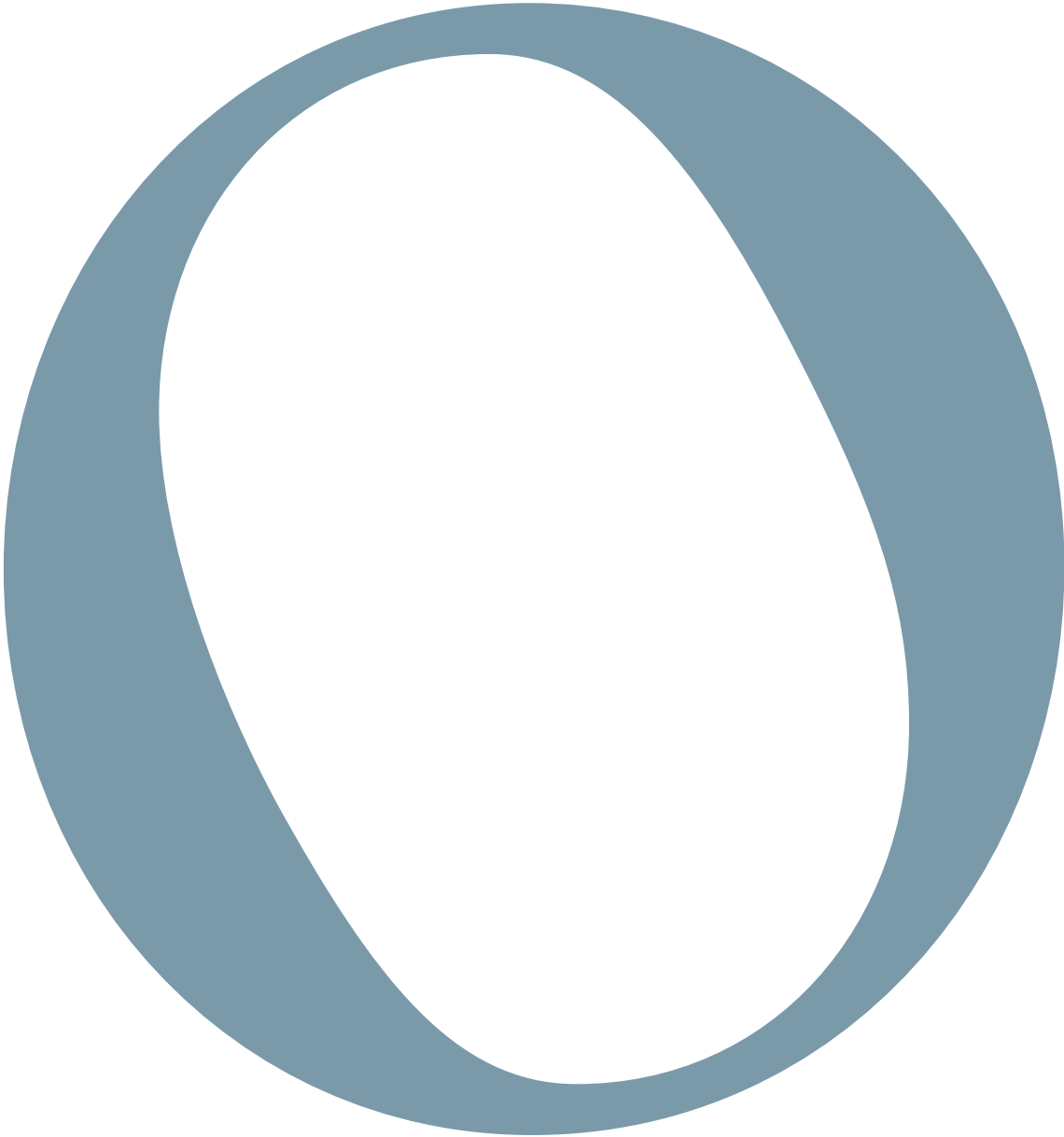


2022 PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND
RAPPORT ANNUEL AUDITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2022



la Mobilière



L'ÉPIROUSA ET FILS SA

COUL AUTO
COCHIBLET

GESTION

Building Investments : en tant que gestionnaire de fortune collective 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 Procimmo Residential Lemanic Fund est un fonds de placement immobilier spécialisé dans l'immobilier résidentiel en Suisse romande, notamment dans les villes de Genève et de Lausanne. Les situations centrales ainsi que les loyers bas des immeubles font de ce fonds un investissement stable.

STRATÉGIE ET OBJECTIF

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

Table des matières

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

TOTAL DES ACTIFS **541** MIO

RENDEMENT BRUT RÉEL **4.5%**

RENDEMENT DE PLACEMENT **3.70%**

COEFFICIENT D'ENDETTEMENT **30.67%**

REVENUS LOCATIFS **21.6** MIO

PRIX DE LOCATION PAR M²/AN **233** CHF

MARGE EBIT **68.09**%

TAUX DE PERTE SUR LOYERS **3.94**%

Le fonds de placement « Procimmo Residential Lemanic Fund » clôture son exercice annuel au 31 décembre 2022 avec de bons résultats démontrant la résilience du fonds.

En effet, le résultat net est en hausse de 4.31% par rapport à 2021 pour atteindre CHF 8'871'742.-, résultant en un revenu couru par part de CHF 3.40, en hausse de 14 centimes par rapport à 2021.

Ces résultats vont permettre au fonds de distribuer courant avril 2023 un dividende de CHF 3.30 par part, mais aussi renforcer les réserves avec un report sur l'exercice suivant.

Rétrospective de l'année 2022

En 2022, le fonds a continué de croître grâce aux investissements réalisés, aux acquisitions et aux augmentations de valeur et ce malgré la vente de trois bâtiments à Bex (VD). Les trois bâtiments vendus ont permis au fonds de continuer sa concentration sur Genève et Lausanne où se situe aujourd'hui 76% de la fortune. Ainsi, la fortune brute est en hausse de 6.26 % et s'élève à CHF 540'722'175.- (CHF 508'869'267.- au 31.12.2021). La rentabilité s'améliore grâce à la hausse des revenus (+3.54%) qui dépassent le seuil des CHF 23 millions (CHF 23'130'828.- contre CHF 22'339'068.- au 31.12.2021) et des charges qui évoluent dans une moindre mesure (+3.07%) et s'élèvent à CHF 14'259'086.-, contre CHF 13'834'079.- au 31.12.2021. Cette augmentation s'explique notamment par une augmentation des impôts sur les revenus et la fortune.

En conséquence, la valeur nette d'inventaire progresse de CHF 1.85 par part pour atteindre CHF 138.90, contre CHF 137.05 au 31 décembre 2021.

Le taux de perte sur loyer est stabilisé à 3.94% (3.71% au 31.12.2021). La majeure partie de cet indice représente la vacance locative qui est de 3.47% (3.39% au 31.12.2021) et qui est principalement concentrée dans les immeubles sis rue Saint-Martin 9-11 à Lausanne (VD), Pestalozzi 10-12 à Morat (FR) et rue du Bois-Noir 15 à 23 à la Chaux-de-Fonds (NE). Ce taux devrait baisser en 2023 grâce aux commercialisations significatives qui ont été effectuées au deuxième semestre 2022.

Quant au taux d'endettement, il s'élève à 30.67% contre 26.60% au 31 décembre 2021. Ceci est dû aux importants investissements et développements dans le portefeuille qui contribuent à la croissance organique du fonds et vont permettre une augmentation des loyers conjointe à une amélioration énergétique des bâtiments.

Enfin, la marge de bénéfice d'exploitation (EBIT) augmente à 68.09% (65.05% au 31.12.2021) en lien avec le bon résultat net. Tandis que le rendement sur distribution est de 2.32% (1.88% au 31.12.2021) et le rendement des fonds propres (ROE) atteint 3.62% (4.37% au 31.12.2021). Concernant le rendement de placement il est de 3.70% (4.47% au 31.12.2021)

Focus

Conformément à la stratégie du fonds, le gestionnaire a vendu trois immeubles se situant hors périphérie stratégique (Bex – VD) et a acquis deux immeubles à Genève (GE). Concernant l'immeuble

sis rue du Scex 2-4 à Sion (VS), le gestionnaire du fonds a racheté les 50% restants de la partie hôtel, ceci dans le but de créer une plus-value.

Par ailleurs, le gestionnaire du fonds a effectué une analyse complète de son parc immobilier et a défini une stratégie par immeuble afin de valoriser le grand potentiel du portefeuille. Une majorité des immeubles contient une réserve locative et/ou de développement importante qui va permettre de créer de la plus-value dans les prochaines années.

Les nouveaux immeubles sis rue Peillonex 31-31A-33 à Chêne-Bourg (GE) ont été réceptionnés début février 2023. Au 1^{er} mars 2023, la totalité des logements est relouée et plusieurs dossiers sont en cours d'analyse pour l'attribution des surfaces commerciales. A ce stade, l'investissement total de ce projet est de CHF 28 millions, pour un rendement attendu de 4.5% sur le prix de revient après travaux.

De plus, le gestionnaire du fonds a obtenu l'autorisation de rénover et transformer les immeubles sis rue du Cendrier 22-22A / rue Kléberg 23 à Genève (GE). Les travaux, visant à augmenter la surface locative et rénover complètement les bâtiments, sont nécessaires au vu de la vétusté des immeubles et de leurs organes techniques. Pour l'heure, le gestionnaire du fonds étudie la possibilité de réaliser ce projet ou de vendre l'immeuble, ceci dans le but de la conservation des intérêts du fonds.

La démolition et la reconstruction de l'immeuble sis chemin des Sauges 32-34-36 à Lausanne (VD) a fait l'objet d'une demande d'autorisation. Le projet est estimé à CHF 14.6 millions pour un rendement attendu de 4.1% en doublant la surface locative totale.

Dans une démarche d'assainissement de son parc, le gestionnaire du fonds a procédé à la réfection de l'immeuble sis rue des Rosiers 8 à Granges-Paccots (FR). C'est un montant de CHF 1.20 million qui a été alloué dans l'exercice écoulé. Concernant la production de chauffage, un raccordement au CAD est prévu. La fin des travaux est prévue pour le 1^{er} semestre 2023.

Enfin, les travaux d'assainissement techniques et énergétiques de l'immeuble sis chemin de Bel-Horizon 1 à Aigle (VD) ont commencé durant l'année 2022. Les travaux sont estimés à CHF 2 millions et leur durée envisagée de deux ans. Ces travaux vont permettre de rénover profondément l'immeuble afin de le mettre au niveau des immeubles l'entourant et d'améliorer son état locatif.

Perspectives

Le fonds va rentrer dans une phase de rotation de son portefeuille avec une volonté de se séparer d'immeubles non stratégiques, du fait de leur localisation, de leur type d'affectation ou de leur faible rentabilité actuelle ou future. Il va en contrepartie investir davantage dans le parc immobilier pour augmenter les rendements et la qualité.

Par ailleurs, la commercialisation du vacant restera également une priorité pour 2023. Comme mentionné ci-dessus, le taux de vacance devrait baisser sous les 3% en 2023 grâce aux commercialisations des immeubles sis chemin du Trabadan 28 à Lausanne (VD), rue Saint Martin 9-11 à Lausanne (VD) et rue du Bois-Noir 15 à 23 à la Chaux-de-Fonds (NE). Ces bâtiments qui représentaient 1.24% de la vacance annuelle totale en 2022 ne devraient représenter que 0.37% au 1^{er} janvier 2023.

Le gestionnaire du fonds travaille activement sur l'amélioration de l'état locatif actuel afin de se prémunir de l'inflation. Aussi, les différentes évolutions de loyer des baux existants (échelons, augmentation des critères de fixation, etc.) laissent prévoir une augmentation des revenus de l'ordre de CHF 135'000.- dès l'année 2023. La hausse de l'état locatif s'ajoute au potentiel de développement latent au sein du parc immobilier existant.

En conclusion, l'ensemble des résultats confirme la solidité financière actuelle du fonds « Procimmo Residential Lemanic Fund » mais également son potentiel locatif et ses gisements de valeur dans les développements existants et à venir.



RUE PEILLONNEX 31-31A-33, CHÊNE-BOURG (GE)

**SURFACE
LOUABLE :
3'241 m²**

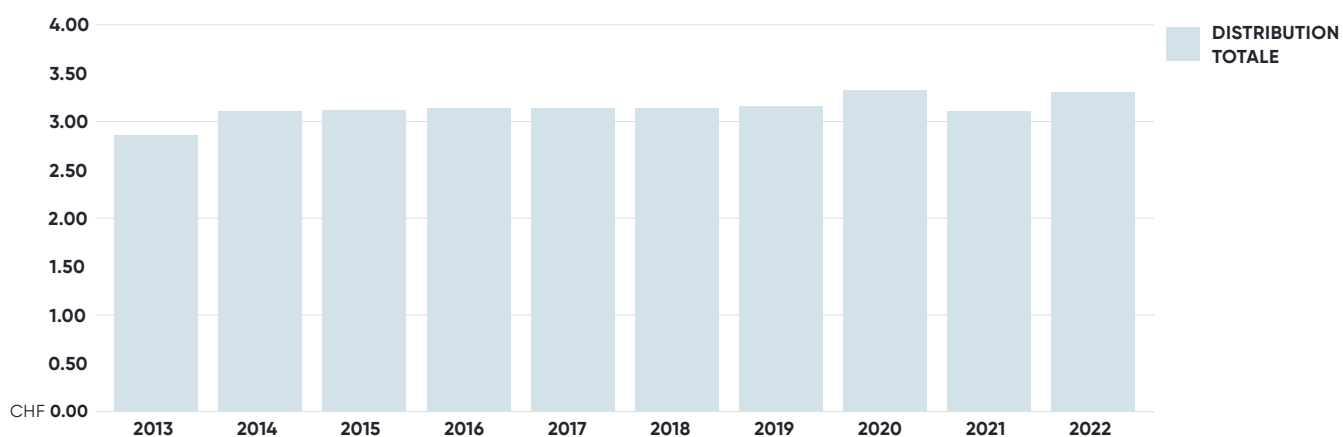
Chiffres clés

Actifs

	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
Fortune totale	540'722'175.07	508'869'266.83
Fortune nette	362'539'650.07	357'681'971.41
Valeur vénale des immeubles terminés	490'676'720.00	476'510'150.00
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain)	40'530'000.00	24'970'000.00

	PARTS EN CIRCULATION	FORTUNE NETTE CHF	VALEUR NETTE D'INVENTAIRE D'UNE PART CHF	DISTRIBUTION GAIN EN CAPITAL CHF	DISTRIBUTION RÉSULTAT NET CHF	DISTRIBUTION DU REVENU EXCEPTIONNEL CHF	TOTAL CHF
31.12.2020	2'610'132	351'012'287	134.50	0.00	3.00	0.32 ¹	3.32
31.12.2021	2'610'132	357'681'971	137.05	0.00	3.10	0.00	3.10
31.12.2022	2'610'132	362'539'650	138.90	0.00	3.30	0.00	3.30

Dividendes payés



¹ Distribution exceptionnelle de CHF 0.32 qui a fait l'objet d'un coupon séparé soumis à l'impôt anticipé.

Indices calculés selon la directive de la AMAS

	31.12.2022	31.12.2021
Taux de perte sur loyers ¹	3.94%	3.71%
Coefficient d'endettement	30.67%	26.60%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) ²	68.09%	65.05%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF (GAV)) ²	0.81%	0.86%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF (MV)) ²	1.09%	0.99%
Rendement des fonds propres (ROE)	3.62%	4.37%
Rendement du capital investi (ROIC)	2.83%	3.49%
Rendement sur distribution	2.32%	1.88%
Coefficient de distribution	97.09%	95.14%
Agio / Disagio	2.23%	20.47%
Rendement de placement ³	3.70%	4.47%

Performance Procimmo Residential Lemanic Fund

	DEPUIS CRÉATION DU FONDS	31 DÉCEMBRE 2022	31 DÉCEMBRE 2021
Procimmo Residential Lemanic Fund	80.14%	-12.40%	6.62%
SXI Real Estate® Funds TR	81.04%	-15.17%	7.32%

1 Ce taux exclut les vacants pour travaux.

2 Calculés sur les douze derniers mois.

3 Ce taux indique le rendement de la période sous revue.

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	31.12.2021
		CHF	CHF
ACTIFS	Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	3'151'524.93	2'142'851.87
	Immeubles, divisés en :		
	Immeubles d'habitation	241'145'000.00	246'122'000.00
	Immeubles à usage commercial	131'572'720.00	136'897'150.00
	Immeubles à usage mixte	117'959'000.00	93'491'000.00
	Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	40'530'000.00	24'970'000.00
	TOTAL IMMEUBLES	531'206'720.00	501'480'150.00
	Autres actifs	6'363'930.14	5'246'264.96
	FORTUNE TOTALE DU FONDS, DONT À DÉDUIRE	540'722'175.07	508'869'266.83
PASSIFS	Engagements à court terme, divisés selon :		
	Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	96'682'000.00	45'953'000.00
	Autres engagements à court terme	5'895'154.00	9'981'158.42
	Engagements à long terme, divisés selon :		
	Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	66'243'000.00	87'438'000.00
	FORTUNE NETTE DU FONDS AVANT ESTIMATION DES IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION	371'902'021.07	365'497'108.41
	Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-9'362'371.00	-7'815'137.00
	FORTUNE NETTE DU FONDS	362'539'650.07	357'681'971.41
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS	Fortune nette du fonds au début de l'exercice	357'681'971.41	351'012'287.16
	Distribution	-8'091'409.20	-8'665'638.24
	Solde des mouvements de parts	0.00	0.00
	Résultat total	12'949'087.86	15'335'322.49
	FORTUNE NETTE DU FONDS À LA FIN DE L'EXERCICE	362'539'650.07	357'681'971.41
NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION	Situation au début de l'exercice	2'610'132	2'610'132
	Nombre de parts émises	0	0
	Nombre de parts rachetées	0	0
	SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE	2'610'132	2'610'132
	VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR PART	138.90	137.05

Compte de résultat

		01.01.2022	01.01.2021
		31.12.2022	31.01.2021
		CHF	CHF
REVENUS	Loyers (rendements bruts)	21'637'982.25	21'198'688.85
	Intérêts intercalaires portés à l'actif	987'269.08	682'528.91
	Autres revenus	505'576.22	457'849.95
	TOTAL DES REVENUS, DONT À DÉDUIRE	23'130'827.55	22'339'067.71
CHARGES	Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	2'005'040.46	2'047'478.47
	Entretien et réparations	2'096'278.39	1'822'825.84
	Administration des immeubles, divisés en :		
	Frais liés aux immeubles	2'232'462.30	2'104'962.16
	Impôts fonciers	565'129.00	899'622.00
	Frais d'administration	824'105.09	778'592.30
	Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	102'182.50	209'133.50
	Impôts revenus et fortune	2'980'063.50	2'465'587.00
	Frais d'estimation et d'audit	140'295.94	148'546.00
	Rémunérations réglementaires versées :		
	A la direction	2'991'390.15	2'910'446.00
	A la banque dépositaire	178'525.25	177'085.07
	A la banque dépositaire - Commissions sur distribution	40'457.05	43'328.19
	Autres charges	103'156.28	226'472.69
	TOTAL DES CHARGES	14'259'085.91	13'834'079.22
	RÉSULTAT NET	8'871'741.64	8'504'988.49
	Gains et pertes en capitaux réalisés	-160'164.87	0.00
	Impôt sur gain immobilier	0.00	0.00
	RÉSULTAT RÉALISÉ	8'711'576.77	8'504'988.49
	Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	5'784'745.09	8'798'211.00
	Impôts en cas de liquidation (variation)	-1'547'234.00	-1'967'877.00
	RÉSULTAT TOTAL	12'949'087.86	15'335'322.49
UTILISATION DU RÉSULTAT	Résultat net	8'871'741.64	8'504'988.49
	Virement au compte gains et pertes de capitaux accumulés	-160'164.87	0.00
	Gain en capital de l'exercice pouvant être distribué	0.00	0.00
	Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	565'087.50	151'508.21
	Report de gain en capital de l'exercice précédent	905'325.40	905'325.40
	RÉSULTAT DISPONIBLE POUR ÊTRE RÉPARTI	10'181'989.67	9'561'822.10
	Distribution revenus	8'613'435.60	8'091'409.20
	Distribution gain en capital	0.00	0.00
	RÉSULTAT PRÉVU POUR ÊTRE VERSÉ AUX INVESTISSEURS	8'613'435.60	8'091'409.20
	REPORT À COMPTE À NOUVEAU		
	Revenu ordinaire	823'393.54	565'087.50
	Gain en capital	745'160.53	905'325.40
	RÉSULTAT TOTAL REPORTÉ À COMPTE À NOUVEAU	1'568'554.07	1'470'412.90

Inventaire des immeubles

Répartition géographique (en % de la valeur vénale)

VD

37%

14 Immeubles

5.36% Rendement brut

2.7% Taux de vacance



DONT LAUSANNE

24%

7 Immeubles

5.43% Rendement brut

2.3% Taux de vacance

GE

52%

22 Immeubles

3.71% Rendement brut

0.3% Taux de vacance

VS/FR/SO/NE

11%

5 Immeubles

5.43% Rendement brut

13.3% Taux de vacance

Inventaire des immeubles

Liste géographique

Immeubles d'habitation

		PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS ¹ CHF	TOTAL VACANT ²
FR	GRANGES-PACCOT				
	Rue des Rosiers 8	9'966'912	9'250'000	404'639	1.36%
GE	CAROUGE				
	Rue de Lancy 6	4'460'648	6'740'000	268'194	0.00%
	GENÈVE				
	Rue du Beulet 1A	6'782'987	9'240'000	339'633	0.74%
	MEYRIN				
	Chemin de la Tour 4-6-8	9'115'881	12'760'000	563'544	0.04%
	ONEX				
	Rue du Vieux-Moulin 7	10'447'386	13'200'000	513'727	0.09%
	THÔNEX				
	Chemin des Deux-Communes 15-17	13'139'150	14'960'000	615'178	0.00%
	Chemin des Deux-Communes 25-27-29	24'821'615	27'660'000	1'177'418	0.14%
	VERNIER				
	Avenue Louis-Pictet 10-10B	20'795'469	30'180'000	1'267'625	0.01%
NE	LA CHAUX-DE-FONDS				
	Rue du Bois-Noir 15-17-19-21-23	15'572'624	15'900'000	814'370	18.04%
VD	AIGLE				
	Pré d'Emoz / Ch. de Bel-Horizon 1	9'827'407	11'100'000	581'272	0.85%
	CRISSIER				
	Rue des Alpes 59-63	29'766'428	37'980'000	1'433'445	1.64%
	LAUSANNE				
	Avenue de Sévery 2	7'763'637	8'119'000	360'299	0.00%
	Chemin du Levant 147	6'238'727	8'985'000	410'361	0.09%
	Chemin des Sauges 32-34-36	5'007'613	6'000'000	306'314	0.22%
	Route Aloys-Fauquez 36-38 / Ch. de la Motte 1	10'822'496	12'910'000	451'587	2.41%
	ST-CERGUE				
	Rue de la Gare 8	9'889'433	8'703'000	380'508	0.06%
	VEVEY				
	Avenue de Gilamont 30-32	6'192'494	7'458'000	343'149	0.00%
	TOTAUX	200'610'906	241'145'000	10'231'262	

¹ du 01.01.2022 au 31.12.2022

² Au 31.12.2022 ce taux exclut les vacants pour travaux et les six premiers mois de commercialisation des constructions neuves depuis leur livraison.

Immeubles à usage commercial

		PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS ¹ CHF	TOTAL VACANT ²
GE	GENÈVE				
	Rue de Berne 39	4'272'046	4'820'000	287'208	0.00%
	Rue du Cendrier 22-22A / Rue Kléberg 23	13'993'028	12'520'000	357'347	0.00%
	Rue Du-Roveray 14	10'129'117	11'520'000	382'599	0.00%
	Rue de Hesse 1	6'391'956	7'020'000	273'127	0.00%
VD	GLAND				
	Avenue du Mont-Blanc 31-33	19'831'226	20'480'000	1'124'177	8.88%
	LAUSANNE				
	Chemin du Trabandan 28	25'634'889	28'180'000	1'521'013	1.76%
	Rue Saint-Martin 9-11	19'549'423	23'300'000	1'106'546	5.60%
VS	SION				
⁽³⁾ ⁽⁴⁾	Rue du Scex	23'186'415	23'732'720	1'332'219	0.00%
	TOTAUX	122'988'100	131'572'720	6'384'235	

Immeubles à usage mixte

		PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS ¹ CHF	TOTAL VACANT ²
FR	MORAT				
	Rue Pestalozzi 10-12	9'203'241	7'310'000	268'927	45.70%
GE	GENÈVE				
	Rue de Berne 29-29bis	10'296'742	11'210'000	316'495	3.03%
	Rue de Berne 33	9'161'554	8'946'000	280'152	0.00%
	Rue de Berne 35	4'420'297	5'370'000	213'348	0.00%
	Rue de Berne 37	6'622'158	6'484'000	107'976	0.00%
	Ruelle de la Vinaigrerie 3-5	4'149'212	4'680'000	190'009	0.24%
	Rue de Neuchâtel 4	9'381'812	9'630'000	319'195	0.00%
	Rue Ferrier 2-4	9'827'388	10'450'000	513'140	0.73%
	Rue Liotard 4	4'500'806	5'020'000	219'977	0.00%
	Rue St-Laurent 15-17	10'118'898	11'740'000	489'659	1.60%
	Rue Voltaire 11 / Rue du Vuache 1	9'878'124	11'980'000	477'043	0.00%
VD	BIÈRE				
	Rue du Flon 1-3	10'377'328	10'430'000	459'650	0.35%
	COSSONAY				
	Rue des Laurelles 6	4'573'654	5'730'000	243'582	2.30%
	ROLLE				
⁽³⁾	Passage Vuillermet 2-4	5'537'839	5'339'000	246'285	0.00%
SO	BIBERIST				
	Hauptstrasse 19	4'813'516	3'640'000	178'331	19.42%
	TOTAUX	112'862'568	117'959'000	4'523'769	

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

	PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS ¹ CHF	TOTAL VACANT ²
GE CHÊNE-BOURG				
Rue Peillonex 31-31A-33	33'652'543	40'530'000	0	0.00%
TOTAUX	33'652'543	40'530'000	0	

¹ du 01.01.2022 au 31.12.2022

² Au 31.12.2022 ce taux exclut les vacants pour travaux et les six premiers mois de commercialisation des constructions neuves depuis leur livraison.

³ Immeubles en PPE

⁴ Cet immeuble fait partie d'une copropriété, dont Solutions and Funds SA, pour le compte du Procimmo Residential Lemanic Fund, est détentrice à 59,60%.



RESTAURANT
Food Moon Restaurant Chinois
福月酒家
MILANO
Restaurant - Pizzeria

FITNESS POUR FEMME
SCHWEIFER
LADY FITNESS
MUSCULATION CARDIO
COURS COLLECTIFS

SCHWEIFER
LADY FITNESS
MUSCULATION CARDIO
COURS COLLECTIFS

MY SANDWICHES

FITNESS POUR FEMME
SCHWEIFER
LADY FITNESS
MUSCULATION CARDIO
COURS COLLECTIFS

MY SANDWICHES



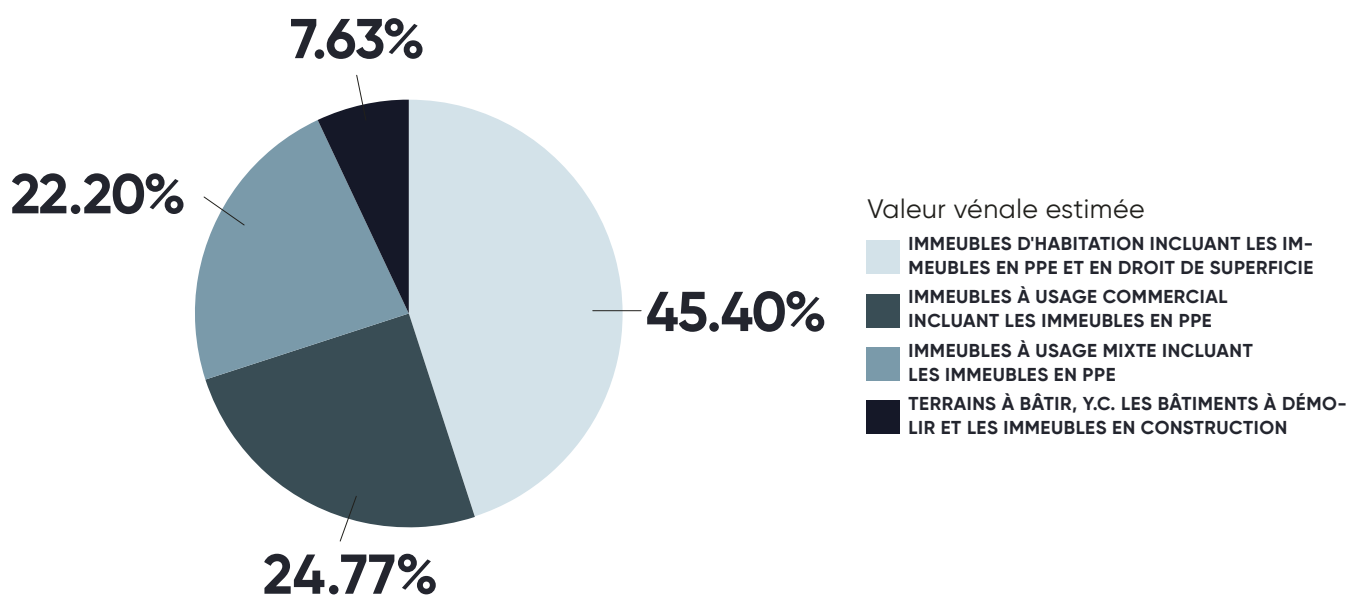
RUE SAINT-MARTIN 9-11, LAUSANNE (VD)

**SURFACE
LOUABLE :
6'272 m²**

Inventaire des immeubles

Récapitulation

	PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS ¹ CHF	TOTAL VACANT ²
Immeubles d'habitation incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie	200'610'906	241'145'000	10'231'262	
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE	122'988'100	131'572'720	6'384'235	
Immeubles à usage mixte incluant les immeubles en PPE	112'862'568	117'959'000	4'523'769	
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	33'652'543	40'530'000	0	
TOTAUX	470'114'117	531'206'720	21'139'266	3.47%



Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs.

Coop SA, locataire à Sion: Revenus locatifs: CHF 1'257'821

Les revenus bruts réalisés de CHF 21'139'266.- n'intègrent pas les immeubles "Chemin des Barmottes 2-10" à Bex, "Chemin des Barmottes 12" à Bex et "Rue Centrale 57" à Bex, qui ne font plus partie du parc immobilier au 31.12.2022. Les revenus bruts générés par ces trois immeubles s'élèvent à CHF 498'716.- jusqu'à leur vente. Il en résulte un montant total de CHF 21'637'982.- de revenus bruts générés (référence au compte de résultat).

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.

¹ du 01.01.2022 au 31.12.2022

² Au 31.12.2022 ce taux exclut les vacants pour travaux et les six premiers mois de commercialisation des constructions neuves depuis leur livraison.

Liste des achats et des ventes

Achats

IMMEUBLES ACHETÉS		DATE ¹	DATE DE JOUISSANCE	PRIX D'ACHAT EN CHF
GE	GENÈVE			
	Rue de Berne 33	10.01.2022	01.01.2022	8'560'000.00
	Rue de Berne 37	30.06.2022	01.05.2022	6'200'000.00
VS	SION			
	Rue de Scex ²	31.01.2022	01.01.2022	2'000'000.00


Ventes

IMMEUBLES VENDUS		DATE ¹	DATE DE JOUISSANCE	PRIX D'ACHAT EN CHF
VD	BEX			
	Chemin des Barmottes 2-4-6-8-10	20.12.2022	20.12.2022	2'844'000.00
	Chemin des Barmottes 12	20.12.2022	20.12.2022	5'345'000.00
	Rue Centrale 57	20.12.2022	20.12.2022	3'186'500.00

¹ Date de transfert de propriété inscrite au Registre Foncier.

² Augmentation des parts de propriété de la PPE





RUE PEILLONNEX 31-31A-33, CHÊNE-BOURG (GE)

**SURFACE
LOUABLE :**
3'241 m²

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)	0.45%	20.12.2021	21.01.2022	6'000'000	0	6'000'000	0
	1.00%	30.06.2016	01.07.2022	6'760'000	0	6'760'000	0
	0.45%	20.06.2022	11.07.2022	0	6'000'000	6'000'000	0
	0.45%	11.08.2022	12.09.2022	0	6'000'000	6'000'000	0
	0.35%	15.04.2021	30.09.2022	10'000'000	0	10'000'000	0
	1.79%	01.10.2012	30.09.2022	5'018'000	0	5'018'000	0
	0.29%	16.05.2022	30.09.2022	0	7'400'000	7'400'000	0
	0.75%	01.07.2022	30.09.2022	0	6'700'000	6'700'000	0
	1.81%	18.10.2012	18.10.2022	3'387'500	0	3'387'500	0
	1.88%	27.11.2012	27.11.2022	7'337'500	0	7'337'500	0
	0.82%	28.09.2022	31.01.2023	0	4'972'000	0	4'972'000
	0.83%	29.09.2022	31.01.2023	0	3'000'000	0	3'000'000
	0.98%	28.11.2022	31.01.2023	0	7'255'000	0	7'255'000
	0.75%	29.12.2021	31.01.2023	4'330'000	0	0	4'330'000
	0.75%	03.01.2022	31.01.2023	0	10'000'000	0	10'000'000
	0.78%	23.09.2022	31.01.2023	0	1'000'000	0	1'000'000
	0.85%	30.09.2022	31.01.2023	0	6'700'000	0	6'700'000
	0.83%	30.09.2022	31.01.2023	0	17'400'000	7'000'000	10'400'000
	0.86%	18.10.2022	31.01.2023	0	3'275'000	0	3'275'000
	0.85%	10.10.2022	31.01.2023	0	9'000'000	0	9'000'000
	0.90%	09.11.2022	31.01.2023	0	5'000'000	0	5'000'000
	0.75%	19.04.2022	19.04.2023	0	10'000'000	0	10'000'000
	0.40%	29.04.2020	29.04.2023	1'500'000	0	0	1'500'000
	0.50%	06.05.2021	05.05.2023	7'450'000	0	2'200'000	5'250'000
	0.90%	12.10.2018	31.10.2023	9'000'000	0	0	9'000'000
	0.90%	25.10.2018	31.10.2023	6'000'000	0	0	6'000'000
	0.81%¹			66'783'000	103'702'000	73'803'000	96'682'000
HYPOTHÈQUES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (DE 1 À 5 ANS)	0.65%	31.07.2019	31.07.2024	6'500'000	0	0	6'500'000
	0.81%	20.12.2016	30.10.2024	2'158'000	0	0	2'158'000
	3.20%	31.03.2011	30.03.2026	12'000'000	0	0	12'000'000
	2.52%	29.06.2012	30.06.2027	2'775'000	0	0	2'775'000
	2.53%	29.06.2012	30.06.2027	870'000	0	60'000	810'000
		2.20%¹			24'303'000	0	60'000

¹ Taux moyen pondéré

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

HYPOTHÈQUES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (PLUS DE 5 ANS)	TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 31.12.2021	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 31.12.2022
	1.28%	28.06.2018	28.06.2028	9'800'000	0	0	9'800'000
0.63%	13.05.2011	02.11.2028	1'800'000	0	0	1'800'000	
1.65%	09.09.2015	29.06.2029	400'000	0	160'000	240'000	
1.65%	09.09.2015	29.06.2029	9'200'000	0	0	9'200'000	
1.73%	01.06.2012	31.07.2031	4'725'000	0	0	4'725'000	
1.73%	30.09.2011	31.07.2031	1'770'000	0	0	1'770'000	
1.73%	28.12.2011	31.07.2031	1'775'000	0	0	1'775'000	
1.73%	01.08.2012	31.07.2031	7'175'000	0	0	7'175'000	
1.73%	01.08.2012	31.07.2031	3'760'000	0	0	3'760'000	
1.73%	01.08.2012	31.07.2031	140'000	0	100'000	40'000	
1.73%	01.10.2012	31.07.2031	45'000	0	45'000	0	
1.73%	01.10.2012	31.07.2031	1'715'000	0	0	1'715'000	
1.56%¹			42'305'000	0	305'000	42'000'000	
1.21%¹		2.48²	133'391'000	103'702'000	74'168'000	162'925'000	

Informations sur le taux effectif des rémunérations

Rémunération à la direction de fonds

	TAUX MAXIMUM	TAUX EFFECTIF
Commission de gestion	1.20%	0.83%
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%	2.49%
Commission de gestion des immeubles	6.00%	3.81%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	3.00%	1.92%
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	0.0525%	0.0498%
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 6'178'334.00

Gestion et organes

PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND

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	Arno KNEUBÜHLER
Société d'audit	PricewaterhouseCoopers SA Avenue Giuseppe-Motta 50 1211 Genève 2
Experts chargés des estimations	IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG, Zurich Personnes responsables Raphaël Bourquin et Roxane Montagner Jones Lang LaSalle (Geneva) SA, Genève Personnes responsables Mme Olivia Siger et M. Daniel Schneider Wüest Partner, Zurich et Genève Personnes responsables M. Vincent Clapasson et M. Peter Stolz
Délégation d'autres tâches partielles	Les tâches suivantes, à savoir la gérance immobilière et l'entretien technique des immeubles, sont déléguées à : Agence Immobilière Martin Bagnoud, successeur Hoirie Jean-Jacques Bagnoud SA, Sierre Bernard Nicod SA, Lausanne Bory & Cie Agence immobilière SA, Genève Naef Immobilier Genève SA, Genève Naef Immobilier Lausanne SA, Prilly 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 Residential Lemanic Fund est un fonds de placement de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).

Solutions and Funds SA assume la direction de fonds depuis le 23 octobre 2009 après approbation délivrée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA.

La dernière version du prospectus avec contrat de fonds intégré est d'octobre 2022.

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 Wüest Partner SA

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

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

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

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

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

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 2.30% à 4.00%.

Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 3.11%.

Méthode de Jones Lang LaSalle (Geneva)

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 nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 2.35% à 3.45%.

Le taux de capitulation pondéré est de 2.66%.

CIFI n'a pas réalisé d'expertise pendant l'exercice sous revue.

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

A. Modifications du contrat de fonds de placement entrée en vigueur le 31 août 2022

Modifications dans le contrat de fonds (1^{ère} partie : Prospectus) :

4.4. Experts chargés des estimations

[...]

- Les responsables principaux suivants ont été mandatés au sein de Wüest Partner AG à Zurich et à Genève : M. Vincent Clapasson et ~~Hervé Froidevaux~~ *M. Philippe Bach*

Modifications matérielles

Les modifications exigées par l'entrée en vigueur de la Loi fédérale du 15 juin 2018 sur les marchés financiers (LSFin) et de la Loi fédérale du 15 juin 2018 sur les établissements financiers (LEFin) ont reçu l'approbation de la FINMA le 26 août 2022.

B. Modifications du contrat de fonds de placement entrée en vigueur le 21 octobre 2022

Modifications dans le contrat de fonds (1^{ère} partie : Prospectus) :

Modification du nom du fonds :

Nom actuel : POLYMEN FONDS IMMOBILIER

Nouveau nom : PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND

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 Residential Lemanic Fund 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

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-réviseur agréé
Auditeur responsable

Tiphaine Boudart

Genève, 3 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
procimmo.ch

BUILDING INVESTMENTS