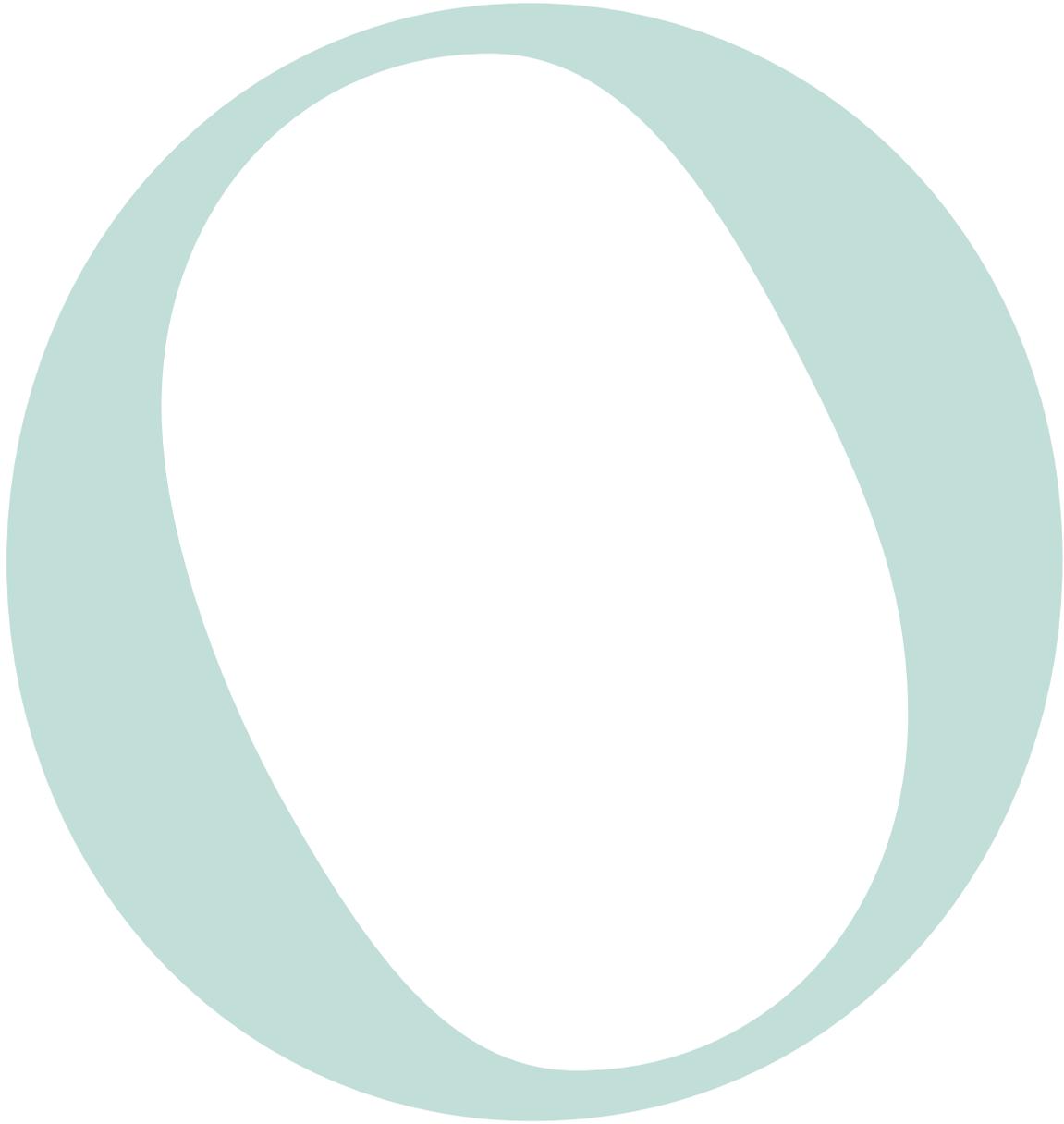


2023 PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56
RAPPORT SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2023



GESTION ET ORGANES

Direction de fonds

Solutions & Funds SA

Promenade de Castellane 4
1110 Morges

Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise

Place St François 14
1001 Lausanne

Gestionnaire du fonds

PROCIMMO SA

Rue de Lausanne 64
1020 Renens

Fund Manager

Richard **DAHDAH**

Société d'audit

PricewaterhouseCoopers SA

Avenue Giuseppe-Motta 50
1211 Genève 2

Experts chargés des estimations

CBRE (Geneva) SA

Genève

Personnes responsables :

Yves **Cachemaille**
Sönke **Thiedemann**

Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

Genève

Personnes responsables :

Olivia **Siger**
Daniel **Schneider**

Wüest Partner AG

Zurich et Genève

Personnes responsables :

Vincent **Clapasson**
François-Xavier **Favre**

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
- Domicim SA, Lausanne
- Naef Immobilier Lausanne SA, Prilly
- PRIVERA AG, Gümliigen

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 24 janvier 2023 et remplace celle du 12 décembre 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.

Rapport de gestion de Procimmo SA

Résultats :

Le fonds immobilier Procimmo Swiss Commercial Fund 56 affiche de solides résultats semestriels, malgré la hausse des taux d'intérêts hypothécaires.

Au niveau des relocations, le secteur logistique et artisanal connaît toujours un fort succès, et ceci se répercute positivement sur le portefeuille du fonds dont la vacance locative se trouve à un niveau exceptionnellement bas de 6.5% sur le premier semestre, soit une baisse de 17% par rapport à juin 2022 (7.81%), confirmant la qualité du portefeuille et les décisions de gestion.

Ainsi, en comparaison avec le 30 juin 2022, les loyers nets ont augmenté de manière significative pour se situer à CHF 14'014'200.-, soit une évolution de CHF 855'638.- (+6.5%). Cette hausse est en partie due à l'acquisition de deux immeubles en fin d'année 2022, mais également aux hausses appliquées sur les loyers indexés et à la stratégie de relocation active. En effet, de nouveaux baux ont pu être activés sur environ 10'000 m² de surfaces durant le semestre. Par ailleurs, le total des revenus se trouve en baisse de 4.93% par rapport à juin 2022, la période de l'année précédente ayant été positivement impactée par des revenus non récurrents.

La gestion proactive du fonds, notamment sur les frais d'entretiens et d'immeubles, montre également ses résultats avec un total de charges en baisse de 7.36% par rapport au 30 juin 2022 et ce malgré la hausse des intérêts hypothécaires de +30.21% (soit + CHF 206'705.-). Le gestionnaire du fonds ayant pour objectif de maintenir les charges à un bas niveau afin d'assurer une bonne rentabilité jusqu'à la fin de l'année. Ainsi, au vu des impacts indiqués ci-dessus, le résultat net du semestre monte à CHF 9'042'743.- en baisse de 3.47% par rapport à juin 2022.

En outre, la valeur de marché des biens sous gestion continue d'augmenter (+7.51%) et atteint CHF 553'916'000.-. Cette hausse s'explique notamment par les acquisitions à la fin du semestre 2022, ainsi que par la réévaluation positive des projets de développement au 30 juin 2023. Néanmoins, le fonds enregistre une moins-value latente de CHF 563'623.- du fait du retard de la prise de valeur des projets d'investissements et l'acquisition d'Ecublens (VD) par rapport aux montants investis. Ces valeurs augmenteront au fur et à mesure que les projets avanceront. Ceci a donc un impact négatif sur la VNI qui est en baisse de 64 centimes par rapport à juin 2022.

Concernant les principaux indices : Le rendement de placement calculé sur six mois atteint 2.13% (5.28% au 30.06.2022 calculé sur douze mois), tandis que la marge EBIT continue de progresser et se monte désormais à 75.17% contre 70.34% au 30 juin 2022. De plus, le taux d'endettement passe de 24.38% en juin 2022 à 27.38% en juin 2023 du fait des investissements dans les projets de développement. Enfin, le TER GAV baisse à 0.77% (0.80% au 30.06.2022).

L'impact court terme des investissements dans les projets de Avouillons à Gland (VD) et à Ecublens (VD) implique une baisse de l'estimation du résultat net en 2023 par rapport à 2022. Mais le gestionnaire du fonds estime pouvoir distribuer un dividende en ligne avec l'année passée. A moyen terme et une fois les développements finalisés et loués, notamment à Gland (VD), le résultat couru distribuable des prochaines années devrait augmenter au-delà de CHF 5.50/part.

Retour sur le semestre écoulé

Le projet de construction situé aux Avouillons à Gland (VD) continue à avancer de manière positive et sans retard. Ainsi, la livraison est toujours prévue au premier trimestre 2024. La commercialisation est activement mise en œuvre afin de réduire au mieux le temps de mise-en-valeur. Pour rappel, cet actif devrait augmenter les revenus locatifs annuels d'environ CHF 1.6 millions une fois totalement loué.

Dans la continuité de la stratégie d'investissements du fonds dans des développements, le gestionnaire du fonds a acquis au cours du premier trimestre 2023 deux parcelles à Ecublens (VD) adjacentes au bien situé sis Route de Reculan 1,3 pour environ CHF 13 millions. Cet investissement qui pour le moment ne rapport pas de revenus a pour objectif de développer un projet mixte industriel et loisirs de plusieurs dizaines de millions de Francs. Ce projet sera l'une des grandes priorités du fonds sur les prochaines années et sera un contributeur majeur dans l'augmentation des résultats du fonds.

Comme indiqué précédemment, la commercialisation des locaux vacants a été très positive pendant le premier semestre. On notera la commercialisation significative à Coche 1 à Roche (VD) où un locataire a pris à bail une surface locative d'environ 4'000 m² qui entrera en vigueur en octobre 2023. Grâce à ce succès, les grandes surfaces vacantes de ces deux dernières années dans le portefeuille se trouvent toutes louées.

La stratégie visant à diminuer l'impact carbone continue à être déployée sur l'ensemble des immeubles du fonds. A cet effet, les rénovations d'isolation et d'enveloppe sur certains bâtiments sont en cours, ainsi que le remplacement régulier de chaufferie à énergie fossile. Dans cette optique, l'étanchéité et l'isolation du toit de l'immeuble situé à Chemin du Closalet à Crissier (VD) sont en cours de rénovation et accueilleront des panneaux solaires d'ici la fin du deuxième semestre. En outre, l'immeuble sis Route du Verney 1 à Puidoux (VD) a été équipé de panneaux solaires supplémentaires.

Perspectives pour le prochain exercice

Le deuxième semestre sera particulièrement axé sur la fin des travaux du site Avouillons à Gland (VD) ainsi que sur l'avancement de l'étude du projet de développement des parcelles situées Route de Reculan 1,3 à Ecublens (VD) en vue de l'obtention du permis de construire.

Le semestre sera encore dirigé vers la commercialisation des surfaces locatives vacantes, notamment deux sites majeurs : l'un à Rue du Pré-de-la-Fontaine 19 à Satigny (GE), dont la garantie locative arrive à terme en fin d'année, et l'autre sur l'immeuble Route des Dragons 7 à Cheseaux-sur-Lausanne (VD) dont une grande partie de la vacance a déjà été absorbée pendant le premier semestre.

Les indexations continuent à être appliquées sur les baux afin de couvrir les effets de l'inflation et ainsi contenir les hausses de coûts. A cet effet, une hausse annualisée d'environ CHF 290'000.- a pu être appliquée en partie au premier semestre et le reste entrant en vigueur dans les prochains mois, compensant ainsi une partie de la hausse des intérêts hypothécaires. D'autres applications d'indexation seront également faites d'ici la fin d'année.

Enfin, concernant les aspects environnementaux, trois autres immeubles sont à l'étude afin d'être équipés de panneaux photovoltaïques d'ici la fin de l'année et l'immeuble sis Route de Denges 6-8 à Lonay (VD) sera équipé d'une centrale de chauffe à pellets au cours de l'été 2023.

CHIFFRES-CLÉS

30.06.2023 30.06.2022

Fortune totale	CHF	567'305'638.38	538'593'728.33
Fortune nette	CHF	407'457'305.72	409'680'772.94
Valeur vénale des immeubles terminés	CHF	538'072'000.00	509'201'000.00
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	15'844'000.00	6'021'000.00

Informations des années précédentes

	Parts en circulation	Fortune nette du fonds	Valeur nette d'inventaire d'une part	Distribution du gain en capital par part	Distribution du revenu net par part	Distribution totale
30.06.2021	2'970'643	CHF 348'597'436.44	CHF 117.30	N/A	N/A	N/A
30.06.2022	3'480'727	CHF 409'680'772.94	CHF 117.70	N/A	N/A	N/A
30.06.2023	3'480'727	CHF 407'457'305.72	CHF 117.06	N/A	N/A	N/A

Indices calculés selon la directive AMAS

30.06.2023 30.06.2022

Taux de perte sur loyer ¹	7.37%	8.57%
Coefficient d'endettement	27.38%	24.38%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) ²	75.17%	70.34%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV) ²	0.77%	0.80%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV) ²	1.02%	1.13%
Rendement des fonds propres (ROE)	4.13%	4.68%
Rendement du capital investi (ROIC)	3.36%	3.79%
Rendement sur distribution	N/A	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio	N/A	N/A
Rendement de placement ³	2.13% ⁴	5.28% ⁵

Performance PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56

	Depuis la création du fonds	30 juin 2023	30 juin 2022
PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56	65.00%	2.13% ⁴	5.01% ⁵
SXI Real Estate® Funds TR	31.99%	-0.40%	-14.88%

¹ Ce taux exclut les vacants pour travaux.

² Calculés sur les douze derniers mois.

³ La méthodologie de calcul a changé entre la clôture au 30.06.2023 et celle au 30.06.2022.

⁴ Calculés sur la période sous revue (6mois).

⁵ Calculés sur une période de 12 mois.

Les références aux performances et aux rendements passés ne sauraient être un indicateur de performance et de rendement courants ou futurs. Les données de performance et de rendement ne tiennent pas compte des commissions et frais qui peuvent être perçus lors de la souscription et du rachat de parts et sont calculées en considérant que le dividende brut payé a été immédiatement réinvesti dans le fonds.

COMPTE DE FORTUNE

	30.06.2023	30.06.2022
	CHF	CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	1'203'406.28	16'492'911.67
Immeubles, divisés en :		
- Immeubles à usage commercial	538'072'000.00	509'201'000.00
- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	15'844'000.00	6'021'000.00
Total des immeubles	553'916'000.00	515'222'000.00
Autres actifs	12'186'232.10	6'878'816.66
Fortune totale du fonds, dont à déduire	567'305'638.38	538'593'728.33
Engagements à court terme, divisés selon :		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	55'600'000.00	36'640'900.00
- Autres engagements à court terme	9'724'208.66	4'499'522.39
Engagements à long terme, divisés selon :		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	96'062'500.00	88'987'500.00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	405'918'929.72	408'465'805.94
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	1'538'376.00	1'214'967.00
Fortune nette du fonds	407'457'305.72	409'680'772.94
Variation de la fortune nette du fonds	01.01.2023	01.01.2022
	30.06.2023	30.06.2022
	CHF	CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	418'122'184.23	356'315'748.45
Distribution	-19'143'998.50	-16'338'536.50
Solde des mouvements de parts	0.00	58'356'351.67
Résultat total	8'479'119.99	11'347'209.32
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice	407'457'305.72	409'680'772.94
Nombre de parts en circulation	01.01.2023	01.01.2022
	30.06.2023	30.06.2022
Situation au début de l'exercice	3'480'727	2'970'643
Nombre de parts émises	0	510'084
Situation à la fin de l'exercice	3'480'727	3'480'727
Valeur nette d'inventaire par part	117.06	117.70

COMPTE DE RÉSULTAT

	01.01.2023	01.01.2022
	30.06.2023	30.06.2022
	CHF	CHF
Revenus		
Loyers (rendements bruts)	14'014'200.40	13'158'562.25
Intérêts intercalaires portés à l'actif	184'097.54	227'776.81
Autres revenus	72'306.95	709'574.25
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0.00	915'409.13
Total des revenus, dont à déduire :	14'270'604.89	15'011'322.44
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	890'894.23	684'188.52
Rentes de droits de superficie	259'336.20	491'882.50
Entretien et réparations	570'095.25	745'487.10
Administration des immeubles, divisés en :		
- Frais liés aux immeubles	990'702.21	1'086'336.17
- Impôts fonciers	510'651.25	476'785.50
- Frais d'administration	355'179.34	332'616.65
- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	20'577.00	84'089.14
Frais d'estimation et d'audit	55'425.00	52'380.05
Rémunérations réglementaires versées :		
- A la direction	1'348'427.82	1'500'034.76
- A la banque dépositaire	103'671.39	92'501.74
- A la banque dépositaire - Commissions sur distribution	95'719.99	40'846.68
Autres charges	27'181.74	56'247.45
Total des charges	5'227'861.42	5'643'396.26
Résultat net	9'042'743.47	9'367'926.18
Résultat réalisé	9'042'743.47	9'367'926.18
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	-563'623.48	1'979'283.14
Impôts en cas de liquidation (variation)	0.00	0.00
Résultat total	8'479'119.99	11'347'209.32

INVENTAIRE DES IMMEUBLES

Immeubles à usage commercial

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés ¹	Total vacant ²
		CHF	CHF	CHF	
FR	Bulle				
(3)	Route de la Pâla 126	10'665'034	11'125'000	328'338	0.00%
	Châtel-Saint-Denis				
	Route de Pra-de-Plan 3	4'041'352	3'770'000	114'790	24.14%
	Wünnewil-Flamatt				
	Bernstrasse 41, 43 (Sensepark)	11'312'788	10'547'000	343'523	3.29%
GE	Les Acacias - Genève				
(3)	Rue des Mouettes 13	5'795'278	7'731'000	173'127	1.10%
	Satigny				
	Rue du Pré-de-la-Fontaine 8	27'938'187	29'450'000	608'816	11.60%
(5)	Rue du Pré-de-la-Fontaine 19	57'760'002	59'470'000	1'824'400	3.31%
	Vernier				
(5)	Chemin Grenet 10	30'543'077	35'710'000	1'044'525	0.00%
JU	Delémont				
	Rue Saint-Maurice 1, 3	3'659'583	3'830'000	131'862	0.00%
NE	La Chaux-de-Fonds				
(5)	Boulevard des Eplatures 38	8'381'044	8'620'000	239'354	18.16%
VD	Bussigny				
(3)	Chemin du Vallon 30	25'329'370	25'500'000	669'792	0.35%
	Cheseaux-sur-Lausanne				
	Route des Dragons 7	24'545'565	24'300'000	648'889	15.64%
	Crissier				
	Chemin du Cloalet 14, 16	9'496'734	9'070'000	263'048	0.27%
	Denges				
	Route de la Pale 20	11'155'839	11'286'000	277'840	1.63%
	Ecublens				
	Chemin de Verney 2	26'233'328	26'538'000	739'047	5.88%
	Route de Reculan 1, 3	25'126'139	25'620'000	308'556	0.00%
	Etagnières				
(5)	En Rambuz	6'189'940	6'149'000	190'577	0.00%
	Gland				
	Avenue du Mont-Blanc 30	12'054'587	12'610'000	324'698	0.00%
	Rue des Tuillières 1	11'563'604	11'832'000	277'327	4.45%
	Le Mont-sur-Lausanne				
	Chemin de Budron A10	3'028'116	3'170'000	96'582	3.65%
	Chemin de Maillefer 37	10'086'383	13'140'000	393'268	0.00%
	Lonay				
	Route de Denges 6, 8	10'586'859	10'400'000	300'836	5.66%
	Orbe				
	Chemin de l'Etraz 18	8'373'111	8'716'000	236'902	3.82%
	Puidoux				
	Route de la Z.I. du Verney 1	8'500'783	9'889'000	258'366	6.00%
	Route du Vergnolet 8a, 8e	3'944'812	3'845'000	153'426	0.00%
	Renens				
	Avenue Longemalle 11	11'878'395	11'641'000	326'298	7.86%
(4)	Chemin de la Rueyre 116, 118	13'359'776	12'690'000	207'729	25.40%
	Rue de Lausanne 64	23'214'736	24'900'000	388'588	3.91%
	Rennaz				
(3)	Route des Deux-Chênes 11	26'786'716	28'312'000	794'110	0.00%
	Roche				
	Z.I. La Coche 1	18'110'256	15'403'000	259'383	48.27%
	St-Légier-La Chiésaz				
	Chemin de la Veyre d'En-Haut B6	17'729'526	16'454'000	498'898	0.87%
	Villeneuve				
	Chemin des Roses 90A / Route de Pré-Jaquet	11'855'514	9'378'000	184'563	24.83%
	Yverdon-les-Bains				
	Chemin du Pré-Neuf 3	8'530'555	8'634'000	253'633	0.17%

VS	Gamsen				
	Kantonsstrasse 408	8'184'700	8'542'000	269'200	0.00%
	Le Bouveret				
⁽³⁾	Route de la Plage 122 (La Bretagne)	16'520'429	17'322'000	570'762	0.00%
	Martigny				
	Rue de l'Ancienne Pointe 1	4'742'960	4'691'000	137'748	0.00%
	Monthey				
⁽⁴⁾	Routes des Iles 1	7'617'130	7'787'000	175'400	28.86%
Totaux		524'842'208	538'072'000	14'014'200	

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

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés ¹	Total vacant ²
		CHF	CHF	CHF	
VD	Gland				
	Route des Avouillons 17D	13'975'817	15'844'000	0	0.00%
Totaux		13'975'817	15'844'000	0	

Récapitulation

	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés ¹	Total vacant ²
	CHF	CHF	CHF	
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE	524'842'208	538'072'000	14'014'200	
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	13'975'817	15'844'000	0	
Totaux	538'818'025	553'916'000	14'014'200	6.50%

¹ Du 01.01.2023 au 30.06.2023.

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

³ 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.

⁴ Immeubles en PPE.

⁵ Immeubles en droit de superficie.

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.

LISTE DES ACHATS ET DES VENTES

Achats

Parcelles achetées

Canton	Localité	Adresse	Date ¹	Prix d'achat CHF
VD	Ecublens	Route de Reulan 1, 3	15.03.2023	12'200'000.00

Ventes

Aucune vente sur la période sous revue.

¹ Date de transfert de propriété inscrite au Registre Foncier.

DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 31.12.2022	Tiré	Remboursé	Capital au 30.06.2023
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)						
1.12%	07.12.2022	06.01.2023	10'300'000	0	10'300'000	0
1.25%	14.12.2022	13.01.2023	4'000'000	0	4'000'000	0
1.24%	29.12.2022	31.01.2023	3'076'500	0	3'076'500	0
1.24%	29.12.2022	31.01.2023	8'000'000	0	8'000'000	0
1.00%	29.04.2020	29.04.2023	2'200'000	0	2'200'000	0
1.44%	14.06.2021	14.06.2023	5'000'000	0	5'000'000	0
1.73%	18.04.2023	31.07.2023	0	36'376'500	1'076'500	35'300'000
1.73%	27.04.2023	31.07.2023	0	2'200'000	0	2'200'000
1.73%	12.06.2023	31.07.2023	0	3'500'000	0	3'500'000
1.73%	29.06.2023	31.08.2023	0	1'200'000	0	1'200'000
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
1.45%¹			45'976'500	43'276'500	33'653'000	55'600'000
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)						
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	1'140'000	0	40'000	1'100'000
1.75%	19.12.2017	19.12.2025	5'570'000	0	340'000	5'230'000
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	4'587'500	0	0	4'587'500
1.20%	28.06.2018	28.06.2027	9'000'000	0	0	9'000'000
1.30%	28.06.2018	28.06.2028	9'000'000	0	0	9'000'000
1.21%¹			48'567'500	0	380'000	48'187'500
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)						
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	5'655'000	0	80'000	5'575'000
1.99%	18.01.2023	15.12.2032	0	10'000'000	0	10'000'000
1.90%	28.03.2023	28.03.2033	0	10'000'000	0	10'000'000
1.41%¹			27'955'000	20'000'000	80'000	47'875'000
1.36%¹		3.61²	122'499'000	63'276'500	34'113'000	151'662'500

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%	0.64%
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%	3.00%
Commission de gestion des immeubles	6.00%	2.53%
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

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

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 13'031'239.80

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 11ème année le loyer stabilisé est capitalisé.

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

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 4.93% (termes réels).

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 prémisse 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% (termes réels).

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.98% (termes réels).

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.