



Procimmo Real Estate SICAV, avec siège 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).

Fondée le 9 novembre 2020 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

Procimmo Real Estate SICAV – Swiss Commercial Fund est issu de la transformation du fonds contractuel Procimmo Swiss Commercial Fund, établi par FidFund Management SA, Nyon, en sa qualité de direction du fonds jusqu'au 20 juin 2021, avec l'approbation de Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, en sa qualité de banque dépositaire, approuvé la première fois par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA en date du 14 août 2007, et transformé en compartiment investisseurs de la SICAV immobilière en date du 21 avril 2021 conformément à la décision de la FINMA du 1er avril 2021.

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 société au sens des art. 55 et 100 CO demeure réservée dans tous les cas.

En vertu des art. 5 des statuts, la société 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.

Le compartiment n'est pas subdivisé en classes d'actions.

## **Procimmo Real Estate SICAV**

### **Conseil d'administration**

Hans Rudolf <b>HAURI</b>	Président
Erin <b>WOOD BERGERETTO</b>	Administrateur
Stefan <b>FAHRLÄNDER</b>	Administrateur

<b>Direction de fonds</b>	CACEIS (Switzerland) SA Route de Signy 35 CH-1260 Nyon / VD
---------------------------	---

<b>Gestionnaire</b>	Procimmo SA Rue de Lausanne 64 CH-1020 Renens / VD
---------------------	--

### **Experts chargés des estimations**

<b>Jones Lang LaSalle (Geneva) SA</b>	Personnes responsables M. Daniel Schneider et Mme Olivia Siger.
---------------------------------------	---

<b>Wuest Partner</b> , Genève	Personnes responsables M. Philippe Bach et M. Vincent Clapasson / et sa succursale à Genève
-------------------------------	---

### **Gérance des immeubles**

Naef Immobilier Lausanne SA – Lausanne  
Privera AG – Gümligen  
Privera SA – Lausanne  
Domicim SA – Yverdon  
Domicim SA – Sion  
Domicim SA – Delémont  
Domicim SA – Morges  
Fidimmobil SA – Neuchâtel  
Bory & Cie Agence Immobilière SA – Genève  
SEG Solution SA – Renens

<b>Banque dépositaire :</b>	Banque Cantonale Vaudoise Place St-François 14 CH-1001 Lausanne / VD
-----------------------------	--

<b>Organe de révision :</b>	KPMG SA Esplanade de Pont-Rouge 6 CH-1211 Grand-Lancy
-----------------------------	---

Fund Manager Procimmo Real Estate SICAV	Jessica <b>Brackmann</b>
--	--------------------------

Procimmo Real Estate SICAV est un placement collectif de droit suisse relevant de la catégorie des fonds immobiliers. Ce fonds investit dans des valeurs immobilières en Suisse, principalement dans des immeubles à usage commercial exclusif ou prépondérant et dans une moindre mesure dans des immeubles à usage mixte, des hôtels, des parkings, des maisons d'habitation, des propriétés par étage, des terrains à bâtir et des immeubles en droit de superficie.

L'objectif de la SICAV consiste à maintenir la substance à long terme des investissements et la distribution appropriée de leurs revenus, par la création d'un parc de valeurs patrimoniales stables, géré de manière dynamique. A cet effet, le fonds achète des immeubles offrant des perspectives de rendement supérieures à la moyenne.

## Rapport de gestion de Procimmo SA au 31 décembre 2022

Pour son premier semestre, le véhicule Procimmo Real Estate SICAV (PSCF) affiche un résultat net en hausse à CHF 19'340'897.- contre CHF 18'053'312.- (+ 7.13% / + CHF 1'287'585.-) sur la même période, il y a douze mois. Le résultat de l'exercice augmente à nouveau de manière substantielle à CHF 29'672'699.- contre CHF 27'950'553.- (+ 6.16% / + CHF 1'722'146.-) sur la période précédente. Le rendement de placement s'affiche à 5.34% (31.12.2021: 7.52%).

Du 1er juillet 2022 au 31 décembre 2022, les revenus locatifs semestriels de la SICAV continuent de progresser pour atteindre CHF 33'267'994.- contre CHF 31'437'191.- (+ 5.82% / + CHF 1'830'804.-) sur la même période douze mois plus tôt. L'évolution des charges est respectivement de CHF 14'264'323.- contre CHF 14'624'362.- (- 2.46% / - CHF 360'040.-) l'année dernière. La fortune nette de la SICAV progresse à CHF 876'514'823.- et la fortune brute à CHF 1'238'776'476.-. La valeur de marché du portefeuille immobilier continue également d'augmenter pour s'établir à CHF 1'220'784'800.-, en hausse de 2.77% sur douze mois.

La valeur nette d'inventaire (VNI) augmente et s'affiche à CHF 147.05 par action contre CHF 145.10 au 31 décembre 2021. Le TER REF(GAV) se stabilise à 0.90%.

### Commercialisation

En total 24'200 m2 ont été loués pendant le premier semestre, ce qui est de nouveau un excellent résultat. En novembre 2022, un contrat de bail de cinq ans a été conclu sur l'immeuble de Boudry (NE) avec l'entreprise IMA Automation Switzerland SA. Ce contrat, qui débute le 1er janvier 2023, comprend une surface de 4'200 m2 réparties sur deux halles industrielles. Decathlon continue également son expansion sur le site d'Onnens avec la location de 1'000 m2 supplémentaires tout comme FEDEX à Bussigny avec une nouvelle surface de 1'000 m2 également. Ces opérations renforcent la stratégie de location et ajoutent une source de revenus supplémentaires pour les années à venir.

### Développement

Plusieurs permis de construire ont été délivrés durant le semestre. La commune de Mont-sur-Rolle (VD) a délivré un permis de construire pour trois bâtiments artisanaux totalisant 10'810 m2 de surface de plancher. Le démarrage des travaux est prévu en juillet 2023 avec une réception en mars 2025. La commune de Lausanne (VD) a délivré un permis pour une dalle supplémentaire au sous-sol d'un bâtiment augmentant les surfaces de plus de 1'000 m2 avec une réception prévue en avril 2023. Enfin, la commune de Puidoux (VD) a également délivré un permis pour la transformation d'une halle pour accueillir environ 1'850 m2 de stockage et de zone administrative. Ces projets de construction renforcent la stratégie de développement immobilier de la SICAV et ajoutent des sources de revenus supplémentaires à long terme.

### Stratégie

En août 2022, la SICAV a procédé à la vente de l'immeuble sis Faubourg du Lac 10 à Neuchâtel dégageant un bénéfice de plus de CHF 0.16 par action. Ce petit immeuble résidentiel idéalement situé au centre-ville n'entraîne plus dans la stratégie de la SICAV.

A la suite de l'approbation de la FINMA, la direction de fonds de Procimmo Real Estate SICAV est assurée par Solutions & Funds SA dès le 1er janvier 2023. Ceci implique également un changement d'organe de révision et PricewaterhouseCoopers SA succédera à KPMG.

Le Conseil d'administration de Procimmo Real Estate SICAV a également soumis une proposition de regroupement des deux fonds gérés par Procimmo SA, Procimmo Real Estate SICAV et Procimmo Swiss Commercial Fund II, en 2023, sous réserve de l'approbation de la FINMA et des actionnaires. Le regroupement a pour but d'accroître la visibilité de l'immobilier commercial, industriel et logistique et de générer plus de force de frappe sur le marché immobilier. De plus, ce regroupement permettrait une plus grande diversification des risques pour les actionnaires.

## Chiffres résumés

		31 décembre 2021	31 décembre 2022
Fortune totale SICAV immobilière	CHF	1'219'755'801.68	1'239'026'476.07
Fortune nette SICAV immobilière	CHF	865'351'323.27	876'764'822.80
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	CHF	1'177'680'200.00	1'179'564'000.00
Valeur vénale estimée des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	10'226'800.00	41'220'800.00

	Actions en circulation	Fortune nette	Valeur nette d'inventaire par action	Distribution résultat net	Distribution gain en capital	Total <sup>(1)</sup>
		CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
30.06.2016	4'828'697	632'042'355.04	130.90	5.20	0.00	5.20
30.06.2017	4'828'697	651'189'667.23	134.85	5.30	0.00	5.30
30.06.2018	4'828'697	664'365'069.96	137.60	5.10	0.30	5.40
30.06.2019	5'365'218	742'907'402.53	138.45	5.10	0.30	5.40
30.06.2020	5'365'218	757'889'333.19	141.25	4.94	0.46	5.40
30.06.2021 - Compartiment investisseurs	5'365'218	782'475'224.81	145.85	5.40	0.00	5.40
30.06.2022 - Compartiment investisseurs	5'961'353	879'629'565.35	147.55	5.40	0.10	5.50
<b>31.12.2022 - Compartiment investisseurs</b>	<b>5'961'353</b>	<b>876'514'822.80</b>	<b>147.05</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
30.06.2021 - Compartiment entrepreneurs	250	250'000.00	1'000.00	0.00	0.00	0.00
30.06.2022 - Compartiment entrepreneurs	250	250'000.00	1'000.00	0.00	0.00	0.00
<b>31.12.2022 - Compartiment entrepreneurs</b>	<b>250</b>	<b>250'000.00</b>	<b>1'000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

<sup>(1)</sup> net d'impôts directs et franc d'impôt anticipé

### Indices calculés selon la directive de la AMAS

	31 décembre 2021	31 décembre 2022
<i>Compartiment Investisseurs</i>		
Taux de perte sur loyers *	12.24%	12.62%
Coefficient d'endettement	28.07%	28.28%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) **	67.22%	65.05%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER <sub>REF</sub> (GAV)) **	0.81%	0.90%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER <sub>REF</sub> (MV)) **	1.06%	1.23%
Rendement des fonds propres (ROE) ***	3.22%	3.37%
Rendement du capital investi (ROIC) ***	2.47%	2.56%
Agio / Disagio	15.58%	-6.15%
Rendement de placement **	7.52%	5.34%

### Performance de Procimmo Real Estate SICAV (dividende réinvesti)

	2021	2022 <sup>(1)</sup>	Depuis création du Fonds <sup>(2)</sup>	Exercice comptable 31.12.21 - 31.12.22
Procimmo Real Estate SICAV	10.73%	-14.46%	122.94%	-14.46%
SXI Real Estate® Funds Broad Total Return ****	7.32%	-15.17%	118.43%	-15.17%

\* Le taux de perte sur loyers ne prend pas en compte « les vacants travaux »

\*\* Le calcul est effectué sur douze mois

\*\*\* Le calcul est effectué sur six mois

\*\*\*\* L'indice de comparaison SXI Real Estate Funds Index (SWIIT) englobe tous les fonds immobiliers de Suisse cotés à la SIX Swiss Exchange. Leur pondération dans l'indice est en fonction de leur capitalisation boursière. Pour le calcul de l'indice de performance SWIIT, les paiements de dividendes sont pris en compte. La performance historique ne représente pas un indicateur de performance courante ou future. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des parts.

(1) jusqu'au 31.12.2022

(2) du 08.11.2007 au 31.12.2022 (performance cumulative)

# Compte de fortune

<b>Compartiment Investisseurs</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Actifs</b>		
<b>Avoirs en banque</b>		
Avoirs à vue	3'591'439.23	4'132'677.82
<b>Immeubles</b>		
Immeubles d'habitation en propriété par étage	510'200.00	0.00
Immeubles à usage mixte	50'970'000.00	50'230'000.00
Immeubles à usage commercial	1'075'951'000.00	1'080'705'000.00
Immeubles à usage commercial en propriété par étage	50'249'000.00	48'629'000.00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	10'226'800.00	41'220'800.00
<b>Total immeubles</b>	<b>1'187'907'000.00</b>	<b>1'220'784'800.00</b>
Autres actifs	28'007'362.45	13'858'998.25
<b>Total des actifs</b>	<b>1'219'505'801.68</b>	<b>1'238'776'476.07</b>
<b>Passifs</b>		
<b>Engagements à court terme</b>		
Dettes hypothécaires à court terme	105'248'740.00	98'330'000.00
Autres engagements à court terme	12'872'988.14	8'862'523.99
<b>Engagements à long terme</b>		
Dettes hypothécaires à long terme	228'236'500.00	246'952'150.00
Autres engagements à long terme	0.00	0.00
<b>Total des passifs</b>	<b>346'358'228.14</b>	<b>354'144'673.99</b>
<b>Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>873'147'573.54</b>	<b>884'631'802.08</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-8'046'250.27	-8'116'979.28
<b>Fortune nette</b>	<b>865'101'323.27</b>	<b>876'514'822.80</b>
<b>Variation de la fortune nette de la SICAV</b>		
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Fortune nette de la SICAV au début de la période comptable	782'475'224.81	879'629'565.35
Distribution	-32'191'306.20	-32'787'441.50
Solde des mouvements d'actions	86'866'851.69	0.00
Résultat total	27'950'552.97	29'672'698.95
<b>Fortune nette de la SICAV à la fin de l'exercice</b>	<b>865'101'323.27</b>	<b>876'514'822.80</b>
<b>Nombre d'actions rachetées et émises</b>		
<b>Evolution du nombre d'actions</b>		
Situation au début de l'exercice	5'365'218.00	5'961'353.00
Nombre d'actions émises	596'135.00	0.00
Nombre d'actions rachetées	0.00	0.00
<b>Situation à la fin de l'exercice</b>	<b>5'961'353.00</b>	<b>5'961'353.00</b>
<b>Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période</b>	<b>145.10</b>	<b>147.05</b>

# Compte de résultat

Compartiment Investisseurs	01.07.2021	01.07.2022
	31.12.2021	31.12.2022
	CHF	CHF
<b>Revenus</b>		
Revenus locatifs	31'437'190.87	33'267'994.37
Intérêts bancaires	-27'859.02	-2'655.69
Intérêts négatifs	0.00	0.00
Intérêts intercalaires	26'405.00	154'100.48
Autres revenus locatifs	119'262.86	178'271.29
Autres revenus	0.00	7'508.95
Participation des souscripteurs aux revenus courus	1'122'674.31	0.00
<b>Total des produits</b>	<b>32'677'674.02</b>	<b>33'605'219.40</b>
<b>Charges</b>		
Intérêts hypothécaires (y.c. les intérêts de prêts garantis par hypothèque)	1'748'454.52	1'670'457.69
Autres intérêts passifs	66'769.00	67'888.70
Entretien et réparations	1'779'529.25	1'415'601.38
Administration des immeubles :		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	3'169'437.73	2'424'666.05
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	846'560.68	863'973.16
Impôts	3'217'762.62	3'172'444.36
Frais d'estimation et d'audit	85'160.40	104'151.00
Frais d'avocats	71'143.20	79'690.42
Frais bancaires	215'986.62	175'138.77
Autres charges (dont frais de publications, d'impression, ...)	16'754.47	17'414.36
Rémunérations réglementaires versées :		
à la direction	3'395'326.70	3'747'574.47
à la banque dépositaire	174'814.39	188'457.62
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	-163'337.14	336'864.60
<b>Total des charges</b>	<b>14'624'362.44</b>	<b>14'264'322.58</b>
<b>Résultat net</b>	<b>18'053'311.58</b>	<b>19'340'896.82</b>
Gains/pertes sur investissements réalisés (-es)	847'462.97	1'088'283.65
<b>Résultat réalisé</b>	<b>18'900'774.55</b>	<b>20'429'180.47</b>
Gains/Pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation)	9'049'778.42	9'243'518.48
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>27'950'552.97</b>	<b>29'672'698.95</b>
<b>Utilisation du résultat</b>		
Résultat réalisé	18'900'774.55	20'429'180.47
Report de l'exercice précédent	22'409'451.84	23'931'056.37
<b>Résultat disponible pour être réparti</b>	<b>41'310'226.39</b>	<b>44'360'236.84</b>
<b>Résultat pouvant être versé aux investisseurs</b>	<b>41'310'226.39</b>	<b>44'360'236.84</b>
Distribution gain en capital	0.00	0.00
Distribution revenus	0.00	0.00
<b>Résultat prévu pour être versé aux investisseurs</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Report à nouveau</b>	<b>41'310'226.39</b>	<b>44'360'236.84</b>



# Inventaire des immeubles

## Immeubles d'habitation en propriétés par étage

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyers encaissés <sup>(1)</sup> en CHF	Total Vacant
VD	<b>Sainte-Croix</b>				
	<sup>(2)</sup> Avenue des Alpes	-	-	14'400.00	0.00%
	<b>Totaux</b>	-	-	<b>14'400.00</b>	

## Immeubles à usage mixte

NE	<b>Neuchâtel</b>				
	Faubourg du Lac 10	-	-	34'959.00	0.00%
VD	<b>Lausanne</b>				
	Rue de la Borde 3 a, b, c, d et 5 c, d	42'444'854.13	50'230'000.00	1'005'932.85	14.55%
	<b>Totaux</b>	<b>42'444'854.13</b>	<b>50'230'000.00</b>	<b>1'040'891.85</b>	

## Immeubles à usage commercial

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyers encaissés <sup>(1)</sup> en CHF	Total Vacant
AR	<b>Herisau</b>				
	Walke 43	11'190'668.45	16'950'000.00	463'109.40	4.15%
BE	<b>Burgdorf</b>				
	Kirchbergstrasse 190	8'984'099.81	6'878'000.00	73'473.00	79.02%
	<b>Frauenkappelen</b>				
	Murtenstrasse 110, 112	7'454'493.60	6'809'000.00	159'323.10	19.42%
	<b>Urtenen-Schönbühl</b>				
	Moosstrasse 11	5'493'475.80	5'885'000.00	234'273.00	0.15%
BL	<b>Münchenstein</b>				
	Venedigstrasse 31	5'768'642.70	6'116'000.00	252'601.45	0.24%
FR	<b>Bussy</b>				
	Route des Maréchets 139	2'668'400.78	2'265'000.00	46'064.00	15.23%
	<b>Domdidier</b>				
	Route de l'Industrie 87	5'296'983.73	4'562'000.00	33'750.00	100.00%
	<b>Rossens</b>				
	Route de Montena 63, 65A, B	24'080'788.73	26'370'000.00	727'500.00	0.00%
	<b>Vuisternens-en-Ogoz</b>				
	Route de Rueyres 12	6'333'410.52	4'597'000.00	115'760.00	47.28%
GE	<b>Perly-Certoux</b>				
	Route de Saint-Julien 273, 275, 277	12'725'285.04	14'980'000.00	463'492.00	0.61%
JU	<b>Porrentruy</b>				
	Chemin des Grandes-Vies 19, 21	4'433'612.95	3'025'000.00	137'112.00	21.89%
NE	<b>Boudry</b>				
	Chemin des Conrardes 12	16'408'870.06	20'890'000.00	418'848.00	33.14%
	<b>La Chaux-de-Fonds</b>				
	Route de l'Helvétie 283	21'673'363.15	24'340'000.00	760'929.70	6.05%
	<b>Neuchâtel</b>				
	Rue des Draizes 3, 5, 7	30'602'064.35	37'040'000.00	1'131'247.80	3.29%
	<b>Peseux</b>				
	Rue de la Gare 4	17'470'634.50	17'820'000.00	402'706.90	46.76%
SG	<b>Jona</b>				
	St. Dionysstrasse 31, 33	17'458'925.98	13'580'000.00	164'469.11	43.09%
SO	<b>Bellach</b>				
	Grederstrasse 31	2'869'035.85	3'660'000.00	95'000.10	0.00%
	<b>Biberist</b>				
	Burgunderstrasse 13	17'546'128.53	16'290'000.00	366'435.55	39.31%

1. Inclus les loyers à recevoir

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyers encaissés <sup>(1)</sup> en CHF	Total Vacant
<b>VD</b>	<b>Allaman</b>				
	Route de la Gare 11	8'209'523.00	8'775'000.00	311'759.70	10.48%
	<b>Aubonne</b>				
	Chemin du Prê Neuf 14	92'136'051.63	99'290'000.00	3'819'141.40	1.54%
	<b>Bussigny</b>				
	Route de Genève 5	63'988'079.16	67'760'000.00	1'830'972.00	0.00%
	Route de Sorge 1	13'541'473.22	18'630'000.00	512'628.00	0.08%
	Route de Sorge 2	19'131'031.73	26'110'000.00	749'771.80	11.39%
	<b>Cheseaux-sur-Lausanne</b>				
	Chemin du Châtelard 1	12'911'197.86	13'250'000.00	439'460.00	13.76%
	<b>Eysins</b>				
	Terre Bonne B1, Route de Crassier 13	20'249'557.05	22'940'000.00	628'475.40	0.00%
	<b>Forel</b>				
	Aux Prés de Bamps, Route de l'Industrie 11 à 33	6'150'169.90	6'144'000.00	249'331.00	5.31%
	<b>Lausanne</b>				
	Chemin d'Entre-Bois 29, 29A, 31	10'858'832.71	12'030'000.00	310'618.50	32.46%
	Rue de Genève 88	27'231'157.52	38'180'000.00	1'069'551.00	12.89%
	<b>Le Mont-sur-Lausanne</b>				
	En Budron E7	4'545'232.95	5'807'000.00	192'759.80	0.64%
	En Budron E9	4'947'017.32	5'809'000.00	182'007.00	2.25%
	En Budron H7, H9, H11	18'323'478.72	31'230'000.00	870'849.00	2.84%
	En Budron C4	1'651'077.45	2'453'000.00	72'510.00	0.00%
	<b>Morges</b>				
	Rue de Lausanne 55-57	25'029'516.73	25'980'000.00	274'374.70	61.46%
	<b>Noville</b>				
	Route du Simplon 33	5'016'894.50	6'280'000.00	181'072.00	0.00%
	<b>Nyon</b>				
	Route de Champ-Colin 12, 16, 18, 20	24'934'735.61	30'610'000.00	925'697.00	6.45%
	<b>Onnens</b>				
	Champs-du-Port	70'211'568.38	84'340'000.00	2'806'750.10	15.59%
	<b>Préverenges</b>				
	Chemin du Vuasset 2	19'320'559.99	21'700'000.00	399'474.00	0.00%
	Chemin du Vuasset 4, 6, 8	18'849'468.34	20'100'000.00	236'162.20	61.91%
	<b>Puidoux</b>				
	Route de la Z.I. du Verney 4, 6	23'211'173.57	30'710'000.00	882'629.05	3.83%
	Chemin du Verney 18, 20A, 20B	21'802'801.32	29'830'000.00	819'321.00	0.25%
	<b>Renens</b>				
	Avenue de Longemalle 7	5'202'020.89	7'370'000.00	160'487.20	28.39%
	<b>Romanet-sur-Morges</b>				
	Z.I. Moulin-de-Choc	14'413'038.35	16'910'000.00	471'744.00	22.69%
	<b>Villeneuve</b>				
	Retail Park, Chemin de la Confrérie 117	51'849'231.62	52'410'000.00	1'340'916.30	2.63%
	Rocville, Z.I. D107	55'618'208.42	64'430'000.00	1'675'110.30	0.00%
	<b>Yverdon-les-Bains</b>				
	Avenue des Sports 42	17'023'925.71	17'740'000.00	507'033.60	17.17%
<b>VS</b>	<b>Sion</b>				
	Rue de l'Industrie 22	26'644'996.77	28'310'000.00	824'752.50	0.00%
	<b>Vernayaz</b>				
	Rue de la Grande Charrière 38	14'825'983.76	13'280'000.00	558'497.30	25.13%
<b>ZH</b>	<b>Otelfingen</b>				
	Lauetstrasse 3 à 19, 31 à 35	13'759'538.47	13'460'000.00	438'312.60	4.77%
	<b>Winterthur</b>				
	Steigstrasse 26	20'285'172.24	26'780'000.00	752'022.01	24.05%
	<b>Totaux</b>	<b>950'331'599.42</b>	<b>1'080'705'000.00</b>	<b>30'540'285.57</b>	

1. Inclus les loyers à recevoir

## Immeubles à usage commercial en propriété par étages

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyers encaissés <sup>(1)</sup> en CHF	Total Vacant
<b>VD</b>	<b>Corcelles-près-Payerne</b>				
	Z.I. de la Planchettaz 2, 4	2'626'191.00	4'502'000.00	144'250.00	0.00%
	<b>Lausanne</b>				
	Chemin d'Entre-Bois 19, 21	6'449'885.88	8'700'000.00	302'850.00	0.29%
	<b>Montagny-près-Yverdon</b>				
	En Chamard 41	3'197'337.93	3'986'000.00	120'840.00	0.00%
	<b>Sainte-Croix</b>				
	Rue de l'Industrie 21	13'287'692.70	9'730'000.00	365'366.00	33.32%
	<b>Yverdon-les-Bains</b>				
	Rue des Petits Champs 13, 15, 17	3'576'875.25	4'890'000.00	173'123.00	7.77%
<b>VS</b>	<b>Martigny</b>				
	Rue du Levant 167	6'458'159.10	9'781'000.00	298'320.00	0.20%
	<b>Sion</b>				
	Chemin St-Hubert 5	7'425'908.82	7'040'000.00	253'608.00	5.16%
	<b>Totaux</b>	<b>43'022'050.68</b>	<b>48'629'000.00</b>	<b>1'658'357.00</b>	

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

<b>VD</b>	<b>Lonay</b>				
	Route de Denges	13'233'128.10	16'070'000.00	-	0.00%
	<b>Mont-sur-Rolle</b>				
	Chemin de Carroz-Pessingettaz	8'328'977.09	8'971'000.00	-	0.00%
	<b>Villeneuve</b>				
	Chemin du Pré-Neuf	10'090'631.08	10'590'000.00	-	0.00%
<b>VS</b>	<b>Vernayaz</b>				
	Site Moderna	612'964.00	593'800.00	-	0.00%
<b>ZH</b>	<b>Rümlang</b>				
	Flughofstrasse 57	5'508'202.43	4'996'000.00	14'059.95	0.00%
	<b>Totaux</b>	<b>37'773'902.70</b>	<b>41'220'800.00</b>	<b>14'059.95</b>	

## Récapitulation

	Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyers encaissés <sup>(1)</sup> en CHF
Immeubles d'habitation en propriétés par étage	0.00	0.00	14'400.00
Immeubles à usage mixte	42'444'854.13	50'230'000.00	1'040'891.85
Immeubles à usage commercial	950'331'599.42	1'080'705'000.00	30'540'285.57
Immeubles à usage commercial en propriétés par étage	43'022'050.68	48'629'000.00	1'658'357.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	37'773'902.70	41'220'800.00	14'059.95
<b>Totaux</b>	<b>1'073'572'406.93</b>	<b>1'220'784'800.00</b>	<b>33'267'994.37</b>

La valeur incendie totale des immeubles s'élève à

1'148'605'583.00 CHF

Les locataires représentant plus de 5% de l'ensemble des revenus locatifs du fonds (selon la directive AMAS pour les fonds immobiliers, cm 66) sont les suivants:

Conforama Suisse SA, Route de Genève 5 à Bussigny 1'830'972.00 CHF  
 DECATHLON SPORT Switzerland, Champ du port à Onnens / Rocville, Z.I. D107 à Villeneuve 1'879'760.40 CHF

1. Inclus les loyers à recevoir

---

## Liste des achats et des ventes

### Achats

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

VD	Mont-sur-Rolle	
	Chemin de Carroz-Pessingetaz	6'914'400.00
Villeneuve		
	Chemin du Pré Neuf	9'400'000.00
<b>Total des Achats</b>		<b>16'314'400.00</b>

### Ventes

Immeubles à usage mixte

NE	Neuchâtel	
	Faubourg du Lac 10	3'150'000.00
<b>Total des ventes</b>		<b>3'150'000.00</b>

## Détail des dettes hypothécaires

Capital en CHF	Taux d'intérêt Annuel	Date d'emprunt	Échéance
<b>Engagements à court terme de moins d'un an</b>			
20'000'000.00	1.197%	02.10.2022	02.01.2023
5'000'000.00	1.197%	02.10.2022	02.01.2023
5'000'000.00	0.842%	11.10.2022	31.03.2023
7'000'000.00	0.831%	23.09.2022	31.03.2023
26'000'000.00	0.980%	28.11.2022	31.03.2023
8'350'000.00	0.994%	30.11.2022	31.03.2023
11'280'000.00	0.831%	30.09.2022	31.03.2023
1'400'000.00	0.897%	09.11.2022	31.03.2023
6'000'000.00	1.010%	02.12.2022	31.03.2023
3'600'000.00	1.142%	12.12.2022	31.03.2023
4'700'000.00	1.000%	25.10.2018	24.10.2023
<b>Engagements à long terme de un à cinq ans</b>			
2'760'000.00	1.000%	17.02.2021	17.02.2024
495'000.00	1.000%	17.02.2021	17.02.2024
7'587'000.00	1.430%	29.09.2017	29.09.2024
14'500'000.00	1.670%	06.10.2014	07.10.2024
2'100'000.00	1.700%	25.02.2008	01.01.2025
15'200'000.00	1.370%	03.01.2008	03.01.2025
3'050'000.00	1.040%	31.01.2018	31.01.2025
2'700'000.00	1.110%	26.02.2018	26.02.2025
1'930'000.00	1.290%	22.04.2021	22.04.2025
3'770'000.00	1.200%	02.10.2017	01.10.2025
2'360'150.00	1.700%	25.02.2008	02.10.2025
17'000'000.00	0.650%	29.11.2020	29.11.2025
5'985'000.00	1.050%	18.01.2019	19.01.2026
10'000'000.00	1.240%	23.05.2017	22.05.2026
13'000'000.00	0.800%	18.02.2022	18.02.2027
12'578'000.00	1.290%	23.05.2017	24.05.2027
27'490'000.00	0.700%	11.11.2020	11.11.2027
<b>Engagements à long terme de plus de cinq ans</b>			
6'112'000.00	0.600%	07.06.2021	07.06.2028
2'500'000.00	1.450%	26.03.2019	26.03.2029
9'000'000.00	1.210%	01.08.2021	01.08.2029
8'000'000.00	1.680%	01.08.2021	01.08.2029
7'335'000.00	0.980%	04.11.2019	02.11.2029
23'000'000.00	0.850%	30.04.2020	30.04.2030
9'500'000.00	0.950%	26.09.2020	26.09.2030
27'000'000.00	0.800%	07.10.2020	07.10.2030
12'000'000.00	2.100%	19.12.2022	19.12.1932
<b>345'282'150.00</b>	<b>1.068%</b>	<b>(taux moyen pondéré)</b>	

---

## Détail des dettes hypothécaires remboursées

Capital en CHF	Taux d'intérêt Annuel	Date d'emprunt	Échéance
5'000'000.00	0.75%	20.06.2022	20.07.2022
2'000'000.00	0.75%	28.06.2022	20.07.2022
5'000'000.00	0.45%	14.04.2022	11.09.2022
7'000'000.00	0.75%	20.07.2022	16.09.2022
7'280'000.00	0.95%	25.03.2019	25.09.2022
2'000'000.00	0.95%	09.04.2019	30.09.2022
2'000'000.00	0.95%	27.01.2021	30.09.2022
20'000'000.00	0.95%	27.01.2021	02.10.2022
5'000'000.00	0.95%	28.01.2021	02.10.2022
5'000'000.00	0.09%	11.09.2022	11.10.2022
26'000'000.00	0.59%	28.10.2023	28.11.2022
8'348'740.00	0.65%	01.12.2021	30.11.2022
3'600'000.00	0.96%	11.11.2022	12.12.2022
12'000'000.00	1.20%	16.12.2008	19.12.2022

## Informations sur le taux effectif des rémunérations

Taux maximum selon  
le règlement de  
placement Taux appliqué

### Rémunération à la direction de fonds

pour la commission de gestion *	§ 19 règlement de placement	1.50%	0.84%
pour l'achat ou la vente d'un immeuble	§ 19 règlement de placement	3.00%	3.00%
pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	§ 19 règlement de placement	3.00%	2.00%
pour la gestion des immeubles	§ 19 règlement de placement	5.00%	1.5% - 3.5%

\* calcul sur base des chiffres semestriels annualisé

### Rémunération à la banque dépositaire

pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilière	§ 19 règlement de placement	CHF 125.-	CHF 125.-
pour l'administration, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	§ 19 règlement de placement	0.0425%	0.0425%

### Rémunération à la direction de fonds et à la banque dépositaire

pour la commission d'émission	§ 18 règlement de placement	5.00%	0.00%
pour la commission de rachat	§ 18 règlement de placement	5.00%	0.00%
pour le versement du produit annuel aux investisseurs	§ 19 règlement de placement	0.50%	0.50%

## Information sur les engagements

Engagements de paiement contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans des immeubles.

Au jour de clôture du bilan, les engagements de paiements contractuels en cours pour les mandats de construction et les investissements dans des immeubles se montent, au total, à CHF 45'496'768.00.

# Compte de fortune

## Compartiment Entrepreneur

	31.12.2021	31.12.2022
	CHF	CHF
<b>Actifs</b>		
<b>Avoirs en banque</b>		
Avoirs à vue	250'000.00	250'000.00
Autres actifs	0.00	0.00
<b>Total des actifs</b>	<b>250'000.00</b>	<b>250'000.00</b>
<b>Passifs</b>		
<b>Fonds étrangers</b>		
Autres engagements	0.00	0.00
<b>Fonds propres</b>		
Capital action	250'000.00	250'000.00
Résultat reporté	0.00	0.00
Résultat de l'exercice	0.00	0.00
<b>Total des passifs</b>	<b>250'000.00</b>	<b>250'000.00</b>
<b>Nombre d'actions rachetées et émises</b>		
<b>Evolution du nombre d'actions</b>		
Situation au début de l'exercice	0.00	250.00
Nombre d'actions émises	250.00	0.00
Nombre d'actions rachetées et émises	0.00	0.00
<b>Situation à la fin de l'exercice</b>	<b>250.00</b>	<b>250.00</b>
<b>Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période</b>	<b>1'000.00</b>	<b>1'000.00</b>



# Compte de résultat

<b>Compartiment Entrepreneur</b>	01.07.2021	01.07.2022
	31.12.2021	31.12.2022
		CHF
<b>Revenus</b>		
Intérêts bancaires	0.00	0.00
Autres revenus	0.00	0.00
<b>Total des produits</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Charges</b>		
<b>Total des charges</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Résultat net</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Résultat réalisé</b>	0.00	0.00
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Utilisation du résultat</b>		
<b>Résultat net</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Virement à gains/pertes de capital accumulés	0.00	0.00
<b>Résultat disponible pour être réparti</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Distribution gain en capital	0.00	0.00
Distribution revenus	0.00	0.00
<b>Report à nouveau</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

Actionnaires entrepreneurs détenant plus de 5% des actions (selon Art. 97 al. 5 OPC-FINMA)

Procimmo Group AG - Baarerstrasse 79, CH-6300 Zug - Participation: 100%

# Compte de fortune

<b>Total de la SICAV immobilière</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Actifs</b>		
<b>Avoirs en banque</b>		
Avoirs à vue	3'841'439.23	4'382'677.82
<b>Immeubles</b>		
Immeubles d'habitation en propriété par étage	510'200.00	0.00
Immeubles à usage mixte	50'970'000.00	50'230'000.00
Immeubles à usage commercial	1'075'951'000.00	1'080'705'000.00
Immeubles à usage commercial en propriété par étage	50'249'000.00	48'629'000.00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	10'226'800.00	41'220'800.00
<b>Total immeubles</b>	<b>1'187'907'000.00</b>	<b>1'220'784'800.00</b>
Autres actifs	28'007'362.45	13'858'998.25
<b>Total des actifs</b>	<b>1'219'755'801.68</b>	<b>1'239'026'476.07</b>
<b>Passifs</b>		
<b>Engagements à court terme</b>		
Dettes hypothécaires à court terme	105'248'740.00	98'330'000.00
Autres engagements à court terme	12'872'988.14	8'862'523.99
<b>Engagements à long terme</b>		
Dettes hypothécaires à long terme	228'236'500.00	246'952'150.00
Autres engagements à long terme	0.00	0.00
<b>Total des passifs</b>	<b>346'358'228.14</b>	<b>354'144'673.99</b>
<b>Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>873'397'573.54</b>	<b>884'881'802.08</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-8'046'250.27	-8'116'979.28
<b>Fortune nette</b>	<b>865'351'323.27</b>	<b>876'764'822.80</b>
<b>Variation de la fortune nette de la SICAV Immobilière</b>		
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Fortune nette de la SICAV au début de la période comptable	782'475'224.81	879'629'565.35
Distribution	-32'191'306.20	-32'787'441.50
Solde des mouvements d'actions	87'116'851.69	0.00
Résultat total	27'950'552.97	29'922'698.95
<b>Fortune nette de la SICAV à la fin de l'exercice</b>	<b>865'351'323.27</b>	<b>876'764'822.80</b>
<b>Nombre d'actions rachetées et émises</b>		
<b>Evolution du nombre d'actions</b>		
Situation au début de l'exercice	5'365'218.00	5'961'603.00
Nombre d'actions émises	596'385.00	0.00
Nombre d'actions rachetées	0.00	0.00
<b>Situation à la fin de l'exercice</b>	<b>5'961'603.00</b>	<b>5'961'603.00</b>
	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Informations complémentaires (art. 106 OPC-FINMA)</b>		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	0.00	0.00
Montant des provisions pour réparations futures	0.00	0.00
Nombre d'actions présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0	0

# Compte de résultat

Total de la SICAV immobilière	01.07.2021	01.07.2022
	31.12.2021	31.12.2022
	CHF	CHF
<b>Revenus</b>		
Revenus locatifs	31'437'190.87	33'267'994.37
Intérêts bancaires	-27'859.02	-2'655.69
Intérêts négatifs	0.00	0.00
Intérêts intercalaires	26'405.00	154'100.48
Autres revenus locatifs	119'262.86	178'271.29
Autres revenus	0.00	7'508.95
Participation des souscripteurs aux revenus courus	1'122'674.31	0.00
<b>Total des produits</b>	<b>32'677'674.02</b>	<b>33'605'219.40</b>
<b>Charges</b>		
Intérêts hypothécaires (y.c. les intérêts de prêts garantis par hypothèque)	1'748'454.52	1'670'457.69
Autres intérêts passifs	66'769.00	67'888.70
Entretien et réparations	1'779'529.25	1'415'601.38
Administration des immeubles :		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	3'169'437.73	2'424'666.05
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	846'560.68	863'973.16
Impôts	3'217'762.62	3'172'444.36
Frais d'estimation et d'audit	85'160.40	104'151.00
Frais d'avocats	71'143.20	79'690.42
Frais bancaires	215'986.62	175'138.77
Autres charges (dont frais de publications, d'impression, ...)	16'754.47	17'414.36
Rémunérations réglementaires versées :		
à la direction	3'395'326.70	3'747'574.47
à la banque dépositaire	174'814.39	188'457.62
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	-163'337.14	336'864.60
<b>Total des charges</b>	<b>14'624'362.44</b>	<b>14'264'322.58</b>
<b>Résultat net</b>	<b>18'053'311.58</b>	<b>19'340'896.82</b>
Gains/pertes sur investissements réalisés (-es)	847'462.97	1'088'283.65
<b>Résultat réalisé</b>	<b>18'900'774.55</b>	<b>20'429'180.47</b>
Gains/Pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation)	9'049'778.42	9'243'518.48
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>27'950'552.97</b>	<b>29'672'698.95</b>

## **Principes d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire**

La valeur nette d'inventaire de la SICAV immobilière est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable ainsi que pour chaque émission d'actions, en francs suisses.

La direction du fonds fait examiner la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier par des experts indépendants chargés des estimations à la clôture de chaque exercice ainsi que lors de l'émission d'actions. Pour ce faire, la SICAV mandate, avec l'approbation de l'autorité de surveillance, au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts indépendants chargés des estimations. L'inspection des immeubles par les experts chargés des estimations est à répéter tous les trois ans au moins. Lors de l'acquisition / cession d'immeubles, la direction du fonds doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. Lors des cessions, une nouvelle estimation n'est pas requise lorsque l'estimation existante ne date pas de plus de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.

Les placements cotés en bourse ou négociés sur un autre marché ouvert au public doivent être évalués selon les cours du marché principal. D'autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour la détermination de la valeur vénale, la direction du fonds utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.

Les placements collectifs ouverts de capitaux sont évalués à leur prix de rachat et/ou à la valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement à une bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction du fonds peut les évaluer selon le paragraphe précédent.

La valeur de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe (instruments du marché monétaire) qui ne sont pas négociés en bourse ou sur un marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante : le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changement notable des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée aux nouveaux rendements du marché. En cas de prix actuel manquant du marché, on se réfère normalement à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).

Les avoirs en banque sont évalués à la hauteur du montant de la créance majorée des intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

Les immeubles sont évalués pour le fonds immobilier conformément à la Directive actuelle de l'AMAS sur les fonds immobiliers.

Les terrains non bâtis et les immeubles en construction sont inscrits dans le compte de fortune à leur valeur vénale. La SICAV et la direction du fonds procèdent à l'estimation des immeubles en construction à la clôture de l'exercice comptable.

La valeur nette d'inventaire d'une action est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du compartiment investisseur, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit compartiment investisseur, divisée par le nombre d'actions en circulation. La valeur nette d'inventaire par action est exprimée dans la monnaie de compte de la SICAV et déterminée en divisant la fortune nette du fonds par le nombre d'actions en circulation. Elle est arrondie à CHF 0.05.

Les immeubles pour lesquels la SICAV a signé un acte de vente à terme sont valorisés au compte de fortune au prix de vente fixé par l'acte notarié et non à leur valeur DCF.

## **Modèle d'évaluation DCF**

Conformément aux dispositions légales et à la directive de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) du 2 avril 2008, les évaluations des biens immobiliers ont été effectuées au moyen de la méthode Discounted Cash-Flow (DCF). Chaque expert apprécie l'évolution des objets en toute indépendance et modélise le calcul DCF selon des paramètres qui lui sont propres.

### Vincent Clapasson et Philippe Bach - Wüest Partner SA

Wüest Partner utilise le modèle DCF à une période, c'est-à-dire les cash-flows sont estimés sur un horizon-temps correspondant à la durée d'utilisation restante de l'immeuble, en général 40 ans. Et dans ce cas, la valeur actuelle de l'immeuble est égale à la somme des cash-flows nets actualisés sur cet horizon-temps. Par ailleurs, les projections des cash-flows 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 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 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, etc.

Les taux d'escompte réels varient entre 3.10% (minimum) et 5.50% (maximum) avec une moyenne pondérée à 4.04%.

### Olivia Siger et Daniel Schneider - Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

L'expertise est effectuée au moyen de la méthode dynamique d'actualisation des flux de trésorerie futurs – « Discounted Cash-Flow (DCF) ». Celle-ci consiste à calculer, par actualisation, le potentiel de rendement d'un immeuble en fonction des revenus qu'il engendrera et des frais occasionnés par son exploitation. Les flux sont modélisés et projetés à long terme. Les résultats obtenus représentent la valeur nette des flux de trésorerie actuels et prévisionnels, déduction faite de tous les frais non imputables aux locataires. Les flux de trésorerie annuels (free cash flows) générés par l'exploitation sont escomptés à la date de référence de l'estimation. Le taux d'intérêt appliqué s'aligne sur les intérêts rémunérateurs engendrés en moyenne par des placements à long terme exempts de risques, en intégrant les suppléments pour risques spécifiques au secteur immobilier.

L'estimation de la valeur vénale d'immeubles entièrement ou partiellement vides part de la prémisse que leur location prendra un certain temps. Elle prend aussi en compte les pertes de loyers, les périodes où les locataires sont exonérés de leur paiement et autres arguments de nature à attirer de nouveaux preneurs, en fonction des conditions régnant sur le marché à la date de référence de l'estimation. Ce calcul n'intègre ni la TVA, ni les frais de transactions et de financement et pas non plus les impôts latents.

Les taux d'escompte réels varient entre 3.45% (minimum) et 5.25% (maximum) avec une moyenne pondérée à 4.34%.

La moyenne pondérée des taux d'escomptes réels sur le portefeuille est de 4.18%.

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

Le 15 septembre 2022, le Conseil d'administration de la SICAV a informé les investisseurs des modifications suivantes apportées au prospectus et au règlement de placement de la SICAV, telles qu'approuvées par le Conseil d'administration en date des 15 juin 2022 et 8 juillet 2022, et par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA en date du 8 septembre 2022. La date d'entrée en vigueur des modifications du règlement de placement a été fixée au 15 septembre 2022.

Le prospectus et le règlement de placement de la SICAV ont été modifiés suite aux nouveaux documents modèles publiés par l'Asset Management Association Switzerland (AMAS). Ces modifications sont exigées par la loi, uniquement formelles et/ou ne touchent pas aux droits des investisseurs.

Un résumé des principales modifications du prospectus et du règlement de placement est indiqué ci-dessous. Le texte intégral des modifications envisagées est détaillé dans la version avec suivi des modifications du prospectus et règlement de placement, disponible gratuitement auprès de la direction de fonds et de la SICAV.

### **1. Prospectus :**

#### **1.15 Gestion du risque de liquidité**

Un nouveau paragraphe concernant la « Gestion du risque de liquidité », ch.1.15, a été ajouté. Il a la teneur suivante :

La direction de fonds garantit une gestion appropriée des liquidités. La direction de fonds évalue la liquidité du fonds immobilier tous les semestres selon différents scénarios documentés par ses soins. La direction de fonds a identifié en particulier les risques suivants et prévu les mesures appropriées suivantes:

Les placements immobiliers indirects à travers des fonds immobiliers permettent d'investir dans le marché de l'immobilier. Les transactions d'achat ou de vente de biens immobiliers peuvent prendre beaucoup de temps, généralement plusieurs mois. Néanmoins, l'investisseur assume toujours un certain risque de liquidité, car la négociabilité du placement immobilier indirect acquis (les parts du fonds immobilier) est réduite. Le risque de liquidité implique pour le fonds de ne pas pouvoir faire face à ses engagements.

Les différents moyens à la disposition de la direction de fonds et du gestionnaire sont principalement les suivants :

- 1) utilisation de la dette jusqu'à concurrence d'un tiers de la valeur vénale des immeubles ;
- 2) gestion des liquidités générées dans les tâches de gestion courante ;
- 3) la mise en vente des immeubles ;
- 4) la réalisation d'augmentations de capital ; et
- 5) la suspension des rachats de parts.

La direction de fonds et le gestionnaire ont mis en place un suivi régulier de la gestion du risque de liquidité et effectuent des vérifications au moyen de stress tests semestriels. Le contrôle du risque de liquidité est basé sur le suivi de différents scénarios, lesquels identifient les facteurs de risque de liquidité sur les actifs et les passifs du fonds et simulent l'incidence de ces scénarios dans des conditions de marché normales ainsi que dans des conditions de crise ou de stress. Concernant les actifs, il s'agit d'estimer la liquidité des immeubles : quel est le nombre d'immeubles qui pourra être vendu pour un prix acceptable sur un horizon de temps donné (généralement six mois ou un an, compte tenu des préavis de rachats). Pour les passifs, il s'agit de faire face aux engagements contractuels pris par le fonds notamment lors de construction ou de rénovation d'immeubles ou pour faire face aux demandes de rachat de parts ou encore lors de l'échéance de prêts hypothécaires.

Différents facteurs pourront être pris en compte pour simuler l'impact sur les actifs et les passifs du fonds : la variation des revenus locatifs, la variation des taux d'intérêt, une crise immobilière, l'agio/le disagio le cas échéant.

### **2. Règlement de placement :**

#### **§3 Tâches et compétences de la SICAV immobilière :**

Le quatrième paragraphe du point 1 a été supprimé : « Si le droit étranger prévoit une convention de coopération et d'échange de renseignements avec les autorités de surveillance étrangères, la SICAV immobilière ne peut déléguer des décisions en matière de placement que si une telle convention a été conclue entre la FINMA et les autorités de surveillance étrangères concernées par ces décisions ».

Et a été remplacé par le paragraphe suivant : « La SICAV immobilière est responsable du respect des obligations en matière de surveillance et protège les intérêts des investisseurs lors du transfert de la délégation de tâches ».

## **§6 Cercles des actionnaires :**

Un nouveau paragraphe a été ajouté : « 2. Par la souscription et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent une participation à la SICAV immobilière, en relation avec le compartiment visé, et au bénéfice résultant de son bilan ».

## **§8 Politique de placement :**

Un sixième paragraphe a été ajouté à la let.a. Il a la teneur suivante : « La SICAV immobilière garantit une gestion appropriée des liquidités. Les détails sont indiqués dans le prospectus ».

## **§16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations :**

Le 8ème paragraphe a été modifié suite à la modification de l'art. 86 OPC-FINMA. Voici sa nouvelle teneur : « L'évaluation des terrains non bâtis et des bâtiments en construction s'effectue selon le principe de la valeur vénale. La direction de fonds fait évaluer les bâtiments en construction, qui sont déterminés à la valeur vénale, à la clôture de l'exercice comptable ».

\*\*\*

Le 8 décembre 2022, le Conseil d'administration de la SICAV a informé les investisseurs des modifications suivantes apportées aux statuts de la SICAV, telles qu'approuvées par le Conseil d'administration en date des 15 juin 2022 et 8 juillet 2022, par l'Assemblée générale en date du 20 octobre 2022 et par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA en date du 8 novembre 2022. Les statuts sont entrés en vigueur le 5 décembre 2022, lors de leur inscription au registre du commerce du canton de Vaud.

Les statuts de la SICAV ont été modifiés suite au nouveau document modèle publié par l'AMAS.

Un résumé des principales modifications des statuts est indiqué ci-dessous. Le texte intégral des modifications est détaillé dans la version avec suivi des modifications des statuts, disponible gratuitement auprès de la direction de fonds et de la SICAV.

### **Art. 6 Actions**

Il est ajouté la dernière phrase au 5ème paragraphe:

[...]. Les actionnaires n'ont pas le droit de demander l'impression ou la livraison d'un certificat individuel. La suppression de la copropriété ou le fractionnement du certificat global n'est possible que par une modifications des statuts.

### **Art. 10. Transfert des actions**

Dans les deux premiers paragraphes, la phrase « lorsque la LTI n'est pas applicable » a été supprimée.

De plus, dans tous les paragraphes, la mention « matérialisées » a été remplacée par « titrisées ».

### **Art. 13. Rachat forcé**

Le troisième paragraphe a été supprimé, car les informations qu'il contenait sont déjà présentes à l'art. 12 Cercle des actionnaires, 3ème paragraphe.

### **Art. 16. Relation avec la loi sur l'infrastructure des marchés financiers :**

L'article 16 a désormais la teneur suivante :

Les dispositions de la loi sur l'infrastructure des marchés financiers (LIMF) du 19 juin 2015 concernant les offres publiques d'achat ne sont pas applicables aux SICAV. Demeurent réservées les obligations légales applicables déclarées relevant de la LIMF, ainsi que les dispositions boursières pertinentes concernant les dispositions légales applicables aux actions de la SICAV négociées à une bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public.

### **Art. 26 Haute direction, compétences**

#### Paragraphe n°3

Il a été ajouté que le Conseil d'administration a notamment l'attribution intransmissible et inaliénable suivante, paragraphe 3, let.p : décider des principes relatifs à l'évaluation des placements.

Finalement, la lettre m) déterminer les principes de la politique de placement a été supprimée, étant donné que cette attribution est mentionnée à la lettre g).

#### Paragraphe n°4

La lettre h) a été précisée en ce sens : le conseil d'administration peut déléguer tout ou parties des tâches suivantes [...] notamment : h) la mise en œuvre de l'évaluation des placements (à la place de la décision concernant l'évaluation des placements).

#### **PROCIMMO REAL ESTATE SICAV : la direction de fonds sera assurée par Solutions & Funds SA**

La société Solutions & Funds SA assurera la direction de fonds de « Procimmo Real Estate SICAV » à partir du 1er janvier 2023. Comme annoncé en juin 2022, le Conseil d'administration de « Procimmo Real Estate SICAV » a résilié le contrat de délégation de gestion liant le véhicule de placement à CACEIS (Switzerland) SA, avec effet au 31 décembre 2022. Après avoir procédé à un appel d'offres et réalisé un examen approfondi, le Conseil d'administration de la SICAV a finalement décidé de confier le mandat à Solutions & Funds SA.

Le changement de direction du fonds a été approuvé par la FINMA le 29 novembre 2022 et entrera en vigueur, comme mentionné, le 1er janvier 2023, dans le cadre du transfert de mandat de CACEIS (Switzerland) SA à Solutions & Funds SA. Avec ce changement de direction de fonds, la SICAV procédera également au changement de la société d'audit. PwC Genève remplacera KPMG dans la fonction d'organe de révision de la SICAV. Ce changement interviendra également le 1er janvier 2023.

Solutions & Funds SA est une direction de fonds surveillée par la FINMA qui dispose d'une longue expérience dans le domaine des placements collectifs de capitaux ainsi que dans la structuration de véhicules de placement pour des gérants tiers (« private labelling »). La société gère actuellement une fortune nette d'environ CHF 3 milliards dans des fonds immobiliers, des fonds en valeurs mobilières et des private debt funds.