



#### **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**

Le fonds Procimmo Swiss Commercial Fund 56 investit principalement dans des biens immobiliers industriels, artisanaux et logistiques en Suisse romande. L'accent est mis sur les biens immobiliers à locataire unique ou à faible nombre de locataires. 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. Le fonds se concentre sur les immeubles dont les loyers sont très avantageux et qui comptent peu de locataires (souvent à usage unique) ainsi que sur des immeubles avec des contrats de bail triple net.

## Table des matières

<b>4</b>	2022 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>24</b>	Dettes hypothécaires
<b>25</b>	Informations sur le taux effectif des rémunérations
<b>26</b>	Gestion et organes
<b>27</b>	Portrait du fonds
<b>28</b>	Annexe
<b>30</b>	Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière
<b>32</b>	Rapport de la société d'audit

TOTAL DES ACTIFS **545** MIO

RENDEMENT BRUT RÉEL **5.10%**

RENDEMENT DE PLACEMENT **5.00%**

RENDEMENT SUR DISTRIBUTION **4.58%**

COEFFICIENT D'ENDETTEMENT **22.89%**

REVENUS LOCATIFS **26.5** MIO

PRIX DE LOCATION PAR M<sup>2</sup>/AN **153** CHF

MARGE EBIT **74.32%**

TAUX DE PERTE SUR LOYERS **7.61%**

# Le fonds immobilier « Procimmo Swiss Commercial Fund 56 » termine son exercice 2022 sur de très bons résultats, malgré un contexte économique en pleine évolution.

## Résultats

Au 31 décembre 2022, la fortune nette du fonds progresse de 17.35% à CHF 418'122'184.- contre CHF 356'315'748.- au 31 décembre 2021 grâce aux investissements réalisés dans le portefeuille, la baisse du taux d'endettement et l'intégration d'un nouveau terrain en construction et de deux bâtiments. La fortune totale se monte quant à elle à CHF 544'955'605.- contre CHF 513'523'015.- au 31 décembre 2021. La valeur de marché de tous les biens immobiliers continue d'augmenter, notamment grâce aux acquisitions, pour atteindre CHF 535'066'000.-, soit une hausse de 6.06% sur un an.

La commercialisation continue d'être une force majeure du gestionnaire du fonds avec environ 16'500 m<sup>2</sup> de nouvelles locations, ce qui permet de baisser le taux de perte sur loyers à un très bas niveau de 7.61% contre 11.11% fin 2021.

Fin 2022, le coefficient d'endettement se situe à 22.89% grâce à l'augmentation de capital d'environ CHF 60.5 millions d'avril 2022 et à une maîtrise des coûts. Ce ratio baisse de manière significative par rapport à 2021 (30.37%) et ce malgré l'acquisition de trois actifs pendant l'année.

La valeur nette d'inventaire s'affiche CHF 120.12 par part contre CHF 119.90 au 31 décembre 2021, prenant en compte l'augmentation de capital au printemps 2022.

De plus, la marge EBIT progresse significativement pour s'afficher à 74.32% contre 63.41% en 2021, no-

tamment grâce à une bonne maîtrise des coûts. Le rendement des fonds propres (ROE) s'établit à 4.77% et le rendement de distribution est de 4.58%.

Ainsi, le rendement de placement augmente par rapport à 2021 pour s'établir à 5.00% contre 4.81% l'année précédente. De ces résultats découlent une très bonne capacité de dividende de CHF 5.40 par part sur le revenu couru et ce malgré l'augmentation de capital et l'achat en fin d'année de deux bâtiments qui génèrent du revenu.

Les excellents résultats obtenus permettent au fonds de maintenir une bonne capacité de distribution. Ainsi, le gestionnaire du fonds va distribuer en avril 2023 un dividende total de CHF 5.50/part. Cette capacité devrait s'améliorer dans les deux années à venir lorsque le projet Route des Avouillons à Gland (VD) sera achevé et les surfaces louées en 2024.

## Retour sur l'exercice écoulé

Au 31 décembre 2022, les revenus locatifs s'établissent à CHF 26'493'001.- (CHF 26'443'027.- au 31.12.2021). Le total des produits s'affiche à CHF 28'818'442.-, alors que le total des charges s'élève à CHF 9'999'347.- en nette baisse par rapport à l'exercice précédent (-16.3%). Ainsi le résultat net s'améliore significativement de +14.78% pour atteindre CHF 18'819'095.- contre CHF 16'396'363.- fin 2021.

Au cours du deuxième trimestre 2022, le fonds a acquis un terrain situé Route des Avouillons à Gland (VD) pour un prix d'achat de CHF 4.4 millions. La construction d'un bâtiment industriel et bureaux d'environ 8'500 m<sup>2</sup> de surfaces locatives a débuté fin 2022 avec comme objectif de réception au 1er semestre 2024.

Avec l'augmentation des taux d'intérêts depuis juin 2022, le fonds a revu ses attentes de rendement vers le haut afin de se prémunir contre un impact négatif sur la rentabilité. Ainsi, le pipeline d'acquisition a été réévalué dans ce sens. De ce fait, le fonds a acquis en octobre 2022 un immeuble commercial en PPE situé Route des Iles 1 à Monthey (VS). Ce nouvel immeuble d'une valeur d'environ CHF 7.8 millions offre un rendement brut théorique de 6.5% une fois totalement loué (21% de vacance actuellement). Le fonds a également acquis en décembre 2022 un immeuble situé Route Cantonale 408 à Brig (VS), d'une valeur de CHF 7.8 millions et offrant un rendement brut actuel de 6.5%. Cet immeuble est entièrement loué au FunPlanet avec un bail de 20 ans (Loisirs) et un bail de 5 ans (Atelier/Dépôt). Ces deux acquisitions apportent un revenu locatif additionnel immédiat d'environ CHF 900'000.- par an.

En ce qui concerne le parking privé entièrement loué à l'Avenue du Mont-Blanc 30 à Gland (VD), ce dernier a été livré en avril 2022 et les locaux remis au locataire.

Le niveau de commercialisation qui a été très satisfaisant a permis de baisser le taux de vacance du fonds de manière significative par rapport aux dernières années. Ces locations se sont faites essentiellement sur les bâtiments suivants : Route des Dragons 7 à Chesaux-sur-Lausanne (VD), Chemin de la Rueyre 116-118 à Renens (VD), Chemin des Roses 90A à Villeneuve (VD) qui a été entièrement loué et le « Streetbox » à Orbe (VD) qui est maintenant entièrement loué également. Également, du total commercialisé cette année environ 8'000 m<sup>2</sup> ont été loués sur l'immeuble Rue Pré-de-la-Fontaine 19 à Satigny (GE), évitant ainsi une vacance future.

Par ailleurs, le fonds continue son engagement proactif dans les améliorations énergétiques de son parc avec des rénovations d'isolations (Chemin des Roses 90A à Villeneuve (VD)), des remplacements de chaudières et des poses de panneaux photovoltaïques afin de réduire les consommations énergétiques. Ces investissements se font également en collaboration et coordination avec les locataires.

Enfin, sur l'année écoulée, la guerre en Ukraine n'a pas eu d'impact significatif sur le fonds, malgré une hausse ponctuelle des coûts énergétiques qui a impacté le début du 2<sup>ème</sup> semestre.

## Perspectives pour le prochain exercice

L'année 2023 sera axée sur la commercialisation des immeubles ayant de la vacance importante : Rue du Pré-de-la-Fontaine 8 et 19 à Satigny (GE), Route des Dragons 7 à Chesaux-sur-Lausanne (VD) et Z.I. La Coche 1 à Roche (VD). Par ailleurs, le fonds n'attend pas de libérations significatives de surfaces par des locataires pendant cette année.

L'autre axe prioritaire sera le développement et la commercialisation anticipée du projet Route des Avouillons à Gland (VD). Ce projet d'un prix total d'environ CHF 26 millions (terrain et construction) augmentera l'état locatif du fonds d'environ CHF 1.6 millions une fois totalement loué.

De plus, grâce au taux d'endettement relativement bas, le gestionnaire continuera à analyser des opportunités d'acquisitions en ligne avec les nouvelles réalités du marché et en priorité avec du potentiel de développement.

Enfin, le gestionnaire du fonds va poursuivre les améliorations environnementales et énergétiques lancées en 2021, notamment le remplacement d'équipements techniques obsolètes (chaudières, luminaires, etc.), l'amélioration des enveloppes de certains bâtiments et l'installation de panneaux photovoltaïques. Le gestionnaire du fonds va également lancer l'installation de boîtiers intelligents sur les équipements de production de chaleur afin d'analyser et d'optimiser la consommation.

Comme pour 2022, le gestionnaire du fonds restera vigilant aux retombées du conflit russo-ukrainien sur l'économie suisse ainsi que l'augmentation supplémentaire potentielle des taux d'intérêts dans le futur.



ROUTE DES DRAGONS 7, CHESEAUX-SUR-LAUSANNE (VD)

**SURFACE  
LOUABLE :  
12'000 m<sup>2</sup>**





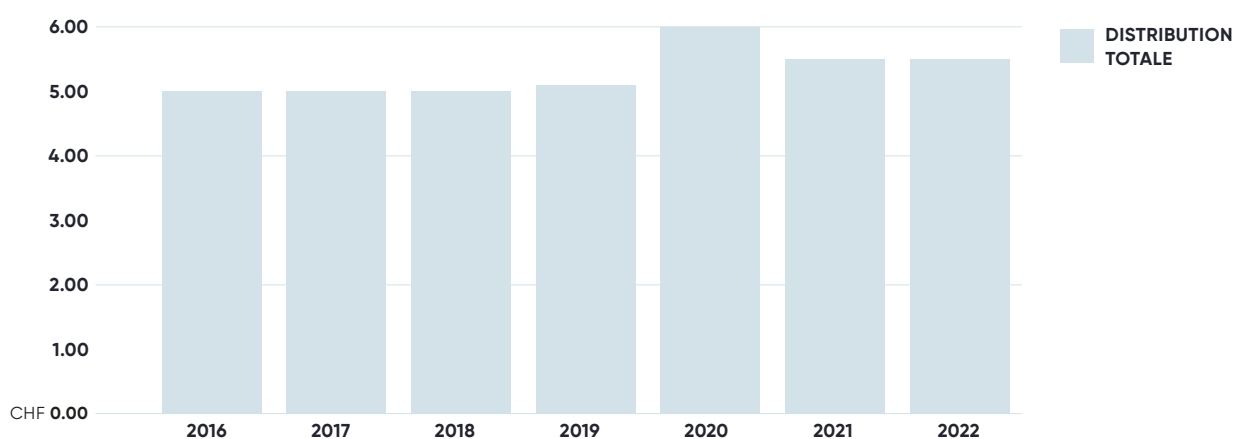
# Chiffres clés

## Actifs

	<b>31.12.2022</b> CHF	<b>31.12.2021</b> CHF
Fortune totale	544'955'605.09	513'523'014.92
Fortune nette	418'122'184.23	356'315'748.45
Valeur vénale des immeubles terminés	525'847'000.00	504'516'000.00
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain)	9'219'000.00	0.00

	PARTS EN CIRCULATION	FORTUNE NETTE CHF	VALEUR NETTE D'INVENTAIRE D'UNE PART CHF	DISTRIBUTION GAIN EN CAPITAL CHF	DISTRIBUTION RÉSULTAT NET CHF	TOTAL CHF
31.12.2020	2'376'515	286'108'364.00	120.40	0.00	6.00	6.00
31.12.2021	2'970'643	356'315'748.00	119.90	0.00	5.50	5.50
31.12.2022	3'480'727	418'122'184.23	120.12	0.00	5.50	5.50

## Dividendes payés



## Indices calculés selon la directive de la AMAS

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Taux de perte sur loyers <sup>1</sup>	7.61%	11.11%
Coefficient d'endettement	22.89%	30.37%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	74.32%	63.41%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF (GAV))	0.80%	0.79%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF (MV))	1.09%	1.23%
Rendement des fonds propres (ROE)	4.77%	4.67%
Rendement du capital investi (ROIC)	3.75%	3.27%
Rendement sur distribution	4.58%	4.59%
Coefficient de distribution	101.73%	99.65%
Agio / Disagio <sup>2</sup>	N/A	N/A
Rendement de placement	5.00%	4.81%

## Performance PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56

	<b>DEPUIS CRÉATION DU FONDS</b>	<b>31 DÉCEMBRE 2022</b>	<b>31 DÉCEMBRE 2021</b>
PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56	61.56%	4.73%	5.23%
SXI Real Estate® Funds Broad Total Return	32.52%	-15.17%	7.32%

**1** Ce taux exclut les vacants pour travaux.

**2** Depuis le 30.06.2021 plus aucun Agio/Disagio n'est publié.

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

		31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
<b>ACTIFS</b>	Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	1'843'937.23	1'640'145.21
	Immeubles, divisés en :		
	Immeubles à usage commercial	525'847'000.00	504'516'000.00
	Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	9'219'000.00	0.00
	<b>TOTAL IMMEUBLES</b>	<b>535'066'000.00</b>	<b>504'516'000.00</b>
	Autres actifs	8'045'667.86	7'366'869.71
	<b>FORTUNE TOTALE DU FONDS, DONT À DÉDUIRE</b>	<b>544'955'605.09</b>	<b>513'523'014.92</b>
<b>PASSIFS</b>	Engagements à court terme, divisés selon :		
	Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	32'576'500.00	45'852'900.00
	Autres engagements à court terme	5'872'796.86	5'208'833.47
	Engagements à long terme, divisés selon :		
	Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	89'922'500.00	107'360'500.00
	<b>FORTUNE NETTE DU FONDS AVANT ESTIMATION DES IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION</b>	<b>416'583'808.23</b>	<b>355'100'781.45</b>
	Estimation des impôts dus en cas de liquidation	1'538'376.00	1'214'967.00
	<b>FORTUNE NETTE DU FONDS</b>	<b>418'122'184.23</b>	<b>356'315'748.45</b>
<b>VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS</b>	Fortune nette du fonds au début de l'exercice	356'315'748.45	286'108'363.87
	Distribution	-16'338'536.50	-14'259'090.00
	Solde des mouvements de parts	58'356'351.67	67'926'654.24
	Résultat total	19'788'620.61	16'539'820.34
	<b>FORTUNE NETTE DU FONDS À LA FIN DE L'EXERCICE</b>	<b>418'122'184.23</b>	<b>356'315'748.45</b>
<b>NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION</b>	Situation au début de l'exercice	2'970'643	2'376'515
	Nombre de parts émises	510'084	594'128
	Nombre de parts rachetées	0	0
	<b>SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE</b>	<b>3'480'727</b>	<b>2'970'643</b>
	<b>VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR PART <sup>1</sup></b>	<b>120.12</b>	<b>119.90</b>

<sup>1</sup> Arrondi de 1 centime appliqué en 2022 contre 10 centimes en 2021

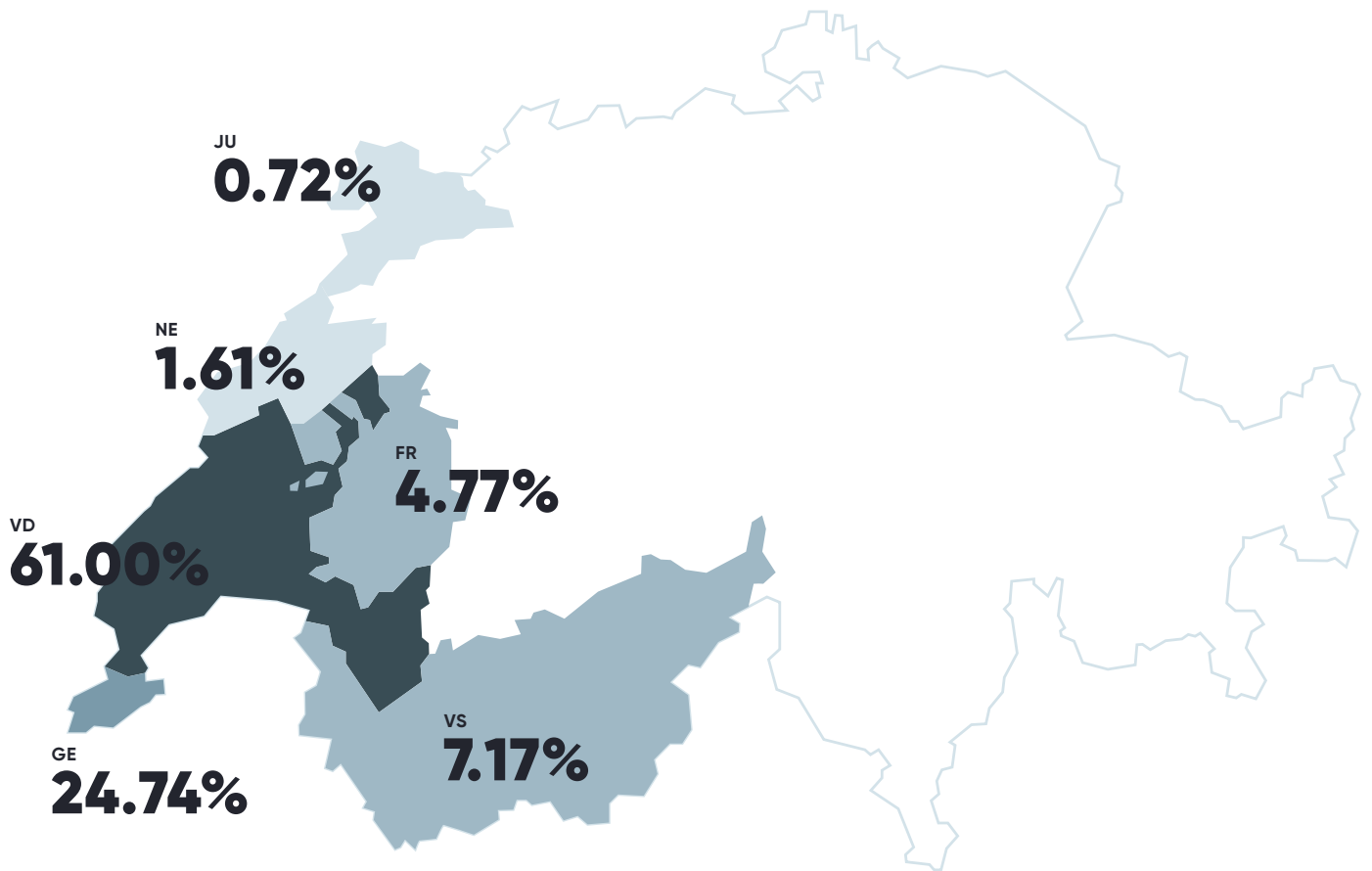
# Compte de résultat

		<b>01.01.2022</b>	<b>01.01.2021</b>
		<b>31.12.2022</b>	<b>31.01.2021</b>
		CHF	CHF
<b>REVENUS</b>	Loyers (rendements bruts)	26'493'000.79	26'443'027.03
	Intérêts intercalaires portés à l'actif	321'958.04	247'270.90
	Autres revenus	1'088'074.15	227'362.74
	Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	915'409.13	1'431'848.48
	<b>TOTAL DES REVENUS, DONT À DÉDUIRE</b>	<b>28'818'442.11</b>	<b>28'349'509.15</b>
<b>CHARGES</b>	Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	1'308'736.96	1'498'181.43
	Rentes de droits de superficie	529'127.65	603'719.30
	Intérêts négatifs	12'340.40	0.00
	Entretien et réparations	1'228'430.74	1'069'073.14
	Administration des immeubles, divisés en :		
	Frais liés aux immeubles <sup>1</sup>	1'382'100.08	3'323'000.93
	Impôts fonciers	1'021'302.50	953'571.00
	Frais d'administration	687'372.37	629'845.96
	Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	197'273.14	452'423.83
	Frais d'estimation et d'audit	133'539.85	149'558.85
	Rémunérations réglementaires versées :		
	A la direction	3'108'274.81	2'941'609.85
	A la banque dépositaire	195'763.74	164'635.64
	A la banque dépositaire - Commissions sur distribution	81'692.68	71'295.45
	Autres charges	113'392.31	96'231.27
	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>9'999'347.23</b>	<b>11'953'146.65</b>
	<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>18'819'094.88</b>	<b>16'396'362.50</b>
	<b>RÉSULTAT RÉALISÉ</b>	<b>18'819'094.88</b>	<b>16'396'362.50</b>
	Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	646'116.73	-414'837.16
	Impôts en cas de liquidation (variation)	323'409.00	558'295.00
	<b>RÉSULTAT TOTAL</b>	<b>19'788'620.61</b>	<b>16'539'820.34</b>
<b>UTILISATION DU RÉSULTAT</b>	Résultat net	18'819'094.88	16'396'362.50
	Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	6'164'712.93	6'106'886.93
	<b>RÉSULTAT DISPONIBLE POUR ÊTRE RÉPARTI</b>	<b>24'983'807.81</b>	<b>22'503'249.43</b>
	Distribution revenus	19'143'998.50	16'338'536.50
	<b>RÉSULTAT PRÉVU POUR ÊTRE VERSÉ AUX INVESTISSEURS</b>	<b>19'143'998.50</b>	<b>16'338'536.50</b>
	<b>REPORT À COMPTE À NOUVEAU</b>		
	Revenu ordinaire	5'839'809.31	6'164'712.93
	<b>RÉSULTAT TOTAL REPORTÉ À COMPTE À NOUVEAU</b>	<b>5'839'809.31</b>	<b>6'164'712.93</b>

<sup>1</sup> La diminution des frais liés aux immeubles s'explique principalement par le changement de méthodologie comptable des gratuités et des échelons sur loyers (qui sont désormais comptabilisés en diminution des loyers), et par des diminutions de dépenses sur certains postes.

## Inventaire des immeubles

Répartition géographique (en % de la valeur vénale)



# Inventaire des immeubles

## Liste géographique

### Immeubles à usage commercial

		PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS <sup>1</sup> CHF	TOTAL VACANT <sup>3</sup>
<b>FR</b>	<b>BULLE</b>				
<sup>(2)</sup>	Route de la Pâla 126	10'665'034	11'125'000	640'892	0.00%
	<b>CHÂTEL-SAINT-DENIS</b>				
	Route de Pra-de-Plan 3	4'041'352	3'860'000	220'840	29.05%
	<b>WÜNNEWIL-FLAMATT</b>				
	Bernstrasse 41, 43 (Sensepark)	11'312'788	10'547'000	680'807	2.66%
<b>GE</b>	<b>LES ACACIAS - GENÈVE</b>				
<sup>(2)</sup>	Rue des Mouettes 13	5'795'278	7'731'000	336'064	1.78%
	<b>SATIGNY</b>				
	Rue du Pré-de-la-Fontaine 8	27'938'187	29'450'000	1'140'899	19.38%
<sup>(5)</sup>	Rue du Pré-de-la-Fontaine 19	57'760'002	59'470'000	3'649'712	0.83%
	<b>VERNIER</b>				
<sup>(5)</sup>	Chemin Grenet 10	30'543'077	35'710'000	2'085'744	0.00%
<b>JU</b>	<b>DELÉMONT</b>				
	Rue Saint-Maurice 1, 3	3'659'583	3'830'000	263'724	0.00%
<b>NE</b>	<b>LA CHAUX-DE-FONDS</b>				
<sup>(5)</sup>	Boulevard des Eplatures 38	8'381'044	8'620'000	475'282	18.75%
<b>VD</b>	<b>BUSSIGNY</b>				
<sup>(2)</sup>	Chemin du Vallon 30	25'329'370	26'090'000	1'424'338	0.76%
	<b>CHESEAUX-SUR-LAUSANNE</b>				
	Route des Dragons 7	24'545'565	24'300'000	1'198'317	17.83%
	<b>CRISSIER</b>				
	Chemin du Closalet 14, 16	9'496'734	9'070'000	515'876	0.28%
	<b>DENGES</b>				
	Route de la Pale 20	11'155'839	11'286'000	528'761	1.33%
	<b>ECUBLENS</b>				
	Chemin de Verney 2	26'233'328	26'538'000	1'421'357	7.70%
	Route de Reculan 1, 3	12'107'929	12'340'000	589'904	1.26%
	<b>ETAGNIÈRES</b>				
<sup>(5)</sup>	En Rambuz	6'189'940	6'149'000	344'061	0.00%
	<b>GLAND</b>				
	Avenue du Mont-Blanc 30	12'054'587	12'610'000	420'181	1.13%
	Rue des Tuillières 1	11'563'604	11'832'000	596'356	4.65%

<sup>1</sup> du 01.01.2022 au 31.12.2022

<sup>2</sup> Contrats de bail double-net : la totalité des coûts relatifs à l'exploitation des immeubles sont à la charge du locataire, comme par exemple les charges pour l'entretien, chauffage, les remises en état/réparations de ses installations.

<sup>3</sup> Ces taux de vacance n'incluent pas les pertes de loyers en lien avec les locaux en construction ou en rénovation.

<sup>4</sup> Immeubles en PPE

<sup>5</sup> Immeubles en droit de superficie

Immeubles à usage commercial

	PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS <sup>1</sup> CHF	TOTAL VACANT <sup>3</sup>
<b>LE MONT-SUR-LAUSANNE</b>				
	3'028'116	3'170'000	189'765	3.69%
	10'086'383	13'140'000	770'843	0.00%
<b>LONAY</b>				
	10'586'859	10'400'000	615'611	4.50%
<b>ORBE</b>				
	8'373'111	8'716'000	312'781	18.08%
<b>PUIDOUX</b>				
	8'500'783	9'889'000	486'479	1.76%
	3'944'812	3'845'000	306'612	0.00%
<b>RENENS</b>				
	11'878'395	11'641'000	562'304	14.59%
<sup>(4)</sup>	13'342'951	13'120'000	378'954	53.59%
	23'214'736	24'900'000	771'780	4.71%
<b>RENNAZ</b>				
<sup>(2)</sup>	26'786'716	28'312'000	1'556'850	0.00%
<b>ROCHE</b>				
	18'110'256	15'403'000	734'546	25.81%
<b>ST-LÉGIER-LA CHIÉSAZ</b>				
	17'587'899	16'399'000	1'015'054	1.55%
<b>VILLENEUVE</b>				
	11'855'514	9'378'000	228'260	50.40%
<b>YVERDON-LES-BAINS</b>				
	8'530'555	8'634'000	502'520	0.17%
<b>VS</b>	<b>GAMSEN</b>			
	8'184'700	8'542'000	44'867	0.00%
<b>LE BOUVERET</b>				
<sup>(2)</sup>	16'520'429	17'322'000	1'141'525	0.00%
<b>MARTIGNY</b>				
	4'742'960	4'691'000	268'135	0.00%
<b>MONTHÉY</b>				
<sup>(4)</sup>	7'617'130	7'787'000	73'000	21.27%
<b>TOTAUX</b>		<b>511'665'545</b>	<b>525'847'000</b>	<b>26'493'001</b>



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

	PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS <sup>1</sup> CHF	TOTAL VACANT <sup>3</sup>
<b>VD GLAND</b>				
Route des Avouillons 17D	7'738'857	9'219'000	0	0.00%
<b>TOTAUX</b>	<b>7'738'857</b>	<b>9'219'000</b>	<b>0</b>	

<sup>1</sup> du 01.01.2022 au 31.12.2022

<sup>2</sup> Contrats de bail double-net : la totalité des coûts relatifs à l'exploitation des immeubles sont à la charge du locataire, comme par exemple les charges pour l'entretien, chauffage, les remises en état/réparations de ses installations.

<sup>3</sup> Ces taux de vacance n'incluent pas les pertes de loyers en lien avec les locaux en construction ou en rénovation.

<sup>4</sup> Immeubles en PPE

<sup>5</sup> Immeubles en droit de superficie





AVENUE DE LONGEMALLE 11, RENENS (VD)

**SURFACE  
LOUABLE :  
3'534 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 à usage commercial	511'665'545	525'847'000	26'493'001	
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	7'738'857	9'219'000	0	
<b>TOTAUX</b>	<b>519'404'402</b>	<b>535'066'000</b>	<b>26'493'001</b>	<b>7.60%</b>

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

Dupasquier & Cie SA (6.10%), Fun Planet Jeux SA (7.20%)

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 01.01.2022 au 31.12.2022

<sup>2</sup> Ces taux de vacance n'incluent pas les pertes de loyers en lien avec les locaux en construction ou en rénovation.

# Liste des achats et des ventes

## Achats

IMMEUBLES ACHETÉS		DATE <sup>1</sup>	PRIX D'ACHAT EN CHF
<b>VD</b>	<b>GLAND</b>		
	Route des Avouillons 17D	30.06.2022	4'449'238.00
<b>VS</b>	<b>MONTHEY</b>		
	Routes des Iles 1	24.10.2022	7'200'000.00
	<b>GAMSEN</b>		
	Kantonsstrasse 408	25.11.2022	7'800'000.00

## Ventes

Aucune vente sur la période sous revue.

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

CHEMIN DE LA RUEYRE 116-118, RENENS (VD)

**SURFACE  
LOUABLE :  
4'359 m<sup>2</sup>**





Etage 116-118  
TRIANON  
SOLI W&L  
URBAN  
E-Plus  
Energie Plus Plus

# Dettes hypothécaires

## Détail

	TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 31.12.2021	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 31.12.2022
HYPOTHÈQUES À COURT TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (MOINS DE 1 AN)	0.40%	09.11.2021	10.01.2022	10'885'000	0	10'885'000	0
	0.40%	11.11.2021	10.01.2022	3'000'000	0	3'000'000	0
	0.75%	30.11.2021	28.02.2022	4'587'500	0	4'587'500	0
	1.00%	01.04.2021	31.05.2022	10'240'000	0	10'240'000	0
	0.40%	07.12.2021	07.12.2022	10'300'000	0	10'300'000	0
	0.40%	26.11.2021	27.05.2022	3'000'000	0	3'000'000	0
	0.75%	30.11.2021	31.08.2022	5'775'400	0	5'775'400	0
	0.50%	01.01.2021	31.12.2022	3'075'500	0	3'075'500	0
	1.00%	01.04.2021	31.12.2022	8'895'000	0	8'895'000	0
	1.12%	07.12.2022	06.01.2023	0	10'300'000	0	10'300'000
	1.25%	14.12.2022	13.01.2023	0	4'000'000	0	4'000'000
	1.24%	29.12.2022	31.01.2023	0	3'076'500	0	3'076'500
	1.24%	29.12.2022	31.01.2023	0	8'000'000	0	8'000'000
	1.00%	29.04.2020	29.04.2023	2'200'000	0	0	2'200'000
	1.44%	14.06.2021	14.06.2023	5'000'000	0	0	5'000'000
		<b>1.22%<sup>1</sup></b>			<b>66'958'400</b>	<b>25'376'500</b>	<b>59'758'400</b>
HYPOTHÈQUES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (DE 1 À 5 ANS)	1.00%	03.04.2019	03.04.2024	500'000	0	0	500'000
	0.65%	14.06.2021	13.06.2024	7'000'000	0	0	7'000'000
	0.40%	25.06.2021	25.06.2024	5'900'000	0	0	5'900'000
	1.58%	30.09.2017	30.09.2024	3'000'000	0	0	3'000'000
	1.00%	21.12.2019	21.12.2024	3'465'000	0	0	3'465'000
	1.00%	26.01.2020	26.01.2025	1'220'000	0	80'000	1'140'000
	1.75%	19.12.2017	19.12.2025	6'250'000	0	680'000	5'570'000
	1.00%	31.12.2021	31.12.2025	1'395'000	0	0	1'395'000
	1.00%	21.12.2016	31.12.2025	1'910'000	0	0	1'910'000
	1.10%	28.06.2018	29.06.2026	9'500'000	0	0	9'500'000
	0.80%	28.02.2022	28.02.2027	0	4'587'500	0	4'587'500
	1.20%	28.06.2018	28.06.2027	9'000'000	0	0	9'000'000
		<b>1.03%<sup>1</sup></b>			<b>49'140'000</b>	<b>4'587'500</b>	<b>760'000</b>
HYPOTHÈQUES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (PLUS DE 5 ANS)	1.30%	28.06.2018	28.06.2028	9'000'000	0	0	9'000'000
	1.10%	28.02.2019	28.02.2029	12'500'000	0	0	12'500'000
	1.00%	14.06.2021	13.06.2029	8'000'000	0	0	8'000'000
	0.90%	29.06.2020	30.06.2030	1'800'000	0	0	1'800'000
	0.90%	23.12.2020	23.12.2030	5'815'000	0	160'000	5'655'000
		<b>1.09%<sup>1</sup></b>			<b>37'115'000</b>	<b>0</b>	<b>160'000</b>
	<b>1.10%<sup>1</sup></b>		<b>3.26<sup>2</sup></b>	<b>153'213'400</b>	<b>29'964'000</b>	<b>60'678'400</b>	<b>122'499'000</b>

<sup>1</sup> Taux moyen pondéré

<sup>2</sup> 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%	0.79%
Commission d'émission	5.00%	2.24%
Commission de rachat	5.00%	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles	3.00%	2.31%
Commission de gestion des immeubles	6.00%	2.59%
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 34'845'805.00

# Gestion et organes

## PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56

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>Richard DAHDAH</b>
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 M. Yves Cachemaille et M. Sönke Thiedemann  <b>Jones Lang LaSalle (Geneva) SA, Genève</b> Personnes responsables Mme Olivia Siger et M. Daniel Schneider  <b>Wuest Partner, Zurich et Genève</b> Personnes responsables M. Philippe Bach et M. Vincent Clapasson

### 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  
**Comptoir Immobilier SA** (jusqu'au 30.09.2022)  
**Domicim SA**, Lausanne  
**Naef Immobilier Lausanne SA**, Neuchâtel  
**Privera AG**, Gümligen

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

**PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56** est un fonds de placement de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers » pour les institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi que pour les caisses des assurances sociales et les caisses de compensation suisses exonérées d'impôts, 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 3 septembre 2015, après approbation délivrée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA.

Le fonds de placement est lancé depuis le 23 novembre 2015.

La dernière version du contrat de fonds date du 12 décembre 2022 et remplace celle du 31 août 2022.

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

Le fonds PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 a été spécialement créé pour répondre aux besoins des institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi qu'à des caisses des assurances sociales et 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).

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

Conformément au contrat de fonds, la direction est en droit, avec le consentement de la banque dépositaire et l'autorisation de l'autorité de surveillance, de créer à tout moment différentes classes de parts, de les supprimer ou de les regrouper.

Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.

# 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 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 ajusté. Les années 1 à 10 sont modélisées en détail, à partir de la 11<sup>ème</sup> année le loyer stabilisé est capitalisé.

Les taux d'escompte utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 4.16% et 5.92%.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 4.80%.

## **Méthode de 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, non plus que les impôts latents.

Les taux d'escompte utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.55% à 4.75%.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.97%.

#### **Méthode de Wüest Partner SA**

Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme au moyen de la méthode du Discounted-Cashflow (DCF). 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 de la situation locative à la date de référence, des valeurs de décompte des années précédentes ainsi que d'informations sur le marché. Sur cette base, il estime les cash-flows futurs attendus et fixe le taux d'escompte.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles se situent entre 3.20% et 4.20% (termes réels).

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.82% (termes réels).

#### **Principes d'évaluation des avoirs en banques**

Les avoirs en banque sont évalués à la valeur nominale. En cas de changements notables des conditions de solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

#### **Principe de calcul de la valeur nette d'inventaire**

La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre de parts en circulation. Elle est arrondie à CHF 0.01.

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

Modifications dans le contrat de fonds (2<sup>ème</sup> Partie : Préambule) :

## I. Bases

[...]

2. La direction du fonds est SOLUFONDS SA, *Morges*.
3. Le gestionnaire du fonds est PROCIMMO SA, *Renens*.

## I. Modifications dans les règlements de placement et contrats de fonds : modification du nom de la direction de fonds :

Il est porté à l'attention des investisseurs que, à compter du 11 novembre 2022, la direction de fonds porte la dénomination de « **Solutions & Funds SA** ».

Le changement de dénomination précité a été approuvé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA le 16 septembre 2022.

## § 5 Investisseurs (cercle limité d'investisseurs)

[...]

2. Par la conclusion du contrat et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent, à raison des parts acquises, une créance envers la direction sous forme d'une participation à la fortune et au revenu du fonds immobilier. *Au lieu du paiement en espèces, un apport en nature peut être réalisé conformément au § 17 ch. 8, à la demande de l'investisseur et avec l'approbation de la direction de fonds.* La créance des investisseurs est fondée sur des parts.

## §14 Droits de gage sur immeubles

[...]

2. L'ensemble des immeubles ne peut être grevé, en moyenne, que jusqu'à concurrence du tiers de la valeur vénale.
3. ~~Au-delà de 6 ans, après le lancement du fonds, l'ensemble des immeubles ne peut être grevé, en moyenne, que jusqu'à concurrence du tiers de la valeur vénale.~~

[...]

## §16

La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que ~~des impôts afférents à la d'impôts susceptibles d'être perçus lors d'une éventuelle liquidation du fonds immobilier~~, divisée par le nombre de parts en circulation. ~~Il y a arrondi à CHF 0,10. Le résultat est arrondi à 0,01.~~

## § 17 Emission et rachat des parts ainsi que négoce

[...]

8. Chaque investisseur peut demander, en cas de souscription, à procéder à un apport dans la fortune du fonds au lieu de verser des espèces (« apport en nature » ou « contribution in kind »). La demande doit être soumise conjointement à la souscription ou la résiliation. La direction de fonds n'est pas tenue d'autoriser les apports en nature.

La direction de fonds décide seule des apports en nature et n'autorise ces transactions que si leur exécution est entièrement conforme à la politique de placement du fonds et ne compromet pas les intérêts des autres investisseurs.

Les coûts en lien avec un apport en nature ne peuvent pas être imputés à la fortune du fonds.

## I. Adaptations au contrat modèle AMAS en raison de la nouvelle réglementation LSFIn et LEFin et modifications rédactionnelles

Par ailleurs, diverses modifications rédactionnelles ont été apportées afin d'adapter le contrat de fonds au nouveau contrat de fonds modèle de l'Asset Management Association Switzerland en raison de l'introduction de la Loi sur les services financiers (LSFin) et la Loi sur les établissements financiers (LEFin). Dans la mesure où ces modifications sont de nature exclusivement formelle et ne touchent pas aux droits des investisseurs, elles n'ont pas été décrites en détail dans la présente publication.



# 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 Procimmo Swiss Commercial Fund 56 comprenant le compte de fortune au 31 décembre 2022, 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 31) 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 conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (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.

### Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'administration de la direction de fonds. Les autres informations comprennent toutes les informations présentées dans le rapport annuel, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

### 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.

PricewaterhouseCoopers SA, avenue Giuseppe-Motta 50, case postale, 1211 Genève 2  
Téléphone : +41 58 792 91 00, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

PricewaterhouseCoopers SA est membre d'un réseau mondial de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.



## 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, le 5 avril 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**