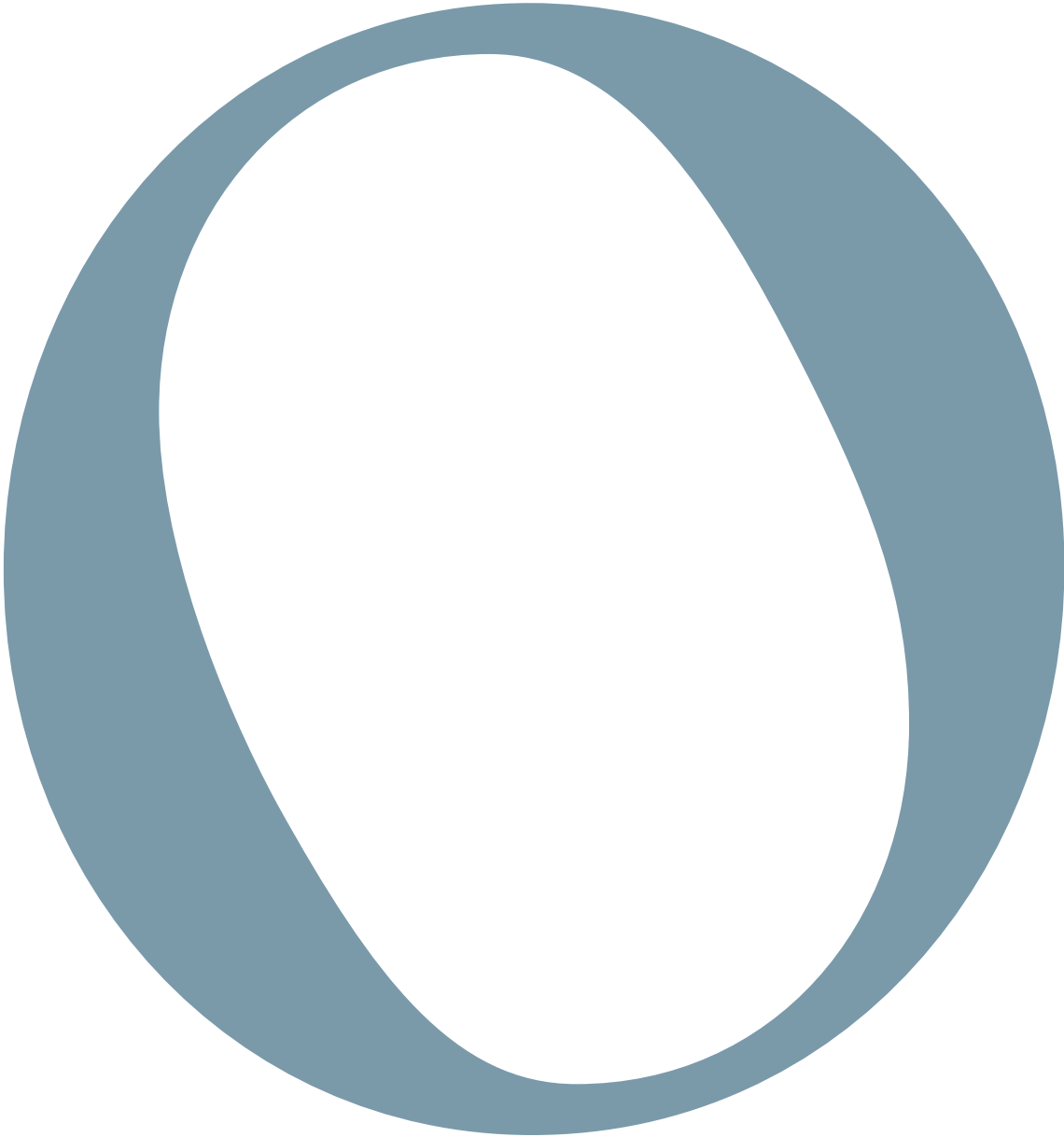


**2023 IMMO 56**

RAPPORT ANNUEL AUDITÉ AU 31 MARS 2023





Fribourg

Place  
des Bouchers

RESTAURANT

RESTAURANT

#### **GESTION**

Building Investments : en tant que gestionnaire de fortune collective accrédité par la FINMA, Pro-cimmo 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 3.8 milliards de francs répartis sur six fonds diversifiés.

#### **CARACTÉRISTIQUE**

Le fonds Immo56 investit principalement en Suisse romande dans des immeubles résidentiels et des immeubles à usage mixte. Il investit aux centres mais aussi en dehors des centres, où les locataires sont bien desservis par les transports publics. La priorité est mise sur les objets à loyers modérés. Le fonds s'adresse exclusivement aux institutions nationales de prévoyance professionnelle exonérées d'impôts et aux caisses de compensation suisses exonérées d'impôts.

#### **STRATÉGIE ET OBJECTIF**

L'objectif d'investissement à long terme du fonds consiste principalement à préserver la substance et à distribuer des revenus appropriés. La stratégie du fonds consiste à investir dans des immeubles résidentiels situés dans les villes et en dehors des centres urbains et à proposer des baux avantageux afin d'attirer de nouveaux locataires et de les fidéliser à long terme. Les biens immobiliers présentent souvent des loyers inférieurs aux prix du marché.

## Table des matières

<b>4</b>	2022 / 2023 en bref
<b>6</b>	Rapport annuel
<b>10</b>	Chiffres clés
<b>12</b>	Compte de fortune
<b>13</b>	Compte de résultat
<b>14</b>	Inventaire des immeubles
<b>21</b>	Liste des achats et des ventes
<b>22</b>	Dettes hypothécaires
<b>24</b>	Informations sur le taux effectif des rémunérations
<b>25</b>	Gestion et organes
<b>26</b>	Portrait du fonds
<b>27</b>	Annexe
<b>29</b>	Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière
<b>31</b>	Développement durable
<b>34</b>	Rapport de la société d'audit

TOTAL DES ACTIFS **530** MIO

RENDEMENT BRUT RÉEL **4.84%**

RENDEMENT DE PLACEMENT **3.51%**

COEFFICIENT D'ENDETTEMENT **28.72%**

REVENUS LOCATIFS **22.9** MIO

PRIX DE LOCATION DES APPARTEMENTS PAR M<sup>2</sup>/AN **213** CHF

MARGE EBIT **63.95**%

TAUX DE PERTE SUR LOYERS **2.68**%

# Le fonds Immobilier CH pour Institutionnels 56j (« I56 ») clôture son année fiscale au 31 mars 2023 avec de très bons résultats.

## Résultats

La fortune totale du fonds augmente de 4.48% sur douze mois pour s'établir à CHF 530'240'322.-. Cette hausse résulte principalement de l'acquisition de trois bâtiments en cours d'année. Le taux d'endettement se trouve aussi impacté à la hausse pour atteindre 28.72% contre 25.92% au 31 mars 2022. De plus, la valeur nette d'inventaire par part s'affiche à CHF 157.44, en hausse de CHF 0.14 par rapport à l'année passée.

Le fonds ayant effectué des acquisitions dans le courant de son exercice, le portefeuille est dorénavant composé de 49 immeubles pour un état locatif théorique annuel d'environ CHF 23 millions au 31 mars 2023.

De plus, le résultat net est en légère hausse (+1.81%) sur un an pour atteindre CHF 12'386'987.- et reflète une hausse des produits de 3.25% contre-balançée par une hausse des charges totales de 4.96%, notamment liée à l'augmentation des charges d'entretien des immeubles. Ainsi, le gestionnaire a voulu pendant l'année maintenir les investissements et les améliorations dans les bâtiments, et ce afin de pouvoir augmenter l'état locatif à long terme. Ceci impacte donc la marge EBIT qui atteint 63.95%.

Le rendement de placement s'affiche à 3.51% (contre 5.71% en 2021/2022). Par ailleurs, le ROE s'établit à 3.41% (contre 5.52% en 2021/2022) tandis que le ROIC atteint 2.73% (contre 4.35% en 2021/2022). La baisse de ces ratios reflète l'impact de la stabilité des valorisations du parc immobilier,

ayant entraîné une diminution du résultat total par rapport à l'exercice précédent, notamment sur les variations de gains/pertes de capital non réalisés.

Concernant les contrats hypothécaires, la renégociation de ces derniers a permis, dans un contexte de hausse des taux d'intérêt, de maintenir le taux moyen pondéré à 1.30% (1.28 % au 31.03.2022 et 1.51% au 31.03.2021). A noter que la durée moyenne pondérée des emprunts est de 3.44 années, en hausse de 0.92 année par rapport au 30 septembre 2022.

De ces résultats en découle une excellente capacité de distribution sur le résultat couru de CHF 5.32 en hausse de 10 centimes par rapport à l'année précédente. Ainsi, le gestionnaire distribuera un dividende de CHF 5.20 par part, en ligne avec l'année précédente.

## Rétrospective de l'exercice du 1<sup>er</sup> avril 2022 au 31 mars 2023

### Revenus – Vacants

Le fonds enregistre une augmentation de +3.16% des revenus locatifs qui s'élèvent à CHF 22'911'011.- Cette hausse résulte principalement l'impact des acquisitions notamment : « Praz-Bérard 28-30 » à Villeneuve (VD) (acquisition en décembre 2021) et de « Corsy 5 » à Lutry/La Conversion (VD) (acquisition en décembre 2021), les neufs mois de location de l'immeuble « Grand-Rue 60 » à Payerne (VD)

et les trois mois des immeubles achetés en décembre 2022 à Bex (VD). Le solde de cette hausse est attribué à des augmentations de loyer après travaux de rénovation des appartements.

Le taux de perte sur loyer a diminué de 16.04% pour s'établir à 2.68% (3.19% sur l'exercice précédent) grâce au travail effectué pour réduire considérablement le taux de vacance.

### Entretien - Rénovation

Le fonds poursuit deux objectifs clés dans ses travaux de construction quotidiens : assurer une valorisation constante du portefeuille dans l'intérêt des investisseurs, tout en s'engageant activement dans une gestion immobilière responsable et durable, alignée sur les objectifs 2030/2050 de la Confédération

Le fonds a investi environ CHF 9 millions dans des rénovations, surélévations et valorisations des bâtiments. Sont notamment concernés par ces investissements :

- **Chemin d'Ombreval 3 à Prilly (VD)** : surélévation de deux étages avec neuf appartements ainsi que la rénovation complète de l'enveloppe et les communs. Durant l'exercice 2022-2023, il y a eu des acomptes pour un montant de CHF 3.5 millions.
- **Rue Numa-Droz 196-208 à La Chaux-de-Fonds (NE)** : rénovation des communs, changement d'affectation d'un ancien cabinet médical, rénovation des appartements et intégration au chauffage à distance pour environ CHF 0.6 million.
- **Rue Marconi 19 à Martigny (VS)** : études et travaux effectués dans le cadre de la rénovation des communs, de la sécurité et des améliorations environnementales pour environ CHF 0.5 million.

Tout au long de l'exercice, le gestionnaire du fonds a également investi dans la rénovation du parc avec comme objectif, la valorisation des actifs et le développement du potentiel de l'état locatif.

## Achats

Le fonds a acquis en juillet 2022, un nouvel immeuble résidentiel sur la commune de Payerne (VD) ainsi que deux autres sur la commune de Bex (VD) en décembre 2022. Les revenus annuels pour ces trois bâtiments totalisent CHF 712'746.- pour 44 appartements, 7 lots commerciaux et 31 parkings et présentent d'intéressants potentiels de valorisation.

## Perspectives

Le gestionnaire du fonds poursuit la planification des investissements pour les dix à quinze prochaines années. Ceci permettra d'améliorer la rentabilité du fonds à moyen et long terme avec une hausse des loyers, mais également une baisse des charges d'exploitation.

L'augmentation des revenus locatifs va continuer sur l'exercice à venir avec notamment la perception des loyers à la suite de la fin des travaux de l'immeuble « Ombreval 3 » à Prilly (VD), les loyers sur douze mois des trois immeubles acquis en 2022, l'application de l'augmentation de l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC) ainsi que les hausses des loyers liées à l'augmentation du taux hypothécaire de référence qui passera à 1.5% dès le 1er juillet 2023 et qui devrait continuer sa hausse l'année à venir.

De plus, le gestionnaire mettra en vente les immeubles ne correspondant plus à ses critères d'investissement ou ne présentant pas de potentiel de plus-value supplémentaire, et ce afin de maintenir un taux d'endettement bas.

Enfin, l'augmentation de capital effectuée en avril 2023 va permettre de continuer d'investir dans le développement du fonds et de mieux le positionner vers l'avenir.

En conclusion, les chiffres présentés permettent une nouvelle fois au gestionnaire du fonds de confirmer à la fois la stabilité du portefeuille, sa capacité de croissance dans le futur et sa capacité de distribuer sur le long terme, un dividende régulier attendu par les investisseurs.



RUE BARMOTTES 2-12, BEX (VD)

**SURFACE  
LOUABLE :  
1'830 m<sup>2</sup>**





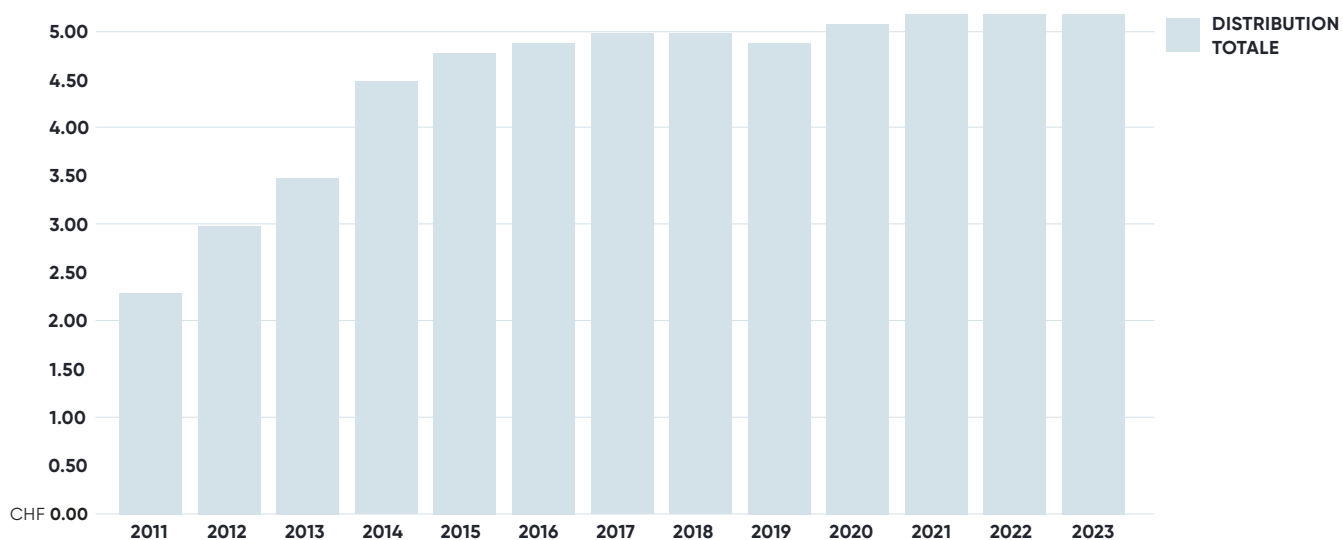
# Chiffres clés

## Actifs

	<b>31.03.2023</b> CHF	<b>31.03.2022</b> CHF
Fortune totale	530'240'322.52	507'490'013.31
Fortune nette	366'857'355.33	366'480'534.67
Valeur vénale des immeubles terminés	518'206'000.00	496'376'000.00
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain)	0.00	0.00

	PARTS EN CIRCULATION	FORTUNE NETTE DU FONDS CHF	VALEUR NETTE D'INVENTAIRE D'UNE PART CHF	DISTRIBUTION DU GAIN EN CAPITAL PAR PART CHF	DISTRIBUTION DU REVENU NET PAR PART CHF	DISTRIBUTION TOTALE CHF
31.03.2021	2'330'204	358'800'522.00	154.00	0.00	5.20	5.20
31.03.2022	2'330'204	366'480'535.00	157.30	0.00	5.20	5.20
31.03.2023	2'330'204	366'857'355.33	157.44	0.00	5.20	5.20

## Dividendes payés



## Indices calculés selon la directive AMAS

	31.03.2023	31.03.2022
Taux de perte sur loyers <sup>1</sup>	2.68%	3.19%
Coefficient d'endettement	28.72%	25.92%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	63.95%	65.70%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV)	0.89%	0.88%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV)	1.27%	1.20%
Rendement des fonds propres (ROE)	3.41%	5.52%
Rendement du capital investi (ROIC)	2.73%	4.35%
Rendement sur distribution	3.30%	3.31%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	97.82%	99.59%
Agio/Disagio	N/A	N/A
Rendement de placement	3.51%	5.71%

<sup>1</sup> Ce taux exclut les vacants pour travaux et les six premiers mois de commercialisation des constructions neuves depuis leur livraison.

## Performance Immobilier-CH pour Institutionnels 56j

	DEPUIS CRÉATION DU FONDS	31 MARS 2023	31 MARS 2022
Immobilier-CH pour Institutionnels 56j	121.89%	3.51%	5.71%
SXI Real Estate® Funds TR	81.21%	-11.85%	2.41%

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

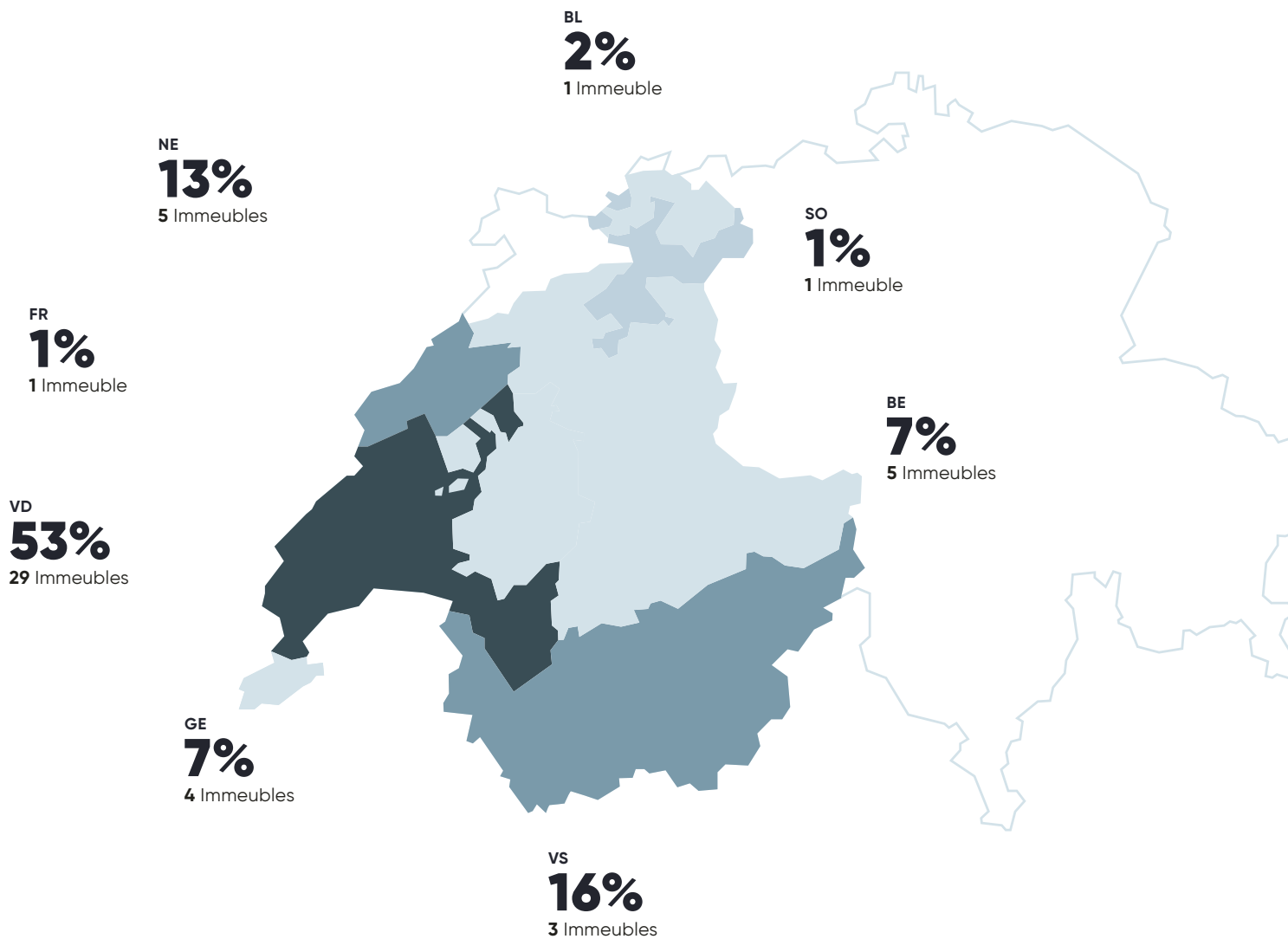
	<b>31.03.2023</b>	<b>31.03.2022</b>
	CHF	CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	2'105'624.40	4'603'775.91
Immeubles, divisés en :		
Immeubles d'habitation	361'182'000.00	343'661'000.00
Immeubles à usage commercial	71'114'000.00	70'414'000.00
Immeubles à usage mixte	85'910'000.00	82'301'000.00
<b>TOTAL DES IMMEUBLES</b>	<b>518'206'000.00</b>	<b>496'376'000.00</b>
Autres actifs	9'928'698.12	6'510'237.40
<b>FORTUNE TOTALE DU FONDS, DONT À DÉDUIRE</b>	<b>530'240'322.52</b>	<b>507'490'013.31</b>
Engagements à court terme, divisés selon :		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	72'666'000.00	52'857'000.00
Autres engagements à court terme	12'289'007.19	9'517'413.64
Engagements à long terme, divisés selon :		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	76'147'689.00	75'814'700.00
<b>FORTUNE NETTE DU FONDS AVANT ESTIMATION DES IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION</b>	<b>369'137'626.33</b>	<b>369'300'899.67</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-2'280'271.00	-2'820'365.00
<b>FORTUNE NETTE DU FONDS</b>	<b>366'857'355.33</b>	<b>366'480'534.67</b>
<b>VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS</b>		
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	366'480'534.67	358'800'522.28
Distribution	-12'117'060.80	-12'117'060.80
Solde des mouvements de parts	0.00	0.00
Résultat total	12'493'881.46	19'797'073.19
<b>FORTUNE NETTE DU FONDS À LA FIN DE L'EXERCICE</b>	<b>366'857'355.33</b>	<b>366'480'534.67</b>
<b>NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION</b>		
Situation au début de l'exercice	2'330'204	2'330'204
Nombre de parts émises	0	0
Nombre de parts rachetées	0	0
<b>SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE</b>	<b>2'330'204</b>	<b>2'330'204</b>
<b>VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR PART</b>	<b>157.44</b>	<b>157.30</b>

# Compte de résultat

		01.04.2022 31.03.2023 CHF	01.04.2021 31.03.2022 CHF
<b>REVENUS</b>	Loyers (rendements bruts)	22'911'011.16	22'208'911.66
	Intérêts intercalaires portés à l'actif	72'028.72	5'735.51
	Autres revenus	90'412.65	133'129.06
	<b>TOTAL DES REVENUS, DONT À DÉDUIRE</b>	<b>23'073'452.53</b>	<b>22'347'776.23</b>
<b>CHARGES</b>	Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	1'605'630.15	1'750'756.59
	Entretien et réparations	2'111'037.97	1'953'798.26
	Administration des immeubles, divisés en :		
	Frais liés aux immeubles	1'313'826.55	1'351'137.83
	Impôts fonciers	783'851.00	777'774.50
	Frais d'administration	791'025.35	776'662.70
	Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	236'155.42	3'867.73
	Frais d'estimation et d'audit	123'241.98	107'591.98
	Rémunérations réglementaires versées :		
	A la direction	3'386'886.07	3'127'279.22
	A la banque dépositaire	181'789.30	178'263.96
	A la banque dépositaire - Commissions sur distribution	60'585.30	60'585.30
	Autres charges	92'436.50	93'685.12
	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>10'686'465.59</b>	<b>10'181'403.19</b>
	<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>12'386'986.94</b>	<b>12'166'373.04</b>
	Gains et pertes en capitaux réalisés	0.00	280'932.64
	Impôt sur gain immobilier	0.00	-41'113.50
	<b>RÉSULTAT RÉALISÉ</b>	<b>12'386'986.94</b>	<b>12'406'192.18</b>
	Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	-433'199.48	8'228'708.01
	Impôts en cas de liquidation (variation)	540'094.00	-837'827.00
	<b>RÉSULTAT TOTAL</b>	<b>12'493'881.46</b>	<b>19'797'073.19</b>
<b>UTILISATION DU RÉSULTAT</b>	Résultat net	12'386'986.94	12'166'373.04
	Gain en capital de l'exercice pouvant être distribué	0.00	239'819.14
	Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	3'391'119.74	3'341'807.50
	Report de gain en capital de l'exercice précédent	4'623'785.94	4'383'966.80
	<b>RÉSULTAT DISPONIBLE POUR ÊTRE RÉPARTI</b>	<b>20'401'892.62</b>	<b>20'131'966.48</b>
	Distribution revenus	12'117'060.80	12'117'060.80
	Distribution gain en capital	0.00	0.00
	<b>RÉSULTAT PRÉVU POUR ÊTRE VERSÉ AUX INVESTISSEURS</b>	<b>12'117'060.80</b>	<b>12'117'060.80</b>
	<b>REPORT À COMPTE À NOUVEAU</b>		
	Revenu ordinaire	3'661'045.88	3'391'119.74
	Gain en capital	4'623'785.94	4'623'785.94
	<b>RÉSULTAT TOTAL REPORTÉ À COMPTE À NOUVEAU</b>	<b>8'284'831.82</b>	<b>8'014'905.68</b>

# Inventaire des immeubles

Répartition géographique (en % de la valeur vénale)



# Inventaire des immeubles

## Liste géographique

### Immeubles d'habitation

		PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS <sup>1</sup> CHF	TOTAL VACANT <sup>2</sup>
<b>GE</b>	<b>LANCY</b>				
	Chemin des Semailles 47	7'808'835	11'640'000	384'095	1.27%
	<b>MEYRIN</b>				
	Chemin du Grand-Puits 68-70	6'125'246	9'144'000	367'342	0.57%
<b>NE</b>	<b>LA CHAUX DE FONDS</b>				
<sup>(3)</sup>	Rue Numa-Droz 196-208	17'581'958	16'290'000	947'090	8.32%
	<b>NEUCHÂTEL</b>				
<sup>(4)</sup>	Rue Denis-de-Rougemont 2-8-10-32-34-36	21'323'151	20'400'000	1'077'063	3.42%
	<b>PESEUX</b>				
	Rue de Corcelles 9-11	2'653'262	3'223'000	144'050	0.48%
	Rue de la Gare 8	1'101'524	1'313'000	55'536	0.00%
<b>SO</b>	<b>GRENCHEN</b>				
	Schmelzistrasse 33-35-37-39	5'038'372	5'915'000	272'461	5.49%
<b>VD</b>	<b>BEX</b>				
	Chemin de Barmottes 2-12	8'470'715	8'699'000	91'932	1.84%
	Rue Centrale 57	3'297'394	3'082'000	40'940	0.00%
	<b>CHAVANNES-DE-BOGIS</b>				
	Chemin de la Repentance 9-16	15'876'272	19'559'000	788'684	0.79%
	<b>CRISSIER</b>				
	Route de Bussigny 26	10'106'550	11'686'000	531'810	2.02%
	<b>GILLY</b>				
<sup>(3)</sup>	Domaine du Châtelard - Châtelard 9	4'255'291	3'785'000	149'125	0.00%
<sup>(3)</sup>	Route de Tartegnin 21-27, Chemin du Clos 10	19'861'710	17'020'000	662'344	2.13%
	<b>LAUSANNE</b>				
	Avenue de l'Avant-Poste 9	7'812'162	10'740'000	427'421	0.12%
	Avenue des Figuiers 1	3'544'290	4'488'000	180'680	0.00%
	Avenue Frédéric-Recordon 3 / Chemin de Renens 2	12'601'475	15'845'000	749'670	0.44%
	Avenue Louis-Vulliemin 26	3'892'144	4'412'000	160'141	0.00%
	Rue de Genève 87-89-91	23'618'171	24'013'000	1'298'701	0.90%
	Rue de la Borde 37	6'473'729	8'153'000	325'228	5.13%
	<b>LUTRY</b>				
	Route de Corsy 5	6'938'287	7'226'000	219'319	1.56%

<sup>1</sup> Du 01.04.2022 au 31.03.2023

<sup>2</sup> Au 31.03.2023 ce taux exclut les vacants pour travaux et les six premiers mois de commercialisation des constructions neuves depuis leur livraison.

<sup>3</sup> Immeubles en PPE

<sup>4</sup> Immeubles en droit de superficie

## Immeubles d'habitation

	PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS <sup>1</sup> CHF	TOTAL VACANT <sup>2</sup>
<b>MORGES</b>				
Avenue de Lonay 1	7'860'031	8'921'000	328'448	1.14%
<b>PERROY</b>				
<sup>(3)</sup> Chemin de Sus-Craux 21-23	8'229'029	9'100'000	344'448	0.35%
<b>PRILLY</b>				
Chemin d'Ombrevail 3	8'769'185	10'006'000	273'596	1.80%
Rue de la Combette 12-14	12'189'538	16'440'000	637'935	0.84%
Rue de la Combette 16-18-20	9'777'731	12'160'000	506'202	1.53%
<b>RENENS</b>				
Rue de Lausanne 61	6'541'972	8'981'000	361'781	1.64%
<b>TÉVENON</b>				
Chemin de la Planche 6-8	4'954'260	5'110'000	247'615	1.85%
<b>VALBROYE</b>				
Avenue de la Gare 13-15	9'031'085	9'386'000	416'278	0.26%
<b>VEYTAUX</b>				
Ruelle du Petit-Veytaux 2-4	5'248'878	6'149'000	289'308	0.00%
<b>VILLENEUVE</b>				
Route de Champfleuri 2	4'249'068	4'759'000	241'116	0.00%
Route de Praz-Berard 28-30	5'065'769	5'060'000	197'951	4.68%
<b>VS COLLOMBEY-MURAZ</b>				
Chemin du Verger 5-7	31'264'635	33'510'000	1'583'180	0.00%
<b>MARTIGNY</b>				
Rue des Follaterres 52-66	26'195'024	24'967'000	1'231'188	3.71%
<b>TOTAUX</b>	<b>327'756'743</b>	<b>361'182'000</b>	<b>15'532'675</b>	

## Immeubles à usage commercial

	PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS <sup>1</sup> CHF	TOTAL VACANT <sup>2</sup>
<b>BE BIENNE</b>				
Rue de la Gare 6-8-10	15'993'051	16'850'000	718'303	5.83%
Rue de la Gurzelen 31-31b	5'198'924	5'219'000	334'482	0.55%
<b>NE PESEUX</b>				
Place de la Fontaine 4	21'601'563	24'320'000	1'339'465	2.72%
<b>VS MARTIGNY</b>				
<sup>(3)</sup> Rue Marconi 19	26'195'408	24'725'000	1'271'647	0.00%
<b>TOTAUX</b>	<b>68'988'946</b>	<b>71'114'000</b>	<b>3'663'897</b>	



## Immeubles à usage mixte

		PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS <sup>1</sup> CHF	TOTAL VACANT <sup>2</sup>
<b>BE</b>	<b>BIENNE</b>				
	Collegasse 17	5'233'773	5'470'000	228'110	13.46%
	Rue de la Gare 3	6'164'267	6'605'000	299'994	3.08%
	Rue de la Gurzelen 37 / Rue du Général-Dufour 147	3'542'291	3'474'000	141'104	16.34%
<b>BL</b>	<b>LAUFEN</b>				
	Bahnhofstrasse 30	8'914'884	9'430'000	418'698	4.16%
<b>FR</b>	<b>FRIBOURG</b>				
	Rue des Bouchers 5	6'000'989	7'300'000	272'601	8.90%
<b>GE</b>	<b>GENÈVE</b>				
	Rue de Monthoux 42	5'282'114	6'858'000	265'572	0.00%
<sup>(3)</sup>	Rue de Richemont 7-9	7'047'385	9'433'000	387'655	0.98%
<b>VD</b>	<b>BEX</b>				
	Ruelle du Marché 8 / Rue du Cropt	5'418'036	5'940'000	330'544	2.61%
	<b>LAUSANNE</b>				
	Chemin des Sauges 1	5'159'051	5'953'000	314'403	1.48%
	Place du Tunnel 19-21	9'102'198	11'357'000	512'963	0.00%
	<b>MORGES</b>				
	Avenue des Pâquis 29	11'007'433	10'789'000	449'296	0.00%
	<b>PAYERNE</b>				
	Grand-Rue 60	3'288'783	3'301'000	93'500	6.92%
	<b>TOTAUX</b>	<b>76'161'203</b>	<b>85'910'000</b>	<b>3'714'439</b>	

<sup>1</sup> Du 01.04.2022 au 31.03.2023

<sup>2</sup> Au 31.03.2023 ce taux exclut les vacants pour travaux et les six premiers mois de commercialisation des constructions neuves depuis leur livraison.

<sup>3</sup> Immeubles en PPE

<sup>4</sup> Immeubles en droit de superficie





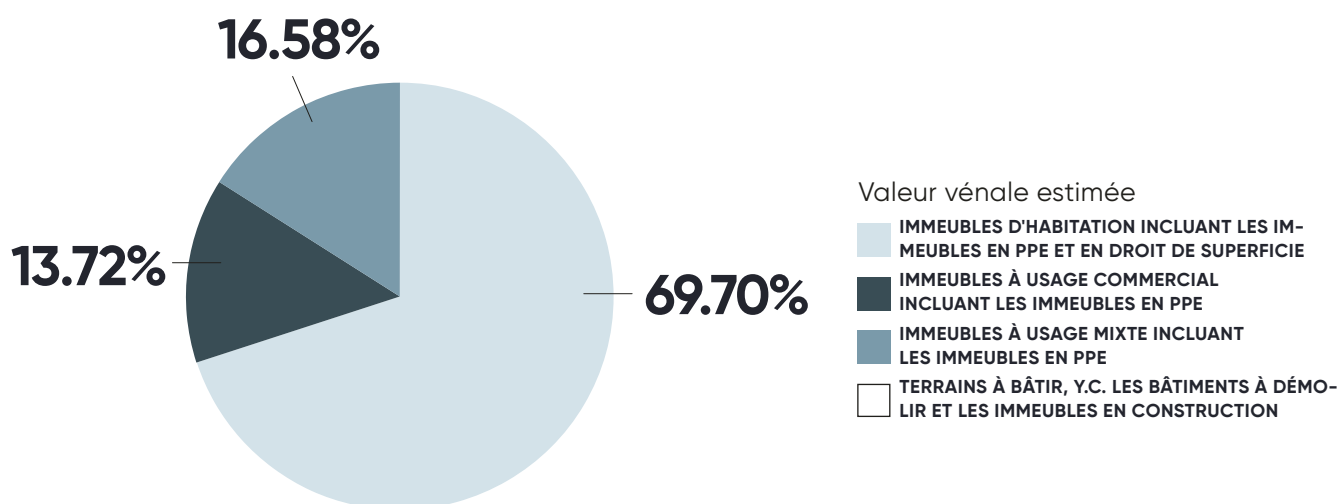
AVENUE DE LOUIS-VULLIEMIN 26, LAUSANNE (VD)

**SURFACE  
LOUABLE :  
540 m<sup>2</sup>**

# Inventaire des immeubles

## Récapitulation

	PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS <sup>1</sup> CHF	TOTAL VACANT <sup>2</sup>
Immeubles d'habitation incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie	327'756'743	361'182'000	15'532'675	
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE	68'988'946	71'114'000	3'663'897	
Immeubles à usage mixte incluant les immeubles en PPE	76'161'203	85'910'000	3'714'439	
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	0	0	0	
<b>TOTAUX</b>	<b>472'906'892</b>	<b>518'206'000</b>	<b>22'911'011</b>	<b>2.28%</b>



### Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs.

Le Relais d'Or Gestion SA, locataires à Collombey-Muraz, Revenus locatifs : CHF 1'583'181

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.

<sup>1</sup> Du 01.04.2022 au 31.03.2023

<sup>2</sup> Au 31.03.2023 ce taux exclut les vacants pour travaux et les six premiers mois de commercialisation des constructions neuves depuis leur livraison.

# Liste des achats et des ventes

## Achats

IMMEUBLES ACHETÉS		DATE <sup>1</sup>	DATE DE JOUISSANCE	PRIX D'ACHAT EN CHF
<b>GE</b>	<b>PAYERNE</b>			
	Grand-Rue 60	06.07.2022	01.07.2022	3'070'000.00
	<b>BEX</b>			
	Rue Barmottes 2-12	20.12.2022	15.12.2022	8'189'000.00
	Rue Centrale 57	20.12.2022	15.12.2022	3'186'500.00

## Ventes

Aucune vente sur la période sous revue.

<sup>1</sup> Date de transfert de propriété inscrite au Registre Foncier.

# Dettes hypothécaires

## Détail

	TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 31.03.2022	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 31.03.2023
HYPOTHÈQUES À COURT TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (MOINS DE 1 AN)	1.78%	25.05.2012	24.05.2022	11'520'000	0	11'520'000	0
	1.67%	31.05.2012	31.05.2022	15'000'000	0	15'000'000	0
	0.60%	25.09.2019	25.09.2022	1'500'000	0	1'500'000	0
	0.35%	28.02.2022	26.09.2022	7'200'000	0	7'200'000	0
	1.55%	15.11.2012	25.11.2022	8'600'000	0	8'600'000	0
	1.88%	27.11.2012	27.11.2022	9'037'000	0	9'037'000	0
	0.91%	26.09.2022	07.12.2022	0	9'500'000	9'500'000	0
	0.93%	24.12.2014	31.03.2023	67'500	0	67'500	0
	1.83%	01.07.2012	31.03.2023	90'000	0	90'000	0
	1.28%	10.01.2023	30.04.2023	0	66'326'000	18'500'000	47'826'000
	1.29%	10.01.2023	30.04.2023	0	6'700'000	2'500'000	4'200'000
	2.59%	20.09.2013	20.09.2023	2'180'000	0	40'000	2'140'000
	0.75%	28.02.2019	29.02.2024	11'500'000	0	0	11'500'000
	0.65%	31.03.2020	29.03.2024	7'000'000	0	0	7'000'000
		<b>1.17%<sup>1</sup></b>			<b>73'694'500</b>	<b>82'526'000</b>	<b>83'554'500</b>
HYPOTHÈQUES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (DE 1 À 5 ANS)	0.85%	30.03.2019	02.04.2024	5'800'000	0	0	5'800'000
	0.78%	09.07.2019	09.07.2025	7'934'700	0	206'800	7'727'900
	0.85%	06.05.2019	06.05.2026	7'400'000	0	0	7'400'000
		<b>0.82%<sup>1</sup></b>			<b>21'134'700</b>	<b>0</b>	<b>206'800</b>

<sup>1</sup> Taux moyen pondéré

**HYPOTHÈQUES À LONG  
TERME PORTANT INTÉRÊT  
ET AUTRES ENGAGEMENTS  
GARANTIS PAR DES  
HYPOTHÈQUES  
(PLUS DE 5 ANS)**

TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 31.03.2022	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 31.03.2023
1.55%	01.07.2022	15.06.2028	0	767'328	0	767'328
1.55%	01.07.2022	17.08.2028	0	964'935	12'474	952'461
2.74%	23.09.2013	30.09.2028	137'500	0	100'000	37'500
2.74%	23.09.2013	30.09.2028	2'750'000	0	0	2'750'000
1.05%	31.03.2020	30.03.2029	7'500'000	0	0	7'500'000
1.03%	31.03.2011	28.09.2029	6'000'000	0	0	6'000'000
1.03%	31.03.2011	28.09.2029	360'000	0	80'000	280'000
0.93%	24.12.2014	28.09.2029	4'020'000	0	32'500	3'987'500
0.70%	24.03.2020	25.03.2030	1'000'000	0	0	1'000'000
1.30%	22.06.2020	24.06.2030	2'670'000	0	30'000	2'640'000
1.63%	01.07.2012	30.09.2031	1'980'000	0	40'000	1'940'000
1.68%	01.07.2012	30.09.2031	4'725'000	0	50'000	4'675'000
1.83%	01.07.2012	30.09.2031	2'700'000	0	10'000	2'690'000
1.99%	19.01.2023	15.09.2032	0	10'000'000	0	10'000'000
2.22%	16.03.2023	16.03.2033	0	10'000'000	0	10'000'000
<b>1.64%<sup>1</sup></b>			<b>33'842'500</b>	<b>21'732'263</b>	<b>354'974</b>	<b>55'219'789</b>
<b>1.30%<sup>1</sup></b>		<b>3.44<sup>2</sup></b>	<b>128'671'700</b>	<b>104'258'263</b>	<b>84'116'274</b>	<b>148'813'689</b>

1 Taux moyen pondéré

2 Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers (en année)

# Informations sur le taux effectif des rémunérations

## Rémunération à la direction de fonds

	TAUX MAXIMUM	TAUX EFFECTIF
Commission de gestion	1.00%	0.93%
Commission d'émission	5.00%	N/A
Commission de rachat	5.00%	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles	3.00%	0.64%
Commission de gestion des immeubles	6.00%	3.45%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	3.00%	N/A
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

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.-

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 1'044'194.50



# Gestion et organes

## IMMOBILIER-CH POUR INSTITUTIONNELS 56J

Direction de fonds	<b>Solutions &amp; Funds SA</b> Promenade de Castellane 4 1110 Morges
Banque dépositaire	<b>Banque Cantonale Vaudoise</b> Place St François 14 1001 Lausanne
Gestionnaire du fonds	<b>Procimmo SA</b> Rue de Lausanne 64 1020 Renens
Fund Manager	<b>Jessica Brackmann</b> (jusqu'au 31.12.2022) <b>Richard Dahdah</b> (dès le 01.01.2023)
Société d'audit	<b>PricewaterhouseCoopers SA</b> Avenue Giuseppe-Motta 50 1211 Genève 2
Experts chargés des estimations	<b>CBRE (Geneva) SA, Genève</b> Personnes responsables Yves Cachemaille et Sönke Thiedemann  <b>Wüest Partner AG, Zürich et sa succursale à Genève</b> Personnes responsables Vincent Clapasson et Philippe Bach

### Délégation d'autres tâches partielles

Les tâches suivantes, à savoir la gérance immobilière et l'entretien technique des immeubles, sont déléguées à :

**Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil**, Neuchâtel  
**Bernard Nicod SA**, Lausanne  
**Bory & Cie Agence immobilière SA**, Genève  
**Domicim SA**, Lausanne  
**Naef Immobilier Neuchâtel S.A.**, Neuchâtel (jusqu'au 30.06.2022)  
**Naef Immobilier Lausanne S.A.**, Lausanne (dès le 15.12.2022)  
**Régie Duboux SA**, Lausanne

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

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

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

Des tâches partielles liées à l'achat/vente d'immeubles et à la location ont été déléguées à **SEG Solutions SA**.

# Portrait du fonds

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

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

## **Répondre aux besoins des institutions de prévoyance**

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

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

## **Responsabilité personnelle exclue**

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

# 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.

## **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 l'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**

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

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

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

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

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

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 2.60% à 4.00%.

Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 3.13%.

**Méthode CBRE SA**

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

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.69% et 5.81%.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 4.48%.

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

### Modification du contrat de fonds

Solutions & Funds SA, en tant que direction du fonds de placement Immobilier-CH pour Institutionnels 56j, un fonds de placement individuel de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers » pour les institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi que pour les caisses des assurances sociales et les caisses de compensation suisses exonérées d'impôts informe les investisseurs de l'approbation par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA des modifications apportées au Contrat de fonds en dates du 17 juin 2022, 26 août 2022 et du 7 décembre 2022.

GRAND-RUE 60, PAYERNE (VD)

**SURFACE  
LOUABLE :  
788 m<sup>2</sup>**



# Développement durable

## (Non audité)

### Introduction

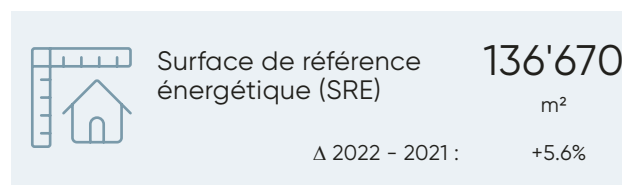
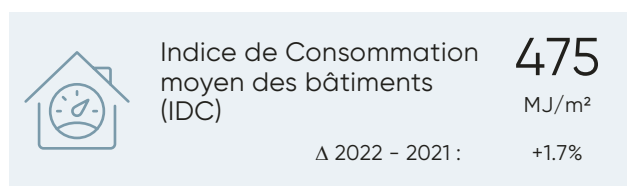
Cette annexe du rapport annuel a pour but de présenter l'état énergétique actuel du parc immobilier avec les actions déjà entreprises pour atteindre les objectifs fixés pour le fonds « Immobilier-CH pour Institutionnel 56j ».

### Méthodologie suivie

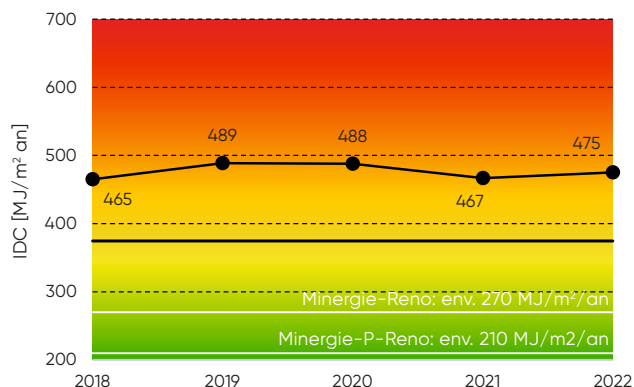
#### Aspects « environnementaux »

- La stratégie environnementale reste inchangée par rapport à celle présentée en annexe du rapport annuel de 2021.
- En complément, les recommandations de l'Asset Management Association (AMAS), publiées dans le circulaire n°4 (mai 2022), ont été appliquées dans le calcul des indices environnementaux.

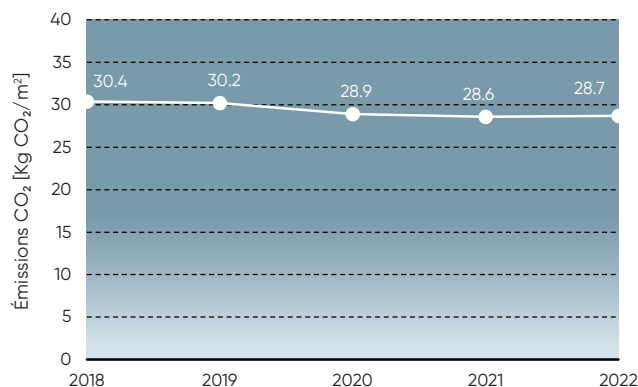
## Positionnement du portefeuille du fonds « Immobilier-CH pour Institutionnel 56j » en 2022



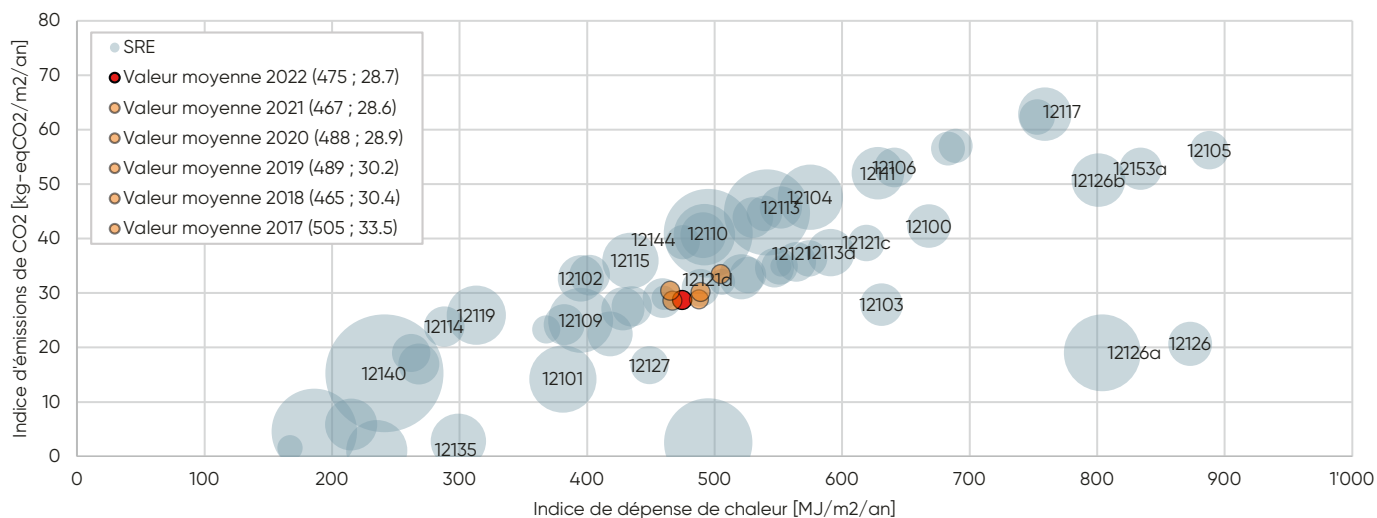
## Évolution intensité énergétique (IDC) (IS ch. 22)



## Évolution intensité CO<sub>2</sub> (IS cf. 24)



## Immeubles Immo56 2022 Indices moyen CO<sub>2</sub>, SRE et Indices de consommation IDC



Il est à noter que les indicateurs de consommation et d'émission CO<sub>2</sub> ont légèrement augmenté en 2022 par rapport à 2021. Les causes ont été déterminées par expertise et s'expliquent par :

- La reprise des activités post-COVID.
- L'acquisition de trois nouveaux immeubles.
- Le dérèglement de certaines installations techniques (dysfonctionnement panneaux solaire ; réglage chaufferie, etc...).

Sur ce dernier point, les démarches correctives ont été entreprises.

Les autres indicateurs évoluent favorablement selon les objectifs du fonds.



### Réalisations énergétiques 2022-23

Les principales actions énergétiques entreprises en 2022-23 pour le parc du fonds « Immobilier-CH pour Institutionnel 56j » sont les suivantes :

1. Le permis de construire a été obtenu fin décembre 2021 pour la surélévation d'un bâtiment résidentiel (il y aura neuf nouveaux appartements) sis à Prilly (VD) au Chemin d'Ombreal 3. Dans le cadre de ce développement, le gestionnaire du fonds a aussi saisi l'opportunité d'assainir cet immeuble : pose d'une isolation périphérique, assainissement de la toiture, remplacement des fenêtres et de l'ascenseur. L'agrandissement des balcons et le réaménagement complet des espaces extérieurs. Ces investissements entraîneront une baisse de la consommation énergétique sur la partie existante.
2. Signature d'un contrat cadre d'optimisation énergétique avec l'entreprise E-NNO portant sur l'implémentation de 35 bâtiments. Cette solution, dite « Smart Data », s'appuie sur des données fines de consommation et des algorithmes d'ajustement de la production de chaleur selon les données météo. Pour les immeubles équipés, les économies de consommation de chauffage sont estimées entre 7 à 14%. Les résultats correspondants seront quantifiables en fin d'année 2023.



# Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs

à l'attention du Conseil d'administration de la direction de fonds Solutions & Funds SA, Morges

## Rapport abrégé sur l'audit des comptes annuels

### Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placement Immobilier CH pour Institutionnels 56j – comprenant le compte de fortune au 31 mars 2023, le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les informations supplémentaires selon l'art. 89, al. 1, let. b–h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC).

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 10 à 29) sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus.

### Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit des états financiers conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants du fonds de placement ainsi que de la direction de fonds, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

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

### Responsabilités du Conseil d'administration de la direction de fonds relatives aux comptes annuels

Le Conseil d'administration de la direction de fonds est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

### Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à 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 conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou dans leur ensemble, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit conforme à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre:

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne de la direction de fonds pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne du fonds de placement.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

Nous communiquons au Conseil d'administration de la direction de fonds, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus et nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

PricewaterhouseCoopers SA

Marc-Olivier Cadoche  
Expert-réviser agréé  
Auditeur responsable

Tiphaine Boudart

Genève, 4 juillet 2023

*La version française du rapport annuel a fait l'objet d'une révision par l'organe de révision. Par conséquent, c'est à elle seule que se réfère le rapport abrégé de l'organe de révision.*

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](mailto:invest@procimmo.ch)  
[procimmo.ch](http://procimmo.ch)

**BUILDING INVESTMENTS**