



VUASSET PARC 8

GESTION

Building Investments : en tant que gestionnaire de fortune accrédité par la FINMA, Procimmo crée des opportunités d'investissement sur le marché immobilier. Et crée une valeur ajoutée durable en développant et proposant des espaces commerciaux et résidentiels attrayants. Pour l'entreprise innovante, responsable et indépendante, les aspects économiques, mais aussi écologiques et sociaux sont au centre des préoccupations. Actuellement, Procimmo gère un portefeuille immobilier de 3.6 milliards de francs répartis sur six fonds diversifiés.

CARACTÉRISTIQUE

Procimmo Real Estate SICAV est un placement collectif de droit suisse relevant de la catégorie des fonds immobiliers. Le fonds investit principalement dans des immeubles industriels et artisanaux à fort potentiel de valorisation situés en dehors des villes de Suisse romande, dans des zones périphériques mais économiquement actives. Le fonds est aujourd'hui arrivé à maturité et génère un rendement régulier et élevé grâce à la stratégie de rotation du portefeuille.

STRATÉGIE ET OBJECTIF

L'objectif principal du fonds est de préserver à long terme la valeur intrinsèque et de verser de façon appropriée des revenus. Le fonds acquiert donc des biens immobiliers présentant un potentiel de rendement supérieur à la moyenne et se constitue ainsi un portefeuille d'actifs stables qui sont gérés de manière dynamique. Une partie de la stratégie consiste à réduire le taux de vacance moyen de tous les immeubles à moyen et long terme grâce à des loyers attractifs. Le développement et la location de surfaces vacantes ainsi que la vente de certains immeubles dont le potentiel est épuisé permettront au fonds d'augmenter sa distribution à long terme.



Table des matières

4	2022 en bref
6	Rapport de gestion
10	Chiffres clés
12	Compte de fortune (Compartiment Investisseurs)
13	Compte de résultat (Compartiment Investisseurs)
14	Inventaire des immeubles
21	Achats et ventes
24	Dettes hypothécaires
26	Compte de fortune (Compartiment Entrepreneur)
27	Compte de résultat (Compartiment Entrepreneur)
28	Compte de fortune (Total de la SICAV immobilière)
29	Compte de résultat (Total de la SICAV immobilière)
30	Taux effectif des rémunérations
31	Gestion et organes
32	Portrait de la SICAV
34	Annexe
38	Rapport de l'organe de révision

TOTAL DES ACTIFS **1.211** MRD

RENDEMENT BRUT RÉEL **6.21%**

RENDEMENT DE PLACEMENT **5.06%**

COEFFICIENT D'ENDETTEMENT **26.17%**

REVENUS LOCATIFS **64.8** MIO

PRIX DE LOCATION PAR M²/AN **138.21** CHF

MARGE EBIT **62.67%**

TAUX DE PERTE SUR LOYERS **13.99%**

DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE DE BAUX (WALT) **4.95** A

Procimmo Real Estate SICAV termine son exercice comptable avec un résultat annuel solide

Résultats de l'exercice

La SICAV « Procimmo Real Estate SICAV » (PSCF) clôture de manière positive son exercice annuel 2021/2022 avec de solides résultats. Le rendement sur distribution issu de la proposition relative à l'emploi du résultat augmente à 3.76% (30.06.2021: 3.21%) et dépasse de 1.17% son indice de référence SXI Real Estate Funds Broad Total Return qui se monte à 2.59% au 30 juin 2022. Le rendement de placement de l'exercice passe à 5.06% (30.06.2021: 7.36%) et le rendement des fonds propres (ROE) s'affiche à 4.89% (30.06.2021: 7.07%). Cette excellente performance globale reflète tant la capacité du gestionnaire de la SICAV à générer un solide distribuable que la valeur ajoutée du gestionnaire sur le portefeuille dans un contexte de baisse continue des rendements sur les marchés immobiliers.

Au niveau de son compte de résultat, les revenus locatifs de la SICAV atteignent CHF 64'767'883.- (30.06.2021: CHF 60'255'398.-), soit une croissance de 7.49%. Les charges sont quant à elles restées sous contrôle et ont atteint CHF 33'920'916.- (30.06.2021: CHF 31'219'623.-). Le résultat net progresse ainsi de 10.21% à CHF 32'345'418.- (30.06.2021: CHF 29'348'592.-), représentant CHF 5.43 par action et le résultat réalisé sur l'exercice se situe à CHF 34'309'046.-, soit CHF 5.76 par action (30.06.2021: CHF 37'477'828.-). Le taux d'endet-

tement est ramené à 26.17% (30.06.2021: 29.77%) en fin d'exercice et permet de maintenir une meilleure maîtrise des risques dans un environnement de marché instable. Le TER GAV diminue à 0.89% (30.06.2021: 0.90%). Finalement, un dividende de CHF 5.50 par action sera distribué à la fin du mois d'octobre 2022, conformément aux prévisions et à la stratégie de la SICAV qui vise à distribuer une part appropriée de ses revenus.

Transactions

Au cours de l'exercice 2021/22, la SICAV a souhaité profiter du contexte de marché favorable pour procéder à la vente de quatre immeubles qui n'étaient plus en ligne avec la stratégie mise en œuvre par le gestionnaire de la SICAV. La vente de l'immeuble situé à Burgdorf (BE), Buchmattstrasse 4, 4A, 6 ainsi que celle de l'immeuble de Muri (AG), Pilatusstrasse 19 ont permis de générer des gains en capitaux de plus de CHF 2'224'000.-. Les ventes de l'immeuble de Klotten (ZH), Industriestrasse 30 et des deux derniers lots PPE à Sainte-Croix (VD), Alpes 27-29 ont débouché sur des pertes de capitaux de CHF 221'000.-, largement compensées par les autres transactions. La décision de sortie de ces actifs du portefeuille repose sur le critère de taille non significative des lots PPE ainsi que sur

le critère de localisation géographique des trois immeubles situés en Suisse alémanique.

À la fin du mois d'octobre 2021, la SICAV a réalisé une acquisition importante en devenant propriétaire de l'Outlet Aubonne (VD). Cette acquisition d'une valeur vénale de CHF 98'227'718.- a été partiellement financée par l'augmentation de capital du 22 octobre 2021. Cet actif joue un rôle stratégique dans le portefeuille de la SICAV au vu de sa taille significative, sa contribution positive au résultat net ainsi que par ses multiples possibilités de développement.

Taux de vacance

Le taux de vacance locative diminue légèrement à 10.43% contre 10.81% au 30 juin 2021. Le taux de perte sur loyers est quant à lui en diminution en comparaison annuelle et se monte à 13.99% (30 juin 2021: 14.47%).

Le taux de vacance actuel permet de mettre en évidence la qualité des immeubles du portefeuille, leurs bons emplacements ainsi que la gestion proactive des enjeux de relocations de la part du gestionnaire de la SICAV. Le gestionnaire de la SICAV tient à souligner les baisses importantes des surfaces vacantes avec des signatures de contrats de bail à long terme sur les immeubles d'Onnens (VD) avec la relocation de 6'430 m² en cours d'exercice, ainsi que l'immeuble sis à Verney 4, Puidoux (VD) à la suite d'un travail intensif de mise en valeur et de repositionnement des surfaces avec la relocation de 1'900 m².

Constructions et rénovations pour 2022/2023

Au cours des exercices suivants, le gestionnaire de la SICAV continuera à faire croître et maintenir la substance à long terme de ses investissements, gérés de manière dynamique, en créant et développant son parc de valeurs patrimoniales.

À Préverenges (VD), les permis de construction ont été obtenus pour les bâtiments 4 et 6 du Vuasset Parc et les travaux de construction débuteront ainsi durant le mois de septembre 2022. À La Chaux-de-Fonds (NE), une mise à l'enquête a été déposée pour un projet de construction d'une halle industrielle pour accompagner le développement des activités d'un locataire déjà sur site. Des discussions

avec les autorités locales sont toujours en cours concernant le projet de redéveloppement des parcelles sises à la rue de Lausanne 55-57, Morges (VD) tandis que la date d'acquisition de la parcelle 2538 à Villeneuve (VD) a été à nouveau repoussée et deviendra effective au cours du second semestre 2022. En contrepartie, une réduction sur le prix de vente de CHF 600'000.- a été négociée par le gestionnaire de la SICAV. La construction des deux immeubles industriels et artisanaux du projet de Lonay (VD) se poursuit actuellement avec les travaux de terrassement. La SICAV a également obtenu son permis de construction pour le projet de Mont-sur-Rolle (VD) pour la construction de deux immeubles avec surfaces mixtes industrielles et artisanales de 8'800 m² qui débutera au cours du prochain exercice.

Perspectives pour 2022/2023

Le gestionnaire de la SICAV poursuivra la mise en œuvre de sa stratégie au cours de l'exercice suivant. Il continuera à se focaliser sur la maîtrise des risques locatifs grâce à une gestion dynamique et proactive des immeubles ainsi qu'une maîtrise des dépenses sur les immeubles et des frais du fonds en cherchant à optimiser au mieux la rentabilité des loyers encaissés. Un rythme soutenu et une maîtrise des coûts seront également maintenus au niveau de l'activité d'investissement afin d'intégrer au mieux les nouveaux immeubles de qualité en cours de développement et qui créeront de la valeur pour le portefeuille. Au regard des conditions de marché actuelles, le taux d'endettement cible de 26% à 28% sera consolidé durant les prochains exercices. L'accent sera également mis sur la rotation du portefeuille concernant les immeubles qui ne font plus partie de la stratégie de la SICAV. À la suite de la résiliation du contrat de délégation de gestion liant la SICAV à CACEIS (Switzerland) SA, le gestionnaire de la SICAV mettra tout en œuvre pour que la période de transition et la reprise du mandat par la nouvelle direction de fonds se déroulent de manière optimale. Finalement, tous les éléments décrits ci-dessus permettront d'augmenter sur le court à moyen terme le dividende distribuable aux investisseurs. Pour le prochain exercice, le gestionnaire de la SICAV prévoit un dividende stable de CHF 5.50 par action.

Durabilité

Le gestionnaire de la SICAV accorde une grande importance aux thèmes du développement durable et des énergies renouvelables. C'est pourquoi la gestionnaire garde toujours ce thème à l'esprit, notamment dans la perspective d'un développement futur.

Ainsi, par exemple, le bâtiment de Puidoux (VD), situé à la « Z.I du Verney 4 », a été équipé d'**installations photovoltaïques** dans le cadre d'un vaste projet de rénovation et d'assainissement.

Dans le cadre du projet de Rossens (FR) sis à Route de Montena 65, le gestionnaire de la SICAV travaille en collaboration étroite avec le locataire afin de trouver des **solutions** pour **diminuer la consommation d'énergie** sur le site. Cela se traduit concrètement par l'installation d'une meilleure isolation de la toiture de l'immeuble.

Le projet de construction de Lonay (VD) sera quant à lui équipé d'un chauffage à distance alimenté en pellets (CO₂ neutre), de toitures végétalisées, et aura une production d'énergie propre grâce à l'installation de 2'000 m² de panneaux photovoltaïques sur les toits (390 kWc).

En 2016, la plus grande installation photovoltaïque de Suisse a été installée sur le toit du bâtiment d'Onnens/Bonvillars (VD), au bord du lac de Neuchâtel et à proximité immédiate de l'autoroute. Les 35'000 panneaux solaires représentent une surface totale d'environ 52'000 m², soit la taille de sept terrains de football. La production de 8,3 Megawatt (MW) correspond à la **consommation annuelle moyenne en électricité de 2'300 ménages**. Decathlon a installé ici son siège logistique en Suisse et les CFF occupent également une grande partie des surfaces.

Le premier rapport ESG complet de Procimmo SA, avec des informations détaillées et des chiffres sur les différents fonds, est disponible sur le site Internet du gestionnaire www.procimmo.ch.



LE PLUS GRAND SYSTÈME
PHOTOVOLTAÏQUE DE SUISSE
SUR LE TOIT DE LA PROPRIÉTÉ
À ONNENS/BONVILLARS (VD)

35'000

PANNEAUX SOLAIRES

Chiffres clés

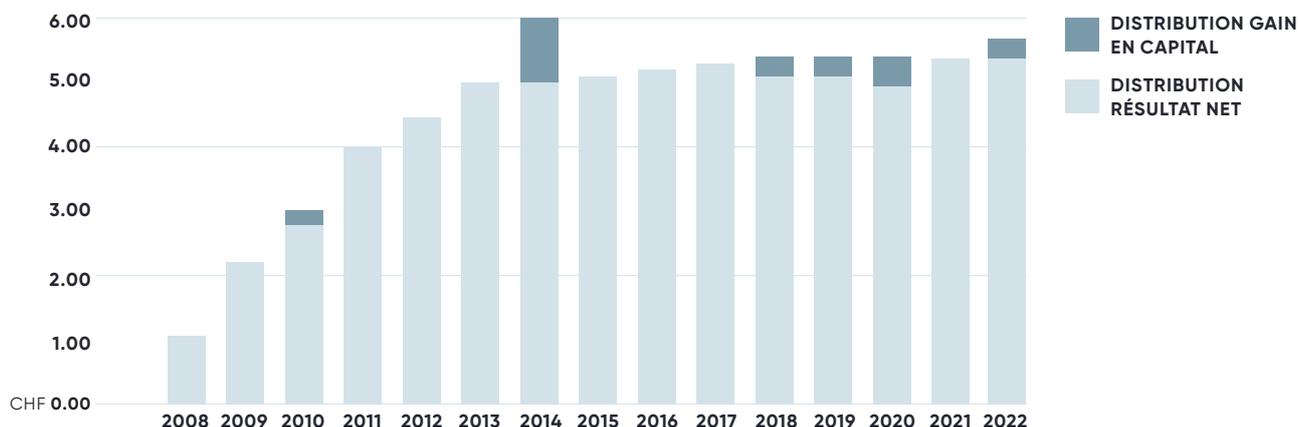
Actifs

	AU 30 JUIN 2021 CHF	AU 30 JUIN 2022 CHF
Fortune totale SICAV immobilière	1'143'703'970.18	1'211'000'610.64
Fortune nette SICAV immobilière	782'725'224.81	879'879'565.35
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	1'094'569'200.00	1'168'548'000.00
Valeur vénale estimée des immeubles en construction (y.c. le terrain)	5'479'800.00	12'528'800.00

	ACTIONS EN CIRCULATION	FORTUNE NETTE CHF	VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR ACTION CHF	DISTRIBUTION RÉSULTAT NET CHF	DISTRIBUTION GAIN EN CAPITAL CHF	TOTAL ¹ CHF
30.06.2015	4'828'697	617'006'129.48	127.80	5.10	0.00	5.10
30.06.2016	4'828'697	632'042'355.04	130.90	5.20	0.00	5.20
30.06.2017	4'828'697	651'189'667.23	134.85	5.30	0.00	5.30
30.06.2018	4'828'697	664'365'069.96	137.60	5.10	0.30	5.40
30.06.2019	5'365'218	742'907'402.53	138.45	5.10	0.30	5.40
30.06.2020	5'365'218	757'889'333.19	141.25	4.94	0.46	5.40
30.06.2021 COMPARTIMENT INVESTISSEURS	5'365'218	782'475'224.81	145.85	5.40	0.00	5.40
30.06.2022 COMPARTIMENT INVESTISSEURS	5'961'353	879'629'565.35	147.55	5.40	0.10	5.50
30.06.2021 COMPARTIMENT ENTREPRENEURS	250	250'000.00	1'000.00	0.00	0.00	0.00
30.06.2022 COMPARTIMENT ENTREPRENEURS	250	250'000.00	1'000.00	0.00	0.00	0.00

¹ net d'impôts directs et franc d'impôt anticipé

Dividendes payés



Indices calculés selon la directive de la AMAS

COMPARTIMENT INVESTISSEURS	AU 30 JUIN 2021	AU 30 JUIN 2022
Taux de perte sur loyers ¹	14.47%	13.99%
Coefficient d'endettement	29.77%	26.17%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	65.23%	62.67%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF (GAV))	0.90%	0.89%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF (MV))	1.21%	1.15%
Rendement des fonds propres (ROE)	7.07%	4.89%
Rendement du capital investi (ROIC)	5.16%	3.75%
Coefficient de distribution	98.72%	101.37%
Agio / Disagio	15.46%	-0.91%
Rendement de placement ²	7.36%	5.06%
Rendement sur distribution	3.21%	3.76%

Performance de Procimmo Real Estate SICAV (dividende réinvesti)

	2021	2022 ³	DEPUIS CRÉATION DU FONDS ⁴	EXERCICE COMPTABLE 30.06.21 - 30.06.22
Procimmo Real Estate SICAV	10.73%	-9.44%	127.13%	-10.10%
SXI Real Estate® Funds Broad Total Return ⁵	7.32%	-14.88%	119.17%	-14.41%

1 Le taux de perte sur loyers ne prend pas en compte « les vacants travaux »

2 Le calcul est effectué sur douze mois

3 jusqu'au 30.06.2022

4 du 08.11.2007 au 30.06.2022 (performance cumulative)

5 L'indice de comparaison SXI Real Estate® Funds Broad Total Return (SWIIT) englobe tous les fonds immobiliers de Suisse cotés à la SIX Swiss Exchange. Leur pondération dans l'indice est en fonction de leur capitalisation boursière. Pour le calcul de l'indice de performance SWIIT, les paiements de dividendes sont pris en compte. La performance historique ne représente pas un indicateur de performance courante ou future. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des parts.

Compte de fortune

Compartiment Investisseurs

		30.06.2021 CHF	30.06.2022 CHF
ACTIFS	AVOIRS EN BANQUE		
	Avoirs à vue	18'729'939.81	7'157'730.35
	IMMEUBLES		
	Immeubles d'habitation en propriété par étage	510'200.00	0.00
	Immeubles à usage mixte	46'023'000.00	51'457'000.00
	Immeubles à usage commercial	997'899'000.00	1'068'325'000.00
	Immeubles à usage commercial en propriété par étage	50'137'000.00	48'766'000.00
	Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	5'479'800.00	12'528'800.00
	TOTAL IMMEUBLES	1'100'049'000.00	1'181'076'800.00
	Autres actifs	24'675'030.37	22'487'163.29
	TOTAL DES ACTIFS	1'143'453'970.18	1'210'721'693.64
PASSIFS	Engagements à court terme		
	Dettes hypothécaires à court terme	86'500'000.00	68'628'740.00
	Autres engagements à court terme	25'184'787.95	14'222'704.93
	Engagements à long terme		
	Dettes hypothécaires à long terme	241'022'500.00	240'445'150.00
	Autres engagements à long terme	0.00	0.00
	TOTAL DES PASSIFS	352'707'287.95	323'296'594.93
	Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	790'746'682.23	887'425'098.71
	Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-8'271'457.42	-7'795'533.36
	FORTUNE NETTE	782'475'224.81	879'629'565.35
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DE LA SICAV	Fortune nette de la SICAV au début de la période comptable	757'889'333.19	782'475'224.81
	Distribution	-28'972'177.20	-32'191'306.20
	Solde des mouvements d'actions	0.00	86'866'851.69
	Résultat total	53'558'068.82	42'478'795.05
	FORTUNE NETTE DE LA SICAV À LA FIN DE L'EXERCICE	782'475'224.81	879'629'565.35
NOMBRE D'ACTIONS RACHETÉES ET ÉMISES	EVOLUTION DU NOMBRE D'ACTIONS		
	Situation au début de l'exercice	5'365'218.00	5'365'218.00
	Nombre d'actions émises	0.00	596'135.00
	Nombre d'actions rachetées	0.00	0.00
	SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE	5'365'218.00	5'961'353.00
	VALEUR NETTE D'INVENTAIRE D'UNE ACTION À LA FIN DE LA PÉRIODE	145.85	147.55

Compte de résultat

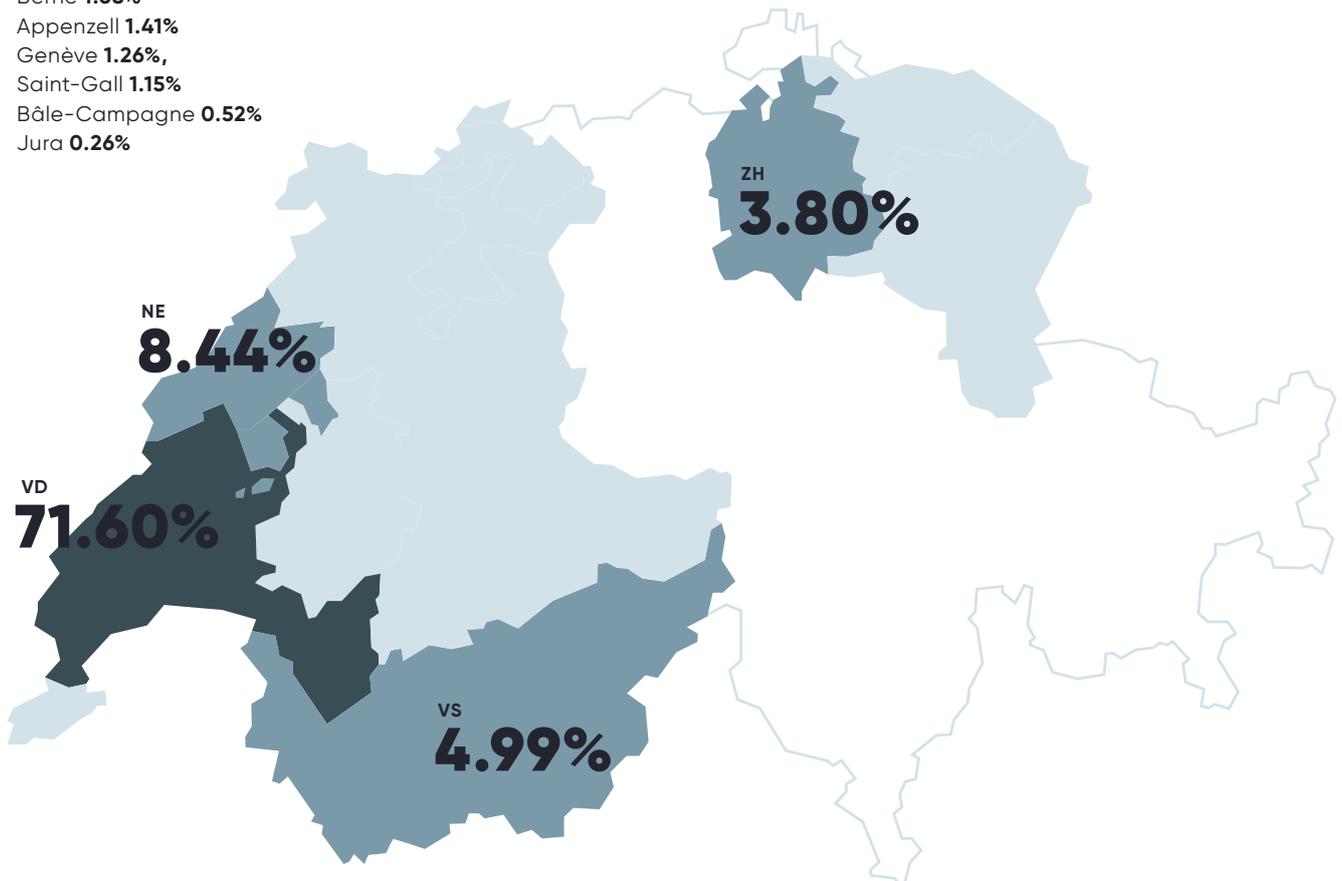
Compartiment Investisseurs

		01.07.2020	01.07.2021
		30.06.2021	30.06.2022
		CHF	CHF
REVENUS	Revenus locatifs	60'255'397.71	64'767'882.58
	Intérêts bancaires	-20'605.25	-33'551.69
	Intérêts négatifs	0.00	0.00
	Intérêts intercalaires	57'533.74	181'770.13
	Autres revenus locatifs	275'889.35	227'558.57
	Autres revenus	0.00	0.00
	Participation des souscripteurs aux revenus courus	0.00	1'122'674.31
	TOTAL DES PRODUITS	60'568'215.55	66'266'333.90
CHARGES	Intérêts hypothécaires (y.c. les intérêts de prêts garantis par hypothèque)	3'703'604.30	3'369'228.17
	Autres intérêts passifs	133'538.00	133'538.00
	Entretien et réparations	2'829'289.73	3'500'188.00
	Administration des immeubles :		
	a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	6'492'131.44	7'766'884.67
	b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	1'828'696.75	1'636'499.68
	Impôts	7'882'304.77	8'132'937.60
	Frais d'estimation et d'audit	248'045.14	191'750.40
	Frais d'avocats	4'837.45	101'259.80
	Frais bancaires	168'863.79	228'460.91
	Autres charges (dont frais de publications, d'impression, ...)	12'697.45	26'062.17
	Rémunérations réglementaires versées :		
	à la direction	7'373'258.05	8'201'741.43
	à la banque dépositaire	320'611.29	357'137.46
	Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	221'744.50	275'227.96
	TOTAL DES CHARGES	31'219'622.66	33'920'916.25
	RÉSULTAT NET	29'348'592.89	32'345'417.65
	Gains/pertes sur investissements réalisés (-es)	8'129'235.58	1'963'628.38
	RÉSULTAT RÉALISÉ	37'477'828.47	34'309'046.03
	Gains/Pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation)	16'080'240.35	8'169'749.02
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE	53'558'068.82	42'478'795.05
UTILISATION DU RÉSULTAT	Résultat réalisé	37'477'828.47	34'309'046.03
	Report de l'exercice précédent	13'903'800.57	22'409'451.84
	RÉSULTAT DISPONIBLE POUR ÊTRE RÉPARTI	51'381'629.04	56'718'497.87
	RÉSULTAT POUVANT ÊTRE VERSÉ AUX INVESTISSEURS	51'381'629.04	56'718'497.87
	Distribution gain en capital	0.00	596'135.30
	Distribution revenus	28'972'177.20	32'191'306.20
	RÉSULTAT PRÉVU POUR ÊTRE VERSÉ AUX INVESTISSEURS	28'972'177.20	32'787'441.50
	REPORT À NOUVEAU	22'409'451.84	23'931'056.37

Inventaire des immeubles

Répartition géographique (en % de la valeur vénale)

Vaud **71.60%**
Neuchâtel **8.44%**
Valais **4.99%**
Zurich **3.80%**
Fribourg **3.18%**
Soleure **1.72%**
Berne **1.68%**
Appenzell **1.41%**
Genève **1.26%**,
Saint-Gall **1.15%**
Bâle-Campagne **0.52%**
Jura **0.26%**



Inventaire des immeubles

Liste géographique

Immeubles à usage commercial

		PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE ESTIMÉE CHF	LOYERS ENCAISSÉS ¹ CHF	TOTAL VACANT
AG	MURI				
	Pilatusstrasse 19	-	-	265'866.71	0.00%
AR	HERISAU				
	Walke 43	11'190'668.45	16'700'000.00	927'414.30	2.31%
BE	BURGDORF				
	Buchmattstrasse 4, 4A, 6	-	-	753'007.00	0.00%
	Kirchbergstrasse 190	8'984'099.81	7'074'000.00	215'696.00	78.66%
	FRAUENKAPPELEN				
	Murtenstrasse 110, 112	7'397'995.20	6'821'000.00	292'975.40	31.63%
	URTENEN-SCHÖNBÜHL				
	Moosstrasse 11	5'493'475.80	5'910'000.00	494'472.00	0.15%
BL	MÜNCHENSTEIN				
	Venedigstrasse 31	5'768'642.70	6'100'000.00	504'015.95	0.21%
FR	BUSSY				
	Route des Marechets 139	2'668'400.78	2'280'000.00	118'313.00	15.23%
	DOMDIDIÉ				
	Route de l'Industrie 87	5'296'983.73	4'887'000.00	357'392.70	40.97%
	ROSSENS				
	Route de Montena 63, 65A, B	24'025'551.83	26'230'000.00	1'455'000.00	0.00%
	VUISTERNENS-EN-OGOZ				
	Route de Rueyres 12	6'301'631.02	4'120'000.00	239'370.00	42.58%
GE	PERLY-CERTOIX				
	Route de Saint-Julien 273, 275, 277	12'710'988.89	14'852'000.00	890'376.50	0.00%
JU	PORRENTROY				
	Chemin des Grandes-Vies 19, 21	4'433'612.95	3'061'000.00	277'424.00	21.89%
NE	BOUDRY				
	Chemin des Conrardes 12	16'382'871.96	19'739'000.00	1'008'384.00	14.42%
	LA CHAUX-DE-FONDS				
	Route de l'Helvétie 283	19'320'060.67	21'925'000.00	1'537'723.60	3.94%
	NEUCHÂTEL				
	Rue des Draizes 3, 5, 7	30'599'903.80	36'992'000.00	2'264'975.60	4.28%
	PESEUX				
	Rue de la Gare 4	17'470'634.50	18'203'000.00	754'529.80	38.80%

¹ Inclus les loyers à recevoir

Immeubles à usage commercial

		PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE ESTIMÉE CHF	LOYERS ENCAISSÉS ¹ CHF	TOTAL VACANT
SG	JONA				
	St. Dionysstrasse 31, 33	17'381'381.98	13'600'000.00	807'993.56	33.21%
SO	BELLACH				
	Grederstrasse 31	2'840'642.25	3'547'000.00	95'000.10	0.00%
	BIBERIST				
	Burgunderstrasse 13	17'546'128.53	16'780'000.00	674'287.40	40.75%
VD	AIGLE				
	Chemin des Artisans 5	-	-	(3'562.55)	-
	ALLAMAN				
	Route de la Gare 11	8'217'440.00	8'868'000.00	408'513.60	0.00%
	AUBONNE				
	Chemin du Pré Neuf 14	92'068'306.88	99'100'000.00	4'661'641.53	8.60%
	BUSSIGNY				
	Route de Genève 5	63'988'079.16	67'762'000.00	3'661'944.00	0.00%
	Route de Sorge 1	13'541'253.07	18'630'000.00	1'024'454.00	0.08%
	Route de Sorge 2	19'129'472.78	25'912'000.00	1'550'380.60	11.42%
	CHESEAUX-SUR-LAUSANNE				
	Chemin du Châtelard 1	12'888'929.51	13'249'000.00	878'492.00	13.76%
	EYSINS				
	Terre Bonne B1, Route de Crassier 13	20'249'557.05	23'050'000.00	1'256'950.80	0.00%
	FOREL				
	Aux Prés de Bamps, Route de l'Industrie 11 à 33	6'147'985.95	5'948'000.00	476'737.00	5.30%
	LAUSANNE				
	Chemin d'Entre-Bois 29, 29A, 31	10'853'996.86	11'221'000.00	573'615.00	35.46%
	Rue de Bourg 15	-	-	(200'223.50)	-
	Rue de Genève 88	27'047'727.22	37'388'000.00	2'214'223.00	13.80%
	LE MONT-SUR-LAUSANNE				
	En Budron E7	4'421'209.45	5'397'000.00	143'060.70	1.02%
	En Budron E9	4'938'868.77	5'721'000.00	363'696.50	2.25%
	En Budron H7, H9, H11	18'310'602.62	30'956'000.00	1'764'391.00	0.53%
	En Budron C4	1'651'077.45	2'455'000.00	145'020.00	0.00%
	MORGES				
	Rue de Lausanne 55-57	25'029'516.73	25'720'000.00	549'627.30	61.00%
	NOVILLE				
	Route du Simplon 33	5'011'507.20	6'168'000.00	372'144.00	0.00%
	NYON				
	Route de Champ-Colin 12, 16, 18, 20	24'932'861.51	30'418'000.00	1'856'255.00	6.45%
	ONNENS				
	Champs-du-Port	69'128'661.08	82'569'000.00	5'564'398.84	15.99%
	PRÉVERENGES				
	Chemin du Vuasset 2	19'320'559.99	22'170'000.00	794'220.00	0.00%
	Chemin du Vuasset 4, 6, 8	18'553'143.67	17'010'000.00	393'229.15	62.51%

Immeubles à usage commercial

	PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE ESTIMÉE CHF	LOYERS ENCAISSÉS ¹ CHF	TOTAL VACANT
PUIDOUX				
Route de la Z.I. du Verney 4, 6	22'546'186.22	30'310'000.00	1'581'659.60	4.52%
Chemin du Verney 18, 20A, 20B	21'797'022.92	29'890'000.00	1'643'436.50	0.15%
RENENS				
Avenue de Longemalle 7	5'202'020.89	7'371'000.00	296'215.40	34.38%
ROMANEL-SUR-MORGES				
Z.I. Moulin-de-Choc	14'394'231.40	16'860'000.00	970'998.00	15.69%
VILLENEUVE				
Pré-Jaquet, Z.I. Chavalon C78	-	-	(18'365.65)	-
Retail Park, Chemin de la Confrérie 117	51'490'968.87	51'992'000.00	2'703'119.80	2.63%
Rocville, Z.I. D107	55'513'890.72	63'500'000.00	3'388'800.60	0.00%
YVERDON-LES-BAINS				
Avenue des Sports 42	16'983'214.88	18'200'000.00	1'024'250.20	20.17%
SION				
Rue de l'Industrie 22	26'644'996.77	28'319'000.00	1'649'505.00	0.00%
VERNAYAZ				
Rue de la Grande Charrière 38	14'825'983.76	13'230'000.00	1'131'308.90	27.02%
ZH KLOTEN				
Industriestrasse 30	-	-	246'260.94	-
OTELFINGEN				
Lauetstrasse 3 à 19, 31 à 35	13'749'154.92	13'550'000.00	906'981.20	2.71%
WINTERTHUR				
Steigstrasse 26	20'278'846.19	26'570'000.00	1'432'020.45	27.08%
TOTAUX	944'670'949.34	1'068'325'000.00	59'339'616.53	

Immeubles d'habitation en propriétés par étage

	PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE ESTIMÉE CHF	LOYERS ENCAISSÉS ¹ CHF	TOTAL VACANT
VD SAINTE-CROIX				
2 Alpes 27-29	-	-	28'800.00	0.00%
TOTAUX	-	-	28'800.00	

¹ Inclus les loyers à recevoir

² Immeubles d'habitation en propriété par étage

Immeubles à usage commercial en
propriété par étages

		PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE ESTIMÉE CHF	LOYERS ENCAISSÉS ¹ CHF	TOTAL VACANT
VD	CORCELLES-PRÈS-PAYERNE				
	Z.I. de la Planchettaz 2, 4	2'626'191.00	4'373'000.00	281'630.05	0.17%
	LAUSANNE				
	Chemin d'Entre-Bois 19, 21	6'449'885.88	8'612'000.00	599'580.00	1.71%
	MONTAGNY-PRÈS-YVERDON				
	En Chamard 41	3'197'337.93	3'984'000.00	241'680.00	0.00%
	SAINTE-CROIX				
	Rue de l'industrie 21	13'042'306.95	10'250'000.00	807'289.75	33.60%
	YVERDON-LES-BAINS				
	Rue des Petits Champs 13, 15, 17	3'565'199.60	4'803'000.00	321'928.00	11.86%
VS	MARTIGNY				
	Rue du Levant 167	6'458'159.10	9'556'000.00	565'207.80	3.55%
	SION				
	Chemin St-Hubert 5	7'425'908.82	7'188'000.00	500'851.00	11.70%
	TOTAUX	42'764'989.28	48'766'000.00	3'318'166.60	

Immeubles à usage mixte

NE	NEUCHÂTEL				
	Faubourg du Lac 10	1'959'267.45	2'817'000.00	139'836.10	0.00%
VD	LAUSANNE				
	Rue de la Borde 3 a, b, c, d et 5 c, d	41'181'592.03	48'640'000.00	1'936'776.80	15.67%
	TOTAUX	43'140'859.48	51'457'000.00	2'076'612.90	

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

VD	LONAY				
	Route de Denges	7'186'000.00	7'186'000.00	-	0.00%
VS	VERNAYAZ				
	Site Moderna	612'964.00	593'800.00	-	0.00%
ZH	RÜMLANG				
	Flughofstrasse 57	5'053'609.23	4'749'000.00	4'686.65	0.00%
	TOTAUX	12'852'573.23	12'528'800.00	4'686.65	

¹ Inclus les loyers à recevoir

RUE DE L'INDUSTRIE 22, SION (VS)

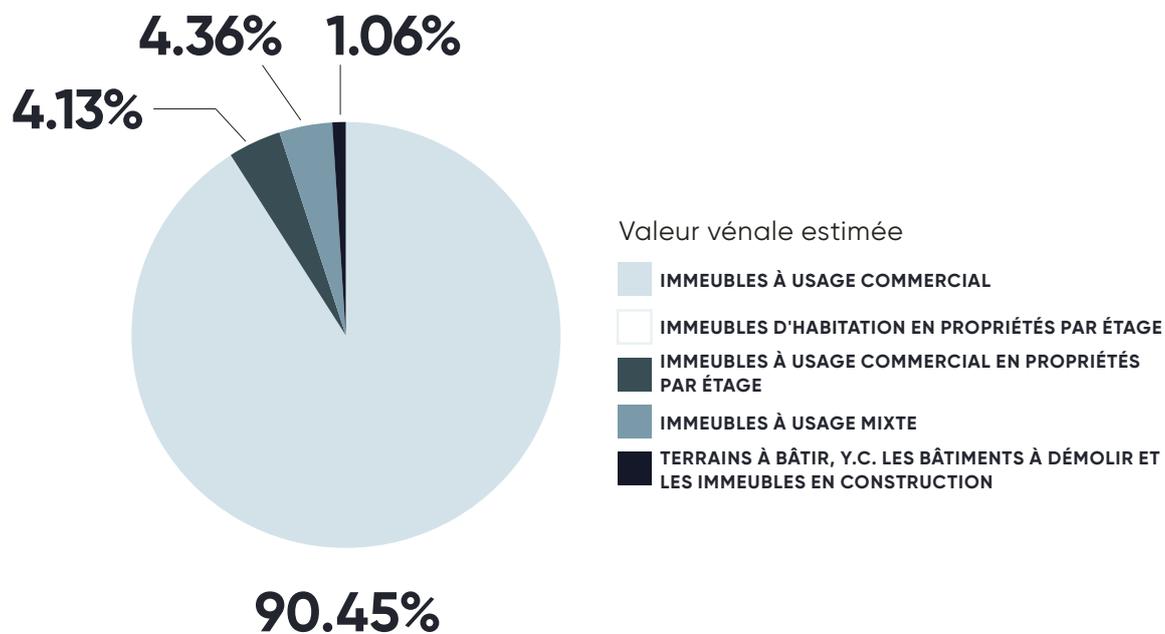
**SURFACE
LOUABLE :
22'111 m²**



Inventaire des immeubles

Récapitulation

	PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE ESTIMÉE CHF	LOYERS ENCAISSÉS ¹ CHF
Immeubles à usage commercial	944'670'949.34	1'068'325'000.00	59'339'616.53
Immeubles d'habitation en propriétés par étage	0.00	0.00	28'800.00
Immeubles à usage commercial en propriétés par étage	42'764'989.28	48'766'000.00	3'318'166.60
Immeubles à usage mixte	43'140'859.48	51'457'000.00	2'076'612.90
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	12'852'573.23	12'528'800.00	4'686.65
TOTAUX	1'043'429'371.33	1'181'076'800.00	64'767'882.68



La valeur incendie totale des immeubles s'élève à CHF 1'152'372'573.00

Aucun locataire n'est représentant de plus de 5% de l'ensemble des revenus locatifs du fonds (selon la directive AMAS pour les fonds immobiliers, cm 66).

¹ inclus les loyers à recevoir

Achats et ventes

Achats

IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL		PRIX D'ACHAT EN CHF
VD	ALLAMAN	
	Route de la Gare 11	8'055'740.00
	AUBONNE	
	Chemin du Pré Neuf 14	90'171'978.00
	TOTAL DES ACHATS	98'227'718.00

Ventes

IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL		PRIX DE VENTE EN CHF
AG	MURI	
	Pilatusstrasse 19	12'750'000.00
BE	BURGDORF	
	Buchmattstrasse 4, 4A, 6	14'912'685.00
VD	SAINTE-CROIX	
	Alpes 27-29	530'000.00
ZH	KLOTEN	
	Industriestrasse 30	16'120'000.00
	TOTAL DES VENTES	44'312'685.00

ROUTE DE GENÈVE 5, BUSSIGNY (VD)

**SURFACE
LOUABLE :
18'393 m²**





DECHARGE INTERDITE
Sous peine de sanction
à la fin

DECHARGE INTERDITE
Sous peine de sanction
à la fin
RÈGLES SÉRIES S'APPLIQUENT VOIES



Dettes hypothécaires Existantes

	CAPITAL EN CHF	TAUX D'INTÉRÊT ANNUEL	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE
ENGAGEMENT À COURT TERME DE MOINS D'UN AN	5'000'000.00	0.450%	14.04.2022	11.07.2022
	5'000'000.00	0.750%	20.06.2022	20.07.2022
	2'000'000.00	0.750%	28.06.2022	20.07.2022
	2'000'000.00	0.950%	09.04.2019	31.07.2022
	2'000'000.00	0.950%	09.04.2019	31.07.2022
	20'000'000.00	0.950%	27.01.2021	31.07.2022
	5'000'000.00	0.950%	28.01.2021	31.07.2022
	7'280'000.00	0.950%	25.03.2019	31.07.2022
	8'348'740.00	0.650%	01.12.2021	30.11.2022
ENGAGEMENTS À LONG TERME DE UN À CINQ ANS	12'000'000.00	1.200%	16.12.2008	19.12.2022
	4'740'000.00	1.000%	25.10.2018	24.10.2023
	2'760'000.00	1.000%	17.02.2021	17.02.2024
	495'000.00	1.000%	17.02.2021	17.02.2024
	7'663'000.00	1.430%	29.09.2017	29.09.2024
	14'500'000.00	1.670%	06.10.2014	07.10.2024
	2'100'000.00	1.700%	25.02.2008	01.01.2025
	15'200'000.00	1.370%	03.01.2008	03.01.2025
	3'175'000.00	1.040%	31.01.2018	31.01.2025
	2'700'000.00	1.110%	26.02.2018	26.02.2025
	1'930'000.00	1.290%	22.04.2021	22.04.2025
	4'110'000.00	1.200%	02.10.2017	01.10.2025
	2'372'150.00	1.700%	25.02.2008	02.10.2025
	17'000'000.00	0.650%	29.11.2020	29.11.2025
	5'985'000.00	1.050%	18.01.2019	19.01.2026
	10'000'000.00	1.240%	23.05.2017	22.05.2026
	12'578'000.00	1.290%	23.05.2017	24.05.2027
13'000'000.00	0.800%	18.02.2022	18.02.2027	
ENGAGEMENT À LONG TERME DE PLUS DE CINQ ANS	27'490'000.00	0.700%	11.11.2020	11.11.2027
	6'112'000.00	0.600%	07.06.2021	07.06.2028
	2'500'000.00	1.450%	26.03.2019	26.03.2029
	9'000'000.00	1.210%	01.08.2021	01.08.2029
	8'000'000.00	1.680%	01.08.2021	01.08.2029
	7'535'000.00	0.980%	04.11.2019	02.11.2029
	23'000'000.00	0.850%	30.04.2020	30.04.2030
	9'500'000.00	0.950%	26.09.2020	26.09.2030
	27'000'000.00	0.800%	07.10.2020	07.10.2030
		309'073'890.00	1.009% (TAUX MOYEN PONDÉRÉ)	

Dettes hypothécaires

Remboursées

CAPITAL EN CHF	TAUX D'INTÉRÊT ANNUEL	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE
10'000'000.00	0.75%	15.02.2020	14.07.2021
17'000'000.00	0.45%	27.01.2021	27.07.2021
1'430'000.00	1.30%	22.04.2021	22.10.2021
8'500'000.00	2.31%	14.10.2013	14.10.2021
25'500'000.00	0.45%	21.01.2021	14.02.2022
13'000'000.00	0.80%	20.02.2012	18.02.2022

Compte de fortune

Compartiment Entrepreneur

		30.06.2021	30.06.2022
		CHF	CHF
ACTIFS	AVOIRS EN BANQUE		
	Avoirs à vue	250'000.00	278'917.00
	Autres actifs	0.00	0.00
	TOTAL DES ACTIFS	250'000.00	278'917.00
PASSIFS	FONDS ÉTRANGERS		
	Autres engagements	0.00	28'917.00
	FONDS PROPRES		
	Capital action	250'000.00	250'000.00
	Résultat reporté	0.00	0.00
	Résultat de l'exercice	0.00	0.00
	TOTAL DES PASSIFS	250'000.00	278'917.00
NOMBRE D' ACTIONS RACHETÉES ET ÉMISES	EVOLUTION DU NOMBRE D' ACTIONS		
	Situation au début de l'exercice	0.00	250.00
	Nombre d'actions émises	250.00	0.00
	Nombre d'actions rachetées et émises	0.00	0.00
	SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE	250.00	250.00
	VALEUR NETTE D'INVENTAIRE D'UNE ACTION À LA FIN DE LA PÉRIODE	1'000.00	1'000.00

Compte de résultat

Compartiment Entrepreneur

		01.07.2020 30.06.2021 CHF	01.07.2021 30.06.2022 CHF
REVENUS	Intérêts bancaires	0.00	0.00
	Autres revenus	0.00	0.00
	TOTAL DES PRODUITS	0.00	0.00
CHARGES	TOTAL DES CHARGES	0.00	0.00
	Résultat net	0.00	0.00
	Résultat réalisé	0.00	0.00
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE	0.00	0.00
UTILISATION DU RÉSULTAT	RÉSULTAT NET	0.00	0.00
	Virement à gains/pertes de capital accumulés	0.00	0.00
	RÉSULTAT DISPONIBLE POUR ÊTRE RÉPARTI	0.00	0.00
	Distribution gain en capital	0.00	0.00
	Distribution revenus	0.00	0.00
	REPORT À NOUVEAU	0.00	0.00

Compte de fortune

Total de la SICAV immobilière

		30.06.2021 CHF	30.06.2022 CHF
ACTIFS	AVOIRS EN BANQUE		
	Avoirs à vue	18'979'939.81	7'436'647.35
	IMMEUBLES		
	Immeubles d'habitation en propriété par étage	510'200.00	0.00
	Immeubles à usage mixte	46'023'000.00	51'457'000.00
	Immeubles à usage commercial	997'899'000.00	1'068'325'000.00
	Immeubles à usage commercial en propriété par étage	50'137'000.00	48'766'000.00
	Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	5'479'800.00	12'528'800.00
	TOTAL IMMEUBLES	1'100'049'000.00	1'181'076'800.00
	Autres actifs	24'675'030.37	22'487'163.29
	TOTAL DES ACTIFS	1'143'703'970.18	1'211'000'610.64
PASSIFS	ENGAGEMENTS À COURT TERME		
	Dettes hypothécaires à court terme	86'500'000.00	68'628'740.00
	Autres engagements à court terme	25'184'787.95	14'251'621.93
	ENGAGEMENTS À LONG TERME		
	Dettes hypothécaires à long terme	241'022'500.00	240'445'150.00
	Autres engagements à long terme	0.00	0.00
	TOTAL DES PASSIFS	352'707'287.95	323'325'511.93
	Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	790'996'682.23	887'675'098.71
	Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-8'271'457.42	-7'795'533.36
	FORTUNE NETTE	782'725'224.81	879'879'565.35
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DE LA SICAV IMMOBILIERE	Fortune nette de la SICAV au début de la période comptable	757'889'333.19	782'725'224.81
	Distribution	-28'972'177.20	-32'191'306.20
	Solde des mouvements d'actions	250'000.00	87'116'851.69
	Résultat total	53'558'068.82	42'478'795.05
	FORTUNE NETTE DE LA SICAV À LA FIN DE L'EXERCICE	782'725'224.81	880'129'565.35
NOMBRE D' ACTIONS RACHETÉES ET ÉMISES	EVOLUTION DU NOMBRE D' ACTIONS		
	Situation au début de l'exercice	5'365'218.00	5'365'468.00
	Nombre d'actions émises	250.00	596'135.00
	Nombre d'actions rachetées	0.00	0.00
	SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE	5'365'468.00	5'961'603.00
INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES (ART. 106 OPC-FINMA)	Montant du compte d'amortissement des immeubles	0.00	0.00
	Montant des provisions pour réparations futures	0.00	0.00
	Nombre d'actions présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0	0

Compte de résultat

Total de la SICAV immobilière

		01.07.2020 30.06.2021 CHF	01.07.2021 30.06.2022 CHF
REVENUS	Revenus locatifs	60'255'397.71	64'767'882.58
	Intérêts bancaires	-20'605.25	-33'551.69
	Intérêts négatifs	0.00	0.00
	Intérêts intercalaires	57'533.74	181'770.13
	Autres revenus locatifs	275'889.35	227'558.57
	Autres revenus	0.00	0.00
	Participation des souscripteurs aux revenus courus	0.00	1'122'674.31
	TOTAL DES PRODUITS	60'568'215.55	66'266'333.90
CHARGES	Intérêts hypothécaires (y.c. les intérêts de prêts garantis par hypothèque)	3'703'604.30	3'369'228.17
	Autres intérêts passifs	133'538.00	133'538.00
	Entretien et réparations	2'829'289.73	3'500'188.00
	Administration des immeubles :		
	a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	6'492'131.44	7'766'884.67
	b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	1'828'696.75	1'636'499.68
	Impôts	7'882'304.77	8'132'937.60
	Frais d'estimation et d'audit	248'045.14	191'750.40
	Frais d'avocats	4'837.45	101'259.80
	Frais bancaires	168'863.79	228'460.91
	Autres charges (dont frais de publications, d'impression, ...)	12'697.45	26'062.17
	Rémunérations réglementaires versées :		
	à la direction	7'373'258.05	8'201'741.43
	à la banque dépositaire	320'611.29	357'137.46
	Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	221'744.50	275'227.96
	TOTAL DES CHARGES	31'219'622.66	33'920'916.25
	UTILISATION DU RÉSULTAT	RÉSULTAT NET	29'348'592.89
Gains/pertes sur investissements réalisés (-es)		8'129'235.58	1'963'628.38
RÉSULTAT RÉALISÉ		37'477'828.47	34'309'046.03
Gains/Pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation)		16'080'240.35	8'169'749.02
RÉSULTAT DE L'EXERCICE		53'558'068.82	42'478'795.05

Taux effectif des rémunérations

Rémunération à la direction de fonds

		TAUX MAXIMUM SELON LE RÈGLEMENT DE PLACEMENT	TAUX APPLIQUÉ
pour la commission de gestion	§ 19 règlement de placement	1.50%	0.82%
pour l'achat ou la vente d'un immeuble	§ 19 règlement de placement	3.00%	0 – 3%
pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	§ 19 règlement de placement	3.00%	2.00%
pour la gestion des immeubles	§ 19 règlement de placement	5.00%	1.5% – 3.5%
pour la gestion des centres commerciaux	§ 19 règlement de placement	15.00%	13.37%

Rémunération à la banque dépositaire

pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilière	§ 19 règlement de placement	CHF 125.-	CHF 125.-
pour l'administration, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	§ 19 règlement de placement	0.0425%	0.0425%

Rémunération à la direction de fonds et à la banque dépositaire

pour la commission d'émission	§ 18 règlement de placement	5.00%	2.23%
pour la commission de rachat	§ 18 règlement de placement	5.00%	0.00%
pour le versement du produit annuel aux investisseurs	§ 19 règlement de placement	0.50%	0.50%

INFORMATION SUR LES ENGAGEMENTS

Engagements de paiement contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans des immeubles.

Au jour de clôture du bilan, les engagements de paiement contractuels en cours pour les mandats de construction et les investissements dans des immeubles se montent, au total, à CHF 50'895'073.70.

Au jour de clôture du bilan, les engagements de paiement contractuels en cours pour les achats d'immeubles se montent, au total, à 9'046'550 CHF répartis comme suit:

Mont-sur-Rolle

Parcelle 369 CHF 7'346'550

Villeneuve

Chemin du Pré-Neuf CHF 1'700'000

Gestion et organes

PROCIMMO REAL ESTATE SICAV

Conseil d'administration	Hans Rudolf Hauri Président Erin Wood Administrateur Stefan Fahrländer Administrateur
Direction de fonds	CACEIS (Switzerland) SA Route de Signy 35 CH-1260 Nyon / VD
Gestionnaire	Procimmo SA Rue de Lausanne 64 CH-1020 Renens / VD
Experts chargés des estimations	Jones Lang LaSalle (Geneva) SA Personnes responsables Mme Yasmine Ghulam et Mme Olivia Siger. Wuest Partner, Genève Personnes responsables M. Philippe Bach et M. Vincent Clapasson / et sa succursale à Genève
Gérance des immeubles	Naef Immobilier Lausanne SA , Lausanne Privera AG , Gümligen Privera SA , Lausanne Domicim SA , Yverdon Domicim SA , Sion Domicim SA , Delémont Domicim SA , Morges Fidimmobil SA , Neuchâtel Bory & Cie Agence Immobilière SA , Genève SEG Solution SA , Renens
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise Place St François 14 CH-1001 Lausanne / VD
Organe de révision	KPMG SA Esplanade de Pont-Rouge 6 CH-1211 Grand-Lancy
Fund Manager	Jessica Brackmann

Portrait de la SICAV

Procimmo Real Estate SICAV, avec siège à Renens, est un placement collectif de capitaux créé sous la forme d'une société d'investissement à capital variable (SICAV), du type « fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).

Fondée le 9 novembre 2020 et inscrite au registre du commerce du canton de Vaud sous le numéro CHE-446.577.045, la SICAV immobilière se subdivise en compartiments, à savoir les compartiments suivants:

- **Compartiment entrepreneurs**
- **Compartiment investisseurs – Swiss Commercial Fund**

Procimmo Real Estate SICAV – Swiss Commercial Fund est issu de la transformation du fonds contractuel Procimmo Swiss Commercial Fund, établi par FidFund Management SA, Nyon, en sa qualité de direction du fonds jusqu'au 20 juin 2021, avec l'approbation de Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, en sa qualité de banque dépositaire, approuvé la première fois par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA en date du 14 août 2007, et transformé en compartiment investisseurs de la SICAV immobilière en date du 21 avril 2021 conformément à la décision de la FINMA du 1er avril 2021.

Comme spécifié dans les statuts, l'unique but de la SICAV immobilière est la gestion collective de capitaux. En tant que SICAV, la SICAV immobilière dispose d'un capital et d'un nombre d'actions qui ne sont pas déterminés à l'avance. Son capital se compose des actions des entrepreneurs et des actions des investisseurs. La SICAV immobilière ne répond de ses engagements que sur la fortune sociale. Chaque compartiment n'est responsable que de ses engagements. La SICAV immobilière répond sur le compartiment entrepreneurs de l'ensemble de ses engagements ainsi que, de manière subsidiaire, de ceux de tous les compartiments. La responsabilité de l'intégralité du capital de la société au sens des art. 55 et 100 CO demeure réservée dans tous les cas.

En vertu des art. 5 des statuts, la société peut créer, supprimer ou fusionner des classes d'actions. Les classes d'actions ne représentent pas une fortune segmentée. Il ne peut ainsi pas être exclu qu'une classe d'actions réponde des engagements d'une autre classe d'actions, même si les coûts ne sont imputés en principe qu'à la classe d'actions profitant d'une prestation définie.

Le compartiment n'est pas subdivisé en classes d'actions.

SORGE 1, BUSSIGNY (VD)

**SURFACE
LOUABLE :
7'173 m²**



Annexe

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

La valeur nette d'inventaire de la SICAV immobilière est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable ainsi que pour chaque émission d'actions, en francs suisses.

La direction du fonds fait examiner la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier par des experts indépendants chargés des estimations à la clôture de chaque exercice ainsi que lors de l'émission d'actions. Pour ce faire, la SICAV mandate, avec l'approbation de l'autorité de surveillance, au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts indépendants chargés des estimations. L'inspection des immeubles par les experts chargés des estimations est à répéter tous les trois ans au moins. Lors de l'acquisition / cession d'immeubles, la direction du fonds doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. Lors des cessions, une nouvelle estimation n'est pas requise lorsque l'estimation existante ne date pas de plus de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.

Les placements cotés en bourse ou négociés sur un autre marché ouvert au public doivent être évalués selon les cours du marché principal. D'autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour la détermination de la valeur vénale, la direction du fonds utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.

Les placements collectifs ouverts de capitaux sont évalués à leur prix de rachat et/ou à la valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement à une bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction du fonds peut les évaluer selon le paragraphe précédent.

La valeur de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe (instruments du marché monétaire) qui ne sont pas négociés en bourse ou sur un marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante : le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé

en résultant. En cas de changement notable des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée aux nouveaux rendements du marché. En cas de prix actuel manquant du marché, on se réfère normalement à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).

Les avoirs en banque sont évalués à la hauteur du montant de la créance majorée des intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

Les immeubles sont évalués pour le fonds immobilier conformément à la Directive actuelle de l'AMAS sur les fonds immobiliers.

Les terrains non bâtis et les immeubles en construction sont inscrits dans le compte de fortune à leur valeur vénale. La SICAV et la direction du fonds procèdent à l'estimation des immeubles en construction à la clôture de l'exercice comptable.

La valeur nette d'inventaire d'une action est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du compartiment investisseur, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit compartiment investisseur, divisée par le nombre d'actions en circulation. La valeur nette d'inventaire par action est exprimée dans la monnaie de compte de la SICAV et déterminée en divisant la fortune nette du fonds par le nombre d'actions en circulation. Elle est arrondie à CHF 0.05.

Les immeubles pour lesquels la SICAV a signé un acte de vente à terme sont valorisés au compte de fortune au prix de vente fixé par l'acte notarié et non à leur valeur DCF.

Modèle d'évaluation DCF

Conformément aux dispositions légales et à la directive de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) du 2 avril 2008, les évaluations des biens immobiliers ont été effectuées au moyen de la méthode Discounted Cash-Flow (DCF). Chaque expert apprécie l'évolution des objets en toute indépendance et modélise le calcul DCF selon des paramètres qui lui sont propres.

**Vincent Clapasson et Hervé Froidevaux,
Wüest Partner SA**

Wüest Partner utilise le modèle DCF à une période, c'est-à-dire les cash-flows sont estimés sur un horizon-temps correspondant à la durée d'utilisation restante de l'immeuble, en général 40 ans. Et 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 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 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, etc.

Les taux d'escompte réels varient entre 3.10% (minimum) et 5.50% (maximum) avec une moyenne pondérée à 4.05%.

**Olivia Siger et Yasmine Ghulam,
Jones Lang LaSalle (Geneva) SA**

L'expertise est effectuée au moyen de la méthode dynamique d'actualisation des flux de trésorerie futurs – « Discounted Cash-Flow (DCF) ». Celle-ci consiste à calculer, par actualisation, le potentiel de rendement d'un immeuble en fonction des revenus qu'il engendrera et des frais occasionnés par son exploitation. Les flux sont modélisés et projetés à long terme. Les résultats obtenus représentent la valeur nette des flux de trésorerie actuels et prévisionnels, déduction faite de tous les frais non imputables aux locataires. Les flux de trésorerie annuels (free cash flows) générés par l'exploitation sont escomptés à la date de référence de l'estimation. Le taux d'intérêt appliqué s'aligne sur les intérêts rémunérateurs engendrés en moyenne par des placements à long terme exempts de risques, en intégrant les suppléments pour risques spécifiques au secteur immobilier.

L'estimation de la valeur vénale d'immeubles entièrement ou partiellement vides part de la prémisses que leur location prendra un certain temps. Elle prend aussi en compte les pertes de loyers, les périodes où les locataires sont exonérés de leur paiement et autres arguments de nature à attirer de nouveaux preneurs, en fonction des conditions régnant sur le marché à la date de référence de l'estimation. Ce calcul n'intègre ni la TVA, ni les frais de transactions et de financement et pas non plus les impôts latents.

Les taux d'escompte réels varient entre 2.85% (minimum) et 5.74% (maximum) avec une moyenne pondérée à 4.45%.

La moyenne pondérée des taux d'escomptes réels sur le portefeuille est de 4.23%.

Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière

1. Le Conseil d'administration de la SICAV a informé le 25 novembre 2021 les investisseurs des modifications suivantes apportées au règlement de placement de la SICAV, telles qu'approuvées par le Conseil d'administration en date du 22 septembre 2021 et par l'Assemblée générale du 21 octobre 2021 :

§1 Raison sociale et siège de la SICAV immobilière, de la direction de fonds, de la banque dépositaire et du gestionnaire de fortune :

Paragraphes 2 et 5 : Le siège de la SICAV est désormais à Renens VD.

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

Paragraphe 6, lettre l) : la rémunération des membres du conseil d'administration de la SICAV comprend également les éventuels frais du secrétaire. Ainsi, le paragraphe est modifié comme suit :

l) la rémunération des membres du conseil d'administration (y compris secrétaire) de la SICAV et les frais pour l'assurance responsabilité civile.

Dernier paragraphe du paragraphe 6 : par ailleurs, la SICAV immobilière peut imputer les frais accessoires suivants à la fortune du compartiment dans le cadre de l'art. 37 al. 2 OPCC : les frais et charges liés à l'administration des différents immeubles à hauteur maximum de 5% des produits locatifs annuels bruts, respectivement maximum 15% en cas de centres commerciaux.

2. Le Conseil d'administration de la SICAV a informé en date du 25 novembre 2021 les investisseurs de la modification suivante apportée aux Statuts de la SICAV, telles qu'approuvées par l'Assemblée générale du 21 octobre 2021 :

Le siège de la SICAV est désormais à Renens VD.

Transactions « personne-proche » selon les art. 63 al. 2 LPCC et 32a al. 4 OPCC

Les deux immeubles ci-dessous ont été vendus par la signature des actes authentiques du 15 octobre 2021 au Procimmo Swiss Commercial Fund II selon la méthode « best owner » suite à la réception de l'autorisation FINMA du 27 septembre 2021 concernant la dérogation à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches au sens de l'art. 63 al. 4 LPCC en relation avec l'art 32a OPCC.

Pilatusstrasse 19 à Muri, AG - 12'750'000 CHF
Industriestrasse 30 à Kloten, ZH - 16'120'000 CHF

Les transferts de propriété ont également eu lieu le 15 octobre 2021.

Un rapport conformément à l'art. 32a al. 3 OPCC a été produit afin notamment de confirmer que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers a été respecté.



Rapport de l'organe de révision à l'Assemblée générale des actionnaires sur les comptes annuels de PROCIMMO REAL ESTATE SICAV, Renens

Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels

Opinion d'audit

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints de Procimmo Real Estate SICAV, comprenant le compartiment des actionnaires investisseurs et incluant les indications selon l'art. 89 al. 1 let. a-h et 90 de la loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), le compartiment des actionnaires entrepreneurs et le compte global (compte de fortune et bilan, compte de résultat et l'annexe) – dénommés ensemble par la suite « comptes annuels » - pour l'exercice arrêté au 30 juin 2022.

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 10 à 36) pour l'exercice arrêté au 30 juin 2022 sont conformes à la loi suisse et aux statuts, au règlement de placement et au prospectus.

Bases de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit en conformité avec la loi suisse dans le respect des Normes d'audit suisses (NAS). Notre responsabilité selon ces dispositions et ces normes est décrite plus en détail dans le paragraphe du présent rapport intitulé « Responsabilité de l'organe de révision pour l'audit des comptes annuels ». Nous sommes indépendants de la SICAV, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession et nous avons rempli nos autres obligations professionnelles dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Eléments clés de l'audit au titre de la circulaire 1/2015 de l'Autorité fédérale de surveillance en matière de révision (ASR)



Evaluation du portefeuille immobilier



Intégralité et exactitude de la provision pour impôts courants et de l'estimation des impôts dus en cas de liquidation

Les éléments clés de l'audit sont les éléments qui, selon notre jugement professionnel, sont les plus importants pour notre audit des comptes annuels. Nous avons examiné ces éléments dans le cadre de l'audit des comptes annuels et nous les avons pris en compte lors de la constitution de l'opinion d'audit que nous avons émise ; il n'est pas fourni d'opinion d'audit distincte à leur sujet.



Elément clé de l'audit

Au 30 juin 2022, la valeur vénale des immeubles s'élevait à CHF 1'181'076'800.

Le portefeuille immobilier de la SICAV est évalué à la valeur vénale à la date de clôture. L'évaluation est effectuée conformément à la Directive de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) pour les fonds immobiliers. La SICAV recourt à des experts immobiliers indépendants pour déterminer la valeur vénale des immeubles. Les experts chargés des estimations utilisent un modèle d'évaluation « Discounted cashflow (DCF) ».

Le modèle d'évaluation DCF fournit une valeur vénale qui comprend un caractère d'appréciation significatif sur les prévisions des futurs flux de trésorerie (cashflow) en relation avec la location et l'utilisation du bien immobilier (loyers du marché, taux de vacance, frais d'entretien et coûts de rénovation), ainsi que sur le taux d'actualisation utilisé.

Nous considérons cet élément comme étant clé pour l'audit car une variation d'une de ces hypothèses pourrait avoir un effet significatif sur la valeur vénale du portefeuille immobilier.

Notre approche

Dans le cadre de nos procédures d'audit concernant les estimations de la valeur vénale du portefeuille immobilier, nous avons évalué les qualifications et l'indépendance des experts utilisés par la SICAV. Nous avons examiné et pris en compte le système de contrôle interne mis en place par la SICAV pour l'évaluation des immeubles. Nous avons également eu recours à l'appui de nos spécialistes dans le domaine de l'immobilier dans le cadre de nos travaux d'audit sur l'évaluation du portefeuille immobilier.

Basé sur un échantillon sélectionné en fonction de facteurs quantitatifs et qualitatifs, nous avons notamment effectué les procédures d'audit suivantes :

- examen critique du modèle retenu pour déterminer la juste valeur ;
- plausibilisation des hypothèses utilisées, en particulier en ce qui concerne le taux d'actualisation, les loyers du marché, le taux de vacance, les frais d'entretien et les coûts de rénovation, ceci sur la base des chiffres passés, de benchmarks, d'informations accessibles au public et de notre connaissance du marché.

Nous avons également examiné la pertinence des informations figurant dans les comptes annuels, en lien avec l'évaluation des immeubles.

Pour plus d'informations concernant l'évaluation du portefeuille immobilier voir :

- Pages 15 à 20 : Inventaire des immeubles
- Pages 34 à 35 : Principes d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire



Intégralité et exactitude de la provision pour impôts courants et de l'estimation des impôts dus en cas de liquidation

Élément clé de l'audit

Au 30 juin 2022, la provision pour impôts courants de l'exercice s'élevait à CHF 8'132'938 (inclus dans les autres engagements à court terme) et l'estimation des impôts dus en cas de liquidation à CHF 7'795'533. La SICAV utilise l'aide d'un conseiller fiscal externe pour le calcul des impôts.

L'estimation des impôts dus en cas de liquidation dépend de plusieurs facteurs, notamment de l'évaluation des immeubles en date de clôture, du prix de revient de ces derniers et des taux d'impôt utilisés qui dépendent de l'emplacement respectif des différentes propriétés et de la durée de détention pour les immeubles situés dans les cantons appliquant le système moniste.

La provision pour impôts courants se compose de l'addition des impôts immobiliers complémentaires et fonciers, de l'impôt sur le capital et de l'impôt sur le bénéfice, ainsi que de l'impôt spécial sur les gains immobiliers en cas d'aliénation pour les immeubles situés dans les cantons appliquant le système moniste. Le calcul de ces impôts se base sur les revenus et charges attribués à chaque immeuble et sur les taux d'impôts qui varient en fonction du canton et de la commune de situation de chaque immeuble.

Nous considérons cet élément comme étant clé pour l'audit car une erreur dans le calcul des impôts pourrait avoir un effet significatif sur le montant de la provision pour impôts courants et de l'estimation des impôts dus en cas de liquidation.

Notre approche

Dans le cadre de nos procédures d'audit concernant la provision pour impôts courants et l'estimation des impôts dus en cas de liquidation, nous avons impliqué nos spécialistes dans le domaine de la fiscalité, qui ont réalisé une revue critique des calculs effectués.

Sur la base d'un échantillon du portefeuille immobilier au 30 juin 2022, nous avons notamment effectué les procédures d'audit suivantes concernant les impôts dus en cas de liquidation :

- examen critique de la méthode de calcul pour l'estimation des impôts dus en cas de liquidation ;
- examen des taux d'imposition retenus par immeubles et par canton / commune ;
- vérification des valeurs utilisées dans le calcul, notamment réconciliation avec les valeurs vénales des immeubles et les prix de revient ;
- réconciliation des positions fiscales calculées avec la comptabilité.

Sur la base d'un échantillon du portefeuille immobilier au 30 juin 2022, nous avons notamment effectué les procédures d'audit suivantes concernant les impôts courants :

- réconciliation des revenus et charges attribués aux immeubles ;
- revue des valeurs fiscales retenues ;
- examen des taux d'impôts appliqués.

Responsabilité du conseil d'administration pour les comptes annuels

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions légales et aux statuts, au règlement de placement et au prospectus. Le conseil d'administration est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement des comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, le conseil d'administration est responsable d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Il a en outre la responsabilité de présenter, le cas échéant, les éléments en rapport avec la capacité de la société à poursuivre ses activités et d'établir le compte de fortune et bilan sur la base de la continuité de l'exploitation, sauf s'il existe une intention de liquidation ou de cessation d'activité, ou s'il n'existe aucune autre solution alternative réaliste.

Responsabilité de l'organe de révision pour l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé en conformité avec la loi suisse dans le respect des NAS permette toujours de détecter une anomalie qui pourrait exister. Des anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit en conformité avec la loi suisse dans le respect des NAS, nous exerçons notre jugement professionnel et nous faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- Nous identifions et nous évaluons les risques d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, nous planifions et mettons en œuvre des mesures d'audit en réponse à ces risques, et nous réunissons les éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, des déclarations volontairement erronées faites à l'auditeur ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de planifier des mesures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur le fonctionnement efficace du contrôle interne de la SICAV.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations fournies les concernant.
- Nous évaluons si l'établissement du compte de fortune et bilan par le conseil d'administration selon le principe de la continuité de l'exploitation est adéquat et si, sur la base des éléments probants recueillis, des incertitudes significatives existent en rapport avec des événements ou des faits, qui pourraient jeter un doute considérable sur les capacités de la société à poursuivre son exploitation. Si nous arrivons à la conclusion qu'il existe une incertitude significative, nous sommes dans l'obligation d'attirer l'attention dans notre rapport sur les informations correspondantes dans l'annexe aux comptes annuels ou, si les informations qu'elle contient sont inappropriées, de rendre une opinion d'audit avec réserve ou défavorable. Nous établissons nos conclusions sur la base des éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou faits futurs peuvent toutefois conduire à l'abandon par la société de la continuité de l'exploitation.

Nous nous entretenons avec le conseil d'administration ou avec sa commission compétente, notamment sur l'étendue planifiée et sur le calendrier de l'audit, ainsi que sur les constatations d'audit significatives, y compris les faiblesses significatives éventuelles dans les contrôles internes constatées lors de notre audit.

Nous remettons au conseil d'administration ou à sa commission compétente une déclaration, dans laquelle nous confirmons avoir respecté les règles d'éthique professionnelles pertinentes relatives à l'indépendance, et nous nous entretenons avec eux sur toutes les relations et autres éléments qui peuvent raisonnablement apparaître comme portant atteinte à notre indépendance, ainsi que, le cas échéant, sur les mesures visant à éliminer les menaces ou sur les mesures de protection prises.

Parmi les éléments sur lesquels nous nous sommes entretenus avec le conseil d'administration ou avec sa commission compétente, nous déterminons ceux qui ont été les plus importants dans l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent ainsi des éléments clés de l'audit. Nous décrivons ces éléments dans notre rapport, sauf si la loi ou d'autres dispositions réglementaires en interdisent la publication. Dans des cas extrêmement rares, nous pouvons parvenir à la conclusion de ne pas communiquer un élément dans notre rapport, car il serait raisonnablement possible de s'attendre à ce que les conséquences négatives qui en seraient liées excèderaient les avantages d'une telle communication pour l'intérêt public.



Rapport sur les autres obligations légales et réglementaires

Conformément à l'art. 728a, al. 1, ch. 3, CO et à la Norme d'audit suisse 890, nous confirmons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du conseil d'administration.

En outre, nous attestons que la proposition relative à l'emploi du résultat du compartiment des actionnaires investisseurs et du bénéfice au bilan du compartiment des actionnaires entrepreneurs est conforme à la loi suisse et aux statuts et recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

KPMG SA

Olivier Gauderon
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Bruno Beça
Expert-réviseur agréé

Genève, le 21 septembre 2022



procimmo

Rue de Lausanne 64
1020 Renens
+41 21 651 64 30

Rue du Marché 20
1204 Genève
+41 22 317 10 19

Löwenstrasse 20
8001 Zürich
+41 43 817 70 40

invest@procimmo.ch
procimmo.ch

BUILDING INVESTMENTS