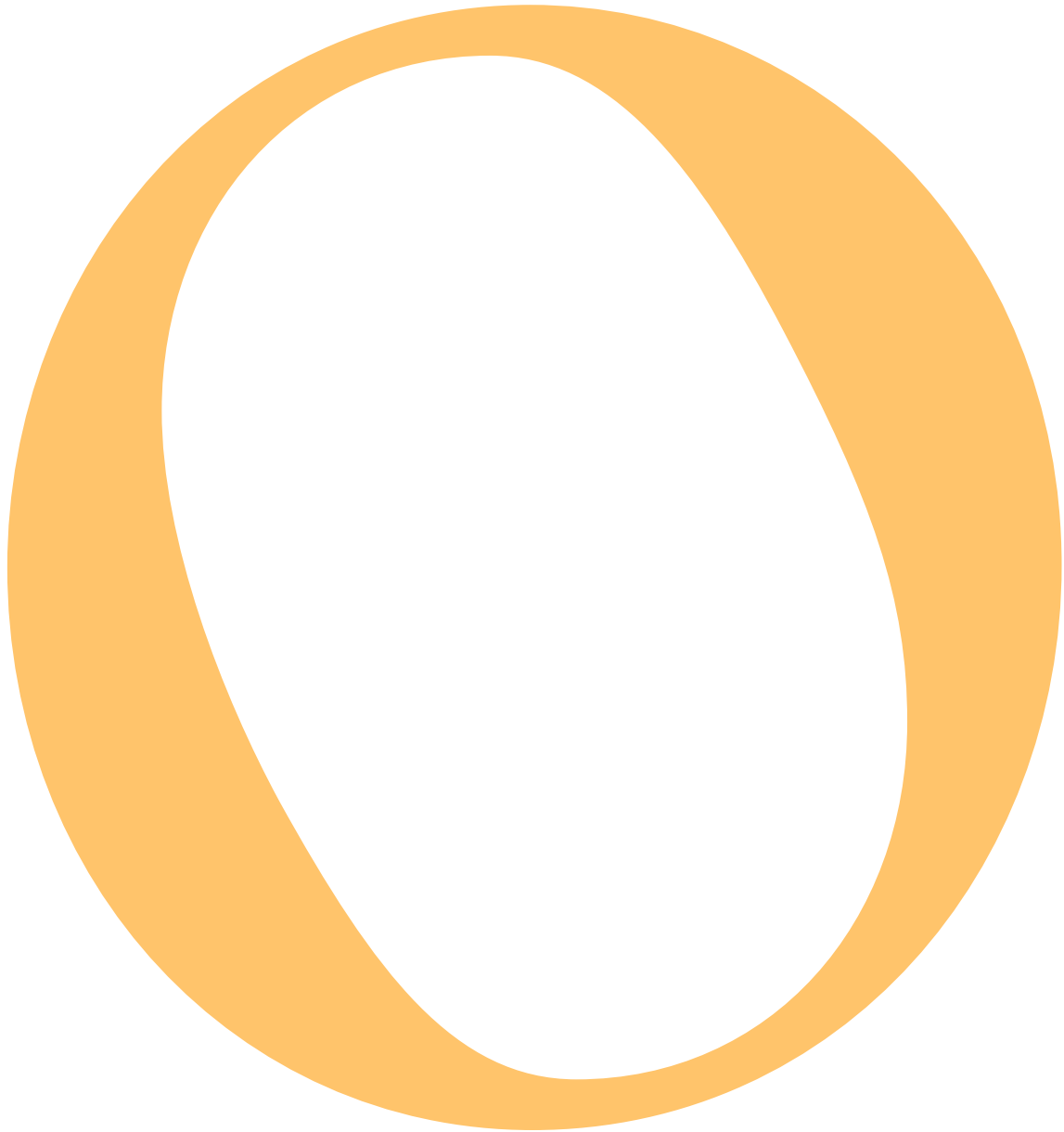


**2024 STREETBOX REAL ESTATE FUND**  
RAPPORT ANNUEL AUDITÉ AU 31 MARS 2024





16

RUE DU CHÊNE 44, LA SARRAZ (VD)



#### **GESTION**

Building Investments : en tant que gestionnaire de fortune collective accrédité par la FINMA, Pro-cimmo crée des opportunités d'investissement sur le marché immobilier et crée une valeur ajoutée durable en développant et proposant des espaces commerciaux et résidentiels attrayants. Pour l'entreprise innovante, responsable et indépendante, les aspects économiques, mais aussi écologiques et sociaux sont au centre des préoccupations. Actuellement, Procimmo gère un portefeuille immobilier de 4 milliards de francs répartis sur cinq fonds diversifiés.

#### **CARACTÉRISTIQUE**

Le Streetbox Real Estate Fund investit principalement dans le concept de surfaces 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>	2023 / 2024 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>19</b>	Liste des achats et des ventes
<b>20</b>	Dettes hypothécaires
<b>22</b>	Informations sur le taux effectif des rémunérations
<b>23</b>	Gestion et organes
<b>24</b>	Portrait du fonds
<b>25</b>	Annexe
<b>26</b>	Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière
<b>28</b>	Développement durable
<b>30</b>	Rapport de la société d'audit

TOTAL DES ACTIFS **228** MIO

RENDEMENT BRUT RÉEL **7.78%**

RENDEMENT DE PLACEMENT **4.82%**

RENDEMENT SUR DISTRIBUTION **3.17%**

REVENUS LOCATIFS **11.5** MIO

PRIX DE LOCATION PAR M<sup>2</sup>/AN **125** CHF

MARGE EBIT **68.16%**

PAYOUT RATIO **101.42%**

TAUX D'ENDETTEMENT **27.79%**

# Le fonds de placement « Streetbox Real Estate Fund » clôture sa période comptable au 31.03.2024 avec des résultats encourageants pour les exercices à venir.

Le fonds est ainsi en mesure de maintenir la progression de son dividende annuel en atteignant un montant de CHF 15.30 par part.

## Rapport financier

Durant cet exercice, les revenus totaux s'élèvent à CHF 11'778'094.-, soit une faible diminution de -0.3% (CHF 11'818'418.- au 31.03.2023). Cela s'explique par une légère baisse des revenus locatifs (-CHF 254'757.-, soit -2.2%) en grande partie compensée par des revenus issus de la pose de panneaux photovoltaïques (CHF 247'870.-).

Concernant les charges, elles s'élèvent à CHF 5'806'010.- au 31.03.2024 contre CHF 5'367'177.- en 2022-23 soit une hausse de 8.18%. Cette hausse s'explique principalement par une augmentation des charges relatives aux impôts fonciers et aux impôts sur les revenus et la fortune. Pour rappel, ces derniers étaient moins élevés lors du précédent exercice suite à 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 a réussi à réduire l'impact de la hausse des charges du fonds sur le résultat net au 31.03.2024 qui atteint CHF 5'972'084.- en recul de 7.43%.

En ce qui concerne la valeur des immeubles, celle-ci augmente à CHF 224'386'000.-, en hausse de 0.90% par rapport à 2022-23. Ainsi la valeur nette d'inventaire s'établit à CHF 359.47 par part contre CHF 358.14 l'année passée.

Le fonds affiche un taux de pertes sur loyers de 17.83% contre 9.24% en 2022-23. Cette hausse

s'explique essentiellement par l'enregistrement de diverses créances locatives non recouvrables. Ces pertes d'encaissement ayant été historiquement bien provisionnées, leur comptabilisation n'a, par conséquent, aucun impact significatif sur le résultat net du fonds.

S'agissant des autres indices principaux, le rendement de distribution diminue légèrement à 3.17% et le TER diminue également à 0.89% (2022-23 : 0.94%). Enfin, le taux d'endettement est en baisse pour atteindre 27.79% (2022-23 : 28.28%) grâce à une excellente maîtrise de la dette par le gestionnaire.

## Rétrospective de l'année passée (du 1<sup>er</sup> avril 2023 au 31 mars 2024)

Le gestionnaire du fonds note avec satisfaction la création de la valeur immobilière dans un contexte économique difficile à anticiper, caractérisé par des hausses successives des taux d'intérêt directs. Cette réussite démontre la robustesse du concept Streetbox, qui continue de croître au fil des ans malgré une stratégie de commercialisation mixte, combinant la location et la vente de boxes à des tiers.

L'exercice écoulé marque la conclusion d'une année de transition pour le fonds Streetbox Real Estate Fund se voulant résolument encourageante. Au cours de cette période, d'importants jalons ont été franchis, amenant ainsi le fonds sur des bases solides pour les années à venir grâce au maintien de la substance locative du fonds par une optimisation des stratégies de commercialisation et une compensation des revenus locatifs des immeubles vendus à la fin de l'année 2022.

En effet, la vente de deux des quatre immeubles « traditionnels » de son portefeuille a permis de recentrer la stratégie de placement sur le développement d'actifs spécifiques au concept Streetbox. Cette approche visait également à se défaire d'actifs présentant un risque élevé de dépenses en capital (CAPEX) à court et moyen terme. Les gains générés par ces ventes ont permis au gestionnaire de livrer un nouveau site Streetbox à Gland, offrant 72 unités modulables supplémentaires, ce qui a contribué à augmenter le rendement net immobilier du fonds. À la date de clôture annuelle, le site affiche un taux de remplissage de près de 75% et de nombreuses réservations pour les box restants. Cette situation démontre la forte demande pour cette typologie de locaux spécifique et une politique de commercialisation efficace. Le gestionnaire prévoit de conclure la commercialisation du site de Gland 2 (VD) dans le courant de l'été 2024.

Le gestionnaire s'applique ainsi à valoriser les actifs de son portefeuille en maximisant leurs revenus locatifs tout en maintenant des loyers attractifs sur le marché immobilier artisanal et industriel. Dans le cadre de la stratégie d'adaptation des loyers, un processus de réajustement des revenus locatifs sur certains sites stratégiques a été engagé avec des hausses de loyers planifiées, corrélées à la rotation naturelle des locataires. Cette approche permettra non seulement d'anticiper l'impact d'une éventuelle augmentation des charges d'intérêts, mais également de renforcer progressivement les revenus locatifs, préservant ainsi sa stabilité financière. Par ailleurs, le gestionnaire s'implique pleinement dans un processus visant à moyen terme à réduire le taux de pertes sur loyers. La gestion du contentieux et la sélection des locataires s'inscrivent complètement dans cette optique, assurant une gestion prudente et efficace du portefeuille.

L'intégration réussie d'une gamme complète d'outils de gestion digitaux a fortement amélioré la qualité des tâches opérationnelles du gestionnaire et encouragé une prise de décision efficace. Ces implémentations témoignent de l'implication du gestionnaire envers l'innovation digitale et une amélioration continue de ses processus. Cela permet une meilleure gestion du contentieux qui porte ses fruits et se traduit par une maîtrise des créances locatives et une optimisation du processus de sélection des locataires. Le gestionnaire a su limiter les risques encourus par le contentieux du fonds.

Le gestionnaire a su maintenir un taux de vacant faible de 9.76% au 31.03.2024 (7.98% au 31.03.2023). Cela reflète l'efficacité de la stratégie de commercialisation permettant de maintenir un taux d'oc-

cupation élevé malgré les récents changements stratégiques au sein du portefeuille. De plus, le fonds dispose d'un report total à nouveau (réserve de revenu ordinaire et gain en capital), s'élevant à la fin de l'exercice sous revue à CHF 35.27 par part après distribution du dividende.

Ces accomplissements renforcent la confiance du gestionnaire dans sa capacité à maintenir une dynamique positive.

## Perspectives

Le gestionnaire investira de nouveau dans des projets de développement dès cette année, grâce à la réduction du taux d'endettement qui permet au fonds de disposer d'une capacité d'investissement plus conséquente. En outre, la solidité de la structure de la dette, caractérisée par une excellente maîtrise de la durée, permet d'atténuer efficacement l'impact d'une éventuelle hausse des taux. Cette gestion prudente, avec des échéances multiples et des durations variées, et un niveau d'endettement historiquement bas, permet d'envisager sereinement des investissements dans des projets de développement lors des exercices à venir.

Par conséquent, le fonds a signé, au printemps 2024, un acte de vente à terme pour une parcelle de 10'155 m<sup>2</sup> située à Moudon (VD), conditionné à l'obtention d'un permis de construire. Le gestionnaire entreprend les démarches nécessaires à l'obtention du permis de construire et demeure confiant et optimiste quant à la concrétisation de ce projet stratégique. La construction et la livraison du futur site Streetbox de Moudon (VD) permettra de contribuer à la croissance continue du fonds. En parallèle, le gestionnaire continue de travailler en vue de l'obtention du permis de construire sur la parcelle de Milvignes (NE).

Grâce à ces nouveaux développements, le fonds Streetbox Real Estate Fund tend à se rapprocher de son objectif de distribution de dividende uniquement sur la base des revenus courus. Dans une optique de dynamisme perpétuel de la croissance du fonds, le gestionnaire envisage des ventes de box basées sur un échantillon clairement défini au sein du portefeuille. Cette stratégie permettra au gestionnaire de libérer des ressources pour le développement futur de projets de construction, soutenant ainsi la stratégie de croissance à long terme du fonds Streetbox Real Estate Fund.









RUE DU CHÊNE 44, LA SARRAZ (VD)



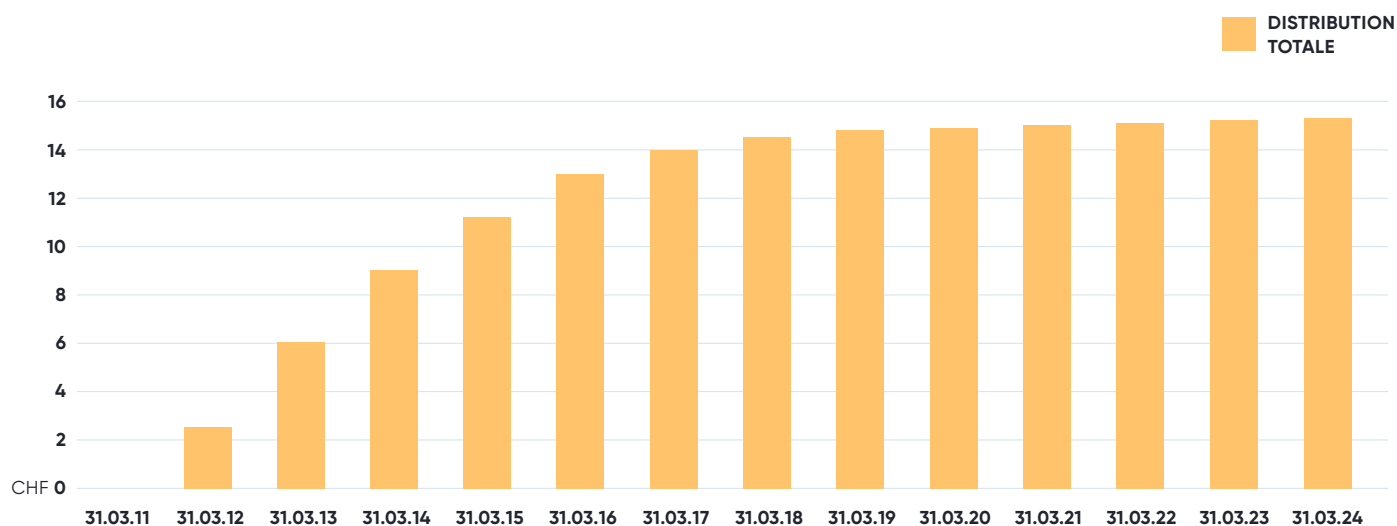
# Chiffres clés

## Actifs

	31.03.2024 CHF	31.03.2023 CHF
Fortune totale	228'283'944.14	227'826'231.66
Fortune nette	154'416'500.55	153'842'747.19
Valeur vénale des immeubles terminés	224'386'000.00	222'381'000.00

	PARTS EN CIRCULATION	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
31.03.2022	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
31.03.2024	429'565	154'416'500.55	359.47	1.20	14.10	15.30

## Dividendes payés



## Indices calculés selon la directive AMAS

	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>
Taux de perte sur loyer	17.83%	9.24%
Coefficient d'endettement	27.79%	28.28%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	68.16%	67.75%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV)	0.89%	0.94%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV)	1.05%	1.09%
Rendement des fonds propres (ROE)	4.62%	10.06%
Rendement du capital investi (ROIC)	3.51%	6.92%
Rendement sur distribution	3.17%	3.43%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	101.42%	95.88%
Agio/Disagio	34.09%	23.69%
Rendement de placement	4.82%	10.52%

## Performance Streetbox Real Estate Fund

	<b>DEPUIS CRÉATION DU FONDS</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>
Streetbox Real Estate Fund	288.96%	12.77%	-7.37%
SXI Real Estate® Funds TR	112.17%	11.72%	-11.85%

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

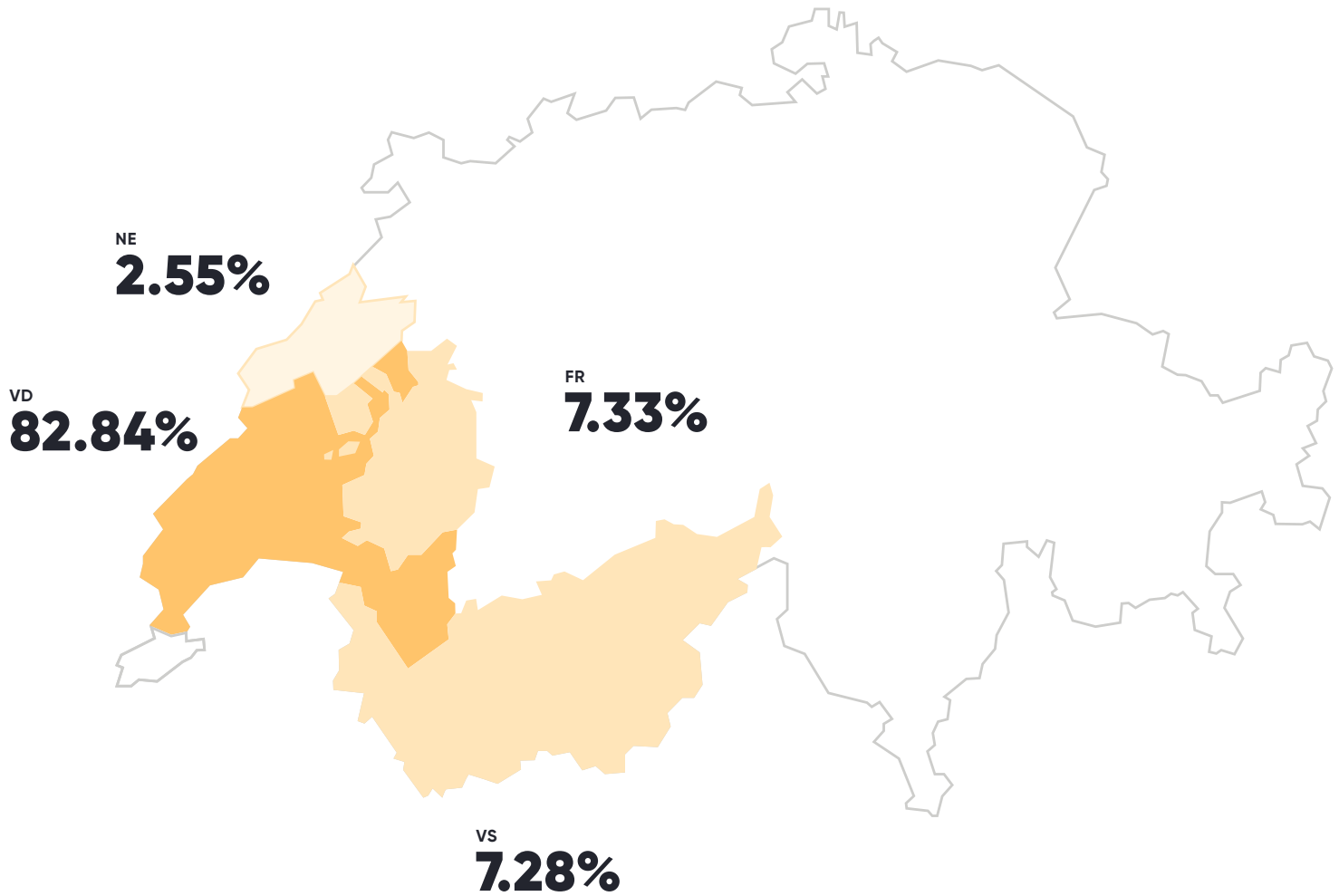
		<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>
		CHF	CHF
<b>ACTIFS</b>	Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	509'729.55	1'486'798.38
	Immeubles, divisés en :		
	Immeubles à usage commercial	224'386'000.00	222'381'000.00
	<b>TOTAL DES IMMEUBLES</b>	<b>224'386'000.00</b>	<b>222'381'000.00</b>
	Autres actifs	3'388'214.59	3'958'433.28
	<b>FORTUNE TOTALE DU FONDS, DONT À DÉDUIRE</b>	<b>228'283'944.14</b>	<b>227'826'231.66</b>
<b>PASSIFS</b>	Engagements à court terme, divisés selon :		
	Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	12'751'500.00	1'675'000.00
	Autres engagements à court terme	1'822'866.59	1'972'582.47
	Engagements à long terme, divisés selon :		
	Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	49'615'250.00	61'222'250.00
	<b>FORTUNE NETTE DU FONDS AVANT ESTIMATION DES IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION</b>	<b>164'094'327.55</b>	<b>162'956'399.19</b>
	Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-9'677'827.00	-9'113'652.00
	<b>FORTUNE NETTE DU FONDS</b>	<b>154'416'500.55</b>	<b>153'842'747.19</b>
<b>VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS</b>	Fortune nette du fonds au début de l'exercice	153'842'747.19	145'679'034.90
	Distribution	-6'529'388.00	-6'486'431.50
	Solde des mouvements de parts	0.00	0.00
	Résultat total	7'103'141.36	14'650'143.79
	<b>FORTUNE NETTE DU FONDS À LA FIN DE L'EXERCICE</b>	<b>154'416'500.55</b>	<b>153'842'747.19</b>
<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>
	<b>VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR PART</b>	<b>359.47</b>	<b>358.14</b>

# Compte de résultat

		<b>01.04.2023</b>	<b>01.04.2022</b>
		<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>
		CHF	CHF
<b>REVENUS</b>	Produits des avoirs postaux et bancaires	1'536.68	0.00
	Loyers (rendements bruts)	11'528'687.20	11'783'444.25
	Autres revenus	247'869.75	34'974.00
	<b>TOTAL DES REVENUS, DONT À DÉDUIRE</b>	<b>11'778'093.63</b>	<b>11'818'418.25</b>
<b>CHARGES</b>	Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	883'238.45	841'426.18
	Entretien et réparations	292'547.14	591'139.95
	Administration des immeubles, divisés en :		
	Frais liés aux immeubles	733'146.75	1'116'406.52
	Impôts fonciers	332'120.00	-293'200.87
	Frais d'administration	200'885.20	206'518.05
	Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	517'483.48	430'415.25
	Impôts revenus et fortune	1'000'824.00	570'779.46
	Frais d'estimation et d'audit	93'895.90	111'636.80
	Rémunérations réglementaires versées :		
	A la direction	1'477'826.67	1'581'199.09
	A la banque dépositaire	76'128.74	72'026.09
	A la banque dépositaire - Commissions sur distribution	32'646.94	32'432.16
	Autres charges	165'266.83	106'397.86
	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>5'806'010.10</b>	<b>5'367'176.54</b>
	<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>5'972'083.53</b>	<b>6'451'241.71</b>
	Gains en capitaux réalisés y compris impôts sur le gain réalisé	167'347.28	6'635'465.79
	<b>RÉSULTAT RÉALISÉ</b>	<b>6'139'430.81</b>	<b>13'086'707.50</b>
	Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	1'527'885.55	2'082'348.29
	Impôts en cas de liquidation (variation)	-564'175.00	-518'912.00
	<b>RÉSULTAT TOTAL</b>	<b>7'103'141.36</b>	<b>14'650'143.79</b>
<b>UTILISATION DU RÉSULTAT</b>	Résultat net	5'972'083.53	6'451'241.71
	Gain en capital de l'exercice pouvant être distribué	167'347.28	6'635'465.79
	Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	2'649'505.41	2'383'999.70
	Report de gain en capital de l'exercice précédent	12'933'161.45	6'641'347.66
	<b>RÉSULTAT DISPONIBLE POUR ÊTRE RÉPARTI</b>	<b>21'722'097.67</b>	<b>22'112'054.86</b>
	Distribution revenus	6'056'866.50	6'185'736.00
	Distribution gain en capital	515'478.00	343'652.00
	<b>RÉSULTAT PRÉVU POUR ÊTRE VERSÉ AUX INVESTISSEURS</b>	<b>6'572'344.50</b>	<b>6'529'388.00</b>
	<b>REPORT À NOUVEAU</b>		
	Revenu ordinaire	2'564'722.44	2'649'505.41
	Gain en capital	12'585'030.73	12'933'161.45
	<b>REPORT TOTAL À NOUVEAU</b>	<b>15'149'753.17</b>	<b>15'582'666.86</b>

# Inventaire des immeubles

Répartition géographique (en % de la valeur vénale)





# 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	3'622'061	4'318'000	255'540	6.58%
	<b>ROSSENS</b>				
(2)	Chemin de Combernesse 4	2'726'814	4'429'000	237'825	11.44%
	<b>SEMSALES</b>				
(2)	Rte de la Broye 61, 79	4'823'935	7'691'000	466'302	4.11%
<b>NE</b>	<b>MARIN-EPAGNIER</b>				
	Route des Helvétès 2	4'372'329	5'724'000	352'048	6.70%
<b>VD</b>	<b>AIGLE</b>				
(2)	Route de l'Industrie 13, 15	5'799'231	8'754'000	505'757	7.94%
	<b>AVENCHES</b>				
(2)	Route de la Plaine 28	2'982'412	5'027'000	281'698	6.92%
	<b>BRETIGNY-SUR-MORRENS</b>				
(2)	Route de Bottens 3	7'683'933	10'680'000	502'162	19.88%
	<b>CHAMPAGNE</b>				
(2)	Chemin de Praz 19	3'686'853	3'739'000	197'285	12.06%
(2)	Chemin de Praz 21, 23	5'499'128	7'944'000	482'286	10.93%
	<b>ECHALLENS</b>				
	Chemin de la Clopette 30	5'039'245	6'341'000	345'000	0.00%
(2)	Chemin de la Clopette 33	5'897'188	9'971'000	541'188	0.21%
	<b>EPEDES</b>				
(2)	Chemin des Serres 13	1'202'936	1'682'000	111'960	1.69%
	<b>ETOY</b>				
(2)	En Courta Rama	6'943'954	10'070'000	512'775	4.08%
	<b>GIMEL</b>				
(2)	Route de Longirod 11	2'395'673	3'377'000	190'596	3.41%
	<b>GLAND</b>				
	Route des Avouillons 17B, 17C, 17D	20'154'736	27'260'000	776'315	44.70%
(2)	Chemin du Vernay 72, 74	6'827'503	13'080'000	653'000	3.12%

<sup>1</sup> du 01.04.2023 au 31.03.2024

<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>LA SARRAZ</b>				
(2) Rue du Chêne 42, 44	5'003'613	6'317'000	386'218	1.67%
<b>LE MONT-SUR-LAUSANNE</b>				
Chemin de Budron D6	3'034'036	3'872'000	217'160	1.89%
(2) Chemin de Longeraie 101, 103	7'447'188	15'290'000	793'819	2.39%
<b>ORBE</b>				
(2) Chemin de Passon 2	2'609'584	4'593'000	262'010	2.51%
<b>PALÉZIEUX</b>				
(2) Rte de Granges 1H, 1I	3'572'423	5'781'000	332'347	6.15%
<b>PAYERNE</b>				
(2) Z.I Champ Cheval 2	4'215'479	6'539'000	394'640	4.77%
<b>RENNAZ</b>				
(2) Route du Bey 6	3'405'030	6'091'000	349'460	0.19%
<b>ROLLE</b>				
Chemin des Cruz 3	9'593'244	12'530'000	640'880	1.48%
<b>SAVIGNY</b>				
(2) Chemin de Geffry 7, 9, 11	4'884'571	9'368'000	499'250	0.12%
<b>YVERDON-LES-BAINS</b>				
(2) Route des Champs-Lovats 11, 13	4'218'071	7'576'000	400'239	1.45%
<b>VS BOUVERET</b>				
(2) Route des Iles 60, 62	3'121'425	4'972'000	283'771	1.19%
<b>SION</b>				
(2) Route des Joncs 105A, 105B, 107, 109	7'369'286	11'370'000	649'657	13.14%
<b>TOTAUX</b>	<b>148'131'881</b>	<b>224'386'000</b>	<b>11'621'188</b>	

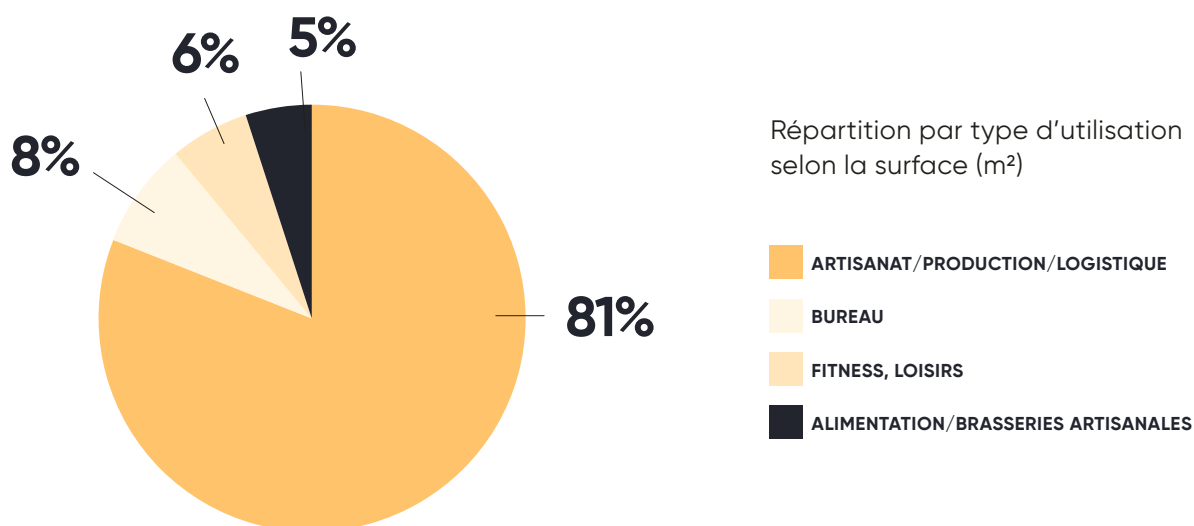
<sup>1</sup> du 01.04.2023 au 31.03.2024

<sup>2</sup> Immeubles en PPE

# Inventaire des immeubles

## Récapitulation

	PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS <sup>1,3</sup> CHF	TOTAL VACANT
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE	148'131'881	224'386'000	11'528'687	
<b>TOTAUX</b>	<b>148'131'881</b>	<b>224'386'000</b>	<b>11'528'687</b>	<b>9.76%</b>



### 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.

<sup>1</sup> du 01.04.2023 au 31.03.2024

<sup>2</sup> Immeubles en PPE

<sup>3</sup> Le montant total comprend un ajustement de CHF 92'500.70 suite à la vente de deux immeubles lors de l'exercice précédent





34

33

32

EN COURTA RAMA, ETOY (VD)

# Liste des achats et des ventes

## Achats

Aucun achat sur la période sous revue.

## Ventes

PARCELLES VENDUES		DATE <sup>1</sup>	DATE DE JOUISSANCE	PRIX DE VENTE
<b>VS</b>	<b>SION</b>			
	Commune de Sion, parcelle n° 15'494	22.06.2023	22.06.2023	420'000.00
<b>BOXES VENDUS</b>				
<b>VD</b>	<b>CHAMPAGNE</b>			
	Chemin de Praz 19 Box n° 13, place de parc 23	04.10.2023	02.10.2023	219'000.00
<b>VS</b>	<b>SION</b>			
	Route des Joncs 105A Box n° 78, place de parc E-E	09.01.2024	20.12.2023	192'700.00

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

# Dettes hypothécaires

## Détail

	TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 31.03.2023	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 31.03.2024
<b>HYPOTHÈQUES À COURT TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (MOINS DE 1 AN)</b>	2.15%	07.07.2023	10.08.2023	0	3'900'000	3'900'000	0
	2.16%	10.08.2023	11.09.2023	0	3'900'000	3'900'000	0
	2.16%	11.09.2023	11.10.2023	0	3'900'000	3'900'000	0
	2.15%	11.10.2023	27.10.2023	0	1'700'000	1'700'000	0
	2.15%	27.10.2023	27.11.2023	0	1'200'000	1'200'000	0
	2.15%	27.11.2023	27.12.2023	0	700'000	700'000	0
	2.15%	11.10.2023	10.11.2023	0	1'700'000	1'700'000	0
	2.15%	10.11.2023	11.12.2023	0	1'200'000	1'200'000	0
	2.15%	11.12.2023	11.01.2024	0	1'200'000	1'200'000	0
	2.14%	11.01.2024	09.02.2024	0	1'200'000	1'200'000	0
	2.14%	09.02.2024	08.03.2024	0	700'000	700'000	0
	1.20%	14.12.2018	14.12.2023	1'675'000	0	1'675'000	0
	2.09%	08.03.2024	08.04.2024	0	400'000	0	400'000
	1.10%	12.04.2019	12.04.2024 <sup>3</sup>	4'391'000	0	152'000	4'239'000
	2.00%	28.04.2015	28.04.2024 <sup>4</sup>	1'750'000	0	0	1'750'000
	1.00%	14.12.2019	14.12.2024 <sup>6</sup>	1'015'000	0	0	1'015'000
	1.00%	14.12.2019	14.12.2024 <sup>5</sup>	915'000	0	27'500	887'500
	1.00%	14.12.2019	14.12.2024 <sup>6</sup>	100'000	0	35'000	65'000
2.56%	14.12.2022	14.12.2024 <sup>6</sup>	1'979'000	0	84'000	1'895'000	
1.00%	29.07.2022	22.12.2024 <sup>7</sup>	2'500'000	0	0	2'500'000	
	<b>1.44%<sup>1</sup></b>		<b>14'325'000</b>	<b>21'700'000</b>	<b>23'273'500</b>	<b>12'751'500</b>	
<b>HYPOTHÈQUES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (DE 1 À 5 ANS)</b>	0.85%	08.04.2022	08.04.2025	3'283'000	0	0	3'283'000
	1.50%	28.04.2017	28.04.2025	1'050'000	0	20'000	1'030'000
	1.50%	28.04.2017	28.04.2025	1'582'500	0	35'000	1'547'500
	1.50%	28.04.2017	28.04.2025	2'777'500	0	35'000	2'742'500
	3.07%	04.07.2022	04.07.2025	1'042'500	0	60'000	982'500
	3.07%	04.07.2022	04.07.2025	412'500	0	0	412'500
	1.72%	10.11.2017	09.11.2026	11'000'000	0	0	11'000'000
	1.70%	24.04.2017	24.04.2027	660'000	0	10'000	650'000
	1.70%	28.04.2017	28.04.2027	3'265'000	0	60'000	3'205'000
	<b>1.63%<sup>1</sup></b>		<b>25'073'000</b>	<b>0</b>	<b>220'000</b>	<b>24'853'000</b>	

1 Taux moyen pondéré

2 Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers (en année). Cette dernière tient compte des nouvelles échéances citées en note 3 à 7

3 Crédit renouvelé en avance avec une date d'échéance au 12 avril 2029

4 Crédit renouvelé en avance avec une date d'échéance au 28 avril 2029

5 Crédit renouvelé en avance avec une date d'échéance au 14 décembre 2029

6 Crédit renouvelé en avance avec une date d'échéance au 14 décembre 2028

7 Crédit renouvelé en avance avec une date d'échéance au 22 décembre 2028



**HYPOTHÈQUES À LONG  
TERME PORTANT INTÉRÊT  
ET AUTRES ENGAGEMENTS  
GARANTIS PAR DES  
HYPOTHÈQUES  
(PLUS DE 5 ANS)**

TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 31.03.2023	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 31.03.2024
1.05%	06.03.2020	05.03.2030	1'117'000	0	0	1'117'000
1.00%	29.07.2022	08.07.2030	4'406'000	0	132'000	4'274'000
1.00%	20.09.2020	20.09.2030	1'690'000	0	0	1'690'000
1.00%	28.11.2020	28.11.2030	3'000'000	0	0	3'000'000
1.00%	29.07.2022	12.01.2031	1'550'500	0	0	1'550'500
1.00%	29.07.2022	12.01.2031	2'084'000	0	0	2'084'000
1.00%	29.07.2022	12.01.2031	198'000	0	55'000	143'000
1.00%	29.07.2022	20.01.2031	800'000	0	0	800'000
1.00%	29.07.2022	25.02.2031	105'000	0	0	105'000
1.00%	29.07.2022	25.02.2031	730'500	0	0	730'500
1.00%	29.07.2022	25.02.2031	47'000	0	40'000	7'000
1.00%	29.07.2022	25.02.2031	505'000	0	0	505'000
1.00%	15.07.2021	15.07.2031	2'632'250	0	0	2'632'250
1.00%	29.07.2022	15.07.2031	344'000	0	65'000	279'000
1.00%	29.07.2022	15.07.2031	1'325'000	0	50'000	1'275'000
1.00%	29.07.2022	15.07.2031	2'965'000	0	70'000	2'895'000
2.33%	15.12.2023	13.12.2033	0	1'675'000	0	1'675'000
<b>1.09%<sup>1</sup></b>			<b>23'499'250</b>	<b>1'675'000</b>	<b>412'000</b>	<b>24'762'250</b>
<b>1.38%<sup>1</sup></b>		<b>4.59<sup>2</sup></b>	<b>62'897'250</b>	<b>23'375'000</b>	<b>23'905'500</b>	<b>62'366'750</b>

# Informations sur le taux effectif des rémunérations

## Rémunération à la direction de fonds

	TAUX MAXIMUM	TAUX EFFECTIF
Commission de gestion	1.50%	0.97%
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 <sup>1</sup>	6.00%	1.74%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	3.00%	N/A

## Rémunération à la banque dépositaire

Commission pour la conservation de la fortune du fonds, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	0.05%	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.

Achat d'immeubles CHF 1'569'250.-

<sup>1</sup> La commission de gestion des immeubles est uniquement perçue par les régies immobilières

# 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 St François 14 1001 Lausanne
Gestionnaire du fonds	<b>Procimmo SA</b> Rue de Lausanne 64 1020 Renens
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 AG, Zürich et sa succursale à Genève</b> Personnes responsables Vincent Clapasson et François-Xavier Favre
Délégation d'autres tâches partielles	<p>La gérance comptable des immeubles est conférée à <b>Naef Immobilier Lausanne SA à Prilly</b> jusqu'au 30.09.2023 puis à <b>Lambert &amp; Forte fiduciaire SA à Lavigny</b> dès le 01.10.2023, par délégation du gestionnaire.</p> <p>Les tâches de mise en valeur, de construction, de rénovation ou de transformation sont déléguées par la direction à des sociétés présentant toutes les qualités requises.</p> <p>Les sociétés délégataires et leur direction respective doivent se distinguer par une expérience de longue date dans la gestion et la promotion immobilière.</p> <p>Les modalités précises d'exécution des mandats, les compétences et les rémunérations sont fixées dans le cadre de contrats conclus en principe entre le gestionnaire et les sociétés délégataires.</p> <p>Des tâches partielles liées à l'achat/vente d'immeubles ont été déléguées à <b>SEG Solutions SA</b>.</p>

# 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.



# Annexe

## Montant du compte d'amortissement des immeubles

Aucun montant n'a été affecté à l'amortissement.

## Montant du compte provision pour réparations futures

Aucun montant n'a été affecté en vue de réparations futures.

## Montant du compte prévu pour être réinvesti

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

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

Aucune part n'a été présentée au rachat.

## Informations sur les dérivés

Le fonds ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

## Principes d'évaluation de la fortune du fonds (méthode d'estimation et données quantitatives sur les hypothèses du modèle d'estimation) et du calcul de la valeur nette d'inventaire

Conformément aux dispositions légales et à la directive de la Asset Management Association Switzerland (AMAS), l'évaluation des biens immobiliers a été effectuée par les experts indépendants au moyen de la méthode « Discounted Cash Flow » (DCF). Cette évaluation est fondée sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et consiste à projeter les revenus et dépenses futurs sur une période donnée. Les flux nets de trésorerie, ainsi calculés, sont actualisés et la somme de ces montants et de la valeur résiduelle de l'immeuble permettent d'obtenir la valeur vénale. Cette dernière correspond à la juste valeur de marché de l'immeuble au moment de l'évaluation.

Les experts confirment que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la LPCC et de l'OPCC ainsi qu'aux directives de 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 4.34% (termes réels).

## Principes d'évaluation des avoirs en banques

Les avoirs en banque sont évalués à la valeur nominale. En cas de changements notables des conditions de solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

## Principe de calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre de parts en circulation. Elle est arrondie à CHF 0.01.

## Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

En mai 2024, le fonds a signé l'acquisition à terme d'un terrain situé à Moudon (VD) pour un montant de CHF 3.554 millions. Cette dernière est conditionnée à l'obtention du permis de construire.

## Société d'audit

Les frais d'audit s'élèvent à CHF 50'695.50 pour l'audit des comptes annuels. La société d'audit n'a pas fourni d'autres prestations de service au fonds.

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

Il n'y a pas eu de modifications du prospectus avec contrat de fonds intégré pour la période sous revue.



48

26

# Développement durable

## (Non audité)

### Introduction

Cette annexe du rapport annuel s'inscrit dans le prolongement du rapport ESG du gestionnaire du fonds, Procimmo SA, publié en décembre 2023. Il a pour but de présenter l'état énergétique actuel du parc immobilier, les actions déjà entreprises et celles qui sont programmées pour atteindre la mesure fixée pour le fonds « Streetbox Real Estate Fund».

La mesure à atteindre d'ici 2030 est la suivante :

- Taux de couverture à 100% pour le reporting de consommation électrique des zones communes

Le fonds « Streetbox Real Estate Fund» est composé majoritairement de halles industrielles modulables. Hormis deux sites, ces halles sont livrées non chauffées aux locataires. Ainsi, les seules consommations énergétiques de ces bâtiments, devant être reportées, sont :

- La consommation électrique des zones communes de tous les sites.
- La consommation électrique et d'énergie fossile issue des productions de chaleurs des deux sites équipés.

Les émissions correspondantes de CO<sub>2</sub> sont donc issues de ces consommations précitées.

Les halles Streetbox s'inscrivent dans un esprit LowTech c'est-à-dire des constructions simples non chauffées. L'énergie la plus propre étant celle qu'on ne consomme pas.

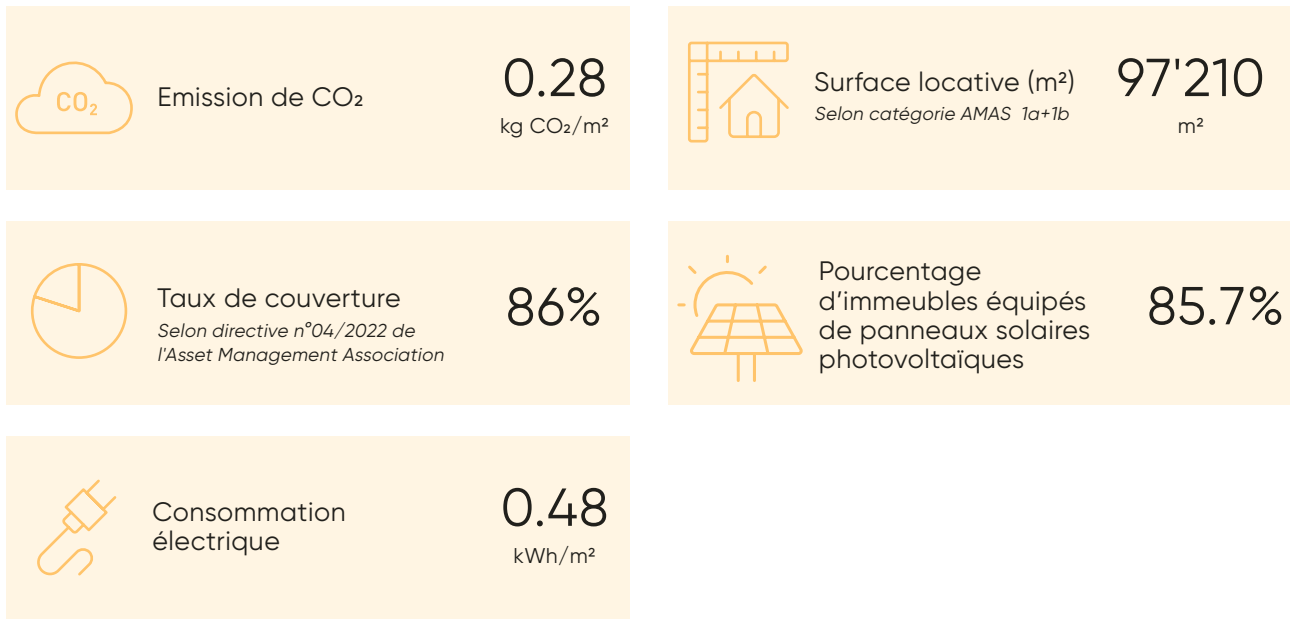
### Méthodologie suivie

#### Aspects « environnementaux »

- La stratégie environnementale reste inchangée par rapport à celle présentée dans le rapport de développement durable de Procimmo en décembre 2023.
- Le prestataire externe pour le reporting des données de durabilité est la société Amstein-Walthert depuis 2023.
- En complément, les recommandations de l'Asset Management Association (AMAS), publiées dans la circulaire n°4 (mai 2022) et n°6 (septembre 2023), ont été appliquées dans le calcul des indices environnementaux.



## Positionnement du portefeuille du fonds « Streetbox Real Estate » en 2023



### Réalisations énergétiques 2023

Les réalisations énergétiques du fonds « Streetbox Real Estate Fund » sont généralement des installations de centrales photovoltaïques en toiture lors de la construction de bâtiments neufs. À l'exception de deux sites en étude, l'ensemble des halles industrielles existantes sont déjà entièrement équipées de panneaux solaires.

Au cours de l'année 2023, aucune construction neuve n'a été réalisée. Aussi aucune démarche en matière de durabilité environnementale n'a été réalisée.

# 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 – comprenant le compte de fortune au 31 mars 2024, 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 26) sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus.

### Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants du fonds de placement ainsi que de la direction de fonds, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

### Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'administration de la direction de fonds. Les autres informations comprennent toutes les informations présentées dans le rapport annuel, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

### Responsabilités du Conseil d'administration de la direction de fonds relatives aux comptes annuels

Le Conseil d'administration de la direction de fonds est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

PricewaterhouseCoopers SA, avenue Giuseppe-Motta 50, case postale, 1211 Genève 2  
Téléphone : +41 58 792 91 00, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

## 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, 1<sup>er</sup> juillet 2024

*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**