettens

Diese Bewertung beruht auf dem Ertragspotenzial jeder Liegenschaft und prognostiziert die künftigen Erträge und Aufwendungen auf einen Zeitraum von zehn Jahren. Das elfte Jahr ist eine dauerhafte Rente und bestimmt einen Austrittswert pro Kapitalisierung. Die Lebensdauer einer Immobilie variiert je nach Nutzung zwischen 60 und 150 Jahren. Einige Komponenten der Immobilie müssen nach kürzeren Zyklen renoviert werden (Hülle, technische Anlagen, Küchen/Bäder, Außenanlagen), diese im elften Jahr erwarteten wiederkehrenden Kosten werden in eine

sous l'appellation CAPEX. 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.

La détermination du taux d'escompte découle de placements alternatifs majorés des risques spécifiques du placement immobilier. Le taux de base dépend du type de majoration apportée par l'expert dans sa méthode pour l'affectation du bâtiment et de sa localisation ainsi que du type de capitalisation de la rente perpétuelle (indexée sur l'inflation ou non ce qui est le cas ici) et ne doit pas être comparé aux autres méthodes dynamiques de valeur de rendement.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.35% à 3.65%.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.50%.

Méthode de Sönke Thiedemann et Isabelle Nesme

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

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 4.15% et 6.00%.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 5.45%.

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 0.10.

jährliche Instandhaltungsgebühr umgewandelt, die als CAPEX bezeichnet wird. Die Cashflows werden abgezinst, und mithilfe der Summe dieser Beträge sowie des Residualwertes der Liegenschaft kann der Verkehrswert ermittelt werden.

Die Bestimmung des Diskontierungssatzes basiert auf alternativen Anlagen zuzüglich der spezifischen Risiken von Immobilienanlagen. Der Basiszinssatz hängt von der Art der Erhöhung ab, die der Experte in seiner Methode zur Zuteilung der Immobilie und seiner Lage sowie von der Art der Kapitalisierung der dauerhaften Rente (inflationsgeschützt oder nicht, wie hier der Fall) vorgibt, und sollte nicht mit anderen dynamischen Renditemethoden verglichen werden.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.35% und 3.65%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.50%.

Methode von Sönke Thiedemann und Isabelle Nesme

Für die Bewertung des Marktwerts wurde die Discounted Cash Flow (DCF)-Methode angewendet. Die geschätzte Wert der Immobilien entspricht dem aktuellen Wert (Marktwert), der durch die Summe zukünftiger Cashflows bestimmt wird, die sich auf die erbrachten Nettoerträge bis heute basieren, ohne einen eventuellen Eigentumswechsel oder Änderungen bezüglich Grundstücksgewinnsteuer, Mehrwertsteuer, Kapitalkosten oder Kosten und Provisionen im Zusammenhang mit einer Eigentumsübertragung zu berücksichtigen. Die Nettoerträge sind zu einem eigenen Satz für jede Liegenschaft diskontiert, entsprechend ihrer Chancen und Risiken, der Marktkonditionen und des angepassten Risikos. Die Jahre 1 bis 10 sind im Detail modelliert, ab dem 11. Jahr ist die stabilisierte Miete kapitalisiert.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 4.15% und 6.00%. Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 5.45%.

Schätzungsprinzipien der Bankguthaben

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

Berechnungsprinzip des Nettoinventarwerts

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, abzüglich Eventualverbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie bei der allfälligen Liquidation des Immobilienfonds anfallender Steuern, dividiert durch die Anzahl der Anteile im Umlauf. Er wird auf CHF 0.10 gerundet.

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) :

Commission d'émission en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger

Taux maximum	5.00% calculée sur la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises
Taux effectif	aucune émission n'a eu lieu sur la période

Commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger

Taux maximum	5.00% calculée sur la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement rachetées
Taux effectif	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) :

Commission de gestion de la direction du fonds (calculée sur la valeur nette d'inventaire) utilisée pour la direction, la gestion de fortune et la distribution du fonds

Taux maximum	1.00% par an
Taux effectif	1.00% par an

Commission de la banque dépositaire (calculée sur la valeur nette d'inventaire)

Taux maximum	0.05% par an
Taux effectif	0.05% par an

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)

Taux maximum	3.00%
Taux effectif	2.46%

Angaben zu den effektiven Sätzen der Vergütungen, von denen die Minimalsätze im Reglement enthalten sind

Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Anlegers (gemäss § 18 des Fondsvertrags):

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder der Vertriebssträger in der Schweiz und im Ausland

Höchstsatz	5.00% des Nettoinventarwerts der neu ausgegebenen Anteile
Effektiver Satz	In diesem Zeitraum gab es keine Ausgabe von Anteilen

Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder der Vertriebssträger in der Schweiz und im Ausland

Höchstsatz	5.00% des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile
Effektiver Satz	In diesem Zeitraum gab es keine Rücknahmen

Zusätzlich können den Anlegern die in § 18 des Fondsvertrages angegebenen Vergütungen und Nebenkosten in Rechnung gestellt werden.

Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (gemäss § 19 des Fondsvertrags):

Verwaltungskommission der Fondsleitung (berechnet nach dem Nettoinventarwert) für Leitung, Asset Management und Vermarktung des Fonds

Höchstsatz	1.00% p.a.
Effektiver Satz	1.00% p.a.

Kommission der Depotbank (berechnet auf dem Nettoinventarwert des Fonds)

Höchstsatz	0.05% p.a.
Effektiver Satz	0.05% p.a.

Kommission der Fondsleitung für den verursachten Aufwand aufgrund des Kaufs, Verkaufs oder Tauschs von Immobilien, sofern nicht ein Dritter beauftragt wurde (berechnet auf den Kaufpreis, Verkaufspreis respektive den Wert der getauschten Immobilie)

Höchstsatz	3.00%
Effektiver Satz	2.46%

Commission de la direction à titre d'indemnité pour la gestion des divers immeubles (calculée sur le montant des produits locatifs annuels bruts)

Taux maximum	6.00%
Taux effectif	3.53%

Commission de la direction pour le travail occasionné lors de la construction, la rénovation ou la transformation (calculée sur les coûts des travaux)

Taux maximum	3.00%
Taux effectif	0.50%

Commission de la banque dépositaire pour le travail occasionné lors du versement du produit annuel aux investisseurs

Taux maximum	0.50% du montant brut distribué
Taux effectif	0.50%

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

A ce titre, des commissions aux conditions usuelles du marché ont été versées à des tiers en relation avec les ventes des appartements à Gilly.

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 7'803'971.75

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 86'303'500.00

Engagements à long terme, échéance après cinq ans : CHF 30'425'000.00

Kommission der Fondsleitung für die Verwaltung verschiedener Immobilien (berechnet auf den Betrag der jährlichen Brutto-Mietzinseinnahmen)

Höchstsatz	6.00%
Effektiver Satz	3.53%

Kommission der Fondsleitung für ihren Aufwand bei Bau-, Renovierungs- und Umbauvorhaben (berechnet nach den Baukosten)

Höchstsatz	3.00%
Effektiver Satz	0.50%

Kommission der Depotbank für den verursachten Aufwand aufgrund der Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger)

Höchstsatz	0.50% des ausgeschütteten Bruttobetrag
Effektiver Satz	0.50%

Zusätzlich können dem Fonds die sonstigen in § 19 des Fondsvertrages angeführten Vergütungen und Nebenkosten in Rechnung gestellt werden.

In diesem Zusammenhang wurden für die verkauften Wohnungen in Gilly marktconforme Kommissionen an Dritte ausbezahlt.

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften.

CHF 7'803'971.75

Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt nach Fälligkeit innerhalb von eins bis fünf Jahren und nach fünf Jahren.

Langfristige Verbindlichkeiten, Fälligkeiten von eins bis fünf Jahren: CHF 86'303'500.00

Langfristige Verbindlichkeiten, Fälligkeiten nach fünf Jahren: CHF 30'425'000.00



Rapport abrégé de la société d'audit au Conseil d'administration de SOLUFONDS SA

Signy-Avenex

Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs 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 Immobilier-CH pour Institutionnels 56j 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) (pages 4 à 5 et pages 10 à 36) pour l'exercice arrêté au 31 mars 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 31 mars 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

Marc-Olivier Cadoche
Expert réviseur

Genève, le 3 juillet 2019



immo56**Direction du fonds**

SOLUFONDS SA
Rue des Fléchères 7A
Case postale 216
CH-1274 Signy-Centre
☎ 022 365 20 70
📠 022 365 20 80
www.solufonds.ch

Adresse du gestionnaire

Procimmo SA
En Budron H11
Case postale 413
CH-1052 Le Mont-sur-Lausanne
☎ 021 651 64 30
✉ info@procimmo.ch
www.procimmo.ch