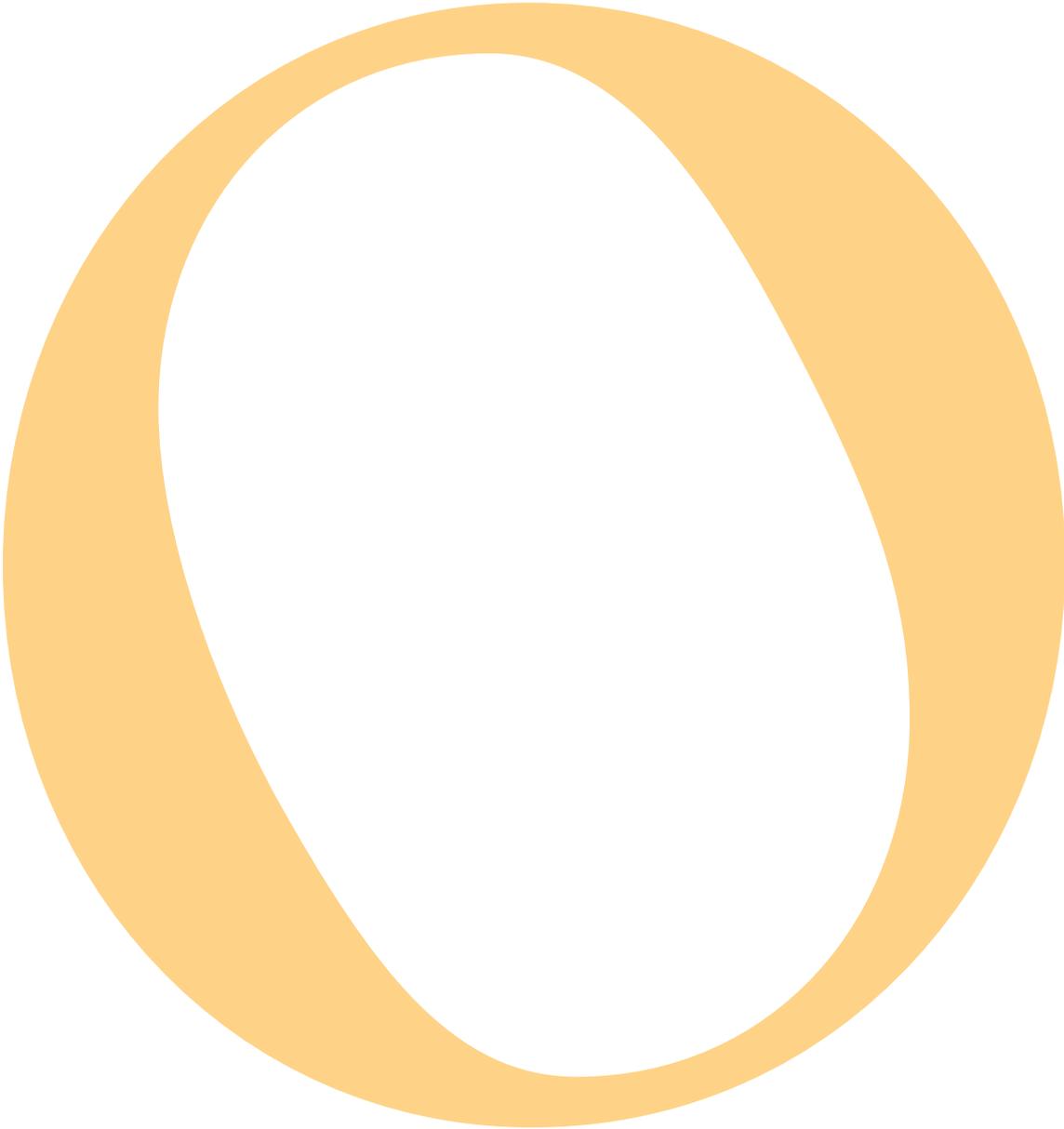


**2023 STREETBOX REAL ESTATE FUND**  
RAPPORT ANNUEL AUDITÉ AU 31 MARS 2023





#### **GESTION**

Building Investments: en tant que gestionnaire de fortune 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 attractifs. 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 3.8 milliards de francs répartis sur six fonds diversifiés.

#### **CARACTÉRISTIQUE**

Le Streetbox Real Estate Fund investit principalement dans le concept de surface Streetbox en Suisse romande. Il s'agit de halles standardisées, divisées en un nombre variable de boxes selon la taille de la parcelle. Le fonds est coté à la SIX Swiss Exchange.

#### **STRATÉGIE ET OBJECTIF**

L'objectif à long terme du fonds est de préserver la valeur substantielle des investissements et de distribuer des revenus appropriés sous forme de dividendes. Cet objectif doit être atteint par la création d'un portefeuille d'actifs stables et gérés de manière dynamique. Le fonds investit principalement dans des biens immobiliers de type bâtiments industriels modulaires présentant un potentiel de rendement supérieur à la moyenne.

## Table des matières

<b>4</b>	2022/2023 en bref
<b>6</b>	Rapport de gestion
<b>10</b>	Chiffres-clés
<b>12</b>	Compte de fortune
<b>13</b>	Compte de résultat
<b>14</b>	Inventaire des immeubles
<b>20</b>	Liste des achats et des ventes
<b>21</b>	Dettes hypothécaires
<b>23</b>	Informations sur le taux effectif des rémunérations
<b>26</b>	Gestion et organes
<b>27</b>	Portrait Streetbox Real Estate Fund
<b>28</b>	Annexe
<b>29</b>	Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière
<b>30</b>	Rapport de la société d'audit

TOTAL DES ACTIFS **227.8** MIO

RENDEMENT BRUT RÉEL **7.98%**

RENDEMENT DE PLACEMENT **10.52%**

RENDEMENT SUR DISTRIBUTION **3.43%**

REVENUS LOCATIFS **11.8** MIO

PRIX DE LOCATION PAR M<sup>2</sup>/AN **123** CHF

MARGE EBIT **67.75%**

PAYOUT RATIO **95.88%**

TAUX D'ENDETTEMENT **28.28%**

# Le fonds Streetbox Real Estate Fund boucle son exercice annuel au 31 mars 2023 à nouveau sur des résultats très positifs.

## Résultats

Le rendement de placement sur douze mois reste à un niveau élevé de 10.52% (10.67% au 31 mars 2022), tandis que le rendement des fonds propres (ROE) est en léger recul et s'affiche à 10.06% (10.16% au 31 mars 2022).

Les revenus locatifs sont en légère hausse de 0.40% (+CHF 47'011.- par rapport au 31 mars 2022) : ils s'élèvent à CHF 11'783'444.-.

Le nombre de ventes réalisées au 31 mars 2023 est de 25 boxes, en ligne avec les projections du gestionnaire du fonds.

Autre point positif : le taux de perte sur loyer demeure sous les 10% et s'élève à 9.24%, contre 8.63% au dernier exercice.

Le résultat total est en hausse et se trouve à CHF 14'650'144.- (contre CHF 14'028'793.- au 31 mars 2022). La marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) est de 67.75% (64.49% au 31 mars 2022).

Au terme de l'exercice écoulé (01.04.2022–31.03.2023), la valeur nette d'inventaire du fonds s'affiche à CHF 358.14 par part, contre CHF 339.15 au 31 mars 2022.

Le taux d'endettement à la clôture au 31 mars 2023 est de 28.28% (30.27% au 31 mars 2022).

La fortune totale du fonds progresse pour atteindre CHF 227'826'232.- et la fortune nette du fonds est également en hausse et s'affiche à CHF 153'842'747.- au 31 mars 2023.

La diminution des impôts fonciers et des impôts revenus et fortune s'explique principalement par des remboursements d'impôts immobiliers complémentaires dans le cadre des ventes et la dissolution de provisions pour impôts sur exercices précédents à la suite de la réception de taxations définitives.

Le gestionnaire du fonds s'en tient à son objectif de pouvoir distribuer aux investisseurs un dividende attrayant à long terme. La stratégie du fonds et la planification des engagements financiers correspondent à cet objectif. Ainsi, le dividende distribué au 31 mars 2023 est de CHF 15.20 par part.

## Rétrospective de l'année passée (du 1<sup>er</sup> avril 2022 au 31 mars 2023)

L'exercice écoulé a vu la livraison de deux nouveaux sites Streetbox sur les communes de Champagne (VD), Chemin de Praz 19 et Gland

(VD), Route des Avouillons 17B, 17C, 17D pour un total de 112 nouvelles halles modulables. Le nouveau site de Champagne (VD) a fait l'objet d'une stratégie commerciale hybride, vente et location, ayant rencontré un franc succès. Moins de douze mois après sa livraison, le bâtiment affichait un taux de vacance inférieur à 25% au 31 mars 2023.

Livré en janvier 2023, le nouveau site de Gland (VD) a été développé afin de répondre à une importante demande en locaux industriels et artisanaux sur une région lémanique économiquement dynamique et en constante évolution. Le gestionnaire du fonds a anticipé le potentiel de ce marché dès le deuxième semestre 2022 en lançant les démarches de prospection. Les efforts fournis ont porté leurs fruits avec un taux d'occupation de près de 40% au terme de l'exercice écoulé. Au vu de l'excellente situation géographique du site, le gestionnaire du fonds a opté pour une stratégie axée uniquement sur la location.

Le gestionnaire du fonds boucle l'exercice écoulé en ayant réalisé 25 ventes de boxes supplémentaires, principalement situés sur le nouveau site Streetbox de Champagne (VD).

Au cours de l'exercice écoulé, le gestionnaire du fonds a pris la décision de vendre deux immeubles mixtes du portefeuille, situés à Blonay-St-Légier (VD) et Romanel-sur-Lausanne (VD). Ces deux bâtiments, combinant des espaces commerciaux et industriels, ont été vendus dans le cadre d'un repositionnement stratégique du fonds. Le gestionnaire du fonds souhaite concentrer ses ressources et son expertise sur le développement et la gestion de bâtiments de type halles industrielles modulables, en réponse à une demande en constante croissance. La vente des immeubles précités est une étape clé dans la mise en œuvre de cette stratégie. En outre, les revenus générés par cette vente ont contribué au financement de l'acquisition du nouveau site de Gland (VD). Cette acquisition a eu un impact positif significatif sur le portefeuille du fonds.

Lors de l'exercice écoulé, le gestionnaire du fonds a procédé à d'importants travaux d'entretien et de rénovation afin de pérenniser la substance locative de son parc immobilier. Les investissements consentis ont permis de finaliser une stratégie globale de remise en état du portefeuille. Le gestionnaire du fonds ne prévoit pas d'importants travaux de rénovation ou d'entretien supplémentaires lors des prochains exercices.

Une attention particulière a été portée à la gestion du contentieux au cours de l'exercice écoulé. La maîtrise des risques liés au contentieux et la réduction du taux de perte sur loyer

sont une priorité pour le fonds. Dans cette optique, le gestionnaire du fonds a développé de nouveaux outils de gestion et de suivi du contentieux afin d'agir de manière proactive et efficiente pour minimiser les pertes potentielles.

Le fonds Streetbox Real Estate Fund a intégré dans son portefeuille le nouveau site des Avouillons à Gland (VD) avec l'une des plus grandes installations photovoltaïques du fonds. Cette installation dispose d'une puissance de pointe de 750 kilowatts/heure. Un régime de « regroupement de consommateurs propres » (RCP) a été privilégié par le gestionnaire du fonds. Il permet ainsi de diminuer les coûts de l'électricité et un accès simplifié à un courant solaire pour les utilisateurs du bâtiment. À titre de comparaison, l'installation susmentionnée permettrait d'alimenter en électricité solaire un équivalent de 170 foyers de quatre personnes.

## Perspectives

Le gestionnaire du fonds accorde une importance particulière à l'efficacité de ses processus de gestion. Dans cette optique, une stratégie de digitalisation des outils de travail a été initiée au cours de l'exercice écoulé et sera implémentée dans les mois à venir. Le gestionnaire du fonds prévoit d'intégrer une gamme diversifiée d'outils de gestion. L'intégration d'outils digitaux permettra au gestionnaire du fonds de renforcer son infrastructure et son agilité pour répondre efficacement aux défis du marché immobilier actuel.

Dans le contexte économique actuel, le gestionnaire du fonds porte une attention particulière à la remontée des taux. Aussi, le taux d'endettement du fonds continue de faire l'objet d'un suivi précis par le gestionnaire. Au cours du prochain exercice, le gestionnaire du fonds vise à poursuivre la démarche prudente de réduction graduelle du taux d'endettement.

Au printemps 2022, le fonds Streetbox Real Estate Fund a signé un acte de vente à terme pour une parcelle de 13'054 m<sup>2</sup> située à Milvignes (NE), conditionné à l'obtention d'un permis de construire. Le gestionnaire du fonds continue d'entreprendre les démarches nécessaires à l'obtention du permis de construire requis. Il demeure confiant quant à l'avancement des démarches et reste optimiste quant à la concrétisation de ce projet stratégique dans un avenir proche. La construction et la livraison du futur site Streetbox de Milvignes permettra de contribuer à la croissance continue du fonds « Streetbox Real Estate Fund ».



ROUTE DES AVOUILLONS 17B-C-D, GLAND (VD)



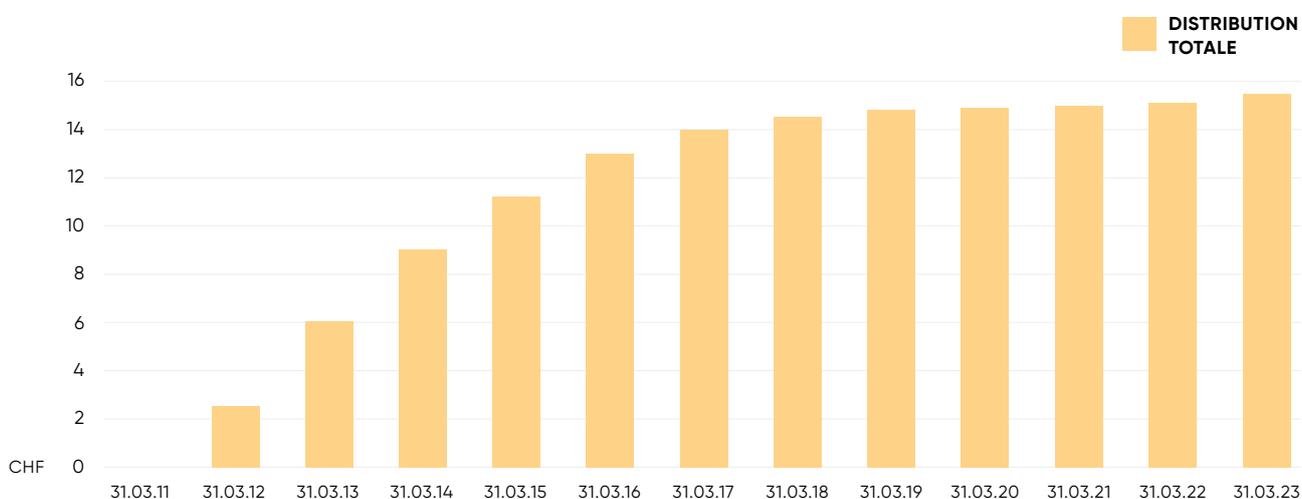
# Chiffres-clés

	<b>31.03.2023</b> CHF	<b>31.03.2022</b> CHF
Fortune totale	227'826'231.66	222'863'039.49
Fortune nette	153'842'747.19	145'679'034.90
Valeur vénale des immeubles terminés	222'381'000.00	218'039'000.00

## Information des années précédentes

	PARTS EN CIRCULATION CHF	FORTUNE NETTE DU FONDS CHF	VALEUR NETTE D'INVENTAIRE D'UNE PART CHF	DISTRIBUTION DU GAIN EN CAPITAL PAR PART CHF	DISTRIBUTION DU REVENU NET PAR PART CHF	DISTRIBUTION TOTALE CHF
31.03.2021	429'565	138'093'717.00	321.45	3.35	11.65	15.00
31.03.2022	429'565	145'679'034.90	339.15	2.05	13.05	15.10
31.03.2023	429'565	153'842'747.19	358.14	0.80	14.40	15.20

## Dividendes payés



## Indices calculés selon la directive AMAS

	<b>31.03.2023</b>	<b>31.03.2022</b>
Taux de perte sur loyer	9.24%	8.63%
Coefficient d'endettement	28.28%	30.27%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	67.75%	64.49%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV)	0.94%	0.91%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV)	1.09%	0.89%
Rendement des fonds propres (ROE)	10.06%	10.16%
Rendement du capital investi (ROIC)	6.92%	6.87%
Rendement sur distribution	3.43%	3.05%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	95.88%	95.74%
Agio/Disagio	23.69%	45.95%
Rendement de placement	10.52%	10.67%

## Performance Streetbox Real Estate Fund

	<b>DEPUIS LA CRÉATION DU FONDS</b>	<b>31 MARS 2023</b>	<b>31 MARS 2022</b>
Streetbox Real Estate Fund	244.92%	-7.37%	-3.09%
SXI Real Estate® Funds TR	89.91%	-11.85%	2.41%

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

SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE		31.03.2023 CHF	31.03.2022 CHF
	Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	1'486'798.38	2'300'293.25
	Immeubles, divisés en :		
	Immeubles à usage commercial	222'381'000.00	218'039'000.00
	<b>TOTAL DES IMMEUBLES</b>	<b>222'381'000.00</b>	<b>218'039'000.00</b>
	Autres actifs	3'958'433.28	2'523'746.24
	<b>FORTUNE TOTALE DU FONDS, DONT À DÉDUIRE</b>	<b>227'826'231.66</b>	<b>222'863'039.49</b>
<hr/>			
	Engagements à court terme, divisés selon :		
	Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	1'675'000.00	8'479'000.00
	Autres engagements à court terme	1'972'582.47	2'583'014.59
	Engagements à long terme, divisés selon :		
	Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	61'222'250.00	57'527'250.00
	<b>FORTUNE NETTE DU FONDS AVANT ESTIMATION DES IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION</b>	<b>162'956'399.19</b>	<b>154'273'774.90</b>
	Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-9'113'652.00	-8'594'740.00
	<b>FORTUNE NETTE DU FONDS</b>	<b>153'842'747.19</b>	<b>145'679'034.90</b>
<hr/>			
		<b>01.04.2022</b>	<b>01.04.2021</b>
		<b>31.03.2023</b>	<b>31.03.2022</b>
		CHF	CHF
<b>VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS</b>	Fortune nette du fonds au début de l'exercice	145'679'034.90	138'093'716.91
	Distribution	-6'486'431.50	-6'443'475.00
	Solde des mouvements de parts	0.00	0.00
	Résultat total	14'650'143.79	14'028'792.99
	<b>FORTUNE NETTE DU FONDS À LA FIN DE L'EXERCICE</b>	<b>153'842'747.19</b>	<b>145'679'034.90</b>
<hr/>			
		<b>01.04.2022</b>	<b>01.04.2021</b>
		<b>31.03.2023</b>	<b>31.03.2022</b>
		CHF	CHF
<b>NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION</b>	Situation au début de l'exercice	429'565	429'565
	Nombre de parts émises	0	0
	Nombre de parts rachetées	0	0
	<b>SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE</b>	<b>429'565</b>	<b>429'565</b>
<hr/>			
	<b>VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR PART</b>	<b>358.14</b>	<b>339.15</b>

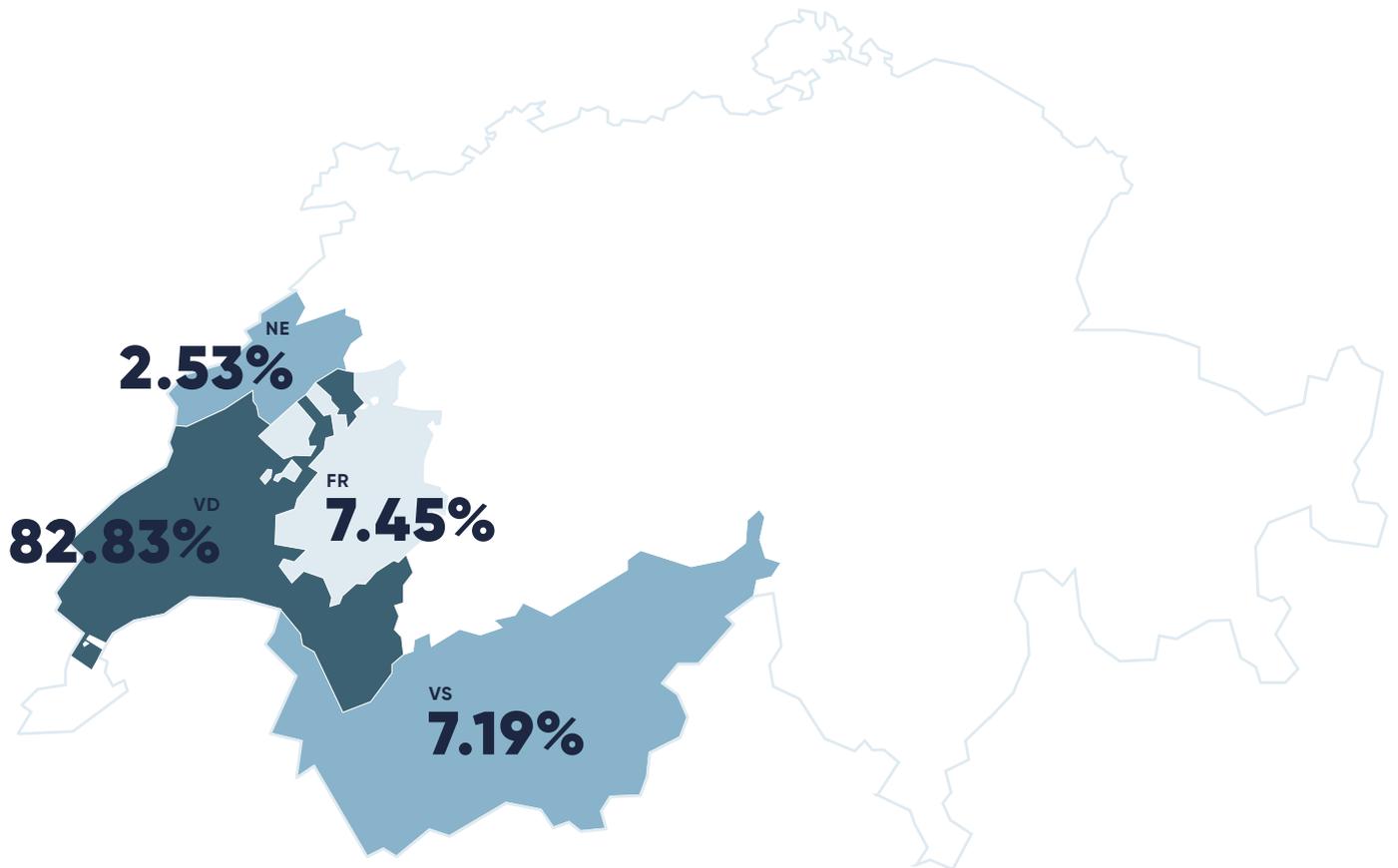
# Compte de résultat

		01.04.2022 31.03.2023 CHF	01.04.2021 31.03.2022 CHF
<b>REVENUS</b>	Loyers (rendements bruts)	11'783'444.25	11'736'433.70
	Autres revenus	34'974.00	27'809.30
	<b>TOTAL DES REVENUS, DONT À DÉDUIRE</b>	<b>11'818'418.25</b>	<b>11'764'243.00</b>
<b>CHARGES</b>	Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	841'426.18	864'668.17
	Entretien et réparations	591'139.95	475'411.60
	Administration des immeubles, divisés en :		
	Frais liés aux immeubles	1'116'406.52	898'749.39
	Impôts fonciers	-293'200.87	354'388.00
	Frais d'administration	206'518.05	210'178.00
	Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	430'415.25	482'194.75
	Impôts revenus et fortune	570'779.46	848'910.00
	Frais d'estimation et d'audit	111'636.80	112'178.29
	Rémunérations réglementaires versées :		
	A la direction	1'581'199.09	1'436'769.47
	A la banque dépositaire	72'026.09	69'168.79
	A la banque dépositaire - Commissions sur distribution	32'432.16	32'217.37
	Autres charges	106'397.86	124'400.79
	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>5'367'176.54</b>	<b>5'909'234.62</b>
	<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>6'451'241.71</b>	<b>5'855'008.38</b>
	Gains et pertes en capitaux réalisés	7'836'565.79	1'718'071.68
	Impôt sur gain immobilier	-1'201'100.00	-213'232.00
	<b>RÉSULTAT RÉALISÉ</b>	<b>13'086'707.50</b>	<b>7'359'848.06</b>
	Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	2'082'348.29	7'991'034.93
Impôts en cas de liquidation (variation)	-518'912.00	-1'322'090.00	
<b>RÉSULTAT TOTAL</b>	<b>14'650'143.79</b>	<b>14'028'792.99</b>	
<b>UTILISATION DU RÉSULTAT</b>	Résultat net	6'451'241.71	5'855'008.38
	Gain en capital de l'exercice pouvant être distribué	6'635'465.79	1'504'839.68
	Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	2'383'999.70	2'134'814.57
	Report de gain en capital de l'exercice précédent	6'641'347.66	6'017'116.23
	<b>RÉSULTAT DISPONIBLE POUR ÊTRE RÉPARTI</b>	<b>22'112'054.86</b>	<b>15'511'778.86</b>
	Distribution revenus	6'185'736.00	5'605'823.25
	Distribution gain en capital	343'652.00	880'608.25
	<b>RÉSULTAT PRÉVU POUR ÊTRE VERSÉ AUX INVESTISSEURS</b>	<b>6'529'388.00</b>	<b>6'486'431.50</b>
	<b>REPORT À COMPTE À NOUVEAU</b>		
	Revenu ordinaire	2'649'505.41	2'383'999.70
Gain en capital	12'933'161.45	6'641'347.66	
<b>RÉSULTAT TOTAL REPORTÉ À COMPTE À NOUVEAU</b>	<b>15'582'666.86</b>	<b>9'025'347.36</b>	

# Inventaire des immeubles

Répartition géographique (en % de la valeur vénale)

Vaud **82.83%**  
Fribourg **7.45%**  
Valais **7.19%**  
Neuchâtel **2.53%**



# Inventaire des immeubles

## Liste géographique

Immeubles à usage commercial

		PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS <sup>1</sup> CHF	TOTAL VACANT
<b>FR</b>	<b>GRANGES (VEVEYSE)</b>				
2	Route de Pra-Charbon 34A, 34B	3'521'639	4'340'000	271'110	0.87%
	<b>ROSSENS</b>				
2	Chemin de Combernesse 4	2'726'814	4'465'000	257'215	6.58%
	<b>SEMSALES</b>				
2	Rte de la Broye 61, 79	4'822'702	7'721'000	460'292	4.75%
<b>NE</b>	<b>MARIN-EPAGNIER</b>				
	Route des Helvétès 2	4'372'329	5'620'000	341'870	7.26%
<b>VD</b>	<b>AIGLE</b>				
2	Route de l'Industrie 13, 15	5'786'322	8'817'000	526'280	3.41%
	<b>AVENCHES</b>				
2	Route de la Plaine 28	2'982'412	5'024'000	297'828	0.68%
	<b>BRETIGNY-SUR-MORRENS</b>				
2	Route de Bottens 3	7'672'541	10'870'000	567'235	5.97%
	<b>CHAMPAGNE</b>				
2	Chemin de Praz 19	3'816'681	3'792'000	95'145	61.13%
2	Chemin de Praz 21, 23	5'483'810	7'886'000	515'036	4.94%
	<b>ECHALLENS</b>				
	Chemin de la Clopette 30	5'039'245	6'415'000	345'000	0.00%
2	Chemin de la Clopette 33	5'897'188	9'997'000	539'532	0.22%
	<b>EPEDES</b>				
2	Chemin des Serres 13	1'201'543	1'647'000	108'660	4.58%
	<b>ETOY</b>				
2	En Courta Rama	6'783'066	9'991'000	528'750	1.09%
	<b>GIMEL</b>				
2	Route de Longirod 11	2'395'673	3'293'000	188'188	4.54%
	<b>GLAND</b>				
	Route des Avouillons 17B, 17C, 17D	19'925'726	25'850'000	79'185	77.81%
2	Chemin du Vernay 72, 74	6'827'503	13'110'000	653'115	1.87%

<sup>1</sup> du 01.04.2022 au 31.03.2023

<sup>2</sup> Immeubles en PPE

Immeubles à usage commercial

		PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS <sup>1</sup> CHF	TOTAL VACANT
<b>VD</b>	<b>LA SARRAZ</b>				
2	Rue du Chêne 42, 44	5'003'613	6'189'000	382'788	2.54%
	<b>LE MONT-SUR-LAUSANNE</b>				
	Chemin de Budron D6	3'026'817	3'849'000	170'984	18.37%
2	Chemin de Longeraie 101, 103	7'438'833	15'290'000	767'186	5.41%
	<b>ORBE</b>				
2	Chemin de Passon 2	2'609'584	4'609'000	261'200	2.63%
	<b>PALÉZIEUX</b>				
2	Rte de Granges 1H, 1I	3'572'423	5'768'000	294'316	15.89%
	<b>PAYERNE</b>				
2	Z.I Champ Cheval 2	3'931'943	6'728'000	400'300	3.17%
	<b>RENNAZ</b>				
2	Route du Bey 6	3'394'894	5'971'000	334'860	0.96%
	<b>ROLLE</b>				
	Chemin des Cruz 3	9'593'244	12'200'000	640'680	1.60%
	<b>SAVIGNY</b>				
2	Chemin de Geffry 7, 9, 11	4'884'571	9'399'000	498'960	0.12%
	<b>YVERDON-LES-BAINS</b>				
2	Route des Champs-Lovats 11, 13	4'218'071	7'589'000	384'898	4.31%
<b>VS</b>	<b>BOUVERET</b>				
2	Route des Iles 60, 62	3'121'425	4'971'000	284'560	0.37%
	<b>SION</b>				
2	Route des Joncs 105A, 105B, 107, 109	7'604'156	10'980'000	621'126	17.07%
	<b>TOTAUX</b>	<b>147'654'767</b>	<b>222'381'000</b>	<b>10'816'298</b>	

1 du 01.04.2022 au 31.03.2023

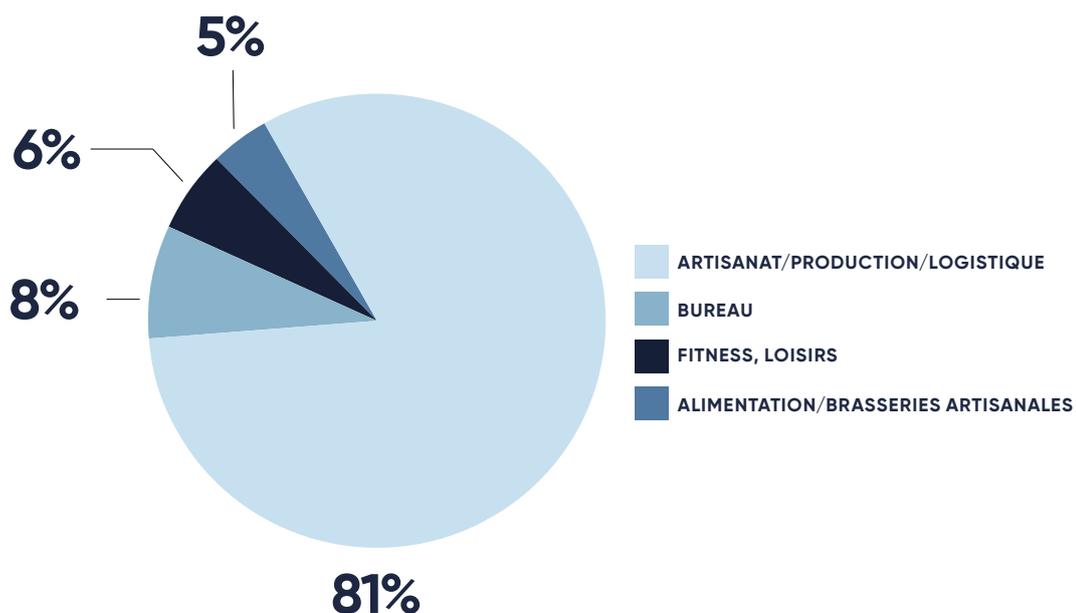
2 Immeubles en PPE

# Inventaire des immeubles

## Récapitulation

	PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS <sup>1 2</sup> CHF	TOTAL VACANT
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE	147'654'767	222'381'000	11'783'444	
<b>TOTAUX</b>	<b>147'654'767</b>	<b>222'381'000</b>	<b>11'783'444</b>	7.98%

## Répartition par type d'utilisation selon la surface (m<sup>2</sup>)



1 du 01.04.2022 au 31.03.2023

2 Le montant total comprend les revenus bruts réalisés des immeubles vendus (CHF 967'146.15)

### Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs.

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

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



02

03

04

05

06



07

08

09

10

11

12

# Liste des achats et des ventes

## Achats

IMMEUBLES ACHETÉS	DATE <sup>1</sup>	PRIX D'ACHAT EN CHF
<b>VD GLAND</b>		
Route des Avouillons	20.12.2022	18'728'089

## Ventes

IMMEUBLES VENDUS	DATE <sup>1</sup>	PRIX D'ACHAT EN CHF
<b>VD ROMANEL-SUR-LAUSANNE</b>		
Chemin de l'Orio 30A	05.12.2022	11'000'000
<b>SAINT-LÉGIER-LA CHIÉSAZ</b>		
Route Industrielle 2, Z.I. Rio Gredon 2	05.12.2022	10'500'000

BOXES VENDUS	DATE <sup>1</sup>	PRIX D'ACHAT EN CHF
<b>VD AVENCHES – ROUTE DE LA PLAINE 28</b>		
Route de la Plaine 28	08.04.2022	209'000
<b>BRETIGNY-SUR-MORRENS – ROUTE DE BOTTENS 3</b>		
Boxes n° 48 et 49, places de parc 57, 58 et 59	12.01.2023	552'900
<b>CHAMPAGNE – CHEMIN DE PRAZ 19</b>		
Boxes n° 4, 5 et 6, places de parc 9, 10, 11, 12, 13 et 14	01.06.2022	687'000
Box n° 18, places de parc 37 et 38	01.06.2022	229'000
Box n° 36, places de parc 60, 61, 62 et 63	01.06.2022	249'000
Boxes n° 37 et 38, places de parc 57 et 58	01.06.2022	438'000
Box n° 3, place de parc 8	07.06.2022	219'000
Box n° 23, place de parc 87	15.06.2022	219'000
Boxes n° 34 et 35, places de parc 64 et 65	15.06.2022	438'000
Box n° 33, place de parc 68	27.06.2022	219'000
Boxes n° 21 et 22, places de parc 90, 91, 92 et 93	30.06.2022	457'900
Box n° 7, places de parc 15 et 16	07.07.2022	229'000
Boxes n° 8 et 9, places de parc 17, 18, 19, et 20	07.07.2022	458'000
Box n° 32, place de parc 69	28.02.2023	219'000
Place de parc 86	28.02.2023	10'000
<b>CHAMPAGNE, CHEMIN DE PRAZ 21, 23</b>		
Places de parc 7 et 8	30.06.2022	20'000
<b>VD UVRIER – ROUTE DES JONCS 105A, 105B, 107, 109</b>		
Box n° 5, place de parc AP	30.06.2022	197'700
Box n° 56, place de parc BZ	31.08.2022	177'700
Boxes n° 49 et 50, places de parc BH, BI	14.10.2022	355'400

<sup>1</sup> Date de transfert de propriété inscrite au Registre Foncier.

## Détail des dettes hypothécaires

	TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 31.03.2022	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 31.03.2023
<b>HYPOTHÈQUES À COURT TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (MOINS DE 1 AN)</b>	0.75%	09.04.2021	08.04.2022	3'283'000	0	3'283'000	0
	1.00%	22.12.2019	29.07.2022	2'500'000	0	2'500'000	0
	1.10%	08.07.2020	29.07.2022	4'798'000	0	4'798'000	0
	1.00%	28.11.2020	29.07.2022	3'000'000	0	3'000'000	0
	1.00%	12.01.2021	29.07.2022	2'094'000	0	2'094'000	0
	1.00%	12.01.2021	29.07.2022	253'000	0	253'000	0
	1.00%	12.01.2021	29.07.2022	1'550'500	0	1'550'500	0
	1.00%	20.01.2021	29.07.2022	800'000	0	800'000	0
	1.00%	25.02.2021	29.07.2022	105'000	0	105'000	0
	1.00%	25.02.2021	29.07.2022	77'000	0	77'000	0
	1.00%	25.02.2021	29.07.2022	730'500	0	730'500	0
	1.00%	25.02.2021	29.07.2022	505'000	0	505'000	0
	1.00%	15.07.2021	29.07.2022	1'375'000	0	1'375'000	0
	1.00%	15.07.2021	29.07.2022	409'000	0	409'000	0
	1.00%	04.11.2019	04.11.2022	500'000	0	500'000	0
	1.00%	04.11.2019	04.11.2022	495'000	0	495'000	0
	1.30%	12.03.2018	12.03.2023	4'201'000	0	4'201'000	0
1.20%	14.12.2018	14.12.2023	1'730'000	0	55'000	1'675'000	
<b>1.20%</b>			<b>28'406'000</b>	<b>0</b>	<b>26'731'000</b>	<b>1'675'000</b>	
<b>HYPOTHÈQUES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (DE 1 À 5 ANS)</b>	1.10%	12.04.2019	12.04.2024	4'851'000	0	460'000	4'391'000
	2.00%	28.04.2015	28.04.2024	1'750'000	0	0	1'750'000
	1.00%	14.12.2019	14.12.2024	1'015'000	0	0	1'015'000
	1.00%	14.12.2019	14.12.2024	915'000	0	0	915'000
	1.00%	14.12.2019	14.12.2024	135'000	0	35'000	100'000
	0.89%	14.12.2022	14.12.2024	0	2'000'000	21'000	1'979'000
	1.00%	29.07.2022	22.12.2024	0	2'500'000	0	2'500'000
	0.85%	08.04.2022	08.04.2025	0	3'283'000	0	3'283'000
	1.50%	28.04.2017	28.04.2025	2'812'500	0	35'000	2'777'500
	1.50%	28.04.2017	28.04.2025	1'617'500	0	35'000	1'582'500
	1.50%	28.04.2017	28.04.2025	1'070'000	0	20'000	1'050'000
	1.40%	04.07.2022	04.07.2025	0	1'087'500	45'000	1'042'500
	1.40%	04.07.2022	04.07.2025	0	412'500	0	412'500
	1.72%	10.11.2017	10.11.2026	11'000'000	0	0	11'000'000
	1.70%	24.04.2017	24.04.2027	670'000	0	10'000	660'000
	1.70%	28.04.2017	28.04.2027	3'325'000	0	60'000	3'265'000
	<b>1.41%</b>			<b>29'161'000</b>	<b>9'283'000</b>	<b>721'000</b>	<b>37'723'000</b>

## Détail des dettes hypothécaires

	TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 31.03.2022	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 31.03.2023
<b>HYPOTHÈQUES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (PLUS DE 5 ANS)</b>	1.05%	06.03.2020	05.03.2030	1'117'000	0	0	1'117'000
	1.00%	29.07.2022	08.07.2030	0	4'765'000	359'000	4'406'000
	1.00%	20.09.2020	20.09.2030	1'690'000	0	0	1'690'000
	1.00%	15.07.2021	28.11.2030	3'000'000	0	0	3'000'000
	1.00%	29.07.2022	12.01.2031	0	239'250	41'250	198'000
	1.00%	29.07.2022	12.01.2031	0	2'084'000	0	2'084'000
	1.00%	29.07.2022	12.01.2031	0	1'550'500	0	1'550'500
	1.00%	29.07.2022	20.01.2031	0	800'000	0	800'000
	1.00%	29.07.2022	25.02.2031	0	105'000	0	105'000
	1.00%	29.07.2022	25.02.2031	0	505'000	0	505'000
	1.00%	29.07.2022	25.02.2031	0	77'000	30'000	47'000
	1.00%	29.07.2022	25.02.2031	0	730'500	0	730'500
	1.00%	15.07.2021	15.07.2031	2'632'250	0	0	2'632'250
	1.00%	29.07.2022	15.07.2031	0	1'362'500	37'500	1'325'000
	1.00%	29.07.2022	15.07.2031	0	392'750	48'750	344'000
	1.00%	29.07.2022	15.07.2031	0	3'000'000	35'000	2'965'000
		<b>1.00%</b>			<b>8'439'250</b>	<b>15'611'500</b>	<b>551'500</b>
	<b>1.25%<sup>1</sup></b>		<b>4.49<sup>2</sup></b>		<b>24'894'500</b>	<b>28'003'500</b>	<b>62'897'250</b>

<sup>1</sup> Taux moyen pondéré.

<sup>2</sup> 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	1.50%	1.10%
Commission d'émission	5.00%	N/A
Commission de rachat	5.00%	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles	2.00%	2.00%
Commission de gestion des immeubles	6.00%	1.75%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	3.00%	0.50%
Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements		
Supplément à la valeur d'inventaire	3.50%	N/A
Déduction de la valeur d'inventaire	3.50%	N/A

## Rémunération à la banque dépositaire

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

Montant total des engagements de paiements contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles.

CHF 1'569'250.00



ROUTE DES AVOUILLONS 17B-C-D, GLAND (VD)



09

10

11

12

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

## Gestion et organes

Direction de fonds	<b>Solutions &amp; Funds SA</b> Promenade de Castellane 4 1110 Morges
Banque dépositaire	<b>Banque Cantonale Vaudoise</b> Place Saint-François 14 1001 Lausanne
Gestionnaire du fonds	<b>Procimmo SA</b> Rue de Lausanne 64 1020 Renens VD
Fund Manager Streetbox	<b>Pascal Linh</b>
Société d'audit	<b>PricewaterhouseCoopers SA</b> Avenue Giuseppe-Motta 50 1211 Genève 2
Experts chargés des estimations	<b>Wüest Partner SA</b> , à Zurich et succursale de Genève Vincent Clapasson François-Xavier Favre
Gérances des immeubles	La gérance comptable des immeubles est conférée à Naef Immobilier Lausanne SA à Prilly, par délégation du gestionnaire.

# Portrait du Fonds

**Streetbox Real Estate 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 & Funds SA assume la direction de fonds depuis le 29 janvier 2009, après approbation délivrée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA.

Le fonds immobilier est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) aux termes duquel la direction de 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.

Le fonds investit de manière prépondérante dans de l'immobilier de type « halles industrielles modulables », de taille moyenne, aux abords des agglomérations et notamment le long des axes autoroutiers permettant aux locataires d'occuper des petites surfaces, facilement modulables selon les besoins de leurs activités.

L'objectif du **Streetbox Real Estate Fund** consiste principalement 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 investit dans des immeubles offrant des perspectives de rendement supérieures à la moyenne.

Le fonds cherche à livrer aux investisseurs une performance annuelle nette supérieure au taux de référence, soit le taux des prêts hypothécaires accordés par la banque dépositaire pour une durée fixe de 5 ans. Il s'agit d'un objectif à atteindre qui n'est garanti ni par la direction de fonds ni par la banque dépositaire.

# 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, hormis les fonds de rénovation PPE payés régulièrement.

## **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 la AMAS et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier. Conformément aux Swiss Valuation Standards, la valeur de marché indiquée par immeuble représente la «juste valeur», autrement dit le prix de vente susceptible d'être obtenu dans des conditions normales et dans le contexte de marché actuel, sans tenir compte d'éventuels frais de transaction.

La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

## **Méthode de Wüest Partner SA**

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

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

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles se situent entre 4.00% et 4.90% (termes réels).

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 4.33% (termes réels).

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

## **Modifications du Prospectus et du contrat du Fonds**

Solutions & Funds SA, en tant que direction de fonds de Streetbox Real Estate Fund de la catégorie «Fonds immobiliers», informe les investisseurs de l'approbation par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA des modifications apportées au Prospectus et Contrat de Fonds en date du 13 mai, du 19 août et du 12 décembre 2022.

# Rapport de la société d'audit

## 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 Streetbox Real Estate Fund – comprenant le compte de fortune au 31 mars 2023, 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 29) 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 des états financiers conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit (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.

#### 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.

#### 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 juillet 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](mailto:invest@procimmo.ch)  
[procimmo.ch](http://procimmo.ch)

**BUILDING INVESTMENTS**