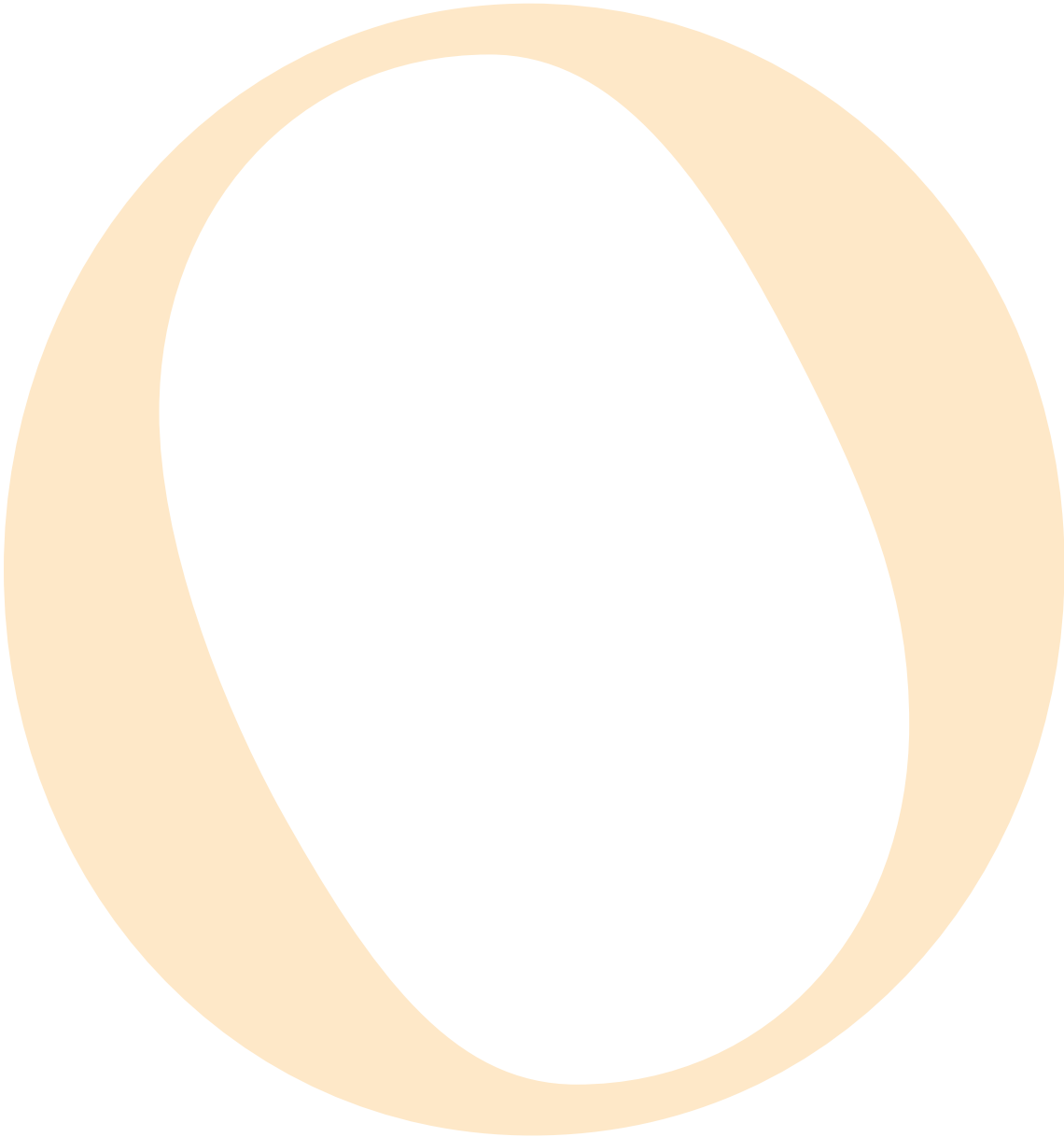


2022 STREETBOX REAL ESTATE FUND
RAPPORT SEMESTRIEL AU 30 SEPTEMBRE 2022



PORTRAIT DU FONDS

Streetbox Real Estate Fund est un fonds de placement de droit suisse, relevant du type «fonds immobiliers» au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).

Solutions & Funds SA assume la direction de fonds depuis le 29 janvier 2009, après approbation délivrée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA.

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

Le fonds investit de manière prépondérante dans de l'immobilier de type « halles industrielles modulables », de taille moyenne, aux abords des agglomérations et notamment le long des axes autoroutiers permettant aux locataires d'occuper des petites surfaces, facilement modulables selon les besoins de leurs activités.

L'objectif du **Streetbox Real Estate Fund** consiste principalement à maintenir la substance à long terme des investissements et la distribution appropriée de leurs revenus, par la création d'un parc de valeurs patrimoniales stables, géré de manière dynamique. A cet effet, le fonds investit dans des immeubles offrant des perspectives de rendement supérieures à la moyenne.

Le fonds cherche à livrer aux investisseurs une performance annuelle nette supérieure au taux de référence, soit le taux des prêts hypothécaires accordés par la banque dépositaire pour une durée fixe de 5 ans. Il s'agit d'un objectif à atteindre qui n'est garanti ni par la direction de fonds ni par la banque dépositaire.

GESTION ET ORGANES

Direction de fonds

Solutions & Funds SA
Promenade de Castellane 4
1110 Morges

Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise
Place St François 14
1001 Lausanne

Gestionnaire du fonds

PROCIMMO SA
Rue de Lausanne 64
1020 Renens

Fund Manager Streetbox

Pascal Linh

Société d'audit

PricewaterhouseCoopers SA
Avenue Giuseppe-Motta 50
1211 Genève 2

Experts chargés des estimations

Wüest Partner SA,
à Zurich et succursale de Genève

Vincent Clapasson

François-Xavier Favre

Gérance des immeubles

La gérance comptable des immeubles est conférée
à Naef Immobilier Lausanne SA à Prilly,
par délégation du gestionnaire.

RAPPORT DE GESTION DE PROCIMMO SA AU 30.09.2022

Résultats

Le fonds Streetbox Real Estate Fund boucle à nouveau son exercice semestriel au 30 septembre 2022 sur des résultats très positifs.

Le rendement de placement sur douze mois reste à un niveau élevé de 9.75% (10.37% au 30 septembre 2021), tandis que le rendement des fonds propres (ROE) s'affiche à 9.29% (9.84% au 30 septembre 2021).

Les revenus locatifs sont en hausse de +6.44% (+CHF 359'541.- par rapport au 30 septembre 2021) : ils s'élèvent à CHF 5'945'651.-. Le nombre de ventes réalisées au 30 septembre 2022 est de 20 boxes, en ligne avec les projections du gestionnaire du fonds.

Autre point positif : le taux de perte sur loyer a pu être abaissé à 8.13% contre 10.11% au 30 septembre 2021.

Le résultat total se trouve à CHF 3'223'771.- (contre CHF 4'597'680.- au 30 septembre 2021). La marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) est de 60.86% (68.78% au 30 septembre 2021).

Au terme du semestre écoulé (01.04.2022 – 30.09.2022), la valeur nette d'inventaire du fonds s'affiche à CHF 331.54 par part, contre CHF 317.20 au 30 septembre 2021.

Le taux d'endettement à la clôture au 30 septembre 2022 est de 31.05% (31.82% au 30 septembre 2021).

La fortune totale du fonds progresse pour atteindre CHF 220'523'299.- et la fortune nette du fonds est également en hausse et s'affiche à CHF 142'416'375.- au 30 septembre 2022.

Rétrospective sur les six mois écoulés (01.04.2022 – 30.09.2022)

Le premier semestre du présent exercice a été marqué par la livraison d'un deuxième site Streetbox sur la commune de Champagne (VD) pour un total de quarante nouvelles halles modulables destinées à la vente et à la location. Grâce à une stratégie commerciale percutante, la commercialisation de ce site a rencontré un franc succès. Au 30 septembre 2022, plus de la moitié des locaux ont déjà pu trouver preneur, avec respectivement dix-sept boxes vendus et huit unités ayant fait l'objet d'un bail à loyer. Le gestionnaire du fonds prévoit un taux de remplissage de 100% d'ici au 31 mars 2023.

En incluant la vente des boxes sur le site de Champagne 2 (VD), le gestionnaire du fonds a réalisé vingt ventes sur les six mois écoulés. Deux unités demeurent encore disponibles à l'acquisition sur le site de Champagne 2 (VD).

Pour la deuxième année consécutive, le gestionnaire du fonds a réalisé un rapport ESG à propos de la gestion de la durabilité. Ce rapport permet également de donner un aperçu de la consommation énergétique et des émissions de CO2 au sein du portefeuille Streetbox. À nouveau, le fonds Streetbox

Real Estate Fund démontre une excellente efficacité énergétique grâce, notamment, à près de 90% de bâtiments équipés en panneaux photovoltaïques.

Perspectives

À la suite du rehaussement du taux directeur par la Banque Nationale Suisse, le gestionnaire du fonds reste particulièrement attentif quant à d'éventuelles annonces supplémentaires dans les mois à venir. Un impact sur les valorisations des DCF au 31 mars 2023 est notamment surveillé par le gestionnaire du fonds.

Le gestionnaire du fonds a décidé de se séparer de deux actifs sis à St-Légier-La Chiésaz (VD) et à Romanel-sur-Lausanne (VD). Cette décision permettra au gestionnaire du fonds de renforcer son activité dans l'immobilier de type « halles industrielles modulables » en se concentrant sur le développement et la gestion d'immeubles issus du concept Streetbox.

Une acquisition majeure est prévue en fin d'année 2022. Il s'agit de trois halles Streetbox à Gland (VD) situées à proximité immédiate de l'autoroute. Elles bénéficieront de 72 boxes entièrement destinés à la location. Avec un état locatif prévisionnel estimé à environ CHF 1'500'000.- par année, le nouveau site Streetbox de Gland 2 (VD) sera le site le plus important du portefeuille.

Le gestionnaire du fonds s'en tient à son objectif de pouvoir distribuer aux investisseurs un dividende attrayant à long terme. La stratégie du fonds et la planification des engagements financiers correspondent à cet objectif. Ainsi, le dividende à distribuer au 31 mars 2023 est prévu à la hausse.

CHIFFRES-CLÉS

30.09.2022 30.09.2021

| | | | |
|---|-----|----------------|----------------|
| Fortune totale | CHF | 220'523'298.90 | 213'699'216.56 |
| Fortune nette | CHF | 142'416'374.87 | 136'247'922.36 |
| Valeur vénale des immeubles terminés | CHF | 211'613'000.00 | 204'738'000.00 |
| Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain) | CHF | 3'670'000.00 | 5'624'000.00 |

Information des années précédentes

| | Parts en circulation | Fortune nette du fonds | Valeur nette d'inventaire d'une part | Distribution du revenu net par part | Distribution du gain en capital par part | Distribution totale |
|------------|----------------------|------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|--|---------------------|
| 30.09.2020 | 429'565 | CHF 129'902'868 | CHF 302.40 | N/A | N/A | N/A |
| 30.09.2021 | 429'565 | CHF 136'247'922 | CHF 317.20 | N/A | N/A | N/A |
| 30.09.2022 | 429'565 | CHF 142'416'375 | CHF 331.54 | N/A | N/A | N/A |

Indices calculés selon la directive AMAS

30.09.2022 30.09.2021

| | | |
|---|--------|--------|
| Taux de perte sur loyer | 8.13% | 10.11% |
| Coefficient d'endettement | 31.05% | 31.82% |
| Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) ¹ | 60.86% | 68.78% |
| Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV) ¹ | 0.88% | 0.95% |
| Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV) ¹ | 0.94% | 0.89% |
| Rendement des fonds propres (ROE) ¹ | 9.29% | 9.84% |
| Rendement du capital investi (ROIC) ¹ | 6.18% | 6.30% |
| Rendement sur distribution | N/A | N/A |
| Coefficient de distribution (Payout ratio) | N/A | N/A |
| Agio/Disagio | 22.76% | 66.46% |
| Rendement de placement ¹ | 9.75% | 10.37% |

Performance Streetbox Real Estate Fund

| | Depuis la création du fonds | 30.09.2022 | 30.09.2021 |
|----------------------------|-----------------------------|------------|------------|
| Streetbox Real Estate Fund | 215.49% | -15.27% | 3.37% |
| SXI Real Estate® Funds TR | 87.13% | -13.15% | 5.99% |

¹ Calculé sur 12 mois

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.

COMPTE DE FORTUNE

| | 30.09.2022 CHF | 30.09.2021 CHF |
|---|--|--|
| Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces | 2'386'391.08 | 594'240.35 |
| Immeubles, divisés en : | | |
| Immeubles à usage commercial | 211'613'000.00 | 204'738'000.00 |
| Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction | 3'670'000.00 | 5'624'000.00 |
| Total des immeubles | 215'283'000.00 | 210'362'000.00 |
| Autres actifs | 2'853'907.82 | 2'742'976.21 |
| Fortune totale du fonds, dont à déduire | 220'523'298.90 | 213'699'216.56 |
| Engagements à court terme, divisés selon : | | |
| Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques | 5'123'500.00 | 3'283'000.00 |
| Autres engagements à court terme | 2'494'931.03 | 3'177'457.20 |
| Engagements à long terme, divisés selon : | | |
| Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques | 61'730'750.00 | 63'647'250.00 |
| Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation | 151'174'117.87 | 143'591'509.36 |
| Estimation des impôts dus en cas de liquidation | -8'757'743.00 | -7'343'587.00 |
| Fortune nette du fonds | 142'416'374.87 | 136'247'922.36 |
| Variation de la fortune nette du fonds | 01.04.2022 30.09.2022 CHF | 01.04.2021 30.09.2021 CHF |
| Fortune nette du fonds au début de l'exercice | 145'679'034.90 | 138'093'716.91 |
| Distribution | -6'486'431.50 | -6'443'475.00 |
| Solde des mouvements de parts | 0.00 | 0.00 |
| Résultat total | 3'223'771.47 | 4'597'680.45 |
| Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice | 142'416'374.87 | 136'247'922.36 |
| Nombre de parts en circulation | 01.04.2022 30.09.2022 | 01.04.2021 30.09.2021 |
| Situation au début de l'exercice | 429'565 | 429'565 |
| Nombre de parts émises | 0 | 0 |
| Nombre de parts rachetées | 0 | 0 |
| Situation à la fin de l'exercice | 429'565 | 429'565 |
| Valeur nette d'inventaire par part | 331.54 | 317.20 |

COMPTE DE RÉSULTAT

| | 01.04.2022 | 01.04.2021 |
|---|---------------------|---------------------|
| | 30.09.2022 | 30.09.2021 |
| | CHF | CHF |
| Revenus | | |
| Loyers (rendements bruts) | 5'945'650.90 | 5'586'109.60 |
| Autres revenus | 18'732.00 | 18'443.30 |
| Total des revenus, dont à déduire : | 5'964'382.90 | 5'604'552.90 |
| Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques | 420'280.28 | 398'538.76 |
| Entretien et réparations | 349'399.15 | 153'292.45 |
| Administration des immeubles, divisés en : | | |
| Frais liés aux immeubles | 722'880.65 | 216'830.71 |
| Impôts fonciers | 138'841.00 | 154'581.50 |
| Frais d'administration | 104'423.10 | 160'766.25 |
| Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux | 242'453.25 | 235'003.50 |
| Impôts revenus et fortune | 568'601.00 | 375'000.00 |
| Frais d'estimation et d'audit | 47'004.35 | 51'068.79 |
| Rémunérations réglementaires versées : | | |
| A la direction | 754'956.98 | 720'854.21 |
| A la banque dépositaire | 36'519.54 | 34'618.01 |
| Commissions sur distribution | 32'432.16 | 32'217.37 |
| Autres charges | 47'489.56 | 77'457.21 |
| Total des charges | 3'465'281.02 | 2'610'228.76 |
| Résultat net | 2'499'101.88 | 2'994'324.14 |
| Gains et pertes en capitaux réalisés | 1'197'696.40 | 1'200'930.84 |
| Impôt sur gain immobilier | -151'208.00 | -150'116.36 |
| Résultat réalisé | 3'545'590.28 | 4'045'138.62 |
| Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) | -158'815.81 | 623'478.83 |
| Impôts en cas de liquidation (variation) | -163'003.00 | -70'937.00 |
| Résultat total | 3'223'771.47 | 4'597'680.45 |

INVENTAIRE DES IMMEUBLES

Immeubles à usage commercial

| Canton | Localité / Adresse | Prix de revient | Valeur vénale | Revenus bruts réalisés ¹ | Total vacant |
|---|--|-----------------|---------------|-------------------------------------|--------------|
| | | CHF | CHF | CHF | |
| FR | Granges (Veveyse) | | | | |
| | ⁽²⁾ Route de Pra-Charbon 34A, 34B | 3'520'856 | 4'332'000 | 135'950 | 0.26% |
| | Rossens | | | | |
| ⁽²⁾ Chemin de Combernesse 4 | 2'726'814 | 4'292'000 | 121'045 | 12.08% | |
| | Semsaies | | | | |
| ⁽²⁾ Rte de la Broye 61, 79 | 4'815'807 | 7'527'000 | 230'496 | 4.75% | |
| NE | Marin-Epagnier | | | | |
| | Route des Helvètes 2 | 4'364'570 | 5'648'000 | 172'110 | 8.34% |
| VD | Aigle | | | | |
| | ⁽²⁾ Route de l'Industrie 13, 15 | 5'786'322 | 8'570'000 | 262'620 | 3.78% |
| | Avenches | | | | |
| | ⁽²⁾ Route de la Plaine 28 | 2'982'412 | 5'032'000 | 148'764 | 1.16% |
| | Bretigny | | | | |
| | ⁽²⁾ Route de Bottens 3 | 8'091'012 | 11'030'000 | 276'545 | 3.97% |
| | Champagne | | | | |
| | ⁽²⁾ Chemin de Praz 21, 23 | 5'476'673 | 7'963'000 | 265'038 | 2.21% |
| | Echallens | | | | |
| | Chemin de la Clopette 30 | 5'039'245 | 6'374'000 | 172'500 | 0.00% |
| | ⁽²⁾ Chemin de la Clopette 33 | 5'897'188 | 9'741'000 | 269'766 | 0.22% |
| | Ependes | | | | |
| | ⁽²⁾ Chemin des Serres 13 | 1'201'543 | 1'728'000 | 56'640 | 0.53% |
| | Etoy | | | | |
| | ⁽²⁾ En Courta Rama | 6'688'558 | 9'741'000 | 261'450 | 2.19% |
| | Gimel | | | | |
| | ⁽²⁾ Route de Longirod 11 | 2'394'111 | 3'197'000 | 91'024 | 7.56% |
| | Gland | | | | |
| | ⁽²⁾ Chemin du Vernay 72, 74 | 6'816'626 | 13'100'000 | 325'590 | 2.16% |
| | La Sarraz | | | | |
| | ⁽²⁾ Rue du Chêne 42, 44 | 5'003'613 | 5'905'000 | 190'064 | 3.21% |
| | Le Mont-sur-Lausanne | | | | |
| | Chemin de Budron D6 | 3'026'817 | 3'846'000 | 78'899 | 27.48% |
| | ⁽²⁾ Chemin de Longeraie 101, 103 | 7'426'992 | 14'630'000 | 377'945 | 6.53% |
| | Orbe | | | | |
| | ⁽²⁾ Chemin de Passon 2 | 2'609'584 | 4'613'000 | 130'170 | 2.95% |
| | Palézieux | | | | |
| | ⁽²⁾ Rte de Granges 1H, 1I | 3'572'423 | 5'791'000 | 142'548 | 17.76% |
| | Payerne | | | | |
| | ⁽²⁾ Z.I Champ Cheval 2 | 3'931'943 | 6'773'000 | 198'000 | 4.21% |
| | Rennaz | | | | |
| | ⁽²⁾ Route du Bey 6 | 3'394'894 | 5'814'000 | 167'230 | 0.71% |
| | Rolle | | | | |
| Chemin des Cruz 3 | 9'599'697 | 11'850'000 | 320'340 | 2.70% | |
| Romanel-sur-Lausanne | | | | | |
| ⁽²⁾ Chemin de l'Orio 30A | 7'831'402 | 10'860'000 | 332'826 | 0.00% | |
| Savigny | | | | | |
| ⁽²⁾ Chemin de Geffry 7, 9, 11 | 4'884'571 | 9'283'000 | 249'480 | 0.12% | |
| St-Légier-La-Chiésaz | | | | | |
| Route Industrielle 2, Z.I. Rio Gredon 2 | 6'823'575 | 10'120'000 | 316'490 | 13.06% | |
| Yverdon-les-Bains | | | | | |
| ⁽²⁾ Route des Champs-Lovats 11, 13 | 4'215'054 | 7'520'000 | 189'186 | 6.36% | |
| VS | Bouveret | | | | |
| | ⁽²⁾ Route des Iles 60, 62 | 3'121'425 | 4'853'000 | 142'750 | 0.21% |

| Sion | | | | | |
|---------------|--------------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|--------|
| (2) | Route des Joncs 105A, 105B, 107, 109 | 7'770'718 | 11'480'000 | 304'258 | 18.95% |
| Totaux | | 139'014'442 | 211'613'000 | 5'929'723 | |

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

| Canton | Localité / Adresse | Prix de revient CHF | Valeur vénale CHF | Revenus bruts réalisés ¹ CHF | Total vacant |
|---------------|--------------------|------------------------|----------------------|---|--------------|
| VD | Champagne | | | | |
| | Chemin de Praz 19 | 3'783'489 | 3'670'000 | 15'928 | 87.25% |
| Totaux | | 3'783'489 | 3'670'000 | 15'928 | |

Récapitulation

| | Prix de revient CHF | Valeur vénale CHF | Revenus bruts réalisés ¹ CHF | Total vacant |
|---|------------------------|----------------------|---|--------------|
| Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE | 139'014'442 | 211'613'000 | 5'929'723 | |
| Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction | 3'783'489 | 3'670'000 | 15'928 | |
| Totaux | 142'797'931 | 215'283'000 | 5'945'651 | 7.07% |

¹ du 01.04.2022 au 30.09.2022

² Immeubles en PPE

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs.

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

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.

LISTE DES ACHATS ET DES VENTES

Achats

Aucun achat sur la période sous revue.

Ventes

Boxes vendus

| Canton | Localité | Adresse | Date ¹ | Prix de vente CHF |
|-----------|------------------|--|-------------------|----------------------|
| VD | Avenches | Route de la Plaine 28 | | |
| | | Box n° 16, place de parc 16 | 08.04.22 | 209'000.00 |
| | Champagne | Chemin de Praz 19 | | |
| | | Boxes n° 4, 5 et 6, places de parc 9, 10, 11, 12, 13 et 14 | 01.06.22 | 687'000.00 |
| | | Box n° 18, places de parc 37 et 38 | 01.06.22 | 229'000.00 |
| | | Box n° 36, places de parc 60, 61,62 et 63 | 01.06.22 | 249'000.00 |
| | | Boxes n° 37 et 38, places de parc 57 et 58 | 01.06.22 | 438'000.00 |
| | | Box n° 3, place de parc 8 | 07.06.22 | 219'000.00 |
| | | Box n° 23, place de parc 87 | 15.06.22 | 219'000.00 |
| | | Boxes n° 34 et 35, places de parc 64 et 65 | 15.06.22 | 438'000.00 |
| | | Box n° 33, place de parc 68 | 27.06.22 | 219'000.00 |
| | | Boxes n° 21 et 22, places de parc 90, 91, 92 et 93 | 30.06.22 | 457'900.00 |
| | | Box n° 7, places de parc 15 et 16 | 07.07.22 | 229'000.00 |
| | | Boxes n° 8 et 9, places de parc 17, 18, 19, et 20 | 07.07.22 | 458'000.00 |
| | Champagne | Chemin de Praz 21, 23 | | |
| | | Places de parc 7 et 8 | 30.06.22 | 20'000.00 |
| VS | Uvrier | Route des Joncs 105A, 105B, 107, 109 | | |
| | | Box n° 5, place de parc AP | 30.06.22 | 197'700.00 |
| | | Box n° 56, place de parc BZ | 31.08.22 | 177'700.00 |

¹ Date de transfert de propriété inscrite au Registre Foncier.

DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

| Taux | Date d'emprunt | Échéance | Capital au 31.03.2022 | Tiré | Remboursé | Capital au 30.09.2022 |
|---|----------------|------------|-----------------------|----------------|-------------------|-----------------------|
| Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an) | | | | | | |
| 0.75% | 09.04.2021 | 08.04.2022 | 3'283'000 | 0 | 3'283'000 | 0 |
| 1.00% | 04.11.2019 | 29.07.2022 | 495'000 | 0 | 495'000 | 0 |
| 1.00% | 04.11.2019 | 29.07.2022 | 500'000 | 0 | 500'000 | 0 |
| 1.00% | 22.12.2019 | 29.07.2022 | 2'500'000 | 0 | 2'500'000 | 0 |
| 1.10% | 08.07.2020 | 29.07.2022 | 4'798'000 | 0 | 4'798'000 | 0 |
| 1.00% | 12.01.2021 | 29.07.2022 | 2'094'000 | 0 | 2'094'000 | 0 |
| 1.00% | 12.01.2021 | 29.07.2022 | 253'000 | 0 | 253'000 | 0 |
| 1.00% | 12.01.2021 | 29.07.2022 | 1'550'500 | 0 | 1'550'500 | 0 |
| 1.00% | 20.01.2021 | 29.07.2022 | 800'000 | 0 | 800'000 | 0 |
| 1.00% | 25.02.2021 | 29.07.2022 | 730'500 | 0 | 730'500 | 0 |
| 1.00% | 25.02.2021 | 29.07.2022 | 105'000 | 0 | 105'000 | 0 |
| 1.00% | 25.02.2021 | 29.07.2022 | 505'000 | 0 | 505'000 | 0 |
| 1.00% | 25.02.2021 | 29.07.2022 | 77'000 | 0 | 77'000 | 0 |
| 1.00% | 15.07.2021 | 29.07.2022 | 1'375'000 | 0 | 1'375'000 | 0 |
| 1.00% | 15.07.2021 | 29.07.2022 | 3'000'000 | 0 | 3'000'000 | 0 |
| 1.00% | 15.07.2021 | 29.07.2022 | 409'000 | 0 | 409'000 | 0 |
| 1.00% | 15.07.2021 | 29.07.2022 | 2'632'250 | 0 | 2'632'250 | 0 |
| 1.00% | 29.07.2022 | 04.11.2022 | 0 | 477'500 | 17'500 | 460'000 |
| 1.00% | 29.07.2022 | 04.11.2022 | 0 | 500'000 | 0 | 500'000 |
| 1.30% | 12.03.2018 | 12.03.2023 | 4'201'000 | 0 | 37'500 | 4'163'500 |
| 1.24% ¹ | | | 29'308'250 | 977'500 | 25'162'250 | 5'123'500 |

Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)

| | | | | | | |
|---------------------------|------------|------------|-------------------|------------------|----------------|-------------------|
| 1.20% | 14.12.2018 | 14.12.2023 | 1'730'000 | 0 | 27'500 | 1'702'500 |
| 1.10% | 12.04.2019 | 12.04.2024 | 4'851'000 | 0 | 268'500 | 4'582'500 |
| 2.00% | 28.04.2015 | 28.04.2024 | 1'750'000 | 0 | 0 | 1'750'000 |
| 1.00% | 14.12.2019 | 14.12.2024 | 1'015'000 | 0 | 0 | 1'015'000 |
| 1.00% | 14.12.2019 | 14.12.2024 | 915'000 | 0 | 0 | 915'000 |
| 1.00% | 14.12.2019 | 14.12.2024 | 135'000 | 0 | 17'500 | 117'500 |
| 1.00% | 29.07.2022 | 22.12.2024 | 0 | 2'500'000 | 0 | 2'500'000 |
| 0.85% | 08.04.2022 | 08.04.2025 | 0 | 3'283'000 | 0 | 3'283'000 |
| 1.50% | 28.04.2017 | 28.04.2025 | 2'812'500 | 0 | 17'500 | 2'795'000 |
| 1.50% | 28.04.2017 | 28.04.2025 | 1'070'000 | 0 | 10'000 | 1'060'000 |
| 1.50% | 28.04.2017 | 28.04.2025 | 1'617'500 | 0 | 17'500 | 1'600'000 |
| 1.40% | 29.07.2022 | 04.07.2025 | 0 | 1'072'500 | 0 | 1'072'500 |
| 1.40% | 04.07.2022 | 04.07.2025 | 0 | 412'500 | 0 | 412'500 |
| 1.72% | 10.11.2017 | 10.11.2026 | 11'000'000 | 0 | 0 | 11'000'000 |
| 1.70% | 24.04.2017 | 24.04.2027 | 670'000 | 0 | 5'000 | 665'000 |
| 1.70% | 28.04.2017 | 28.04.2027 | 3'325'000 | 0 | 30'000 | 3'295'000 |
| 1.43% ¹ | | | 30'891'000 | 7'268'000 | 393'500 | 37'765'500 |

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

| | | | | | | |
|-------|------------|------------|-----------|-----------|--------|-----------|
| 1.05% | 06.03.2020 | 05.03.2030 | 1'117'000 | 0 | 0 | 1'117'000 |
| 1.00% | 29.07.2022 | 08.07.2030 | 0 | 4'765'000 | 33'000 | 4'732'000 |
| 1.00% | 20.09.2020 | 20.09.2030 | 1'690'000 | 0 | 0 | 1'690'000 |
| 1.00% | 15.07.2021 | 28.11.2030 | 3'000'000 | 0 | 0 | 3'000'000 |
| 1.00% | 29.07.2022 | 12.01.2031 | 0 | 2'084'000 | 0 | 2'084'000 |
| 1.00% | 29.07.2022 | 12.01.2031 | 0 | 1'550'500 | 0 | 1'550'500 |
| 1.00% | 29.07.2022 | 12.01.2031 | 0 | 225'500 | 0 | 225'500 |
| 1.00% | 29.07.2022 | 20.01.2031 | 0 | 800'000 | 0 | 800'000 |
| 1.00% | 29.07.2022 | 25.02.2031 | 0 | 67'000 | 0 | 67'000 |
| 1.00% | 29.07.2022 | 25.02.2031 | 0 | 730'500 | 0 | 730'500 |
| 1.00% | 29.07.2022 | 25.02.2031 | 0 | 105'000 | 0 | 105'000 |
| 1.00% | 29.07.2022 | 25.02.2031 | 0 | 505'000 | 0 | 505'000 |
| 1.00% | 15.07.2021 | 15.07.2031 | 0 | 2'632'250 | 0 | 2'632'250 |

| | | | | | | |
|---------------------------|------------|------------|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| 1.00% | 29.07.2022 | 15.07.2031 | 0 | 1'350'000 | 0 | 1'350'000 |
| 1.00% | 29.07.2022 | 15.07.2031 | 0 | 392'750 | 16'250 | 376'500 |
| 1.00% | 29.07.2022 | 15.07.2031 | 0 | 3'000'000 | 0 | 3'000'000 |
| 1.00% ¹ | | | | 5'807'000 | 18'207'500 | 49'250 |
| | | | | | | 23'965'250 |
| 1.26% ¹ | | | | 66'006'250 | 26'453'000 | 25'605'000 |
| | | | | | | 66'854'250 |

¹ Taux moyen pondéré.

INFORMATIONS SUR LE TAUX EFFECTIF DES RÉMUNÉRATIONS

Rémunération à la direction de fonds

| | Taux maximum | Taux effectif |
|--|--------------|--------------------|
| Commission de gestion | 1.50% | 1.04% ¹ |
| Commission d'émission | 5.00% | N/A |
| Commission de rachat | 5.00% | N/A |
| Commission pour l'achat et la vente d'immeubles | 2.00% | 2.00% |
| Commission de gestion des immeubles | 6.00% | 1.76% |
| Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation | 3.00% | 0.50% |
| Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements | | |
| Supplément à la valeur d'inventaire | 3.50% | N/A |
| Déduction de la valeur d'inventaire | 3.50% | N/A |

Rémunération à la banque dépositaire

| | Taux maximum | Taux effectif |
|--|--------------|---------------|
| Commission pour la conservation de la fortune du fonds, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds | 0.05% | 0.05% |
| Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs | 0.50% | 0.50% |
| Commission pour la garde des cédules hypothécaires non gagées (par cédule) | CHF 125.- | CHF 125.- |

¹ Calculé sur 12 mois

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 160'000.00

ANNEXE

Montant du compte d'amortissement des immeubles

Aucun montant n'a été affecté à l'amortissement.

Montant du compte provision pour réparations futures.

Aucun montant n'a été affecté en vue de réparations futures, hormis les fonds de rénovation PPE payés régulièrement.

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 Asset Management Association Switzerland (AMAS), 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 AMAS et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier. Conformément aux Swiss Valuation Standards, la valeur de marché indiquée par immeuble représente la « juste valeur », autrement dit le prix de vente susceptible d'être obtenu dans des conditions normales et dans le contexte de marché actuel, sans tenir compte d'éventuels frais de transaction.

La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

Méthode de Wüest Partner SA

Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme au moyen de la méthode du Discounted-Cashflow (DCF). En seraient exclus les éventuels terrains non bâtis, qui ont été évalués selon la méthode de la valeur comparative et de la valeur résiduelle. Avec la méthode DCF, la valeur de marché

d'un bien immobilier est déterminée par la somme de tous les revenus nets attendus à l'avenir et actualisés à la date de référence. L'actualisation est effectuée pour chaque bien immobilier conformément au marché et ajustée en fonction des risques, c'est-à-dire en tenant compte de ses chances et risques individuels.

Dans le cadre de l'évaluation, une analyse et une appréciation détaillées des différents postes de revenus et de coûts sont effectuées. L'expert en évaluation dispose comme base des valeurs de décompte par immeuble des années précédentes, de la situation actuelle de la location ainsi que d'informations complètes sur le marché. Sur cette base, il estime les cash-flows futurs attendus et fixe le taux d'actualisation.

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles se situaient entre 4.00% et 5.00%.

Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 4.34%.