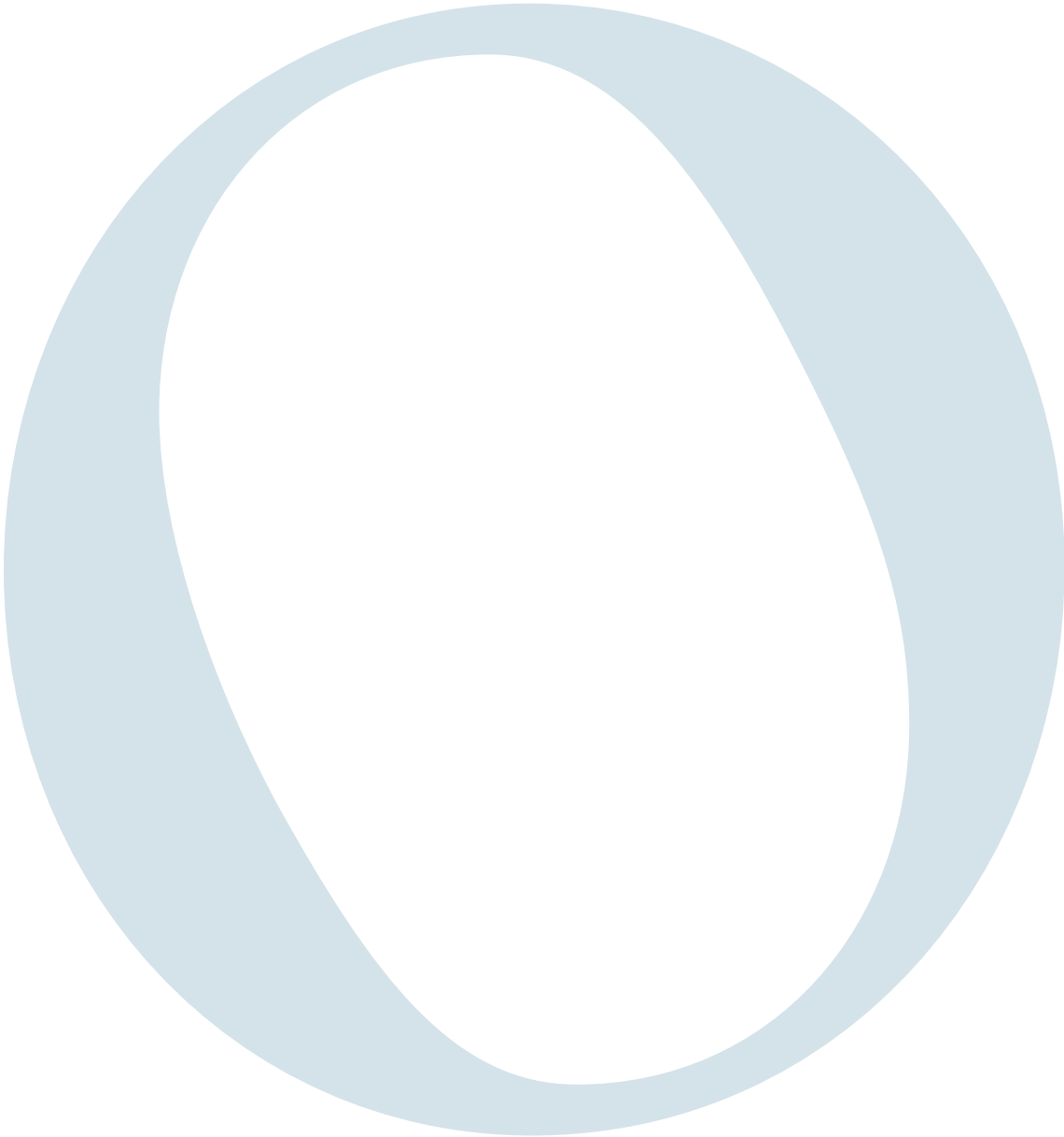


2023 PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND
RAPPORT SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2023



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 de mai 2023.

Le contrat de fonds a en effet été adapté pour répondre aux exigences de durabilité. La volonté du gestionnaire est en effet de suivre une politique de durabilité à long terme, ce qui apparaît au point 1.10.2 du prospectus.

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.

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

PROCIMMO SA
Rue de Lausanne 64
1020 Renens

Fund Manager

Richard **DAHDAH** (dès le 01.01.2023)

Société d'audit

PricewaterhouseCoopers SA
Avenue Giuseppe-Motta 50
1211 Genève 2

Experts chargés des estimations

IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG

Zürich

Raphaël Bourquin
Roxane Montagner

Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

Genève

Olivia Siger
Daniel Schneider

Wüest Partner AG

Zürich et Genève

Vincent Clapasson
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
- 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.

Rapport de gestion de Procimmo SA

Le fonds « Procimmo Residential Lemanic Fund » clôture son premier semestre 2023 avec un solide résultat, malgré la hausse du taux directeur de la Banque Nationale Suisse (ci-après « BNS »). Au 30 juin 2023, les revenus locatifs augmentent de 1.59% par rapport à l'année passée et s'affichent à CHF 11.03 millions (CHF 10.86 millions au 30.06.2022). Ainsi, le taux de perte sur loyer atteint un niveau historiquement bas de 2.37%, en baisse de 36% par rapport à l'année dernière (3.72%), confirmant la qualité du portefeuille, l'emplacement géographique exceptionnel des bâtiments et une gestion active des immeubles. Ensemble avec les investissements effectués, ces éléments ont permis une hausse de la valeur nette d'inventaire (VNI) qui s'élève à CHF 137.71 par part (CHF 136.55 au 30.06.2022), donnant une augmentation de CHF 9.6 millions de la valeur des immeubles.

L'évolution globale des charges par rapport à l'année dernière (+CHF 699'857.- soit +10.28%) s'explique principalement par deux effets : le premier est lié à l'impact de la hausse des intérêts hypothécaires (+ CHF 330'313.- par rapport à l'année dernière), impact partiellement mitigé par une gestion active du gestionnaire. Ainsi, le taux moyen pondéré de la dette du fonds reste maîtrisé et s'établit à 1.73% (contre 1.24% à juin 2022) avec une bonne durée résiduelle moyenne de 3.35 années. Le deuxième effet est lié aux investissements dans les améliorations environnementales et locative des immeubles et à des dépenses ponctuelles concentrées sur le 1^{er} trimestre de l'année et qui ont eu pour impact une hausse des charges d'entretien et de réparation (+ CHF 349'379.-) ainsi que les frais liés aux immeubles (+CHF 362'824.-). Ces dépenses ne sont pas récurrentes et seront plus faibles lors du deuxième semestre. Ces hausses sont contre balancées par une baisse significative des rémunérations réglementaires (- CHF 250'295.-) et une baisse des attributions pour provisions pour débiteurs douteux (- CHF 20'974.-) qui démontre la bonne qualité des locataires du fonds. Ainsi, le résultat net du semestre se retrouve en baisse de 15.96% par rapport à l'année dernière pour s'établir à CHF 3.9 millions, mais devrait s'améliorer au deuxième semestre afin d'atteindre un niveau similaire aux années précédentes, selon nos projections, pour distribuer un dividende en ligne avec le passé, d'environ CHF 3/part ou plus.

Enfin, concernant les indices principaux, le rendement de placement s'établit à 1.56%¹ (contre 3.68%² à juin 2022), tandis que le taux d'endettement augmente à 31.83% (contre 30.33% en juin 2022) du fait des investissements d'amélioration dans les immeubles qui ont permis une création de valeur. Aussi, la marge EBIT reste relativement stable à 66.63% (contre 66.95% en juin 2022) et le TER diminue de manière significative passant à 0.75% contre 0.84% en juin 2022.

Retour sur le semestre écoulé

Malgré la hausse du taux directeur de la BNS, les immeubles expertisés au 30 juin 2023 ont fait l'objet d'une prise de valeur d'environ CHF 9.6 millions. Ceci est essentiellement dû à l'important travail accompli sur la commercialisation, les investissements effectués qui auront un impact positif sur les loyers futurs et les hausses de loyers sur une partie des baux existants. Ainsi, la hausse de l'inflation a permis d'augmenter les loyers au motif d'indexation et d'actualisation des critères de fixation. Ceci était de l'ordre d'environ CHF 190'000.- par an au 30 juin 2023.

Comme indiqué ci-dessus, les activités de commercialisation et d'investissement actives ont eu un impact positif global et durable sur le portefeuille :

Concernant la commercialisation, plusieurs immeubles ont vu leur taux de vacance baisser, mais le succès principal du semestre consiste en la commercialisation complète des surfaces commerciales et résidentielles de l'immeuble sis Rue Peillonex 31-33 à Chêne-Bourg (GE). L'état locatif annuel de cet

¹ Calculé sur 6 mois

² Calculé sur 12 mois

objet étant d'environ CHF 1.43 millions et démontre le succès de la stratégie mise en place pour créer de la valeur dans le portefeuille.

Quant aux investissements, la rénovation énergétique de l'immeuble sis rue des Rosiers 8 à Granges-Paccot (FR) est terminée et le gestionnaire du fonds appliquera une augmentation de loyer sur les baux en cours, dans le but de rentabiliser une partie des travaux. A ce jour, le coût définitif des travaux est estimé à un montant total de CHF 2.2 millions (subvention incluse).

L'autre rénovation d'envergure porte sur les immeubles sis rue de Berne 29 et 29 bis dont l'état nécessitait une lourde intervention. Le coût total de cette rénovation, débutée en 2020, est de CHF 2.8 millions. La réception des travaux est prévue pour la fin de l'année 2023. Pour rappel, les travaux ont permis d'installer une production de chauffage et d'eau chaude centralisée, de remplacer les conduites sanitaires et de ventiler mécaniquement les logements. De plus, onze des seize logements ont été entièrement rénovés. Cette valorisation se retrouve d'ailleurs dans la prise de valeur de l'immeuble grâce à son repositionnement qualitatif dans un quartier en devenir.

Enfin, l'activité du gestionnaire du fonds s'est également concentrée sur la vente d'actifs qui ne sont plus en adéquation avec la stratégie d'investissement du fonds, notamment dans le but de réduire le taux d'endettement et de réinvestir dans des projets rentables. Ces efforts ont été concrétisés par la signature d'une vente à terme concernant l'immeuble situé passage Vuillermet 2-4 à Rolle (VD) et des exclusivités pour des ventes dans les prochains mois.

Perspectives du second semestre

Pendant le second semestre, le gestionnaire continuera à se concentrer sur l'augmentation des revenus. Les baux contenant des échelonnements de loyers devant déployer leurs effets durant cette période représentent un revenu annualisé supplémentaire d'environ CHF 60'000.-, ce qui fera un total de CHF 250'000.- d'augmentation des loyers sur 2023 et qui compensera une partie de la hausse de la charge intérêts.

Également, le gestionnaire du fonds continuera à se focaliser sur la rotation du portefeuille et sur la vente d'immeubles non stratégiques avant la fin de l'année, notamment ceux nécessitant des investissements peu rentables.

Afin de poursuivre la stratégie d'assainissement énergétique, deux nouvelles études sont en cours pour l'installation de production de chauffage et d'eau chaude centralisée à la rue de Berne 35 à Genève (GE), ainsi qu'à la rue de Berne 39 à Genève (GE). Sur ce dernier bâtiment, au-delà de l'installation d'une production de chauffage, la transformation des bureaux en logement prévu sur 2024 permettra de requalifier l'immeuble en Immeuble d'habitation (aujourd'hui typologie mixte) ce qui s'ancre dans la stratégie du fonds.

En conclusion, malgré la conjoncture actuelle, le gestionnaire du fonds travaille pour maintenir en ligne les résultats du fonds pour la fin d'année, mais également sur son potentiel locatif et ses gisements de valeur dans les développements existants et à venir.

CHIFFRES-CLÉS

30.06.2023 30.06.2022

Fortune totale	CHF	546 226 852,97	538 455 070,05
Fortune nette	CHF	359 446 019,58	356 429 318,57
Valeur vénale des immeubles terminés	CHF	538 217 720,00	498 388 800,00
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	0,00	30 220 000,00

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	2 610 132	CHF 351 866 243,00	CHF 134,80	N/A	N/A	N/A
30.06.2022	2 610 132	CHF 356 429 318,57	CHF 136,55	N/A	N/A	N/A
30.06.2023	2 610 132	CHF 359 446 019,58	CHF 137,71	N/A	N/A	N/A

Indices calculés selon la directive AMAS

30.06.2023 30.06.2022

Taux de perte sur loyer ¹	2,37%	3,72%
Coefficient d'endettement	31,83%	30,33%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) ²	66,63%	66,95%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV) ²	0,75%	0,84%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV) ²	1,14%	1,04%
Rendement des fonds propres (ROE)	3,26%	3,60%
Rendement du capital investi (ROIC)	2,58%	2,83%
Rendement sur distribution	N/A	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio	-11,41%	4,21%
Rendement de placement ³	1,56% ⁴	3,68% ⁵

Performance Procimmo Residential Lemanic Fund

	Depuis la création du fonds	30 juin 2023	30 juin 2022
Procimmo Residential Lemanic Fund	58,69%	-11,91%	-12,22%
SXI Real Estate® Funds TR	81,25%	-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 Ce taux indique le rendement de la période sous revue (6 mois).

⁵ Ce taux indique le rendement 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 pavé 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	1 616 815,08	2 373 894,24
Immeubles, divisés en :		
· Immeubles d'habitation	287 105 000,00	248 959 000,00
· Immeubles à usage commercial	127 572 720,00	139 407 800,00
· Immeubles à usage mixte	123 540 000,00	110 022 000,00
· Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	0,00	30 220 000,00
Total des immeubles	538 217 720,00	528 608 800,00
Autres actifs	6 392 317,89	7 472 375,81
Fortune totale du fonds, dont à déduire	546 226 852,97	538 455 070,05
Engagements à court terme, divisés selon :		
· Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	82 702 000,00	78 947 000,00
· Autres engagements à court terme	6 123 462,39	13 860 614,48
Engagements à long terme, divisés selon :		
· Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	88 593 000,00	81 403 000,00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	368 808 390,58	364 244 455,57
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-9 362 371,00	-7 815 137,00
Fortune nette du fonds	359 446 019,58	356 429 318,57
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	362 539 650,07	357 681 971,41
Distribution	-8 613 435,60	-8 091 409,20
Solde des mouvements de parts	0,00	0,00
Résultat total	5 519 805,11	6 838 756,36
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice	359 446 019,58	356 429 318,57
Nombre de parts en circulation	01.01.2023	01.01.2022
	30.06.2023	30.06.2022
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	137,71	136,55

COMPTE DE RÉSULTAT

	01.01.2023	01.01.2022
	30.06.2023	30.06.2022
	CHF	CHF
Revenus		
Loyers (rendements bruts)	11 034 347,45	10 861 767,25
Intérêts intercalaires portés à l'actif	173 859,24	437 407,59
Autres revenus	209 106,35	160 759,95
Total des revenus, dont à déduire :	11 417 313,04	11 459 934,79
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	1 297 243,94	966 930,84
Entretien et réparations	1 186 245,29	836 866,00
Administration des immeubles, divisés en :		
- Frais liés aux immeubles	1 446 908,80	1 084 084,80
- Impôts fonciers	247 500,00	449 811,00
- Frais d'administration	423 803,55	390 401,55
- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	33 035,00	54 008,50
Impôts revenus et fortune	1 373 950,50	1 232 793,50
Frais d'estimation et d'audit	53 650,00	53 972,97
Rémunérations réglementaires versées :		
- A la direction	1 257 359,24	1 507 654,01
- A la banque dépositaire	89 889,97	88 685,53
- A la banque dépositaire - Commissions sur distribution	43 067,18	40 457,05
Autres charges	56 078,01	103 207,84
Total des charges	7 508 731,48	6 808 873,59
Résultat net	3 908 581,56	4 651 061,20
Gains et pertes en capitaux réalisés	0,00	0,00
Impôt sur gain immobilier	0,00	0,00
Résultat réalisé	3 908 581,56	4 651 061,20
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	1 611 223,55	2 187 695,16
Impôts en cas de liquidation (variation)	0,00	0,00
Résultat total	5 519 805,11	6 838 756,36

INVENTAIRE DES IMMEUBLES

Immeubles d'habitation

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés ¹	Total vacant ²
		CHF	CHF	CHF	
FR	Granges-Paccot				
	Rue des Rosiers 8	10 659 710	10 000 000	203 366	2,39%
GE	Carouge				
	Rue de Lancy 6	4 486 385	6 740 000	133 839	0,67%
	Chêne-Bourg				
	Rue Peillonex 31-31A-33	35 100 052	42 860 000	362 577	0,00%
	Genève				
	Rue du Beulet 1A	6 807 547	9 240 000	174 168	1,33%
	Meyrin				
	Chemin de la Tour 4-6-8	9 147 256	12 760 000	279 726	0,00%
	Onex				
	Rue du Vieux-Moulin 7	10 447 196	13 200 000	265 547	0,00%
	Thônex				
	Chemin des Deux-Communes 15-17	13 267 184	15 640 000	314 743	0,00%
	Chemin des Deux-Communes 25-27-29	25 145 806	29 340 000	601 409	0,00%
	Vernier				
	Avenue Louis-Pictet 10-10B	20 831 642	30 180 000	631 488	0,00%
NE	La Chaux-de-Fonds				
	Rue du Bois-Noir 15-17-19-21-23	15 644 620	15 900 000	465 737	7,25%
VD	Aigle				
	Pré d'Emoz / Ch. de Bel-Horizon 1	10 135 328	11 090 000	291 094	0,63%
	Crissier				
	Rue des Alpes 59-63	29 766 923	37 980 000	712 573	0,56%
	Lausanne				
	Avenue de Sévery 2	7 774 371	8 119 000	186 336	0,00%
	Chemin du Levant 147	6 262 102	8 985 000	203 430	0,00%
	Chemin des Sauges 32-34-36	5 364 949	6 000 000	154 410	0,00%
	Route Aloys-Fauquez 36-38 / Ch. de la Motte 1	10 868 472	12 910 000	244 122	0,15%
	St-Cergue				
	Rue de la Gare 8	9 890 014	8 703 000	190 842	0,00%
	Vevey				
	Avenue de Gilamont 30-32	6 200 542	7 458 000	171 952	0,00%
Totaux		237 800 095	287 105 000	5 587 359	

Immeubles à usage commercial

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés ¹	Total vacant ²
		CHF	CHF	CHF	
GE	Genève				
	Rue du Cendrier 22-22A / Rue Kléberg 23	14 514 493	12 520 000	145 176	0,00%
	Rue du-Roveray 14	10 405 026	11 520 000	221 067	0,00%
	Rue de Hesse 1	6 408 319	7 020 000	138 680	0,00%
VD	Gland				
	Avenue du Mont-Blanc 31-33	19 831 959	20 480 000	575 197	6,58%
	Lausanne				
	Chemin du Trabandan 28	25 635 652	28 180 000	783 416	1,73%
	Rue Saint-Martin 9-11	19 694 842	24 120 000	529 061	0,00%
VS	Sion				
(2) (3)	Rue du Scex	23 186 415	23 732 720	664 896	0,00%
Totaux		119 676 706	127 572 720	3 057 493	

Immeubles à usage mixte

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés ¹	Total vacant ²
		CHF	CHF	CHF	
FR	Morat				
	Rue Pestalozzi 10-12	9 220 460	7 310 000	129 134	46,23%
GE	Genève				
	Rue de Berne 29-29bis	10 545 709	11 670 000	133 090	10,04%
	Rue de Berne 33	9 163 812	8 946 000	141 374	0,00%
	Rue de Berne 35	4 458 863	5 370 000	106 674	0,00%
	Rue de Berne 37	6 664 613	6 484 000	96 729	0,00%
	Rue de Berne 39	4 277 726	4 820 000	115 548	0,00%
	Ruelle de la Vinaigrerie 3-5	4 184 024	4 660 000	97 407	1,40%
	Rue de Neuchâtel 4	9 587 884	9 660 000	169 895	2,06%
	Rue Ferrier 2-4	9 827 543	10 450 000	244 640	0,00%
	Rue Liotard 4	4 500 871	5 020 000	110 158	0,00%
	Rue St-Laurent 15-17	10 340 318	11 770 000	238 207	2,09%
	Rue Voltaire 11 / Rue du Vuache 1	9 949 941	11 980 000	239 698	0,00%
VD	Bière				
	Rue du Flon 1-3	10 382 044	10 430 000	230 593	0,12%
	Cossonay				
	Rue des Laurelles 6	4 573 795	5 730 000	115 950	10,43%
	Rolle				
(2)	Passage Vuillermet 2-4	5 545 816	5 600 000	123 438	0,00%
SO	Biberist				
	Hauptstrasse 19	4 813 672	3 640 000	96 961	12,62%
Totaux		118 037 092	123 540 000	2 389 495	

Récapitulation

	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés ¹	Total vacant ²
	CHF	CHF	CHF	
Immeubles d'habitation incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie	237 800 095	287 105 000	5 587 359	
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE	119 676 706	127 572 720	3 057 493	
Immeubles à usage mixte incluant les immeubles en PPE	118 037 092	123 540 000	2 389 495	
Totaux	475 513 894	538 217 720	11 034 347	2,37%

¹ pour la période du 01.01.2023 au 30.06.2023

² Immeubles en PPE

³ Cet immeuble fait partie d'une copropriété, dont Solutions and Funds SA, pour le compte de Procimmo Residential Lemanic Fund, est détentrice à 59,60%

⁴ Cet immeuble a été mis en exploitation au 15.02.2023

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs.

Coop SA, locataire à Sion: Revenus locatifs: CHF 1'392'839

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

Aucun achat sur la période sous revue.

Ventes

Aucune vente sur la période sous revue.

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)						
0,82%	28.09.2022	31.01.2023	4972 000	0	4972 000	0
0,83%	29.09.2022	31.01.2023	3 000 000	0	3 000 000	0
0,98%	28.11.2022	31.01.2023	7 255 000	0	7 255 000	0
0,75%	29.12.2021	31.01.2023	4 330 000	0	4 330 000	0
0,75%	03.01.2022	31.01.2023	10 000 000	0	10 000 000	0
0,78%	23.09.2022	31.01.2023	1 000 000	0	1 000 000	0
0,85%	30.09.2022	31.01.2023	6 700 000	0	6 700 000	0
0,83%	30.09.2022	31.01.2023	10 400 000	0	10 400 000	0
0,86%	18.10.2022	31.01.2023	3 275 000	0	3 275 000	0
0,85%	10.10.2022	31.01.2023	9 000 000	0	9 000 000	0
0,90%	09.11.2022	31.01.2023	5 000 000	0	5 000 000	0
0,75%	19.04.2022	19.04.2023	10 000 000	0	10 000 000	0
0,40%	29.04.2020	29.04.2023	1 500 000	0	1 500 000	0
0,50%	06.05.2021	05.05.2023	5 250 000	0	5 250 000	0
1,73%	01.08.2012	30.06.2023	40 000	0	40 000	0
1,73%	18.04.2023	31.07.2023	0	10 000 000	0	10 000 000
1,73%	27.04.2023	31.07.2023	0	1 500 000	0	1 500 000
1,71%	10.01.2023	31.07.2023	0	50 602 000	5 000 000	45 602 000
1,70%	30.01.2023	31.07.2023	0	4 500 000	0	4 500 000
1,70%	27.04.2023	31.07.2023	0	500 000	0	500 000
1,70%	03.05.2023	31.07.2023	0	5 000 000	0	5 000 000
1,71%	29.06.2023	31.07.2023	0	600 000	0	600 000
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
1,56%¹			96 722 000	72 702 000	86 722 000	82 702 000
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	810 000	0	30 000	780 000
1,28%	28.06.2018	28.06.2028	9 800 000	0	0	9 800 000
1,94%¹			34 043 000	0	30 000	34 013 000
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)						
0,63%	13.05.2011	02.11.2028	1 800 000	0	0	1 800 000
1,65%	09.09.2015	29.06.2029	240 000	0	80 000	160 000
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%	01.10.2012	31.07.2031	1 715 000	0	0	1 715 000
2,15%	16.03.2023	15.06.2032	0	10 000 000	0	10 000 000
2,10%	17.03.2023	17.03.2033	0	5 000 000	0	5 000 000
2,16%	29.06.2023	29.06.2033	0	7 500 000	0	7 500 000
1,85%¹			32 160 000	22 500 000	80 000	54 580 000
1,73%¹		3,35²	162 925 000	95 202 000	86 832 000	171 295 000

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	1,20%	0,69%
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%	N/A
Commission de gestion des immeubles	6,00%	3,84%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	3,00%	0,52%
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	0,0525%	0,0496%
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.

Mandats de construction et investissements dans les immeubles

CHF
4 906 971,00

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 3.13%.

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 d'escompte moyen pondéré est de 2.67%.

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.