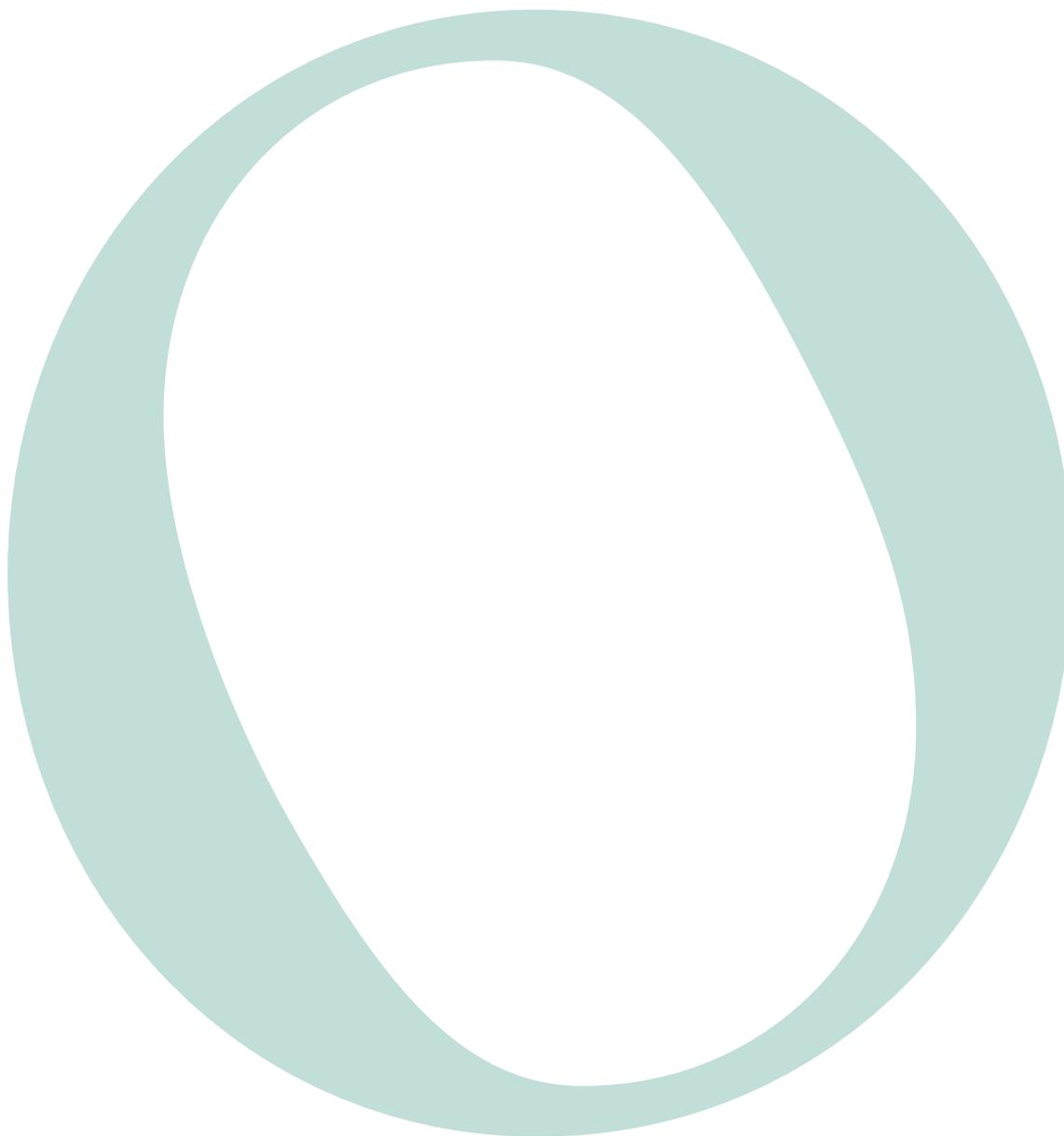


2024 PROCIMMO REAL ESTATE SICAV
RAPPORT SEMESTRIEL AU 31 DÉCEMBRE 2023



PORTRAIT DU FONDS

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

Transformée en SICAV immobilière le 21 avril 2021 et inscrite au registre du commerce du canton de Vaud sous le numéro CHE-446.577.045, la SICAV immobilière se subdivise en compartiments, à savoir les compartiments suivants :

- Compartiment entrepreneurs
- Compartiment investisseurs :
 - Swiss Commercial Fund

Le Compartiment Investisseurs – Swiss Commercial Fund est issu du regroupement du compartiment Swiss Commercial Fund et du compartiment Swiss Commercial Fund II. Ce regroupement a été effectué par la direction de fonds, Solutions & Funds SA et la Banque Cantonale Vaudoise, en sa qualité de banque dépositaire. L'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) l'a approuvé en date du 22 août 2023. Il est entré en vigueur le 31 octobre 2023 avec effet rétroactif au 30 juin 2023.

La dernière version du prospectus avec règlement de placement et statuts intégrés est entré en vigueur le 31 octobre 2023.

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

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

Les compartiments ne sont pas subdivisés en classes d'actions.

GESTION ET ORGANES

Conseil d'administration	Hans Rudolf Hauri Président Erin Wood Bergeretto Administratrice Stefan Fahrländer Administrateur
Direction de fonds	Solutions & Funds SA Promenade de Castellane 4 1110 Morges
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise Place Saint-François 14 1001 Lausanne
Gestionnaire du fonds	Procimmo SA Rue de Lausanne 64 1020 Renens VD
Fund Manager	Richard Dahdah
Experts chargés des estimations	Wüest Partner SA , Zurich et Genève Nicolas Othmar Mueller et Vincent Clapasson Jones Lang LaSalle SA , Zurich et Genève Daniel Schneider et Daniel Macht

Gérances des immeubles

Advantail Suisse Sàrl, Servion

Domicim SA, Delémont

Domicim SA, Morges

Domicim SA, Sion

Domicim SA, Yverdon

Fidimmobil SA, Neuchâtel

Naef Immobilier Genève SA, Genève (*jusqu'au 31 décembre 2023*)

Naef Immobilier Lausanne SA, Lausanne

Privera AG, Gümliigen

Privera SA, Lausanne

Wincasa AG, Winterthour

Organe de révision

PriceWaterhouseCoopers SA

Avenue Giuseppe-Motta 50

1211 Genève 2

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

Procimmo Real Estate SICAV

Swiss Commercial Fund

Compartiment Investisseurs

Les chiffres au 31.12.2022 proviennent du rapport semestriel de l'ancien compartiment Swiss Commercial Fund publié au 31.12.2022.

Rapport de gestion de Procimmo SA au 31 décembre 2023

Pour sa première clôture semestrielle depuis le regroupement des deux compartiments en octobre 2023 avec effet rétroactif au 30 juin 2023, Procimmo Real Estate SICAV a réalisé un excellent résultat net de CHF 3.14 par action sur six mois, confirmant ainsi la solidité financière du plus grand fonds immobilier industriel de Suisse. La performance enregistrée à l'occasion de ce premier exercice témoigne du très bon potentiel actuel et futur du fonds.

Rapport financier

Les résultats de l'exercice clôturé le 31 décembre 2023 tiennent compte du regroupement précité. Pour la période de six mois close le 31 décembre 2023 (la « période »), le fonds a tiré parti d'une dynamique locative positive, se traduisant par une diminution du taux de vacance. Durant la période sous revue, le taux de vacance est passé à 11.04% contre 11.34% au 30 juin 2023 (taux recalculé à la suite du regroupement). De plus, les revenus ont été renforcés par l'application des indexations de baux que le gestionnaire suit de près. En conséquence, les revenus locatifs se sont chiffrés à CHF 54.1 millions, comparativement à CHF 52.4 millions (montant consolidé à la suite du regroupement) au semestre correspondant de l'exercice précédent, soit une hausse de 3.14%.

En ce qui concerne les charges, le gestionnaire a profité des synergies créées lors du regroupement et de son expérience dans la gestion rigoureuse des coûts pour maintenir un coefficient EBIT élevé atteignant 69.41% et contribuant ainsi positivement au résultat net. Le gestionnaire a également démontré ses compétences en matière de gestion de la dette avec une durée résiduelle de 3.12 années et un taux moyen pondéré de 1.43%, faisant de la SICAV l'un des fonds immobiliers les moins impactés par la hausse des taux d'intérêt sur le marché. Pour réduire le risque de taux d'intérêt, le gestionnaire applique une stratégie consistant à échelonner les échéances des prêts hypothécaires. Ainsi, avec un total de charges de CHF 25.8 millions, le résultat net dégagé pour le semestre s'établit à CHF 29.1 millions soit CHF 3.14 par action.

Par ailleurs, l'augmentation de la taille du fonds à la suite du regroupement a plusieurs effets positifs pour les investisseurs, notamment en termes de diversification des risques et d'amélioration de la liquidité avec une fortune totale de CHF 1.96 milliard, dont 1.92 milliard sont liés à la valeur des immeubles. Le taux d'endettement atteint 29.42% à fin décembre 2023 en raison notamment des investissements dans des projets de développement majeurs.

Au niveau des autres indices principaux de cette première clôture consolidée, le TER GAV atteint 0.89%, en baisse de 3 points de base par rapport à juin 2023, le rendement de placement sur six mois est de 1.53% et enfin, la valeur nette d'inventaire s'affiche à CHF 143.85 par action.

Retour sur le semestre écoulé

Ce premier semestre depuis le regroupement des deux compartiments a été marqué par un renforcement des équipes de commercialisation chez le gestionnaire, qui a eu un effet positif sur le fonds, permettant ainsi la commercialisation ou le renouvellement de contrats de bail pour environ 24'500 m², diminuant ainsi le taux de vacance à 11.04% contre 11.34% au 30 juin 2023 (taux recalculé à la suite du regroupement).

Les principales surfaces concernées sont : des renouvellements à Riedstrasse 12, Dietikon (ZH) pour 4'200 m² et 2'100 m² à Industriestrasse 24, Winterthur (ZH). Aussi un premier bail a été signé sur le projet de Ideal Park à Lonay (VD) pour 655 m², plusieurs baux sur Oberfeld 2 à Root (LU) et une extension du 960 m² sur Chemin du Port 1 à Onnens (VD).

L'autre axe majeur de création de valeur du fonds concerne les projets en cours : le chantier d'Ideal Park à Lonay (VD) actuellement en construction continue d'avancer et permettra de générer environ CHF 1.9 millions de

revenus supplémentaires par année pour un rendement brut d'environ 6.0%. La commercialisation est en cours avec une livraison prévue en juin 2024.

De plus, la nouvelle halle industrielle à La Chaux-de-Fonds (NE) a été réceptionnée dans les délais en novembre 2023, augmentant ainsi les loyers de CHF 790'000.-.

Enfin, dans le cadre de sa démarche visant à réduire l'empreinte carbone de son parc immobilier, le gestionnaire du fonds poursuit la rénovation complète de l'enveloppe et de la toiture du Vuasset Parc à Prévèrenges (VD) dont la réception est prévue pour l'été 2024 et qui rajoutera environ CHF 760'000.- de loyers pour un rendement brut de 7.6%.

Par ailleurs, les projets de boxes à Wallbach avancent conformément au planning établi et augmenteront les loyers d'environ CHF 960'000.- pour un rendement brut de 6.5%. De plus, la halle à Neftenbach (ZH) sera réceptionnée en février 2024 pour un loyer additionnel de CHF 300'000.- et un rendement brut d'environ 6%.

La finalisation de ces projets permettra au gestionnaire de lancer une nouvelle vague de développements à partir du deuxième trimestre 2024, notamment sur les sites de Rümlang (ZH) et Dietlikon (ZH) pour lesquels des permis de construire ont été obtenus et dont les rendements attendus seront supérieurs à 6%.

Enfin, dans sa volonté d'effectuer une rotation du portefeuille, le gestionnaire a lancé plusieurs ventes au cours du semestre dont certaines seront finalisées au cours du premier trimestre 2024. L'objectif de ces ventes est de se séparer d'immeubles où la création de valeur se cristallise par une vacance structurelle trop importante et des CAPEX peu rentables. Les liquidités dégagées par ces ventes seront réinvesties dans les projets de développement.

Perspectives du second semestre

Pour le semestre à venir, le gestionnaire du fonds continuera à concentrer ses efforts sur la commercialisation et l'avancement des projets de Lonay (VD), Prévèrenges (VD) et Wallbach (AG), qui seront source de revenus additionnels pour le fonds.

Le gestionnaire lancera également les projets de Rümlang (ZH) et de Dietlikon (ZH) qui seront réceptionnés sous deux ans et qui, à eux deux, augmenteront les revenus d'environ CHF 2 millions. Des travaux d'améliorations énergétiques seront également lancés, notamment sur le centre Outlet Aubonne (VD). Par ailleurs, conformément à la circulaire 04/2022 de l'AMAS, le gestionnaire publiera les indices environnementaux lors du prochain rapport annuel au 30 juin 2024.

La commercialisation restera la priorité du gestionnaire et les efforts continueront d'être déployés pour relouer les espaces vacants et augmenter les revenus du fonds. A la date de rédaction du rapport, plusieurs négociations significatives avec de nouveaux locataires étaient en cours.

Aussi, comme indiqué ci-dessus, le programme de rotation des actifs continuera à être déployé afin de vendre les immeubles les moins rentables et réinvestir les fonds dans des projets de développement plus rentables et ainsi améliorer le résultat net du fonds.

Enfin, le gestionnaire a décidé de lancer une augmentation de capital afin d'accélérer la poursuite des développements et bénéficier des opportunités sur le marché des transactions. Le gestionnaire a prévu d'effectuer des acquisitions supplémentaires en ligne avec la stratégie et la rentabilité du fonds et de lancer les projets de développement, tels que Rümlang (ZH) et Dietlikon (ZH). Cette augmentation de capital est en ligne avec la stratégie du fonds qui est de continuer à croître et de profiter de son positionnement pour offrir une rentabilité croissante aux investisseurs.

CHIFFRES-CLÉS

31.12.2023

31.12.2022

Fortune totale	CHF	1'963'501'924.10	1'238'776'476.07
Fortune nette	CHF	1'331'880'052.20	876'514'822.80
Valeur vénale des immeubles terminés	CHF	1'883'826'000.00	1'179'564'000.00
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	38'036'800.00	41'220'800.00

Informations des années précédentes

	Actions en circulation	Fortune nette du fonds	Valeur nette d'inventaire d'une action	Distribution du gain en capital par action	Distribution du revenu net par action	Distribution totale
31.12.2021	5'961'353	CHF 865'101'323.27	CHF 145.10	N/A	N/A	N/A
31.12.2022	5'961'353	CHF 876'514'822.80	CHF 147.05	N/A	N/A	N/A
31.12.2023	9'258'575	CHF 1'331'880'052.20	CHF 143.85	N/A	N/A	N/A

Indices calculés selon la directive AMAS

31.12.2023

31.12.2022

Taux de perte sur loyer ¹	11.86%	12.62%
Coefficient d'endettement	29.42%	28.28%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	69.41% ²	65.05% ³
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV)	0.89% ⁴	0.90% ³
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV)	1.36% ⁴	1.23% ³
Rendement des fonds propres (ROE) ²	1.10%	3.37%
Rendement du capital investi (ROIC) ²	1.22%	2.56%
Rendement sur distribution	N/A	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio	0.80%	-6.15%
Rendement de placement	1.53% ²	5.34% ³

Performance PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND

	Depuis la création du fonds	31 décembre 2023 ²	31 décembre 2022 ³
PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND	144.26%	13.21%	-14.46%
SXI Real Estate® Funds TR	129.40%	5.45%	-15.17%

¹ Ce taux exclut les vacants pour travaux.

² Calculés sur la période sous revue.

³ Calculés sur douze mois.

⁴ Annualisés.

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 d'actions et sont calculées en considérant que le dividende brut payé a été immédiatement réinvesti dans le fonds.

COMPTE DE FORTUNE

	31.12.2023	31.12.2022 ¹
	CHF	CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	2'230'491.05	4'132'677.82
Immeubles, divisés en :		
- Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie	1'834'326'000.00	1'129'334'000.00
- Immeubles à usage mixte	49'500'000.00	50'230'000.00
- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	38'036'800.00	41'220'800.00
Total des immeubles	1'921'862'800.00	1'220'784'800.00
Autres actifs	39'408'633.05	13'858'998.25
Fortune totale du fonds, dont à déduire	1'963'501'924.10	1'238'776'476.07
Engagements à court terme, divisés selon :		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	207'340'000.00	98'330'000.00
- Autres engagements à court terme	40'870'229.90	8'862'523.99
Engagements à long terme, divisés selon :		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	358'049'650.00	246'952'150.00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1'357'242'044.20	884'631'802.08
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-25'361'992.00	-8'116'979.28
Fortune nette du fonds	1'331'880'052.20	876'514'822.80
Variation de la fortune nette du fonds	01.07.2023	01.07.2022
	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	877'385'606.61 ²	879'629'565.35
Distribution	-32'787'441.50 ³	-32'787'441.50
Solde des mouvements d'actions	467'162'785.65 ⁴	0.00
Résultat total	20'119'101.44	29'672'698.95
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice	1'331'880'052.20	876'514'822.80
Nombre d'actions en circulation	01.07.2023	01.07.2022
	31.12.2023	31.12.2022
Situation au début de l'exercice	5'961'353	5'961'353
Nombre d'actions émises	3'297'222	0
Situation à la fin de l'exercice	9'258'575	5'961'353
Valeur nette d'inventaire par action	143.85	147.05

¹ Certaines positions ont été reclassées afin d'harmoniser la présentation des comptes.

² Fortune nette au 30 juin 2023 du compartiment Swiss Commercial Fund.

³ Distribution du compartiment Swiss Commercial Fund.

⁴ Reprise, contre échange de 3'297'222 actions, de la fortune nette au 30 juin 2023 du compartiment Swiss Commercial Fund II après distribution.

COMPTE DE RÉSULTAT

	01.07.2023 31.12.2023 CHF	01.07.2022 ¹ 31.12.2022 CHF
Revenus		
Produits des avoirs postaux et bancaires	427.52	0.00
Loyers (rendements bruts)	54'066'900.90	33'267'994.37
Intérêts intercalaires portés à l'actif	242'832.74	154'100.48
Autres revenus	510'298.11	185'780.24
Total des revenus, dont à déduire :	54'820'459.27	33'607'875.09
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	3'761'179.09	1'670'457.69
Rentes de droits de superficie	166'493.60	67'888.70
Autres intérêts passifs	0.00	2'655.69
Entretien et réparations	3'041'352.67	1'415'601.38
Administration des immeubles, divisés en :		
- Frais liés aux immeubles	4'790'908.19	2'424'666.05
- Impôts fonciers	1'053'858.00	1'009'183.00
- Frais d'administration	1'451'671.59	863'973.16
- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	395'863.94	336'864.60
Impôts revenus et fortune	3'647'975.00	2'163'261.36
Frais d'estimation et d'audit	196'432.27	104'151.00
Rémunérations réglementaires versées :		
- A la direction	6'453'047.32	3'747'574.47
- A la banque dépositaire	291'636.34	188'457.62
- A la banque dépositaire - Commissions sur distribution	247'286.20	163'937.21
Autres charges	259'085.34	108'306.34
Total des charges	25'756'789.55	14'266'978.27
Résultat net	29'063'669.72	19'340'896.82
Gains en capitaux réalisés	0.00	1'088'283.65
Résultat réalisé	29'063'669.72	20'429'180.47
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	-4'014'905.28	9'243'518.48
Impôts en cas de liquidation (variation)	-4'929'663.00	0.00
Résultat total	20'119'101.44	29'672'698.95

¹ Certaines positions ont été reclassées afin d'harmoniser la présentation des comptes.

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	
AG	Häggligen				
	Sonnhalde	37'288'611	39'210'000	1'137'487	0.00%
	Muri				
	Pilatusring 2	7'324'107	9'410'000	306'324	4.79%
	Pilatusstrasse 19 & 21	13'101'787	13'100'000	485'383	6.62%
	Oberentfelden				
	Industriestrasse 8	8'706'455	8'639'000	240'952	24.70%
	Schafisheim				
	Dutschmis 10	25'588'958	28'980'000	779'730	0.00%
	Spreitenbach				
	⁽³⁾ Härdlstrasse 17	9'750'522	9'080'000	343'631	6.28%
	Villmergen				
	Durisolstrasse 8	7'682'295	9'243'000	231'774	0.00%
	Wallbach				
	⁽⁵⁾ Rheinstrasse 74	10'180'496	7'255'000	98'058	60.48%
	Wohlen				
	Zentralstrasse 54A	4'471'585	4'605'000	630	99.59%
	Würenlingen				
	Industrie Althau 1	24'847'660	25'210'000	859'153	3.45%
	Würenlos				
	Grosszelgstrasse 21, 21a	5'860'575	7'265'000	181'214	0.00%
AR	Herisau				
	Walke 43	11'810'668	16'390'000	442'457	24.75%
BE	Berne				
	⁽³⁾ Bümplizstrasse 35	5'023'597	4'797'000	229'320	0.00%
	Biene				
	Mattenstrasse 133	2'511'369	2'602'000	18'434	79.46%
	Frauenkappelen				
	Murtenstrasse 110, 112	7'570'582	6'720'000	199'258	3.76%
	Interlaken				
	Kammstrasse 11-13	24'886'564	25'290'000	740'944	7.24%
	Münsingen				
	Südstrasse 4, 4a, 6	11'052'179	10'970'000	392'455	13.44%
	Urtenen-Schönbühl				
	⁽³⁾ Moosstrasse 11	5'493'476	5'819'000	229'563	0.16%
BL	Biel-Benken				
	Gewerbestrasse 2 & 6	13'041'423	13'170'000	449'879	6.51%
	Münchenstein				
	⁽³⁾ Venedigstrasse 31	5'768'643	6'129'000	251'781	1.82%
FR	Bussy				
	Route des Maréchaux 139	2'752'536	2'031'000	44'730	37.27%
	Domdidier				
	Route de l'Industrie 87	5'296'984	4'541'000	0	100.00%
	Morat				
	Bahnhofstrasse 18	13'634'308	12'950'000	50	0.00%
	Rossens				
	Route de Montena 63, 65A, B	24'160'378	26'220'000	730'674	0.00%
	Vuisternens-en-Ogoz				
	Route de Rueyres 12	6'346'717	4'544'000	218'393	0.30%
GE	Perly-Certoux				
	Route de Saint-Julien 273, 275, 277	12'725'285	14'820'000	457'560	1.38%
GR	Landquart				
	Kantonsstrasse 16	45'921'791	49'950'000	1'445'358	4.82%

JU	Porrentruy				
	Chemin des Grandes-Vies 19, 21	4'433'613	2'969'000	146'370	18.29%
LU	Dierikon				
	Industriestrasse 1	38'207'968	37'740'000	991'956	12.75%
	Kriens				
	Rengglochstrasse 19/21	9'044'620	10'960'000	339'060	1.57%
	Rengglochstrasse 38-40	10'265'173	9'369'000	279'409	0.41%
	Nebikon				
	Bahnhofstrasse 33	20'678'325	19'530'000	587'791	15.24%
	Root				
	Oberfeld 2, 4	13'329'412	13'300'000	167'064	57.63%
NE	Boudry				
	Chemin des Conrardes 12	16'576'147	20'860'000	659'763	0.33%
	La Chaux-de-Fonds				
	Route de l'Helvétie 283	34'471'501	36'740'000	863'452	5.22%
	Neuchâtel				
	Rue des Draizes 3, 5, 7	30'609'960	36'740'000	1'160'592	1.30%
	Peseux				
	Rue de la Gare 4	17'570'131	18'640'000	388'483	36.60%
SG	Jona				
	St. Dionysstrasse 31, 33	17'471'171	12'730'000	334'794	46.13%
SO	Bellach				
	Grederstrasse 31	2'878'321	3'652'000	97'764	0.00%
	Biberist				
	Burgunderstrasse 13	17'593'651	16'240'000	319'374	48.15%
	Niederbuchsiten				
	Neumatt 10	4'156'666	5'834'000	190'508	0.47%
SZ	Küssnacht am Rigi				
	Zugerstrasse 55	13'973'977	17'300'000	444'186	0.00%
TG	Bürglen				
	Industriestrasse 2, 4	11'685'281	12'430'000	582'303	6.21%
	Pfyn				
	Fabrikstrasse 17	11'804'950	11'420'000	558'819	1.60%
VD	Allaman				
	Route de la Gare 11	8'209'523	8'508'000	307'232	10.62%
	Aubonne				
	Chemin du Pré Neuf 14	92'411'052	102'580'000	3'809'734	5.09%
	Bussigny				
	Route de Genève 5	63'988'079	68'680'000	1'915'050	0.00%
	Route de Sorge 1	13'541'991	18'490'000	525'586	0.01%
	Route de Sorge 2	19'160'920	26'010'000	772'047	8.52%
	Cheseaux-sur-Lausanne				
	Chemin du Châtelard 1	13'009'950	12'880'000	446'888	13.08%
	Corcelles-près-Payerne				
	⁽⁴⁾ Z.I. de la Planchettaz 2, 4	2'626'191	4'514'000	148'944	0.00%
	Eysins				
	Terre Bonne B1, Route de Crassier 13	20'249'557	22'750'000	650'730	0.00%
	Forel				
	Aux Prés de Bamps, Route de l'Industrie 11 à 33	6'173'059	6'244'000	252'341	5.19%
	Lausanne				
	⁽⁴⁾ Chemin d'Entre-Bois 19, 21	6'509'886	8'720'000	315'865	0.02%
	Chemin d'Entre-Bois 29, 29A, 31	10'860'878	11'870'000	360'710	8.16%
	Rue de Genève 88	27'329'242	38'020'000	1'173'085	8.85%
	Le Mont-sur-Lausanne				
	En Budron E7	4'564'284	5'673'000	195'351	0.64%
	En Budron E9	4'953'171	5'798'000	176'442	7.65%
	En Budron H7, H9, H11	18'350'541	31'180'000	888'733	3.21%
	En Budron C4	1'651'077	2'469'000	75'978	0.00%
	Montagny-près-Yverdon				
	⁽⁴⁾ En Chamard 41	3'197'338	3'994'000	124'926	0.00%
	Morges				
	Rue de Lausanne 55-57	25'029'517	25'560'000	288'454	59.07%
	Noville				
	Route du Simplon 33	5'016'895	6'210'000	186'072	0.00%
	Nyon				
	Route de Champ-Colin 12, 16, 18, 20	24'946'195	29'820'000	925'738	10.38%
	Onnens				
	Champs-du-Port	71'455'545	85'720'000	2'932'748	14.89%

Préverenges					
	Chemin du Vuasset 2	19'320'560	21'810'000	495'309	0.06%
	Chemin du Vuasset 4, 6, 8	22'511'885	21'280'000	227'408	10.35%
Puidoux					
	Route de la Z.I. du Verney 4, 6	23'146'609	31'940'000	908'551	3.84%
	Chemin du Verney 18, 20A, 20B	21'781'199	30'210'000	842'408	0.20%
Renens					
	Avenue de Longemalle 7	5'202'021	6'930'000	164'172	15.85%
Romanel-sur-Morges					
	Z.I. Moulin-de-Choc	14'407'797	16'590'000	470'049	16.12%
Sainte-Croix					
(4)	Rue de l'industrie 21	13'593'743	9'030'000	389'723	32.47%
Villeneuve					
(5)	Chemin du Pré-Neuf	10'298'631	10'590'000	0	0.00%
	Retail Park, Chemin de la Confrérie 117	51'889'263	51'550'000	1'352'124	2.64%
	Rocville, Z.I. D107	55'639'865	64'040'000	1'742'124	0.00%
Yverdon-les-Bains					
(4)	Rue des Petits Champs 13, 15, 17	3'586'475	4'880'000	181'776	10.52%
	Avenue des Sports 42	17'063'738	17'610'000	645'814	0.28%
VS	Martigny				
(4)	Rue du Levant 167	6'458'159	9'753'000	294'970	1.62%
Sion					
	Rue de l'Industrie 22	26'644'997	27'960'000	824'753	0.00%
(4)	Chemin St-Hubert 5	7'440'405	7'220'000	194'470	28.84%
Vernayaz					
	Rue de la Grande Charrière 38	14'825'984	12'420'000	559'754	18.08%
ZG	Baar				
	Blegistrasse 21 & 23	13'495'219	13'660'000	389'536	12.41%
Cham					
	Alte Steinhauserstrasse 35	6'413'272	6'678'000	260'601	5.39%
Risch-Rotkreuz					
	Grundstrasse 6 & 10	9'520'345	9'919'000	264'631	10.58%
Steinhausen					
	Erlenweg 6, 8 & 10	31'322'241	32'580'000	781'260	5.95%
ZH	Dietikon				
	Lerzenstrasse 20	29'308'925	32'710'000	967'226	2.36%
(6)	Riedstrasse 10, 12, 14	50'656'768	52'250'000	1'756'491	16.85%
Dietlikon					
(5)	Neue Winterthurerstrasse 20	10'873'579	10'620'000	0	100.00%
Embrach					
	Hardhofstrasse 15/17	11'934'807	16'040'000	457'435	12.44%
Kloten					
	Industriestrasse 30	16'206'868	16'230'000	467'582	8.12%
Neffenbach					
(5)	Rotfarb 1, 8	22'819'518	24'010'000	566'036	4.10%
Oberglatt					
	Wehntalerstrasse 6	8'851'514	10'280'000	342'047	1.20%
Otelfingen					
	Lauetstrasse 3 à 19, 31 à 35	14'297'895	13'180'000	448'661	2.96%
Regensdorf					
	Bahnstrasse 58-60	17'442'141	16'480'000	271'181	53.10%
	Bahnstrasse 102	2'995'095	4'041'000	129'830	7.67%
Thalwil					
(3)	Schützenstrasse 1	5'182'085	5'870'000	172'634	6.82%
Winterthur					
	Hegmattenstrasse 24-26	6'745'674	8'261'000	275'219	7.20%
	Industriestrasse 24	10'252'006	10'850'000	348'222	1.89%
	Steigstrasse 26	20'290'411	25'770'000	753'220	27.29%
Totaux		1'673'205'002	1'834'326'000	53'044'749	

Immeubles à usage mixte

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenus bruts réalisés ¹ CHF	Total vacant ²
VD	Lausanne				
	Rue de la Borde 3 a, b, c, d et 5 c, d	42'621'749	49'500'000	994'032	14.76%
Totaux		42'621'749	49'500'000	994'032	

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

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenus bruts réalisés ¹ CHF	Total vacant ²
VD	Lonay				
	Route de Denges	21'615'007	23'650'000	0	0.00%
	Mont-sur-Rolle				
	Chemin de Carroz-Pessingettaz	8'738'380	8'812'000	0	0.00%
VS	Vernayaz				
	Site Moderna	612'964	593'800	0	0.00%
ZH	Rümlang				
	Flughofstrasse 57	5'818'093	4'981'000	28'120	0.00%
Totaux		36'784'444	38'036'800	28'120	

Récapitulation

	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenus bruts réalisés ¹ CHF	Total vacant ²
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie	1'673'205'002	1'834'326'000	53'044'749	
Immeubles à usage mixte	42'621'749	49'500'000	994'032	
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	36'784'444	38'036'800	28'120	
Totaux	1'752'611'196	1'921'862'800	54'066'901	11.04%

¹ Du 01.07.2023 au 31.12.2023.

² Sans les vacants travaux.

³ En droit de superficie.

⁴ Propriété par étage.

⁵ Ces immeubles font l'objet d'importants développements dans le but d'accroître les revenus futurs.

⁶ Cet immeuble a fait l'objet de l'achat d'une parcelle pour un montant de CHF 94'555.-.

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs.

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

Conformément à l'art. 84 al. 2 de l'OPC FINMA, les immeubles du fonds sont classés dans la catégorie d'évaluation des placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché.

LISTE DES ACHATS ET DES VENTES

Achats

Parcelles achetées

Canton	Localité	Adresse	Date ¹	Prix d'achat CHF
ZH	² Dietikon	Riedstrasse 10, 12, 14	30.10.2023	94'555.00

Ventes

Aucune vente sur la période sous revue.

¹ Date de transfert de propriété inscrite au Registre Foncier.

² Parcelle complémentaire achetée pour l'immeuble existant de Riedstrasse 10, 12, 14.

DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 30.06.2023	Tiré	Remboursé	Capital au 31.12.2023
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)						
2.00%	29.06.2023	24.07.2023	1'000'000	0	1'000'000	0
1.03%	11.10.2016	11.10.2023	5'200'000	0	5'200'000	0
1.00%	01.07.2020	24.10.2023	4'660'000	0	4'660'000	0
1.00%	04.11.2021	17.02.2024	495'000 ²	0	0	495'000
1.00%	04.11.2021	17.02.2024	2'760'000 ²	0	0	2'760'000
2.00%	10.01.2023	31.03.2024	46'780'000	0	0	46'780'000
2.00%	11.01.2023	31.03.2024	12'000'000	0	0	12'000'000
2.00%	27.02.2023	31.03.2024	61'150'000	0	5'000'000	56'150'000
2.00%	29.06.2023	31.03.2024	2'700'000	0	2'000'000	700'000
2.00%	14.07.2023	31.03.2024	0	500'000	0	500'000
2.00%	02.08.2023	31.03.2024	0	3'500'000	3'000'000	500'000
2.00%	10.10.2023	31.03.2024	0	5'200'000	0	5'200'000
2.00%	24.10.2023	31.03.2024	0	5'000'000	2'400'000	2'600'000
2.00%	25.10.2023	31.03.2024	0	32'000'000	0	32'000'000
2.00%	25.10.2023	31.03.2024	0	15'000'000	0	15'000'000
2.00%	19.12.2023	31.03.2024	0	4'500'000	0	4'500'000
1.43%	29.09.2017	30.09.2024	7'511'000	0	76'000	7'435'000
1.12%	30.09.2019	30.09.2024	1'890'000	0	0	1'890'000
1.04%	31.03.2020	30.09.2024	4'330'000	0	0	4'330'000
1.67%	06.10.2014	07.10.2024	14'500'000	0	0	14'500'000
1.92%¹			164'976'000	65'700'000	23'336'000	207'340'000

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

1.70%	04.11.2021	01.01.2025	2'100'000	0	0	2'100'000
1.37%	04.01.2018	03.01.2025	15'200'000 ³	0	0	15'200'000
1.04%	31.01.2018	31.01.2025	2'925'000	0	125'000	2'800'000
1.11%	26.02.2018	26.02.2025	2'700'000	0	0	2'700'000
1.29%	22.04.2021	22.04.2025	1'930'000	0	0	1'930'000
1.30%	10.07.2017	10.07.2025	13'000'000	0	0	13'000'000
1.20%	02.10.2017	01.10.2025	3'430'000	0	340'000	3'090'000
1.70%	04.11.2021	02.10.2025	2'348'150 ⁴	0	36'500	2'311'650
0.65%	29.11.2020	28.11.2025	17'000'000	0	0	17'000'000
1.05%	18.01.2019	19.01.2026	5'985'000	0	0	5'985'000
1.28%	22.01.2018	21.01.2026	16'292'500	0	142'500	16'150'000
1.25%	31.03.2017	31.03.2026	10'950'000	0	0	10'950'000
1.24%	23.05.2017	22.05.2026	10'000'000	0	0	10'000'000
1.22%	26.09.2017	28.09.2026	3'800'000	0	0	3'800'000
0.80%	18.02.2022	18.02.2027	13'000'000	0	0	13'000'000
1.29%	23.05.2017	24.05.2027	12'578'000	0	0	12'578'000
1.41%	10.07.2017	10.07.2027	4'910'000	0	0	4'910'000
1.41%	13.09.2017	13.09.2027	10'000'000	0	0	10'000'000
0.70%	11.11.2020	11.11.2027	27'490'000	0	0	27'490'000
0.60%	07.06.2021	07.06.2028	6'112'000	0	0	6'112'000
1.37%	29.06.2018	29.06.2028	19'500'000	0	0	19'500'000
0.60%	04.10.2021	04.10.2028	31'090'000	0	582'000	30'508'000
1.05%¹			232'340'650	0	1'226'000	231'114'650

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

1.45%	26.03.2019	26.03.2029	2'500'000	0	0	2'500'000
1.21%	01.08.2021	31.07.2029	9'000'000	0	0	9'000'000
1.68%	01.08.2021	31.07.2029	8'000'000	0	0	8'000'000
0.98%	04.11.2019	02.11.2029	7'135'000	0	200'000	6'935'000
0.85%	29.04.2020	30.04.2030	23'000'000	0	0	23'000'000
0.95%	27.09.2020	26.09.2030	9'500'000	0	0	9'500'000
0.80%	07.10.2020	07.10.2030	27'000'000	0	0	27'000'000
1.99%	18.01.2023	15.12.2032	6'000'000	0	0	6'000'000
1.99%	18.01.2023	15.12.2032	4'000'000	0	0	4'000'000
1.99%	20.01.2023	15.12.2032	4'000'000	0	0	4'000'000
2.10%	20.12.2022	19.12.2032	12'000'000	0	0	12'000'000
1.90%	29.03.2023	28.03.2033	10'000'000	0	0	10'000'000
2.16%	30.06.2023	30.06.2033	5'000'000	0	0	5'000'000
1.32%¹			127'135'000	0	200'000	126'935'000

1.43%¹	3.12⁵	524'451'650	65'700'000	24'762'000	565'389'650
--------------------------	-------------------------	--------------------	-------------------	-------------------	--------------------

¹ Taux moyen pondéré.

² Crédits renouvelés en avance avec une date d'échéance au 17 février 2028.

³ Crédit renouvelé en avance avec une date d'échéance au 3 janvier 2029.

⁴ Crédit renouvelé en avance avec une date d'échéance au 2 octobre 2031.

⁵ Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers (en année). Cette dernière tient compte des nouvelles échéances citées en note 1, 3 et 4.

INFORMATIONS SUR LE TAUX EFFECTIF DES RÉMUNÉRATIONS

Rémunération à la direction de fonds

	Taux maximum	Taux effectif
Commission de gestion	1.50%	0.95%
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 ¹	5.00%	2.68%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	3.00%	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	0.0425%	0.0425%
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.

Achat d'immeubles	CHF 0.00
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	CHF 44'872'794.00

¹ La commission de gestion des immeubles est uniquement perçue par les régies immobilières.

Procimmo Real Estate SICAV

Compartiment entrepreneurs

BILAN

Compartiment entrepreneurs	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
Actifs		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	250'216.71	250'000.00
Autres actifs	116.70	0.00
Total des actifs	250'333.41	250'000.00
Passifs		
Fonds propres :		
Capital actions	250'000.00	250'000.00
Résultat reporté	54.16	0.00
Résultat de l'exercice	279.25	0.00
Total des passifs	250'333.41	250'000.00
Nombre d'actions en circulation	01.07.2023	01.07.2022
	31.12.2023	31.12.2022
Situation au début de l'exercice	250	250
Situation à la fin de l'exercice	250	250
Valeur nette d'inventaire par action	1'001.33	1'000.00

Actionnaires entrepreneurs détenant plus de 5% des actions.

Procimmo Group SA détenant 100%

COMPTE DE RÉSULTAT

Compartiment entrepreneurs	01.07.2023	01.07.2022
	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
Revenus		
Produits des avoirs postaux et bancaires	279.25	0.00
Total des revenus, dont à déduire :	279.25	0.00
Total des charges	0.00	0.00
Résultat net	279.25	0.00
Résultat réalisé	279.25	0.00
Résultat total	279.25	0.00

Procimmo Real Estate SICAV

Compte global de la SICAV

Les chiffres au 31.12.2022 proviennent du rapport semestriel de l'ancien compartiment Swiss Commercial Fund publié au 31.12.2022.

COMPTE DE FORTUNE

Compte global de la SICAV	31.12.2023 CHF	31.12.2022 ¹ CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	2'480'707.76	4'382'677.82
Immeubles, divisés en :		
- Immeubles à usage commercial	1'834'326'000.00	1'129'334'000.00
- Immeubles à usage mixte	49'500'000.00	50'230'000.00
- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	38'036'800.00	41'220'800.00
Total des immeubles	1'921'862'800.00	1'220'784'800.00
Autres actifs	39'408'749.75	13'858'998.25
Fortune totale du fonds, dont à déduire	1'963'752'257.51	1'239'026'476.07
Engagements à court terme, divisés selon :		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	207'340'000.00	98'330'000.00
- Autres engagements à court terme	40'870'229.90	8'862'523.99
Engagements à long terme, divisés selon :		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	358'049'650.00	246'952'150.00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1'357'492'377.61	884'881'802.08
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-25'361'992.00	-8'116'979.28
Fortune nette du fonds	1'332'130'385.61	876'764'822.80
Nombre d'actions en circulation	01.07.2023 31.12.2023	01.07.2022 31.12.2022
Compartiment investisseurs		
Situation au début de l'exercice	5'961'353	5'961'353
Nombre d'actions émises	3'297'222	0
Situation à la fin de l'exercice	9'258'575	5'961'353
Nombre d'actions en circulation	01.07.2023 31.12.2023	01.07.2022 31.12.2022
Compartiment entrepreneurs		
Situation au début de l'exercice	250	250
Situation à la fin de l'exercice	250	250

¹ Certaines positions ont été reclassées afin d'harmoniser la présentation des comptes.

COMPTE DE RÉSULTAT

Compte global de la SICAV	01.07.2023	01.07.2022 ¹
	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
Revenus		
Produits des avoirs postaux et bancaires	706.77	0.00
Loyers (rendements bruts)	54'066'900.90	33'267'994.37
Intérêts intercalaires portés à l'actif	242'832.74	154'100.48
Autres revenus	510'298.11	185'780.24
Total des revenus, dont à déduire :	54'820'738.52	33'607'875.09
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	3'761'179.09	1'670'457.69
Rentes de droits de superficie	166'493.60	67'888.70
Autres intérêts passifs	0.00	2'655.69
Entretien et réparations	3'041'352.67	1'415'601.38
Administration des immeubles, divisés en :		
- Frais liés aux immeubles	4'790'908.19	2'424'666.05
- Impôts fonciers	1'053'858.00	1'009'183.00
- Frais d'administration	1'451'671.59	863'973.16
- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	395'863.94	336'864.60
Impôts revenus et fortune	3'647'975.00	2'163'261.36
Frais d'estimation et d'audit	196'432.27	104'151.00
Rémunérations réglementaires versées :		
- A la direction	6'453'047.32	3'747'574.47
- A la banque dépositaire	291'636.34	188'457.62
- A la banque dépositaire - Commissions sur distribution	247'286.20	163'937.21
Autres charges	259'085.34	108'306.34
Total des charges	25'756'789.55	14'266'978.27
Résultat net	29'063'948.97	19'340'896.82
Gains en capitaux réalisés	0.00	1'088'283.65
Résultat réalisé	29'063'948.97	20'429'180.47
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	-4'014'905.28	9'243'518.48
Impôts en cas de liquidation (variation)	-4'929'663.00	0.00
Résultat total	20'119'380.69	29'672'698.95

¹ Certaines positions ont été reclassées afin d'harmoniser la présentation des comptes.

ANNEXE

Montant du compte d'amortissement des immeubles

Aucun montant n'a été affecté à l'amortissement et il n'y a pas de solde sur ce compte.

Montant du compte provision pour réparations futures

Aucun montant n'a été affecté en vue de réparations futures et aucune provision n'a été constituée à cet effet.

Montant du compte prévu pour être réinvesti

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

Nombre de actions présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant

Aucune action n'a été présentée au rachat.

Informations sur les dérivés

La SICAV et ses compartiments ne comptent 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 l'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

Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme au moyen de la méthode du Discounted-Cashflow (DCF). En seraient exclus les éventuels terrains non bâtis, qui ont été évalués selon la méthode de la valeur comparative et de la valeur résiduelle. Avec la méthode DCF, la valeur de marché d'un bien immobilier est déterminée par la somme de tous les revenus nets attendus à l'avenir et actualisés à la date de référence. L'actualisation est effectuée pour chaque bien immobilier conformément au marché et ajustée en fonction des risques, c'est-à-dire en tenant compte de ses opportunités et risques individuels.

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

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.20% à 5.50%. Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 3.99 %.

Méthode de Jones Lang LaSalle SA

L'évaluation a été réalisée en utilisant la méthode d'évaluation Discounted-Cashflow (DCF). Il s'agit de déterminer le potentiel de revenu de l'immeuble sur la base des revenus et des charges futurs.

Les flux de trésorerie qui en résultent correspondent aux flux de trésorerie nets actuels et prévus après déduction de tous les coûts qui ne peuvent être attribués aux locataires. Les flux de trésorerie annuels sont actualisés à la date d'évaluation.

Le taux d'intérêt utilisé à cette fin est basé sur le taux d'intérêt moyen des investissements sans risque à long terme, tels qu'une obligation fédérale à 10 ans et une prime de risque spécifique à l'immeuble. Cela tient compte des risques du marché et de l'illiquidité plus élevée d'un bien immobilier par rapport à une obligation du gouvernement fédéral. Les taux d'actualisation varient en fonction de la situation macro et microéconomique et du segment immobilier.

La valeur marchande des immeubles qui sont totalement ou partiellement vacants est déterminée en supposant que leur nouvelle location prendra un certain temps. La perte de loyer, les périodes sans loyer et les autres incitations pour les nouveaux locataires qui sont conformes aux pratiques du marché à la date de l'évaluation sont prises en compte dans l'évaluation. Les taxes sur la valeur ajoutée, les taxes sur les gains immobiliers, les coûts de transaction et de financement et les impôts différés ont été exclus de l'évaluation.

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.45% à 5.25%. Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 4.28 %.

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 action 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 d'actions en circulation. Elle est arrondie à CHF 0.01.

INDICATIONS SUR LES AFFAIRES D'UNE IMPORTANCE ÉCONOMIQUE OU JURIDIQUE PARTICULIÈRE

Le 22 août 2023, la FINMA a approuvé les modifications du prospectus avec règlement de placement intégré soumises par la direction du fonds et la banque dépositaire, telles qu'elles ont été publiées le 28 août 2023. Les nouveaux documents de la SICAV sont entrés en vigueur le 31 octobre 2023 et comportent pour l'essentiel les modifications suivantes : le regroupement des deux compartiments (Swiss Commercial Fund et Swiss Commercial Fund II) en un seul (Swiss Commercial Fund). Les détails de cette modification et d'autres modifications figurent dans le prospectus avec règlement de placement intégré de la SICAV.