



En décembre 2022, l'intention de regrouper les deux placements collectifs gérés par Procimmo SA, à savoir Procimmo Real Estate SICAV – Swiss Commercial Fund et Procimmo Swiss Commercial Fund II, a été annoncée.

Fin mai 2023, le fonds contractuel Procimmo Swiss Commercial Fund II a été transformé en compartiment « Swiss Commercial Fund II » de Procimmo Real Estate SICAV. Dans un deuxième temps, une assemblée générale extraordinaire de la SICAV en août 2023 a approuvé le regroupement des deux compartiments, à savoir le « Swiss Commercial Fund » et le « Swiss Commercial Fund II », et l'autorisation a ensuite été accordée par la FINMA.

Les comptes du compartiment Swiss Commercial Fund II comprennent comme comparatif les comptes au 30.09.2022 pour le compte de fortune et les comptes de l'exercice du 01.10.2021 au 30.09.2022 pour le compte de résultat.

Le regroupement des deux compartiments n'entraîne pas de frais pour les investisseurs. L'objectif du regroupement est de générer une plus grande force de frappe sur le marché immobilier : grâce au regroupement, un portefeuille immobilier d'environ CHF 2 milliards géré de manière professionnelle pourra accroître la visibilité de l'immobilier artisanal, industriel et logistique auprès des investisseurs potentiels et existants. Le véhicule de placement sera ainsi le plus grand fonds coté à la SIX Swiss Exchange axé sur l'artisanat et la logistique. Le regroupement devrait en outre permettre une plus grande diversification des risques pour les actionnaires.

Suite à ce regroupement, les processus entre les deux parcs immobiliers seront harmonisés, ce qui devrait également entraîner un gain de synergie. Afin d'optimiser le portefeuille, des désinvestissements et des acquisitions stratégiquement judicieux sont examinés en permanence.

Table des matières

| | |
|-----------|--|
| 4 | COMPARTIMENT SWISS COMMERCIAL FUND |
| 4 | 2022/2023 en bref |
| 6 | Rapport de gestion |
| 8 | Chiffres clés |
| 10 | Compte de fortune |
| 11 | Compte de résultat |
| 12 | Inventaire des immeubles |
| 19 | Achats et ventes |
| 22 | Détail des dettes hypothécaires |
| 24 | Taux effectif des rémunérations |
| 26 | COMPARTIMENT SWISS COMMERCIAL FUND II |
| 26 | 2022/2023 en bref |
| 28 | Rapport de gestion |
| 30 | Chiffres clés |
| 32 | Compte de fortune |
| 33 | Compte de résultat |
| 34 | Inventaire des immeubles |
| 39 | Achats et ventes |
| 40 | Détail des dettes hypothécaires |
| 41 | Taux effectif des rémunérations |
| 43 | COMPARTIMENT ENTREPRENEURS |
| 44 | Compte de fortune (Compartiment entrepreneurs) |
| 45 | Compte de résultat (Compartiment entrepreneurs) |
| 47 | COMPTE GLOBAL DE LA SICAV |
| 48 | Compte de fortune (Compte global de la SICAV) |
| 49 | Compte de résultat (Compte global de la SICAV) |
| 50 | Portrait Procimmo Real Estate SICAV |
| 51 | Gestion et organes |
| 52 | Annexe |
| 54 | Rapport de l'organe de révision |

COMPARTIMENT SWISS COMMERCIAL FUND

TOTAL DES ACTIFS **1.240** MRD

RENDEMENT BRUT RÉEL **6.17%**

RENDEMENT DE PLACEMENT **3.61%**

COEFFICIENT D'ENDETTEMENT **27.22%**

REVENUS LOCATIFS **66.6** MIO

PRIX DE LOCATION PAR M2/AN **142.42** CHF

MARGE EBIT **67.71** %

TAUX DE PERTE SUR LOYERS **13.10** %

DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE DE BAUX (WAULT) **5.31** A

Sur l'exercice écoulé, le compartiment investisseurs – « Swiss Commercial Fund » de Procimmo Real Estate SICAV a enregistré de très bons résultats avec une augmentation significative de ses revenus locatifs (+ CHF 1.8 millions) par rapport à la période précédente pour atteindre un total de CHF 66.6 millions et une hausse de 8.21% du résultat net. De plus, la valeur des immeubles a augmenté de CHF 35 millions sur la même période.

Résultats de l'exercice

Le compartiment « Swiss Commercial Fund » présente une hausse globale de ses revenus locatifs de CHF 1'791'618.- sur l'exercice écoulé pour atteindre CHF 66'559'501.- (30.06.2022 : CHF 64'767'883.-) soit une hausse de 2.77%. Le travail de commercialisation effectué sur l'Outlet d'Aubonne (VD), l'indexation des loyers appliquée sur le parc ainsi qu'une stratégie de relocation active expliquent ce très bon résultat.

Aussi, malgré la hausse des taux d'intérêts hypothécaires (+12% sur la période), les charges ont été très bien maîtrisées et baissent de CHF 1'064'767.- (-3.14%) par rapport à l'exercice précédent). Ainsi, le résultat net du compartiment augmente de 8.21% et s'établit à CHF 35'001'501.- contre CHF 32'345'418.- au 30 juin 2022.

Le résultat net par action s'élève donc à un très bon niveau de CHF 5.87/action (30.06.2022 : CHF 5.43/action). Le rendement de placement s'affiche à 3.61% (30.06.2022 : 5.06%) et le rendement sur distribution se situe quant à lui à 4.12% (30.06.2022 : 3.76%). Enfin, la durée résiduelle moyenne de la dette atteint 4.12 années et le taux de perte sur loyer baisse de 6.36% pour atteindre 13.10% (30.06.2022 : 13.99%). Ces chiffres

témoignent de la gestion proactive et de la résilience du portefeuille dans un contexte économique tendu.

Dans la lignée des bons résultats, la valeur totale du parc immobilier continue de croître malgré un contexte de taux hypothécaires défavorable. Ainsi, elle augmente de CHF 35'041'000.- pour atteindre CHF 1'216'117'800.- (CHF 1'118'076'800.- au 30.06.2022). Cette croissance est due en particulier à l'acquisition de deux nouvelles parcelles sur Villeneuve (VD) et Mont-sur-Rolle (VD) ainsi que les investissements consentis dans deux projets de construction à Prévèrenges (VD) et Lonay (VD). Quant au taux d'endettement, il connaît une légère hausse par rapport à l'année précédente passant à 27.22% au 30 juin 2023 (30.06.2022 : 26.17%) du fait de ces investissements.

La valeur nette d'inventaire diminue légèrement et s'affiche à CHF 147.18 par action contre CHF 147.56 au 30 juin 2022. Ainsi, grâce à ces excellents résultats, le compartiment distribuera un dividende de CHF 5.50 par action à la fin du mois d'octobre sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale. Cette distribution est en ligne avec les objectifs établis par la SICAV en début d'exercice.

Retour sur l'exercice écoulé

Durant l'exercice 2022-2023, plusieurs ventes ont été exécutées pour des raisons stratégiques, notamment, l'immeuble sis Faubourg du Lac 10 à Neuchâtel (NE) et l'immeuble de Burgdorf (BE) sis Kirchbergstrasse 190. Les fonds générés par ces ventes ont été redéployés pour acquérir deux nouvelles parcelles avec un fort potentiel de développement. L'une, située dans la zone industrielle de Villeneuve (VD) et qui vient renforcer la position déjà dominante du compartiment dans ce secteur, la deuxième située à Mont-sur-Rolle à mi-chemin entre Genève et Lausanne, avec pour objectif de construire des surfaces d'activités industrielles et artisanales.

Comme indiqué précédemment, les efforts du gestionnaire du fonds quant à la commercialisation des surfaces vacantes se sont avérés payants puisque ce sont environ 31'000 m² de surfaces commerciales qui ont été relouées.

Concernant les projets en cours, le chantier de Lonay (VD) actuellement en construction permettra d'augmenter les revenus futurs d'environ CHF 2 millions par an. La commercialisation est en cours puisque la livraison est prévue en juin 2024. Par ailleurs, la construction d'une nouvelle halle industrielle à La Chaux-de-Fonds (NE) avance sans retard sur le planning qui prévoit une livraison définitive en novembre 2023. Enfin, dans sa démarche de réduire l'impact carbone de son parc immobilier, le gestionnaire du fonds poursuit la rénovation complète de l'enveloppe et de la toiture du Vuasset Parc à Préverenges (VD). Dans la même optique, le gestionnaire du fonds mettra, à partir d'octobre 2023, à disposition la toiture complètement rénovée de l'immeuble sis à Rue de l'industrie 21 à Ste-Croix (VD) pour l'installation de 2'794 m² de panneaux photovoltaïques d'une puissance de 586.44 Kwc et dont pourront bénéficier les locataires.

Perspectives 2023-2024

Pendant l'exercice à venir, le gestionnaire du fonds concentrera ses efforts sur la finalisation et la commercialisation des projets de Lonay (VD) et de Préverenges (VD), dont la livraison est prévue en fin de période 2023-2024 et qui seront sources de revenus additionnels pour le compartiment.

Réduire le taux de vacance du parc demeure également une priorité, et des efforts continueront d'être déployés pour relouer les espaces vacants dans les meilleures conditions. Également, le gestionnaire du fonds continuera de surveiller la hausse de l'Indice National des Prix à la Consommation (ISPC) afin de pouvoir répercuter les éventuelles hausses sur les loyers indexés ce qui aura un impact positif sur les résultats et sur les valorisations du parc.

Enfin, le programme de rotation des actifs sera renforcé afin de vendre les immeubles les moins stratégiques et réinvestir les fonds dans les projets de développement actuels et futurs, les améliorations énergétiques des bâtiments et la réduction du taux de d'endettement, pérennisant et améliorant ainsi les revenus futurs.

Chiffres clés

Compartiment Swiss Commercial Fund

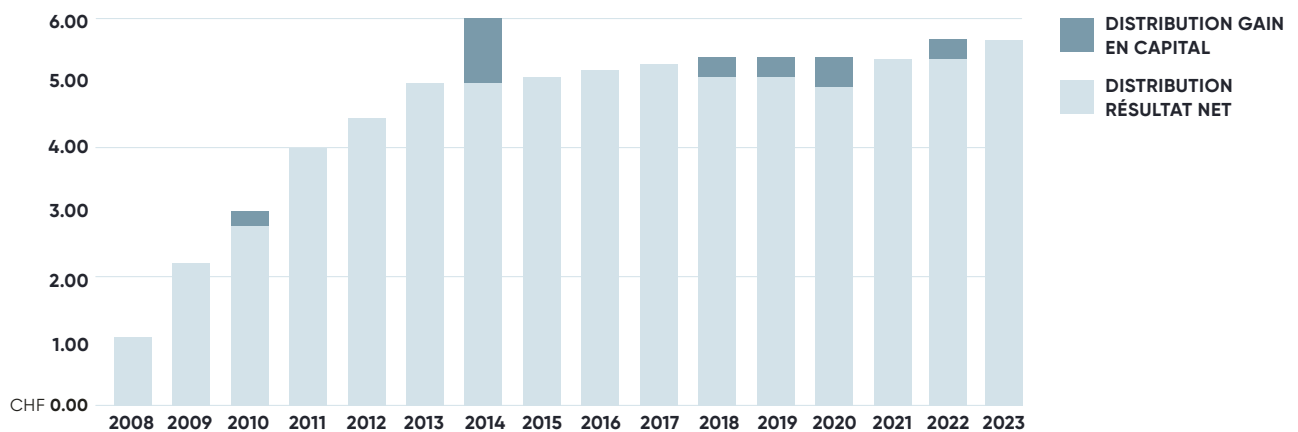
Actifs

| | 30.06.2023 CHF | 30.06.2022 CHF |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Fortune totale du compartiment | 1'240'422'665.74 | 1'210'721'693.64 |
| Fortune nette du compartiment | 877'385'606.61 | 879'629'565.35 |
| Valeur vénale estimée des immeubles terminés | 1'186'141'000.00 | 1'168'548'000.00 |
| Valeur vénale estimée des immeubles en construction (y.c. le terrain) | 29'976'800.00 | 12'528'800.00 |

| | ACTIONS EN CIRCULATION | FORTUNE NETTE DU COMPARTIMENT CHF | VALEUR NETTE D'INVENTAIRE D'UNE ACTION CHF | DISTRIBUTION DU GAIN EN CAPITAL PAR ACTION CHF | DISTRIBUTION DU REVENU NET PAR ACTION CHF | DISTRIBUTION TOTALE ¹ CHF |
|------------|---------------------------|---|---|---|--|--|
| 30.06.2023 | 5'961'353 | 877'385'606.61 | 147.18 | 0.00 | 5.50 | 5.50 |
| 30.06.2022 | 5'961'353 | 879'629'565.35 | 147.56 | 0.10 | 5.40 | 5.50 |
| 30.06.2021 | 5'365'218 | 782'475'224.81 | 145.85 | 0.00 | 5.40 | 5.40 |

¹ net d'impôts directs et franc d'impôt anticipé

Dividendes payés



Indices calculés selon la directive AMAS

| | 30.06.2023 | 30.06.2022 |
|---|------------|------------|
| Taux de perte sur loyers ¹ | 13.10% | 13.99% |
| Coefficient d'endettement | 27.22% | 26.17% |
| Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) | 67.71% | 62.67% |
| Quote-part des charges d'exploitation du compartiment (TER REF (GAV)) | 0.92% | 0.89% |
| Quote-part des charges d'exploitation du compartiment (TER REF (MV)) | 1.36% | 1.15% |
| Rendement des fonds propres (ROE) | 3.47% | 4.89% |
| Rendement du capital investi (ROIC) | 2.79% | 3.75% |
| Rendement sur distribution | 4.12% | 3.76% |
| Coefficient de distribution (Payout ratio) | 93.67% | 101.37% |
| Agio/Disagio | -9.29% | -0.91% |
| Rendement de placement | 3.61% | 5.06% |

Performance du compartiment Swiss Commercial Fund (dividende réinvesti)

| | DEPUIS LA CRÉATION DU COMPARTIMENT ² | 30 JUIN 2023 | 30 JUIN 2022 |
|---|---|--------------|--------------|
| Compartiment Swiss Commercial Fund | 115.76% | -5.00% | -10.10% |
| SXI Real Estate® Funds Broad Total Return | 117.54% | -0.74% | -14.41% |

¹ Ce taux exclut les vacants pour travaux.

² Performance cumulative depuis le 14.08.2007 (fonds contractuel jusqu'au 21.04.2021, puis transformé en compartiment de la SICAV).

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 d'actions et sont calculées en considérant que le dividende brut payé a été immédiatement réinvesti dans le compartiment.

Compte de fortune

Compartiment Swiss Commercial Fund

| | | 30.06.2023 CHF | 30.06.2022¹ CHF |
|--|---|--------------------------|--------------------------------------|
| ACTIFS | Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces | 4'809'913.09 | 7'157'730.35 |
| | Immeubles, divisés en : | | |
| | - Immeubles à usage commercial | 1'136'641'000.00 | 1'117'091'000.00 |
| | - Immeubles à usage mixte | 49'500'000.00 | 51'457'000.00 |
| | - Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction | 29'976'800.00 | 12'528'800.00 |
| | TOTAL DES IMMEUBLES | 1'216'117'800.00 | 1'181'076'800.00 |
| | Autres actifs | 19'494'952.65 | 22'487'163.29 |
| | FORTUNE TOTALE DU COMPARTIMENT, DONT À DÉDUIRE | 1'240'422'665.74 | 1'210'721'693.64 |
| PASSIFS | Engagements à court terme, divisés selon : | | |
| | - Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques | 69'065'000.00 | 68'628'740.00 |
| | - Autres engagements à court terme | 22'542'184.13 | 14'222'704.93 |
| | Engagements à long terme, divisés selon : | | |
| | - Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques | 261'944'150.00 | 240'445'150.00 |
| | Estimation des impôts dus en cas de liquidation | 9'485'725.00 | 7'795'533.36 |
| | FORTUNE NETTE DU COMPARTIMENT | 877'385'606.61 | 879'629'565.35 |
| | | 01.07.2022 | 01.07.2021 |
| | | 30.06.2023 | 30.06.2022 |
| | | CHF | CHF |
| VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU COMPARTIMENT | Fortune nette du compartiment au début de l'exercice | 879'629'565.35 | 782'475'224.81 |
| | Distribution | -32'787'441.50 | -32'191'306.20 |
| | Solde des mouvements d'actions | 0.00 | 86'866'851.69 |
| | Résultat total | 30'543'482.76 | 42'478'795.05 |
| | FORTUNE NETTE DU COMPARTIMENT À LA FIN DE L'EXERCICE | 877'385'606.61 | 879'629'565.35 |
| NOMBRE D' ACTIONS EN CIRCULATION | Situation au début de l'exercice | 5'961'353 | 5'365'218 |
| | Nombre d'actions émises | 0 | 596'135 |
| | SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE | 5'961'353 | 5'961'353 |
| | VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR ACTION | 147.18 | 147.56 |

¹ Des reclassements ont été effectués pour une harmonisation de la présentation.

Compte de résultat

Compartiment Swiss Commercial Fund

| | | 01.07.2022 30.06.2023 CHF | 01.07.2021 ¹ 30.06.2022 CHF |
|--------------------------------|---|---------------------------------|--|
| REVENUS | Produits des avoirs postaux et bancaires | 0.00 | -33'551.69 |
| | Loyers (rendements bruts) | 66'559'500.98 | 64'767'882.58 |
| | Intérêts intercalaires portés à l'actif | 833'781.98 | 181'770.13 |
| | Autres revenus | 464'366.42 | 227'558.57 |
| | Participation des souscripteurs aux revenus nets courus | 0.00 | 1'122'674.31 |
| | TOTAL DES REVENUS, DONT À DÉDUIRE | 67'857'649.38 | 66'266'333.90 |
| CHARGES | Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques | 3'770'785.17 | 3'369'228.17 |
| | Rentes de droits de superficie | 133'538.00 | 133'538.00 |
| | Entretien et réparations | 3'107'138.17 | 3'500'188.00 |
| | Administration des immeubles, divisés en : | | |
| | - Frais liés aux immeubles | 8'060'496.88 | 7'766'884.67 |
| | - Impôts fonciers | 2'016'977.00 | 2'122'079.17 |
| | - Frais d'administration | 1'761'556.51 | 1'636'499.68 |
| | - Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux | 112'058.95 | 275'227.96 |
| | Impôts revenus et fortune | 4'342'088.00 | 6'010'858.43 |
| | Frais d'estimation et d'audit | 263'064.00 | 191'750.40 |
| | Rémunérations réglementaires versées : | | |
| | - A la direction | 8'469'413.56 | 8'201'741.43 |
| | - A la banque dépositaire | 373'186.12 | 357'137.46 |
| | - A la banque dépositaire - Commissions sur paiement du dividende | 163'937.21 | 144'860.89 |
| | Autres charges | 281'909.21 | 210'921.99 |
| | TOTAL DES CHARGES | 32'856'148.78 | 33'920'916.25 |
| | RÉSULTAT NET | 35'001'500.60 | 32'345'417.65 |
| | Gains en capitaux réalisés | 1'088'283.65 | 1'963'628.38 |
| | Pertes en capitaux réalisés | -4'055'077.81 | 0.00 |
| | Impôt sur gain immobilier | -118'766.00 | 0.00 |
| | RÉSULTAT RÉALISÉ | 31'915'940.44 | 34'309'046.03 |
| | Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) | 317'733.96 | 7'693'824.96 |
| | Impôts en cas de liquidation (variation) | -1'690'191.64 | 475'924.06 |
| | RÉSULTAT TOTAL | 30'543'482.76 | 42'478'795.05 |
| UTILISATION DU RÉSULTAT | Résultat net | 35'001'500.60 | 32'345'417.65 |
| | Gain en capital de l'exercice pouvant être distribué | 969'517.65 | 1'963'628.38 |
| | Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent | 591'509.63 | 437'398.18 |
| | Report de gain en capital de l'exercice précédent | 23'339'546.74 | 21'972'053.66 |
| | RÉSULTAT DISPONIBLE POUR ÊTRE RÉPARTI | 59'902'074.62 | 56'718'497.87 |
| | Distribution revenus | 32'787'441.50 | 32'191'306.20 |
| | Distribution gain en capital | 0.00 | 596'135.30 |
| | RÉSULTAT PRÉVU POUR ÊTRE VERSÉ AUX INVESTISSEURS | 32'787'441.50 | 32'787'441.50 |
| | REPORT À NOUVEAU | | |
| | Revenu ordinaire | 2'805'568.73 | 591'509.63 |
| | Gain en capital | 24'309'064.39 | 23'339'546.74 |
| | REPORT TOTAL À NOUVEAU | 27'114'633.12 | 23'931'056.37 |

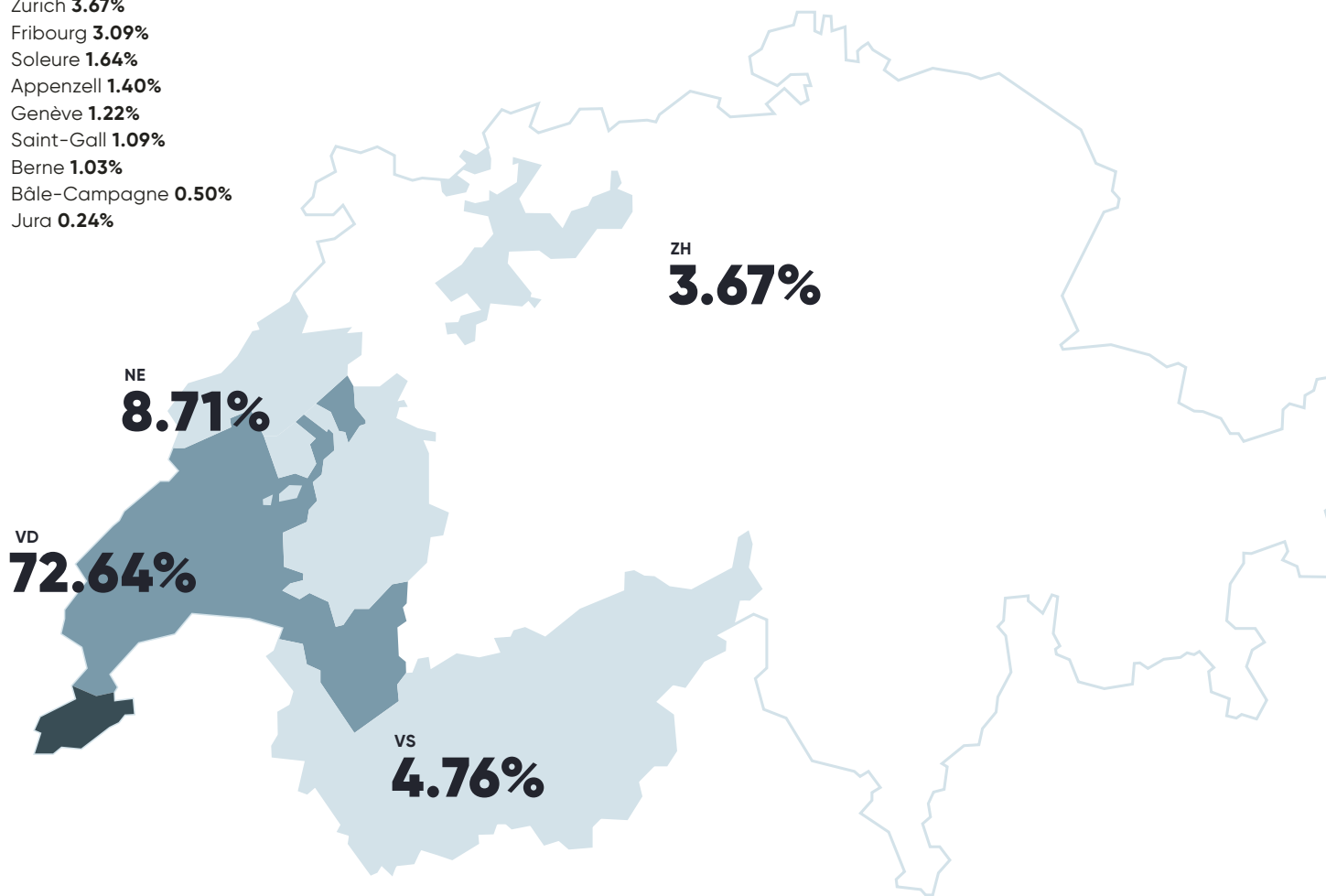
¹ Des reclassements ont été effectués pour une harmonisation de la présentation.

Inventaire des immeubles

Compartiment Swiss Commercial Fund

Répartition géographique (en % de la valeur vénale)

- Vaud **72.64%**
- Neuchâtel **8.71%**
- Valais **4.76%**
- Zurich **3.67%**
- Fribourg **3.09%**
- Soleure **1.64%**
- Appenzell **1.40%**
- Genève **1.22%**
- Saint-Gall **1.09%**
- Berne **1.03%**
- Bâle-Campagne **0.50%**
- Jura **0.24%**



Inventaire des immeubles

Compartiment Swiss Commercial Fund

Liste géographique

Immeubles à usage commercial

| | | PRIX DE REVIENT CHF | VALEUR VÉNALE CHF | REVENUS BRUTS RÉALISÉS ¹ CHF | TOTAL VACANT ² |
|----------------|-------------------------------------|------------------------|----------------------|---|---------------------------|
| AR | HERISAU | | | | |
| | Walke 43 | 11'810'668 | 17'010'000 | 908'208 | 12.54% |
| BE | FRAUENKAPPELEN | | | | |
| | Murtenstrasse 110, 112 | 7'549'860 | 6'717'000 | 339'400 | 14.86% |
| | URTENEN-SCHÖNBÜHL | | | | |
| ⁽³⁾ | Moosstrasse 11 | 5'493'476 | 5'819'000 | 460'796 | 0.54% |
| BL | MÜNCHENSTEIN | | | | |
| ⁽³⁾ | Venedigstrasse 31 | 5'768'643 | 6'129'000 | 505'608 | 1.02% |
| FR | BUSSY | | | | |
| ⁽⁴⁾ | Route des Maréchets 139 | 2'714'564 | 2'255'000 | 96'811 | 22.03% |
| | DOMDIDIER | | | | |
| | Route de l'Industrie 87 | 5'296'984 | 4'541'000 | 33'750 | 92.14% |
| | ROSSENS | | | | |
| | Route de Montena 63, 65A, B | 24'160'378 | 26'220'000 | 1'456'058 | 0.00% |
| | VUISTERNENS-EN-OGOZ | | | | |
| | Route de Rueyres 12 | 6'346'717 | 4'544'000 | 334'153 | 22.58% |
| GE | PERLY-CERTOUX | | | | |
| | Route de Saint-Julien 273, 275, 277 | 12'725'285 | 14'820'000 | 935'943 | 1.40% |
| JU | PORRENTROY | | | | |
| | Chemin des Grandes-Vies 19, 21 | 4'433'613 | 2'969'000 | 274'974 | 20.59% |
| NE | BOUDRY | | | | |
| | Chemin des Conrardes 12 | 16'576'147 | 20'860'000 | 1'070'262 | 12.77% |
| | LA CHAUX-DE-FONDS | | | | |
| | Route de l'Helvétie 283 | 28'034'727 | 29'680'000 | 1'508'888 | 3.52% |
| | NEUCHÂTEL | | | | |
| | Rue des Draizes 3, 5, 7 | 30'609'960 | 36'740'000 | 2'286'025 | 2.59% |
| | PESEUX | | | | |
| | Rue de la Gare 4 | 17'570'131 | 18'640'000 | 761'985 | 41.67% |

¹ Du 01.07.2022 au 30.06.2023.

² Sans les vacants travaux.

³ En droit de superficie.

⁴ Propriété par étage.

Immeubles à usage commercial

| | | PRIX DE REVIENT CHF | VALEUR VÉNALE CHF | REVENUS BRUTS RÉALISÉS ¹ CHF | TOTAL VACANT ² |
|----------------|---|------------------------|----------------------|---|---------------------------|
| SG | JONA | | | | |
| | St. Dionysstrasse 31, 33 | 17'471'171 | 13'230'000 | 358'987 | 63.56% |
| SO | BELLACH | | | | |
| | Grederstrasse 31 | 2'878'321 | 3'652'000 | 192'764 | 0.00% |
| | BIBERIST | | | | |
| | Burgunderstrasse 13 | 17'593'651 | 16'240'000 | 711'496 | 42.48% |
| VD | ALLAMAN | | | | |
| | Route de la Gare 11 | 8'209'523 | 8'508'000 | 618'260 | 10.56% |
| | AUBONNE | | | | |
| | Chemin du Pré Neuf 14 | 92'361'052 | 100'410'000 | 7'018'059 | 4.19% |
| | BUSSIGNY | | | | |
| | Route de Genève 5 | 63'988'079 | 68'680'000 | 3'746'022 | 0.00% |
| | Route de Sorge 1 | 13'541'991 | 18'490'000 | 1'031'199 | 0.08% |
| | Route de Sorge 2 | 19'160'920 | 26'010'000 | 1'501'070 | 11.52% |
| | CHESEAUX-SUR-LAUSANNE | | | | |
| | Chemin du Châtelard 1 | 13'009'950 | 12'880'000 | 882'626 | 13.71% |
| | CORCELLES-PRÈS-PAYERNE | | | | |
| ⁽⁴⁾ | Z.I. de la Planchettaz 2, 4 | 2'626'191 | 4'514'000 | 290'966 | 0.01% |
| | EYSINS | | | | |
| | Terre Bonne B1, Route de Crassier 13 | 20'249'557 | 22'750'000 | 1'271'787 | 0.00% |
| | FOREL | | | | |
| | Aux Prés de Bamps, Route de l'Industrie 11 à 33 | 6'173'059 | 6'244'000 | 503'606 | 5.28% |
| | LAUSANNE | | | | |
| ⁽⁴⁾ | Chemin d'Entre-Bois 19, 21 | 6'509'886 | 8'720'000 | 625'316 | 0.29% |
| | Chemin d'Entre-Bois 29, 29A, 31 | 10'860'878 | 11'870'000 | 637'776 | 32.54% |
| | Rue de Genève 88 | 27'329'242 | 38'020'000 | 2'212'930 | 11.73% |
| | LE MONT-SUR-LAUSANNE | | | | |
| | En Budron E7 | 4'564'284 | 5'673'000 | 387'083 | 0.66% |
| | En Budron E9 | 4'953'171 | 5'798'000 | 365'528 | 2.24% |
| | En Budron H7, H9, H11 | 18'350'541 | 31'180'000 | 1'751'492 | 2.11% |
| | En Budron C4 | 1'651'077 | 2'469'000 | 147'332 | 0.00% |
| | MONTAGNY-PRÈS-YVERDON | | | | |
| ⁽⁴⁾ | En Chamard 41 | 3'197'338 | 3'994'000 | 243'723 | 0.00% |
| | MORGES | | | | |
| | Rue de Lausanne 55-57 | 25'029'517 | 25'560'000 | 573'086 | 7.80% |
| | NOVILLE | | | | |
| | Route du Simplon 33 | 5'016'895 | 6'210'000 | 367'144 | 0.00% |
| | NYON | | | | |
| | Route de Champ-Colin 12, 16, 18, 20 | 24'946'195 | 29'820'000 | 1'872'605 | 6.40% |
| | ONNENS | | | | |
| | Champs-du-Port | 71'455'545 | 85'720'000 | 5'664'213 | 15.78% |

Immeubles à usage commercial

| | PRIX DE REVIENT CHF | VALEUR VÉNALE CHF | REVENUS BRUTS RÉALISÉS ¹ CHF | TOTAL VACANT ² |
|---|------------------------|----------------------|---|---------------------------|
| PRÉVERENGES | | | | |
| Chemin du Vuasset 2 | 19'320'560 | 21'810'000 | 810'144 | 0.00% |
| Chemin du Vuasset 4, 6, 8 | 20'666'864 | 20'260'000 | 470'751 | 0.00% |
| PUIDOUX | | | | |
| Route de la Z.I. du Verney 4, 6 | 23'146'609 | 31'940'000 | 1'756'858 | 0.00% |
| Chemin du Verney 18, 20A, 20B | 21'781'199 | 30'210'000 | 1'647'474 | 0.15% |
| RENENS | | | | |
| Avenue de Longemalle 7 | 5'202'021 | 6'930'000 | 324'445 | 16.46% |
| ROMANEL-SUR-MORGES | | | | |
| Z.I. Moulin-de-Choc | 14'407'797 | 16'590'000 | 924'084 | 20.91% |
| SAINTE-CROIX | | | | |
| ⁽⁴⁾ Rue de l'industrie 21 | 13'391'558 | 9'592'000 | 730'393 | 34.55% |
| VILLENEUVE | | | | |
| Chemin du Pré-Neuf | 10'298'631 | 10'590'000 | 0 | 100.00% |
| Retail Park, Chemin de la Confrérie 117 | 51'889'263 | 51'550'000 | 2'688'440 | 2.65% |
| Rocville, Z.I. D107 | 55'639'865 | 64'040'000 | 3'413'085 | 0.00% |
| YVERDON-LES-BAINS | | | | |
| ⁽⁴⁾ Rue des Petits Champs 13, 15, 17 | 3'586'475 | 4'880'000 | 352'153 | 10.33% |
| Avenue des Sports 42 | 17'063'738 | 17'610'000 | 1'088'486 | 10.67% |
| VS MARTIGNY | | | | |
| ⁽⁴⁾ Rue du Levant 167 | 6'458'159 | 9'753'000 | 596'690 | 0.67% |
| SION | | | | |
| Rue de l'Industrie 22 | 26'644'997 | 27'960'000 | 1'649'505 | 0.00% |
| ⁽⁴⁾ Chemin St-Hubert 5 | 7'440'405 | 7'220'000 | 461'831 | 14.99% |
| VERNAYAZ | | | | |
| Rue de la Grande Charrière 38 | 14'825'984 | 12'420'000 | 1'152'832 | 24.46% |
| ZH OTELFINGEN | | | | |
| Lauetstrasse 3 à 19, 31 à 35 | 13'975'432 | 13'350'000 | 886'141 | 4.27% |
| WINTERTHOUR | | | | |
| Steigstrasse 26 | 20'290'411 | 26'350'000 | 1'515'868 | 24.37% |
| TOTAUX | 1'006'249'153 | 1'136'641'000 | 64'417'106 | |

¹ Du 01.07.2022 au 30.06.2023.

² Sans les vacants travaux.

³ En droit de superficie.

⁴ Propriété par étage.

Immeubles à usage mixte

| | | PRIX DE REVIENT CHF | VALEUR VÉNALE CHF | REVENUS BRUTS RÉALISÉS ¹ CHF | TOTAL VACANT ² |
|-----------|--|------------------------|----------------------|---|---------------------------|
| VD | LAUSANNE | | | | |
| | Rue de la Borde 3 a, b, c, d et 5 c, d | 42'621'749 | 49'500'000 | 1'926'535 | 16.75% |
| | TOTAUX | 42'621'749 | 49'500'000 | 1'926'535 | |

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

| | | PRIX DE REVIENT CHF | VALEUR VÉNALE CHF | REVENUS BRUTS RÉALISÉS ¹ CHF | TOTAL VACANT ² |
|-----------|-------------------------------|------------------------|----------------------|---|---------------------------|
| VD | LONAY | | | | |
| | Route de Denges | 14'107'090 | 15'590'000 | 0 | 0.00% |
| | MONT-SUR-ROLLE | | | | |
| | Chemin de Carroz-Pessingettaz | 8'743'588 | 8'812'000 | 0 | 0.00% |
| VS | VERNAYAZ | | | | |
| | Site Moderna | 612'964 | 593'800 | 0 | 0.00% |
| ZH | RÜMLANG | | | | |
| | Flughofstrasse 57 | 5'818'093 | 4'981'000 | 42'180 | 0.00% |
| | TOTAUX | 29'281'735 | 29'976'800 | 42'180 | |

¹ Du 01.07.2022 au 30.06.2023.

² Sans les vacants travaux.

³ En droit de superficie.

⁴ Propriété par étage.

CHEMIN DU PRÉ NEUF 14, AUBONNE (VD)

SURFACE LOUABLE : 12'709 m²



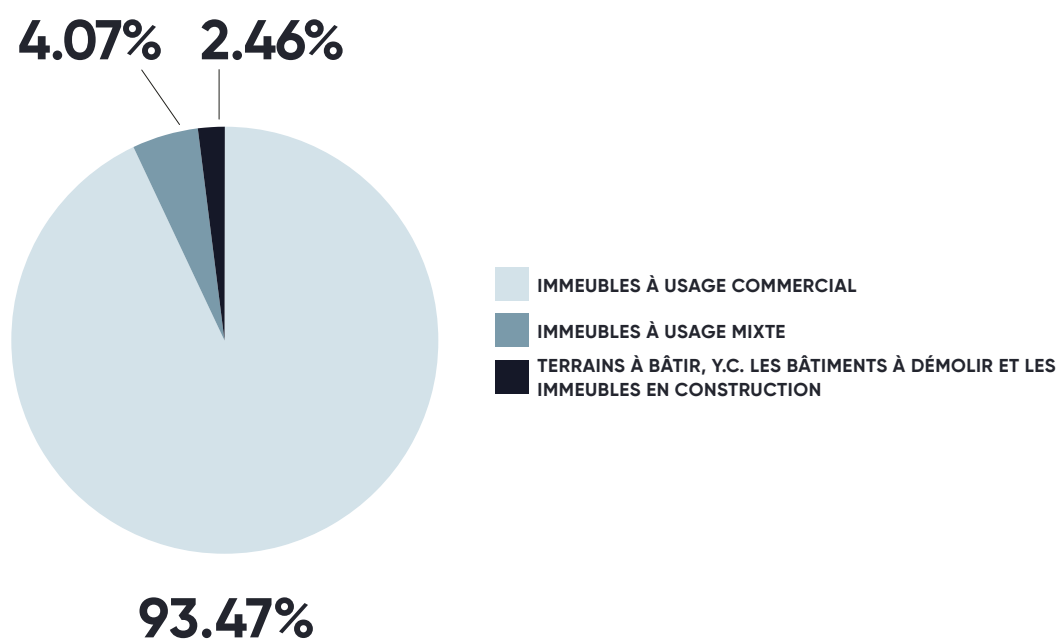
Inventaire des immeubles

Compartiment Swiss Commercial Fund

Récapitulation

| | PRIX DE REVIENT CHF | VALEUR VÉNALE CHF | REVENUS BRUTS RÉALISÉS ¹ CHF | TOTAL VACANT ² |
|---|------------------------|----------------------|---|------------------------------|
| Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE | 1'006'249'153 | 1'136'641'000 | 64'555'827 ⁵ | |
| Immeubles à usage mixte incluant les immeubles en PPE | 42'621'749 | 49'500'000 | 1'961'494 ⁶ | |
| Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction | 29'281'735 | 29'976'800 | 42'180 | |
| TOTAUX | 1'078'152'637 | 1'216'117'800 | 66'559'501 | 11.07% |

Répartition selon la valeur vénale



La valeur incendie totale des immeubles s'élève à CHF 1'282'545'080

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs.

- Decathlon Sport (Switzerland) AG (Revenus locatifs: CHF 3'950'879)

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

¹ Du 01.07.2022 au 30.06.2023.

² Sans les vacants travaux.

⁵ Le total contient les revenus bruts réalisés de l'immeuble vendu à Burgdorf "Kirchbergstrasse 190".

⁶ Le total contient les revenus bruts réalisés de l'immeuble vendu à Neuchâtel "Faubourg du Lac 10".

Achats et ventes

Compartiment Swiss Commercial Fund

Achats

| TERRAINS ACHETÉS | | DATE ¹ | PRIX D'ACHAT (CHF) |
|------------------|-------------------------------|-------------------|--------------------|
| VD | MONT-SUR-ROLLE | | |
| | Chemin de Carroz-Pessingettaz | 21.11.2022 | 6'914'400.00 |

| IMMEUBLES ACHETÉS | | DATE ¹ | PRIX D'ACHAT (CHF) |
|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| VD | VILLENEUVE | | |
| | Chemin du Pré Neuf | 03.10.2022 | 9'400'000.00 |

Ventes

| IMMEUBLES COMMERCIAUX VENDUS | | DATE ¹ | PRIX DE VENTE (CHF) |
|------------------------------|----------------------|-------------------|---------------------|
| BE | BURGDORF | | |
| | Kirchbergstrasse 190 | 30.06.2023 | 5'100'000.00 |
| NE | NEUCHÂTEL | | |
| | Faubourg du Lac 10 | 30.08.2022 | 3'150'000.00 |

¹ Date de transfert de propriété inscrite au Registre Foncier.



RUE DE LAUSANNE 55-57, MORGES (VD)

**SURFACE
LOUABLE :
10'245 m²**



Détail des dettes hypothécaires

Compartiment Swiss Commercial Fund

| | TAUX | DATE D'EMPRUNT | ÉCHÉANCE | CAPITAL AU 30.06.2022 | TIRÉ | REMBOURSÉ | CAPITAL AU 30.06.2023 | |
|--|--------------------------|----------------|------------|-----------------------|-------------------|--------------------|-----------------------|-------------------|
| HYPOTHÈQUES À COURT TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (MOINS DE 1 AN) | 0.45% | 14.04.2022 | 11.07.2022 | 5'000'000 | 0 | 5'000'000 | 0 | |
| | 0.75% | 20.06.2022 | 20.07.2022 | 5'000'000 | 0 | 5'000'000 | 0 | |
| | 0.75% | 28.06.2022 | 20.07.2022 | 2'000'000 | 0 | 2'000'000 | 0 | |
| | 0.95% | 09.04.2019 | 31.07.2022 | 2'000'000 | 0 | 2'000'000 | 0 | |
| | 0.95% | 09.04.2019 | 31.07.2022 | 2'000'000 | 0 | 2'000'000 | 0 | |
| | 0.95% | 27.01.2021 | 31.07.2022 | 20'000'000 | 0 | 20'000'000 | 0 | |
| | 0.95% | 28.01.2021 | 31.07.2022 | 5'000'000 | 0 | 5'000'000 | 0 | |
| | 0.95% | 25.03.2019 | 31.07.2022 | 7'280'000 | 0 | 7'280'000 | 0 | |
| | 0.95% | 31.07.2022 | 01.10.2022 | 0 | 20'000'000 | 20'000'000 | 0 | |
| | 0.95% | 31.07.2022 | 01.10.2022 | 0 | 5'000'000 | 5'000'000 | 0 | |
| | 0.65% | 01.12.2021 | 30.11.2022 | 8'348'740 | 0 | 8'348'740 | 0 | |
| | 1.20% | 16.12.2008 | 19.12.2022 | 12'000'000 | 0 | 12'000'000 | 0 | |
| | 1.20% | 02.10.2022 | 02.01.2023 | 0 | 20'000'000 | 20'000'000 | 0 | |
| | 1.20% | 02.10.2022 | 02.01.2023 | 0 | 5'000'000 | 5'000'000 | 0 | |
| | 0.84% | 11.10.2022 | 10.01.2023 | 0 | 5'000'000 | 5'000'000 | 0 | |
| | 0.83% | 23.09.2022 | 10.01.2023 | 0 | 7'000'000 | 7'000'000 | 0 | |
| | 0.98% | 28.11.2022 | 10.01.2023 | 0 | 26'000'000 | 26'000'000 | 0 | |
| | 0.99% | 30.11.2022 | 10.01.2023 | 0 | 8'350'000 | 8'350'000 | 0 | |
| | 0.83% | 30.09.2022 | 10.01.2023 | 0 | 11'280'000 | 11'280'000 | 0 | |
| | 0.90% | 09.11.2022 | 10.01.2023 | 0 | 1'400'000 | 1'400'000 | 0 | |
| | 1.01% | 02.12.2022 | 10.01.2023 | 0 | 6'000'000 | 6'000'000 | 0 | |
| | 1.14% | 12.12.2022 | 10.01.2023 | 0 | 3'600'000 | 3'600'000 | 0 | |
| | 1.24% | 10.01.2023 | 27.02.2023 | 0 | 68'630'000 | 68'630'000 | 0 | |
| | 1.25% | 20.02.2023 | 27.02.2023 | 0 | 25'020'000 | 25'020'000 | 0 | |
| | 1.00% | 25.10.2018 | 24.10.2023 | 4'740'000 | 0 | 80'000 | 4'660'000 | |
| | 1.00% | 04.11.2021 | 17.02.2024 | 2'760'000 | 0 | 0 | 2'760'000 | |
| | 1.00% | 04.11.2021 | 17.02.2024 | 495'000 | 0 | 0 | 495'000 | |
| | 1.75% | 27.02.2023 | 26.02.2024 | | 87'650'000 | 26'500'000 | 61'150'000 | |
| | 1.66%¹ | | | | 76'623'740 | 299'930'000 | 307'488'740 | 69'065'000 |

| | TAUX | DATE D'EMPRUNT | ÉCHÉANCE | CAPITAL AU 30.06.2022 | TIRÉ | REMBOURSÉ | CAPITAL AU 30.06.2023 |
|---|--------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|
| HYPOTHÈQUES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (DE 1 À 5 ANS) | 1.43% | 29.09.2017 | 30.09.2024 | 7'663'000 | 0 | 152'000 | 7'511'000 |
| | 1.67% | 06.10.2014 | 07.10.2024 | 14'500'000 | 0 | 0 | 14'500'000 |
| | 1.70% | 04.11.2021 | 01.01.2025 | 2'100'000 | 0 | 0 | 2'100'000 |
| | 1.37% | 03.01.2008 | 03.01.2025 | 15'200'000 | 0 | 0 | 15'200'000 |
| | 1.04% | 31.01.2018 | 31.01.2025 | 3'175'000 | 0 | 250'000 | 2'925'000 |
| | 1.11% | 26.02.2018 | 26.02.2025 | 2'700'000 | 0 | 0 | 2'700'000 |
| | 1.29% | 22.04.2021 | 22.04.2025 | 1'930'000 | 0 | 0 | 1'930'000 |
| | 1.20% | 02.10.2017 | 01.10.2025 | 4'110'000 | 0 | 680'000 | 3'430'000 |
| | 1.70% | 04.11.2021 | 02.10.2025 | 2'372'150 | 0 | 24'000 | 2'348'150 |
| | 0.65% | 29.11.2020 | 28.11.2025 | 17'000'000 | 0 | 0 | 17'000'000 |
| | 1.05% | 18.01.2019 | 19.01.2026 | 5'985'000 | 0 | 0 | 5'985'000 |
| | 1.24% | 23.05.2017 | 22.05.2026 | 10'000'000 | 0 | 0 | 10'000'000 |
| | 0.80% | 18.02.2022 | 18.02.2027 | 13'000'000 | 0 | 0 | 13'000'000 |
| | 1.29% | 23.05.2017 | 24.05.2027 | 12'578'000 | 0 | 0 | 12'578'000 |
| | 0.70% | 11.11.2020 | 11.11.2027 | 27'490'000 | 0 | 0 | 27'490'000 |
| | 0.60% | 07.06.2021 | 07.06.2028 | 6'112'000 | 0 | 0 | 6'112'000 |
| | 1.07%¹ | | 145'915'150 | 0 | 1'106'000 | 144'809'150 | |
| HYPOTHÈQUES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (PLUS DE 5 ANS) | 1.45% | 26.03.2019 | 26.03.2029 | 2'500'000 | 0 | 0 | 2'500'000 |
| | 1.21% | 01.08.2021 | 31.07.2029 | 9'000'000 | 0 | 0 | 9'000'000 |
| | 1.68% | 01.08.2021 | 31.07.2029 | 8'000'000 | 0 | 0 | 8'000'000 |
| | 0.98% | 04.11.2019 | 02.11.2029 | 7'535'000 | 0 | 400'000 | 7'135'000 |
| | 0.85% | 30.04.2020 | 30.04.2030 | 23'000'000 | 0 | 0 | 23'000'000 |
| | 0.95% | 26.09.2020 | 26.09.2030 | 9'500'000 | 0 | 0 | 9'500'000 |
| | 0.80% | 07.10.2020 | 07.10.2030 | 27'000'000 | 0 | 0 | 27'000'000 |
| | 1.99% | 19.01.2023 | 15.12.2032 | 0 | 4'000'000 | 0 | 4'000'000 |
| | 2.10% | 19.12.2022 | 19.12.2032 | 0 | 12'000'000 | 0 | 12'000'000 |
| | 1.90% | 28.03.2023 | 28.03.2033 | 0 | 10'000'000 | 0 | 10'000'000 |
| | 2.16% | 30.06.2023 | 30.06.2033 | 0 | 5'000'000 | 0 | 5'000'000 |
| | | 1.26%¹ | | 86'535'000 | 31'000'000 | 400'000 | 117'135'000 |
| | | 1.26%¹ | 4.12² | 309'073'890 | 305'930'000 | 283'994'740 | 331'009'150 |

¹ Taux moyen pondéré.

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

Taux effectif des rémunérations

Compartiment Swiss Commercial Fund

Rémunération à la direction de fonds

| | TAUX MAXIMUM | TAUX EFFECTIF |
|---|--------------|---------------|
| Commission de gestion | 1.50% | 0.96% |
| Commission d'émission | 5.00% | N/A |
| Commission de rachat | 5.00% | N/A |
| Commission pour l'achat et la vente d'immeubles | 3.00% | 2.82% |
| Commission de gestion des immeubles | 5.00% | 2.65% |
| 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 | 0.0425% | 0.0425% |
| 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 0.00 |
| Mandats de construction et investissements dans les immeubles | CHF 35'918'286.95 |

RUE DES PETITS CHAMPS 13, 15, 17, YVERDON-LES-BAINS (VD)

SURFACE LOUABLE : 2'996 m²



COMPARTIMENT SWISS COMMERCIAL FUND II

TOTAL DES ACTIFS **703** MIO

RENDEMENT BRUT RÉEL* **5.95%**

RENDEMENT DE PLACEMENT **3.41%**

RENDEMENT SUR DISTRIBUTION **3.84%**

REVENUS LOCATIFS **29.1** MIO

PRIX DE LOCATION PAR M2/AN **100.99** CHF

MARGE EBIT **68.84%**

COEFFICIENT D'ENDETTEMENT **28.16%**

DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE DE BAUX (WALVT) **4.23** A

Le compartiment « Swiss Commercial Fund II » (anciennement Procimmo Swiss Commercial Fund II) de Procimmo Real Estate SICAV présente un résultat solide pour l'exercice raccourci de neuf mois (01.10.2022-30.06.2023) et ce en dépit des hausses successives du taux directeur de la Banque Nationale Suisse.

Résultats

Durant cet exercice, les revenus totaux ont atteint CHF 29'291'359.- tandis que les charges s'élevaient à CHF 13'392'995.-. Ainsi, le résultat net sur neuf mois est de CHF 15'898'364.-, soit CHF 4.02 par action pour l'exercice raccourci. Grâce à la bonne performance d'exploitation, l'objectif de pouvoir verser un dividende exonéré d'impôt de CHF 5.20 par action proportionnel à la période comptable de neuf mois, soit CHF 3.75 par action, a été dépassé. Conformément aux obligations de distributions minimales selon les dispositions fiscales (70% du résultat net annuel, y compris les reports de résultat net des exercices précédents), un dividende exonéré d'impôt de CHF 4.22 par action sera versé, équivalent à CHF 5.63 par action sur douze mois.

Le portefeuille reste résilient malgré les turbulences actuelles du marché, ainsi la valeur vénale des 43 immeubles s'élève à CHF 687'007'000.- au 30 juin 2023, ce qui correspond à une légère revalorisation (0.35%), prouvant la qualité des actifs. La VNI sur neuf mois atteint quant à elle CHF 122.48 par action.

Par ailleurs, concernant les indices principaux, le taux de perte sur loyer baisse significativement (-15%) entre le 30 septembre 2022 et le 30 juin 2023 pour atteindre 12.05%. Quant à la marge EBIT, elle reste stable à 68.84% (68.88% au 30.09.2022). Le rendement de placement calculé sur neuf mois est de 3.41% (30.09.2022 : 5.08% calculé sur douze

mois) et le rendement sur fonds propres (ROE) s'élève à 4.41% (contre 4.86% au 30.09.2022). Enfin, le taux d'endettement augmente à 28.16% (contre 27.04% à fin septembre 2022), en raison des investissements en cours.

Retour sur la période écoulée

Au cours des neuf mois écoulés, le gestionnaire du fonds a concentré ses efforts sur les projets de développement en cours. À Wallbach (AG), la construction d'un nouveau projet de boxes artisanaux a débuté et la commercialisation est en cours. De même, la construction d'une extension de l'immeuble à Neftenbach (ZH) pour un locataire existant progresse positivement. Parallèlement, l'équipe du compartiment a réussi à prolonger de 15 ans le contrat de location existant pour cet immeuble. Enfin, la demande de permis de construire pour l'immeuble de Dietlikon (ZH), situé sur la neue Winterthurerstrasse, a été déposée.

À Würenlingen (AG), un nouveau contrat de location de 1'350 m² a pu être conclu à partir du mois de mai 2024, ce qui permet d'assurer une relocation sans vacance locative. Également, le dernier box double a été loué. A Steinhausen (ZG), un locataire existant a prolongé son bail de 650 m² pour 12 ans. De même, un contrat de 15 ans a pu être conclu pour une surface de près de 500 m².

Comme indiqué précédemment, le taux de perte sur loyer a pu être amélioré significativement à la fin de la période actuelle avec 12.05% par rapport à l'année précédente (14.18%), le taux de vacance se situe à 11.95%, légèrement au-dessus du niveau de l'année précédente (11.49%).

Perspectives 2023/2024

Pendant l'année 2023/2024 le gestionnaire du fonds va concentrer ses efforts sur la commercialisation afin de réduire le taux de vacance et améliorer les revenus. En parallèle, la finalisation des projets de développement en cours et leur commercialisation seront également importants pour augmenter les revenus futurs.

Le gestionnaire du compartiment travaille également sur une rotation active du portefeuille afin de vendre les actifs moins stratégiques et réinvestir dans les projets de développement, les améliorations énergétiques des bâtiments et la réduction du taux de d'endettement, pérennisant et améliorant ainsi les revenus futurs.

Chiffres clés

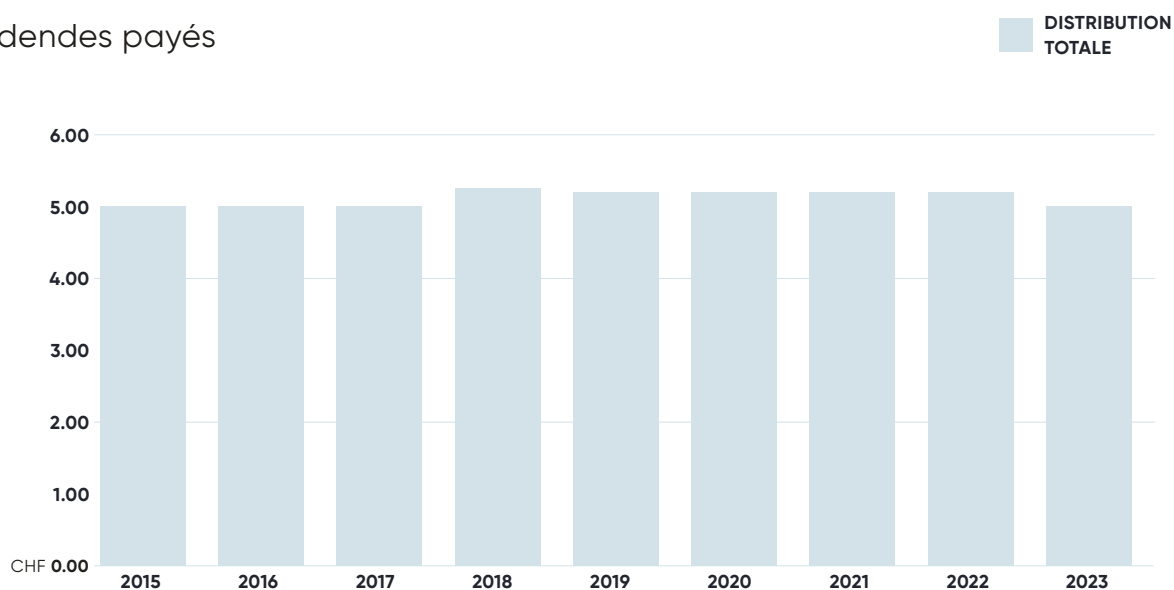
Compartiment Swiss Commercial Fund II

Actifs

| | 30.06.2023 CHF | 30.09.2022 CHF |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Fortune totale du compartiment | 702'606'265.23 | 701'081'879.08 |
| Fortune nette du compartiment | 483'832'583.23 | 488'599'333.02 |
| Valeur vénale estimée des immeubles terminés | 652'114'000.00 | 650'743'000.00 |
| Valeur vénale estimée des immeubles en construction (y.c. le terrain) | 34'893'000.00 | 33'856'000.00 |

| | ACTIONS EN CIRCULATION | FORTUNE NETTE DU COMPARTIMENT CHF | VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR ACTION CHF | DISTRIBUTION DU GAIN EN CAPITAL PAR ACTION CHF | DISTRIBUTION DU REVENU NET PAR ACTION CHF | DISTRIBUTION TOTALE CHF |
|------------|---------------------------|---|---|---|--|-------------------------------|
| 30.06.2023 | 3'950'189 | 483'832'583.23 | 122.48 | 0.00 | 4.22 | 4.22 |
| 30.09.2022 | 3'950'189 | 488'599'333.02 | 123.69 | 0.00 | 5.25 | 5.25 |
| 30.09.2021 | 3'646'329 | 448'183'416.79 | 122.91 | 0.00 | 5.20 | 5.20 |
| 30.09.2020 | 3'125'425 | 381'703'870.00 | 122.13 | 0.00 | 5.20 | 5.20 |
| 30.09.2019 | 2'669'495 | 320'044'345.00 | 119.89 | 0.00 | 5.20 | 5.20 |
| 30.09.2018 | 2'184'133 | 258'156'190.00 | 118.20 | 0.00 | 5.25 | 5.25 |
| 30.09.2017 | 1'638'100 | 189'540'356.00 | 115.71 | 0.00 | 5.00 | 5.00 |
| 30.09.2016 | 1'638'100 | 185'959'952.00 | 113.52 | 0.00 | 5.00 | 5.00 |

Dividendes payés



Indices calculés selon la directive AMAS

| COMPARTIMENT INVESTISSEURS | 30.06.2023 | 30.09.2022 |
|--|--------------------|--------------------|
| Taux de perte sur loyers ¹ | 12.05% | 14.18% |
| Coefficient d'endettement | 28.16% | 27.04% |
| Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) ² | 68.84% | 68.88% |
| Quote-part des charges d'exploitation du compartiment (TER REF (GAV)) ² | 0.92% | 0.93% |
| Quote-part des charges d'exploitation du compartiment (TER REF (MV)) ² | 1.41% | 1.18% |
| Rendement des fonds propres (ROE) ² | 4.41% | 4.86% |
| Rendement du capital investi (ROIC) ² | 3.41% | 3.72% |
| Rendement sur distribution | 3.84% | 4.30% |
| Coefficient de distribution | 104.85% | 95.88% |
| Agio / Disagio | -10.19% | -1.37% |
| Rendement de placement | 3.41% ³ | 5.08% ⁴ |

Performance Compartiment Swiss Commercial Fund II

| | DEPUIS LA CRÉATION DU COMPARTIMENT | 30.06.2023 ³ | 30.09.2022 ⁴ |
|---------------------------|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| SWISS COMMERCIAL FUND II | 67.54% ⁵ | -5.94% | -9.37% |
| SXI Real Estate® Funds TR | 49.41% | 1.51% | -16.08% |

1 Ce taux exclut les vacants pour travaux.

2 Ce taux correspond aux 9 mois de la période sous revue annualisés.

3 Rendement de placement pour la période du 01.10.22 au 30.06.23.

4 Rendement de placement pour l'exercice 01.10.21 au 30.09.22.

5 Performance cumulative depuis le 28.05.2014 (fonds contractuel jusqu'au 31.05.2023, puis transformé en compartiment de la SICAV).

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 d'actions et sont calculées en considérant que le dividende brut payé a été immédiatement réinvesti dans le compartiment.

Compte de fortune

Compartiment Swiss Commercial Fund II

| | | 30.06.2023 CHF | 30.09.2022 CHF |
|--|---|-----------------------|-----------------------|
| ACTIFS | Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces | 1'869'715.83 | 6'285'548.15 |
| | - Immeubles à usage commercial | 652'114'000.00 | 650'743'000.00 |
| | - Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction | 34'893'000.00 | 33'856'000.00 |
| | TOTAL DES IMMEUBLES | 687'007'000.00 | 684'599'000.00 |
| | Autres actifs | 13'729'549.40 | 10'197'330.93 |
| | FORTUNE TOTALE DU COMPARTIMENT, DONT À DÉDUIRE | 702'606'265.23 | 701'081'879.08 |
| PASSIFS | Engagements à court terme, divisés selon : | | |
| | - Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques | 67'680'000.00 | 62'880'000.00 |
| | - Autres engagements à court terme | 14'384'578.00 | 13'573'508.06 |
| | Engagements à long terme, divisés selon : | | |
| | - Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques | 125'762'500.00 | 122'263'000.00 |
| | Estimation des impôts dus en cas de liquidation | 10'946'604.00 | 13'766'038.00 |
| | FORTUNE NETTE DU COMPARTIMENT | 483'832'583.23 | 488'599'333.02 |
| | | 01.10.2022 | 01.10.2021 |
| | | 30.06.2023 | 30.09.2022 |
| | | CHF | CHF |
| VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU COMPARTIMENT | Fortune nette du compartiment au début de la période | 488'599'333.02 | 448'183'417.00 |
| | Distribution | -20'738'492.25 | -20'540'983.00 |
| | Solde des mouvements d'actions | 0.00 | 37'371'741.40 |
| | Résultat total | 15'971'742.46 | 23'585'157.62 |
| | FORTUNE NETTE DU COMPARTIMENT À LA FIN DE LA PÉRIODE | 483'832'583.23 | 488'599'333.02 |
| NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION | Situation au début de la période | 3'950'189 | 3'646'329 |
| | Nombre d'actions émises | 0 | 303'860 |
| | SITUATION À LA FIN DE LA PÉRIODE | 3'950'189 | 3'950'189 |
| | VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR ACTION | 122.48 | 123.69 |

Compte de résultat

Compartiment Swiss Commercial Fund II

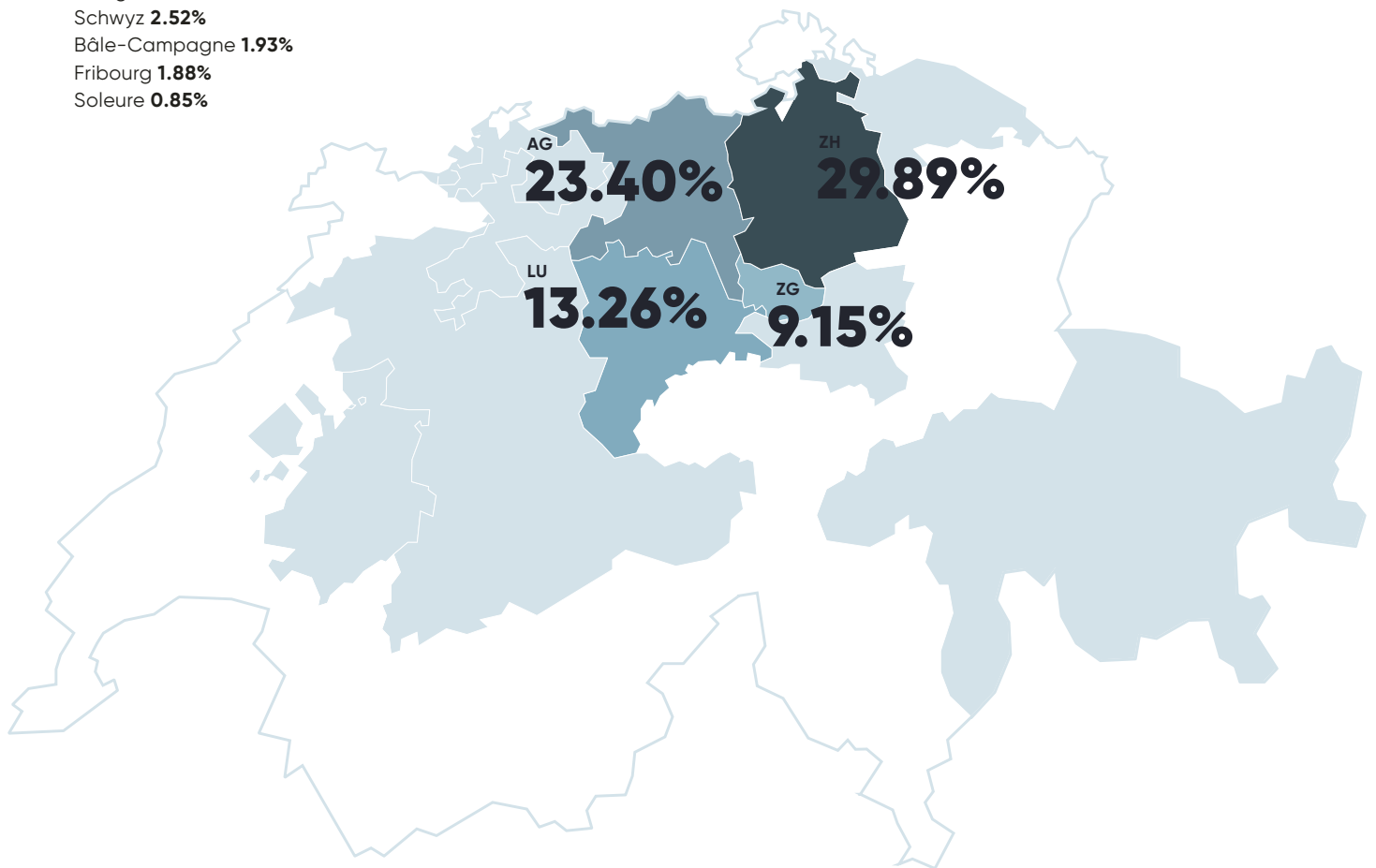
| | | 01.10.2022 30.06.2023 CHF | 01.10.2021 30.09.2022 CHF |
|--------------------------------|---|---------------------------------|---------------------------------|
| REVENUS | Produits des avoirs postaux et bancaires | 79.00 | 0.00 |
| | Loyers (rendements bruts) | 29'064'132.42 | 38'669'290.04 |
| | Intérêts intercalaires portés à l'actif | 8'214.14 | 0.00 |
| | Autres revenus | 218'933.70 | 656'051.52 |
| | TOTAL DES REVENUS, DONT À DÉDUIRE | 29'291'359.26 | 39'325'341.56 |
| CHARGES | Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques | 1'718'330.15 | 1'678'325.72 |
| | Rentes de droits de superficie | 160'142.80 | 200'724.25 |
| | Entretien et réparations | 2'639'873.67 | 3'036'436.26 |
| | Administration des immeubles, divisés en : | | |
| | - Frais liés aux immeubles | 2'211'056.63 | 3'412'764.13 |
| | - Impôts fonciers | 6'846.00 | 127'696.00 |
| | - Frais d'administration | 791'441.95 | 1'021'795.30 |
| | - Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux | 180'090.74 | 273'294.63 |
| | Impôts revenus et fortune | 1'578'792.00 | 2'619'898.00 |
| | Frais d'estimation et d'audit | 136'406.90 | 179'244.20 |
| | Rémunérations réglementaires versées : | | |
| | - A la direction | 3'655'048.79 | 4'705'568.97 |
| | - A la banque dépositaire | 154'128.77 | 205'086.65 |
| | - A la banque dépositaire - Commissions sur paiement du dividende | 51'846.23 | 51'352.46 |
| | Autres charges | 108'990.82 | 184'642.16 |
| | TOTAL DES CHARGES | 13'392'995.45 | 17'696'828.73 |
| | RÉSULTAT NET | 15'898'363.81 | 21'628'512.83 |
| | Gains et pertes en capitaux réalisés | 0.00 | 26'376.95 |
| | Impôt sur gain immobilier | 0.00 | -1'488.00 |
| | RÉSULTAT RÉALISÉ | 15'898'363.81 | 21'653'401.78 |
| | Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) | -2'746'055.35 | 3'475'911.84 |
| | Impôts en cas de liquidation (variation) | 2'819'434.00 | -1'544'156.00 |
| | RÉSULTAT TOTAL | 15'971'742.46 | 23'585'157.62 |
| UTILISATION DU RÉSULTAT | Résultat net | 15'898'363.81 | 21'628'512.83 |
| | Gain en capital de la période pouvant être distribué | 0.00 | 24'888.95 |
| | Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent | 7'906'960.58 | 7'016'940.00 |
| | Report de gain en capital de l'exercice précédent | 317'706.95 | 292'818.00 |
| | RÉSULTAT DISPONIBLE POUR ÊTRE RÉPARTI | 24'123'031.34 | 28'963'159.78 |
| | Distribution revenus | 16'669'797.58 | 20'738'492.25 |
| | Distribution gain en capital | 0.00 | 0.00 |
| | RÉSULTAT PRÉVU POUR ÊTRE VERSÉ AUX INVESTISSEURS | 16'669'797.58 | 20'738'492.25 |
| | REPORT À NOUVEAU | | |
| | Revenu ordinaire | 7'135'526.81 | 7'906'960.58 |
| | Gain en capital | 317'706.95 | 317'706.95 |
| | REPORT TOTAL À NOUVEAU | 7'453'233.76 | 8'224'667.53 |

Inventaire des immeubles

Compartiment Swiss Commercial Fund II

Répartition géographique (en % de la valeur vénale)

- Zurich **29.89%**
- Argovie **23.40%**
- Lucerne **13.26%**
- Zoug **9.15%**
- Grisons **7.27%**
- Berne **6.38%**
- Thurgovie **3.47%**
- Schwyz **2.52%**
- Bâle-Campagne **1.93%**
- Fribourg **1.88%**
- Soleure **0.85%**



Inventaire des immeubles

Compartiment Swiss Commercial Fund II

Liste géographique

Immeubles à usage commercial

| | | PRIX DE REVIENT CHF | VALEUR VÉNALE CHF | REVENUS BRUTS RÉALISÉS ¹ CHF | TOTAL VACANT ² |
|----------------|--------------------------|------------------------|----------------------|---|---------------------------|
| AG | HÄGGLINGEN | | | | |
| | Sonnhalde | 37'288'611 | 39'210'000 | 1'695'656 | 0.00% |
| | MURI | | | | |
| | Pilatusring 2 | 7'325'857 | 9'410'000 | 446'348 | 3.73% |
| | Pilatusstrasse 19 & 21 | 13'089'898 | 13'150'000 | 714'396 | 6.45% |
| | OBERENTFELDEN | | | | |
| | Industriestrasse 8 | 8'706'455 | 8'639'000 | 361'428 | 24.70% |
| | SCHAFISHEIM | | | | |
| | Dutschmis 10 | 25'588'958 | 28'980'000 | 1'169'595 | 0.00% |
| | SPREITENBACH | | | | |
| ⁽³⁾ | Härdlistrasse 17 | 9'750'522 | 9'130'000 | 492'929 | 10.28% |
| | WALLBACH | | | | |
| | Rheinstrasse 74 | 7'745'282 | 5'801'000 | 181'483 | 40.46% |
| | WOHLEN | | | | |
| | Zentralstrasse 54A | 4'471'585 | 4'605'000 | 0 | 100.00% |
| | WÜRENLOS | | | | |
| | Grosszelgstrasse 21, 21a | 5'644'790 | 7'192'000 | 248'424 | 0.00% |
| BE | BERNE | | | | |
| ⁽³⁾ | Bümplizstrasse 35 | 5'023'597 | 4'797'000 | 293'209 | 7.47% |
| | BIENNE | | | | |
| | Mattenstrasse 133 | 2'511'369 | 2'794'000 | 35'451 | 73.67% |
| | INTERLAKEN | | | | |
| | Kammstrasse 11-13 | 24'886'564 | 25'290'000 | 1'123'622 | 5.23% |
| | MÜNSINGEN | | | | |
| | Südstrasse 4, 4a, 6 | 11'052'179 | 10'970'000 | 580'583 | 11.77% |
| BL | BIEL-BENKEN | | | | |
| | Gewerbestrasse 2 & 6 | 13'041'423 | 13'240'000 | 708'464 | 1.65% |
| FR | MORAT | | | | |
| | Bahnhofstrasse 18 | 13'634'308 | 12'950'000 | 300 | 100.00% |
| LU | DIERIKON | | | | |
| | Industriestrasse 1 | 38'209'968 | 37'740'000 | 1'478'964 | 12.64% |
| | KRIENS | | | | |
| | Rengglochstrasse 19/21 | 9'046'370 | 10'960'000 | 513'811 | 0.00% |

¹ Du 01.10.2022 au 30.06.2023.

² Sans les vacants travaux.

³ En droit de superficie.

Immeubles à usage commercial

| | | PRIX DE REVIENT CHF | VALEUR VÉNALE CHF | REVENUS BRUTS RÉALISÉS ¹ CHF | TOTAL VACANT ² |
|----------------|-----------------------------|------------------------|----------------------|---|---------------------------|
| | NEBIKON | | | | |
| | Bahnhofstrasse 33 | 20'678'325 | 19'530'000 | 873'631 | 15.41% |
| | ROOT | | | | |
| | Oberfeld 2, 4 | 13'354'012 | 13'380'000 | 226'773 | 63.21% |
| SO | NIEDERBUCHSITEN | | | | |
| | Neumatt 10 | 4'156'666 | 5'834'000 | 270'475 | 3.54% |
| SZ | KÜSSNACHT AM RIGI | | | | |
| | Zugerstrasse 55 | 13'975'727 | 17'300'000 | 654'906 | 0.00% |
| TG | BÜRGLEN | | | | |
| ⁽³⁾ | Industriestrasse 2, 4 * | 11'685'281 | 12'430'000 | 899'844 | 9.79% |
| | PFYN | | | | |
| | Fabrikstrasse 17 | 11'804'950 | 11'420'000 | 637'264 | 8.32% |
| ZG | BAAR | | | | |
| | Blegistrasse 21 & 23 | 13'495'219 | 13'660'000 | 657'741 ⁴ | 14.67% |
| | CHAM | | | | |
| | Alte Steinhäuserstrasse 35 | 6'413'272 | 6'678'000 | 392'090 | 4.10% |
| | RISCH-ROTKREUZ | | | | |
| | Grundstrasse 6 & 10 | 9'520'345 | 9'919'000 | 399'834 | 8.06% |
| | STEINHAUSEN | | | | |
| | Erlenweg 6, 8 & 10 | 31'322'241 | 32'580'000 | 1'151'440 | 9.28% |
| ZH | DIETIKON | | | | |
| | Lerzenstrasse 20 | 29'308'925 | 32'710'000 | 1'436'958 | 2.46% |
| | Riedstrasse 10, 12, 14 | 50'556'157 | 52'250'000 | 2'656'598 | 15.58% |
| | Neue Winterthurerstrasse 20 | 10'873'579 | 10'620'000 | 18'400 | 96.33% |
| | EMBRACH | | | | |
| | Hardhofstrasse 15/17 | 11'934'807 | 16'040'000 | 668'323 | 14.66% |
| | KLOTEN | | | | |
| | Industriestrasse 30 | 16'206'868 | 16'280'000 | 639'379 | 11.80% |
| | NEFTENBACH | | | | |
| | Rotfarb 1-8 | 19'556'118 | 20'770'000 | 846'314 | 2.77% |
| | OBERGLATT | | | | |
| | Wehntalerstrasse 6 | 8'851'514 | 10'280'000 | 505'758 | 1.07% |
| | REGENSDORF | | | | |
| | Bahnstrasse 58-60 | 17'441'891 | 17'360'000 | 539'962 | 39.98% |
| | Bahnstrasse 102 | 2'995'095 | 4'041'000 | 193'934 | 2.92% |
| | THALWIL | | | | |
| ⁽³⁾ | Schützenstrasse 1 | 5'183'585 | 5'870'000 | 217'910 | 10.85% |
| | WINTERTHOUR | | | | |
| | Hegmattenstrasse 24-26 | 6'745'674 | 8'261'000 | 390'098 | 9.79% |
| | Industriestrasse 24 | 10'252'006 | 10'850'000 | 512'431 | 2.32% |
| | TOTAUX | 563'329'994 | 592'921'000 | 24'834'723 | |

* Cet immeuble a fait l'objet d'une vente d'installations photovoltaïques pour un montant de CHF 340'000.-.

Immeubles à usage commercial (triple-net ⁵)

| | | PRIX DE REVIENT CHF | VALEUR VÉNALE CHF | REVENUS BRUTS RÉALISÉS ¹ CHF | TOTAL VACANT ² |
|-----------|-------------------|------------------------|----------------------|---|---------------------------|
| AG | VILLMERGEN | | | | |
| | Durisolstrasse 8 | 7'682'295 | 9'243'000 | 344'937 | 0.00% |
| GR | LANDQUART | | | | |
| | Kantonsstrasse 16 | 45'921'791 | 49'950'000 | 2'146'926 | 4.87% |
| | TOTAUX | 53'604'087 | 59'193'000 | 2'491'863 | |

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

| | | PRIX DE REVIENT CHF | VALEUR VÉNALE CHF | REVENUS BRUTS RÉALISÉS ¹ CHF | TOTAL VACANT ² |
|-----------|-------------------------------------|------------------------|----------------------|---|---------------------------|
| AG | WÜRENLINGEN | | | | |
| | Industrie Althau ⁶ | 24'518'769 | 25'430'000 | 1'326'316 | 5.22% |
| LU | KRIENS | | | | |
| | Rengglochstrasse 38-40 ⁶ | 10'285'329 | 9'463'000 | 411'231 | 1.61% |
| | TOTAUX | 34'804'098 | 34'893'000 | 1'737'547 | |

¹ Du 01.10.2022 au 30.06.2023.

² Sans les vacants travaux.

³ En droit de superficie.

⁴ Ce montant comprend une garantie de loyer pour un montant de CHF 89'287.

⁵ Contrats de bail Triple-net: la totalité des coûts relatifs aux immeubles est à la charge du locataire, comme par exemple les charges pour l'entretien, les remises en état/réparations, les assurances ainsi que les taxes et les impôts d'immeubles.

⁶ Ces immeubles font l'objet d'importants développements dans le but d'accroître les revenus futurs.

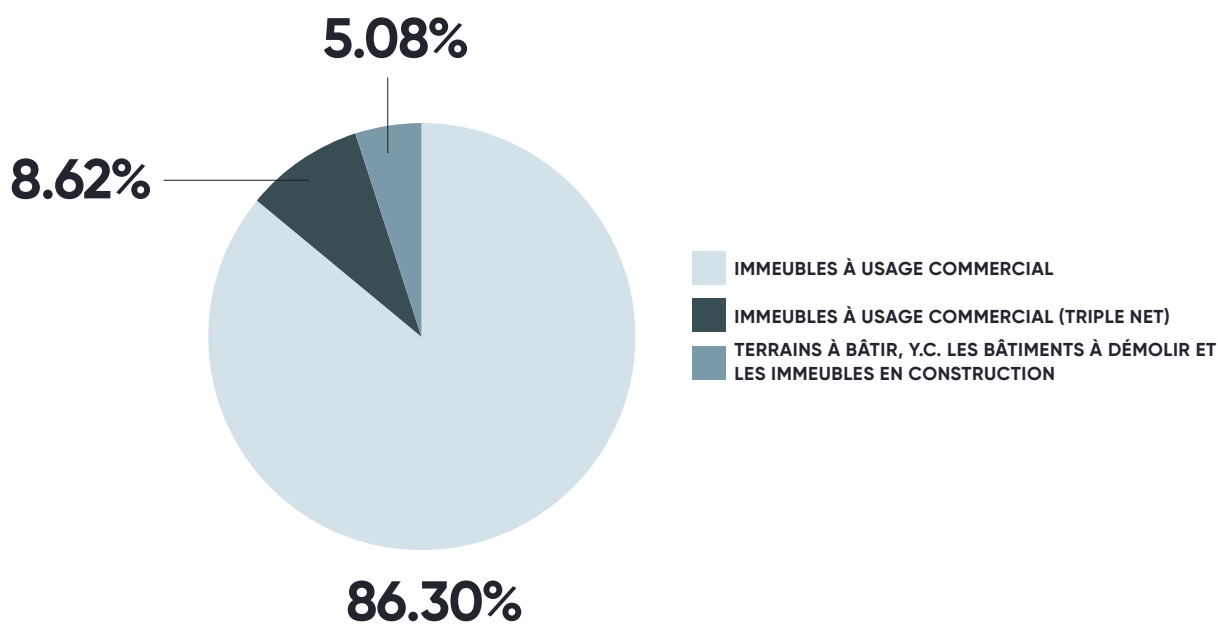
Inventaire des immeubles

Compartiment Swiss Commercial Fund II

Récapitulation

| | PRIX DE REVIENT CHF | VALEUR VÉNALE CHF | REVENUS BRUTS RÉALISÉS ¹ CHF | TOTAL VACANT ² |
|---|------------------------|----------------------|---|---------------------------|
| Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE | 563'329'994 | 592'921'000 | 24'834'723 | |
| Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE (triple net) | 53'604'087 | 59'193'000 | 2'491'863 | |
| Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction | 34'804'098 | 34'893'000 | 1'737'547 | |
| TOTAUX | 651'738'178 | 687'007'000 | 29'064'132 | 11.95% |

Répartition selon la valeur vénale



La valeur incendie totale des immeubles s'élève à CHF 985'512'464

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs.

- Flex Precision Plastic Solutions (Switzerland) AG (Revenus locatifs: CHF 3'124'956)
- Landqart AG (Revenus locatifs: CHF 2'890'716)

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

¹ Du 01.10.2022 au 30.06.2023.

² Sans les vacants travaux.

Achats et ventes

Compartiment Swiss Commercial Fund II

Achats

Aucun achat sur la période sous revue.

Ventes

Aucune vente sur la période sous revue.

Détail des dettes hypothécaires

Compartiment Swiss Commercial Fund II

| | TAUX | DATE D'EMPRUNT | ÉCHÉANCE | CAPITAL AU 30.09.2022 | TIRÉ | REMBOURSÉ | CAPITAL AU 30.06.2023 |
|--|--------------------------|--------------------------|------------|-----------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|
| HYPOTHÈQUES À COURT TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (MOINS DE 1 AN) | 0.45% | 31.03.2022 | 30.10.2022 | 17'780'000 | 0 | 17'780'000 | 0 |
| | 0.45% | 28.02.2022 | 31.10.2022 | 15'000'000 | 0 | 15'000'000 | 0 |
| | 0.40% | 27.04.2022 | 31.10.2022 | 21'000'000 | 0 | 21'000'000 | 0 |
| | 0.45% | 11.05.2022 | 31.10.2022 | 8'000'000 | 0 | 8'000'000 | 0 |
| | 0.89% | 31.03.2018 | 31.03.2023 | 1'100'000 | 0 | 1'100'000 | 0 |
| | 1.75% | 10.01.2023 | 31.07.2023 | 0 | 56'780'000 | 10'000'000 | 46'780'000 |
| | 1.75% | 11.01.2023 | 31.07.2023 | 0 | 16'000'000 | 4'000'000 | 12'000'000 |
| | 2.01% | 29.06.2023 | 31.08.2023 | 0 | 2'700'000 | 0 | 2'700'000 |
| | 2.01% | 29.06.2023 | 31.08.2023 | 0 | 1'000'000 | 0 | 1'000'000 |
| | 1.03% | 11.10.2016 | 11.10.2023 | 5'200'000 | 0 | 0 | 5'200'000 |
| | 1.71%¹ | | | 68'080'000 | 76'480'000 | 76'880'000 | 67'680'000 |
| HYPOTHÈQUES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (DE 1 À 5 ANS) | 1.04% | 30.09.2016 | 30.09.2024 | 4'330'000 | 0 | 0 | 4'330'000 |
| | 1.12% | 01.11.2021 | 30.09.2024 | 1'890'000 | 0 | 0 | 1'890'000 |
| | 1.30% | 10.07.2017 | 10.07.2025 | 13'000'000 | 0 | 0 | 13'000'000 |
| | 1.28% | 22.01.2018 | 21.01.2026 | 16'720'000 | 0 | 427'500 | 16'292'500 |
| | 1.25% | 31.03.2017 | 31.03.2026 | 10'950'000 | 0 | 0 | 10'950'000 |
| | 1.22% | 26.09.2017 | 28.09.2026 | 3'800'000 | 0 | 0 | 3'800'000 |
| | 1.41% | 10.07.2017 | 10.07.2027 | 4'910'000 | 0 | 0 | 4'910'000 |
| | 1.41% | 13.09.2017 | 13.09.2027 | 10'000'000 | 0 | 0 | 10'000'000 |
| | 1.37% | 29.06.2018 | 29.06.2028 | 19'500'000 | 0 | 0 | 19'500'000 |
| | 1.30%¹ | | | 85'100'000 | 0 | 427'500 | 84'672'500 |
| HYPOTHÈQUES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (PLUS DE 5 ANS) | 0.60% | 04.10.2021 | 04.10.2028 | 31'963'000 | 0 | 873'000 | 31'090'000 |
| | 1.99% | 18.01.2023 | 15.12.2032 | 0 | 6'000'000 | 0 | 6'000'000 |
| | 1.99% | 18.01.2023 | 15.12.2032 | 0 | 4'000'000 | 0 | 4'000'000 |
| | | 0.94%¹ | | | 31'963'000 | 10'000'000 | 873'000 |
| | 1.37%¹ | 2.85² | | 185'143'000 | 86'480'000 | 78'180'500 | 193'442'500 |

¹ Taux moyen pondéré.

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

Taux effectif des rémunérations

Compartiment Swiss Commercial Fund II

Rémunération à la direction de fonds

| | TAUX MAXIMUM | TAUX EFFECTIF |
|---|--------------|--------------------|
| Commission de gestion | 1.50% | 1.01% ¹ |
| Commission d'émission | 5.00% | N/A |
| Commission de rachat | 5.00% | N/A |
| Commission pour l'achat et la vente d'immeubles | 3.00% | 3.00% |
| Commission de gestion des immeubles | 5.00% | 2.70% |
| 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 | 0.0425% | 0.0425% ¹ |
| Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs | 0.50% | 0.25% |
| Commission pour la garde des cédules hypothécaires non gagées (par cédule) | CHF 125.- | CHF 125.- |

¹ Taux annualisé sur 12 mois

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 0.00 |
| Mandats de construction et investissements dans les immeubles | CHF 30'418'921.12 |

COMPARTIMENT ENTREPRENEURS

Compte de fortune

Compartiment entrepreneurs

| | | 30.06.2023 CHF | 30.06.2022 CHF |
|--|---|---|---|
| ACTIFS | Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces | 250'054.16 | 278'917.00 |
| | TOTAL DES ACTIFS | 250'054.16 | 278'917.00 |
| PASSIFS | Fonds étrangers | | |
| | Autres engagements à court terme / Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten | 0.00 | 28'917.00 |
| | Fonds propres | | |
| | Capital actions | 250'000.00 | 250'000.00 |
| | Résultat de l'exercice | 54.16 | 0.00 |
| | TOTAL DES PASSIFS | 250'054.16 | 278'917.00 |
| | | 01.07.2022 30.06.2023 CHF | 01.07.2021 30.06.2022 CHF |
| NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION | Situation au début de l'exercice | 250 | 250 |
| | SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE | 250 | 250 |
| | VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR ACTION | 1'000.22 | 1'000.00 |

Actionnaires entrepreneurs détenant plus de 5% des actions

Procimmo Group SA détenant 100%

Compte de résultat

Compartiment entrepreneurs

| | | 01.07.2022 30.06.2023 CHF | 01.07.2021 30.06.2022 CHF |
|--------------------------------|---|---------------------------------|---------------------------------|
| REVENUS | Produits des avoirs postaux et bancaires | 83.33 | 0.00 |
| | TOTAL DES REVENUS, DONT À DÉDUIRE | 83.33 | 0.00 |
| CHARGES | Autres charges | 29.17 | 0.00 |
| | TOTAL DES CHARGES | 29.17 | 0.00 |
| | RÉSULTAT NET | 54.16 | 0.00 |
| | RÉSULTAT RÉALISÉ | 54.16 | 0.00 |
| | RÉSULTAT TOTAL | 54.16 | 0.00 |
| UTILISATION DU RÉSULTAT | Résultat net | 54.16 | 0.00 |
| | RÉSULTAT DISPONIBLE POUR ÊTRE RÉPARTI | 54.16 | 0.00 |
| | Distribution revenus | 0.00 | 0.00 |
| | RÉSULTAT PRÉVU POUR ÊTRE VERSÉ AUX INVESTISSEURS | 0.00 | 0.00 |
| | REPORT À NOUVEAU | | |
| | Revenu ordinaire | 54.16 | 0.00 |
| | REPORT TOTAL À NOUVEAU | 54.16 | 0.00 |

COMPTE GLOBAL DE LA SICAV

Compte de fortune

Compte global de la SICAV

| | | 30.06.2023 CHF | 30.06.2022 CHF |
|---------------|---|-------------------------|-------------------------|
| ACTIFS | Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces | 6'929'683.08 | 7'436'647.35 |
| | Immeubles, divisés en : | | |
| | - Immeubles à usage commercial | 1'788'755'000.00 | 1'117'091'000.00 |
| | - Immeubles à usage mixte | 49'500'000.00 | 51'457'000.00 |
| | - Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction | 64'869'800.00 | 12'528'800.00 |
| | TOTAL DES IMMEUBLES | 1'903'124'800.00 | 1'181'076'800.00 |
| | Autres actifs | 33'224'502.05 | 22'487'163.29 |
| | FORTUNE TOTALE DE LA SICAV, DONT À DÉDUIRE | 1'943'278'985.13 | 1'211'000'610.64 |

| | | | |
|----------------|--|-------------------------|-----------------------|
| PASSIFS | Engagements à court terme, divisés selon : | | |
| | - Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques | 136'745'000.00 | 68'628'740.00 |
| | - Autres engagements à court terme | 36'926'762.13 | 14'251'621.93 |
| | Engagements à long terme, divisés selon : | | |
| | - Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques | 387'706'650.00 | 240'445'150.00 |
| | Estimation des impôts dus en cas de liquidation | 20'432'329.00 | 7'795'533.36 |
| | FORTUNE NETTE DE LA SICAV | 1'361'468'244.00 | 879'879'565.35 |

| | | 01.07.2022 30.06.2023 CHF | 01.07.2021 30.06.2022 CHF |
|---|---|---------------------------------|---------------------------------|
| NOMBRE D' ACTIONS EN CIRCULATION | COMPARTIMENTS INVESTISSEURS | | |
| | Situation au début de l'exercice | 9'911'542 | 5'365'468 |
| | Nombre d'actions émises | 0 | 596'135 |
| | SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE | 9'911'542 | 5'961'603 |
| | COMPARTIMENT ENTREPRENEURS | | |
| | Situation au début de l'exercice | 250 | 250 |
| | SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE | 250 | 250 |

Compte de résultat

Compte global de la SICAV

| | | 01.07.2022 | 01.07.2021 |
|--------------------------------|---|----------------------|----------------------|
| | | 30.06.2023 | 30.06.2022 |
| | | CHF | CHF |
| REVENUS | Produits des avoirs postaux et bancaires | 162.33 | -33'551.69 |
| | Loyers (rendements bruts) | 95'623'633.40 | 64'767'882.58 |
| | Intérêts intercalaires portés à l'actif | 841'996.12 | 181'770.13 |
| | Autres revenus | 683'300.12 | 227'558.57 |
| | Participation des souscripteurs aux revenus nets courus | 0.00 | 1'122'674.31 |
| | TOTAL DES REVENUS, DONT À DÉDUIRE | 97'149'091.97 | 66'266'333.90 |
| CHARGES | Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques | 5'489'115.32 | 3'369'228.17 |
| | Rentes de droits de superficie | 293'680.80 | 133'538.00 |
| | Entretien et réparations | 5'747'011.84 | 3'500'188.00 |
| | Administration des immeubles, divisés en : | | |
| | - Frais liés aux immeubles | 10'271'553.51 | 7'766'884.67 |
| | - Impôts fonciers | 2'023'823.00 | 2'122'079.17 |
| | - Frais d'administration | 2'552'998.46 | 1'636'499.68 |
| | - Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux | 292'149.69 | 275'227.96 |
| | Impôts revenus et fortune | 5'920'880.00 | 6'010'858.43 |
| | Frais d'estimation et d'audit | 399'470.90 | 191'750.40 |
| | Rémunérations réglementaires versées : | | |
| | - A la direction | 12'124'462.35 | 8'201'741.43 |
| | - A la banque dépositaire | 527'314.89 | 357'137.46 |
| | - A la banque dépositaire - Commissions sur distribution | 215'783.44 | 144'860.89 |
| | Autres charges | 390'929.20 | 210'921.99 |
| | TOTAL DES CHARGES | 46'249'173.40 | 33'920'916.25 |
| | RÉSULTAT NET | 50'899'918.57 | 32'345'417.65 |
| | Gains en capitaux réalisés | 1'088'283.65 | 1'963'628.38 |
| | Perte en capitaux réalisés | -4'055'077.81 | 0.00 |
| | Impôt sur gain immobilier | -118'766.00 | 0.00 |
| | RÉSULTAT RÉALISÉ | 47'814'358.41 | 34'309'046.03 |
| | Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) | -2'428'321.39 | 7'693'824.96 |
| | Impôts en cas de liquidation (variation) | 1'129'242.36 | 475'924.06 |
| | RÉSULTAT TOTAL | 46'515'279.38 | 42'478'795.05 |
| UTILISATION DU RÉSULTAT | Résultat net | 50'899'918.57 | 32'345'417.65 |
| | Gain en capital de l'exercice pouvant être distribué | 969'517.65 | 1'963'628.38 |
| | Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent | 8'498'470.21 | 437'398.18 |
| | Report de gain en capital de l'exercice précédent | 23'657'253.69 | 21'972'053.66 |
| | RÉSULTAT DISPONIBLE POUR ÊTRE RÉPARTI | 84'025'160.12 | 56'718'497.87 |
| | Distribution revenus | 49'457'239.08 | 32'191'306.20 |
| | Distribution gain en capital | 0.00 | 596'135.30 |
| | RÉSULTAT PRÉVU POUR ÊTRE VERSÉ AUX INVESTISSEURS | 49'457'239.08 | 32'787'441.50 |
| | REPORT À NOUVEAU | | |
| | Revenu ordinaire | 9'941'149.70 | 591'509.63 |
| | Gain en capital | 24'626'771.34 | 23'339'546.74 |
| | REPORT TOTAL À NOUVEAU | 34'567'921.04 | 23'931'056.37 |

Portrait Procimmo Real Estate SICAV

Procimmo Real Estate SICAV, dont le siège est 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
 - Swiss Commercial Fund II

Le Compartiment Investisseurs – Swiss Commercial Fund II est issu de la transformation du fonds de placement individuel contractuel Procimmo Swiss Commercial Fund II en un compartiment de la SICAV immobilière. Cette transformation a été effectuée par la direction de fonds, Solutions & Funds SA avec l'approbation de Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, en sa qualité de banque dépositaire et l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA en date du 16 mai 2023. Elle est entrée en vigueur le 31 mai 2023.

La dernière version du prospectus avec règlement de placement et statuts intégrés est entré en vigueur le 31 mai 2023.

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 SICAV immobilière au sens des articles 55 et 100 CO demeure réservée dans tous les cas.

En vertu de l'article 5 des statuts, la SICAV 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.

Les compartiments ne sont pas subdivisés en classes d'actions.

Gestion et organes

| | |
|---|---|
| Conseil d'administration | Hans Rudolf Hauri Président Erin Wood Bergeretto Administratrice Stefan Fahrländer Administrateur |
| Direction de fonds | CACEIS (Switzerland) SA Route de Signy 35 1260 Nyon <i>(Jusqu'au 31.12.2022)</i> Solutions & Funds SA Promenade de Castellane 4 1110 Morges <i>(Depuis le 01.01.2023)</i> |
| Banque dépositaire | Banque Cantonale Vaudoise Place St François 14 1001 Lausanne |
| Gestionnaire du fonds | Procimmo SA Rue de Lausanne 64 1020 Renens VD |
| Fund Manager | Richard Dahdah |
| Experts chargés des estimations Compartment Swiss Commercial Fund | Wüest Partner AG, Genève Philippe Bach et Vincent Clapasson Jones Lang LaSalle (Genève) SA Yasmine Ghulam et Olivia Siger |
| Compartment Swiss Commercial Fund II | Wüest Partner AG, Zurich Gino Fiorentin et Andreas Ammann Jones Lang LaSalle (Schweiz) AG, Zurich Daniel Schneider et Daniel Macht |
| Gérance des immeubles Compartment Swiss Commercial Fund et Compartment Swiss Commercial Fund II | Naef Immobilier Lausanne SA , Lausanne Naef Immobilier Genève SA , Genève 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 |
| Compartment Swiss Commercial Fund | Advantail Suisse Sàrl , Servion |
| Compartment Swiss Commercial Fund II | Wincasa AG , Winterthour |
| Organe de révision | PricewaterhouseCoopers SA Avenue Guisepppe-Motta 50 1211 Genève 2 |

Des tâches partielles liées à l'achat/vente d'immeubles ont été déléguées à SEG Solutions SA.

Annexe

Montant du compte d'amortissement des immeubles

Aucun montant n'a été affecté à l'amortissement et il n'y a pas de solde sur ce compte.

Montant du compte provision pour réparations futures

Aucun montant n'a été affecté en vue de réparations futures et aucune provision n'a été constituée à cet effet.

Montant du compte prévu pour être réinvesti

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

Nombre d'actions présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant

Aucune action n'a été présentée au rachat.

Informations sur les dérivés

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

Les experts confirment que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la LPCC et de l'OPCC ainsi qu'aux directives de l'AMAS et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier. Conformément aux Swiss Valuation Standards, la valeur de marché indiquée par immeuble représente la « juste valeur », autrement dit le prix de vente susceptible d'être obtenu dans des conditions normales et dans le contexte de marché actuel, sans tenir compte d'éventuels frais de transaction.

La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt

des compartiments. 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). En seraient exclus les éventuels terrains non bâtis, qui ont été évalués selon la méthode de la valeur comparative et de la valeur résiduelle. 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 des valeurs de décompte par immeuble des années précédentes, de la situation actuelle de la location ainsi que d'informations complètes sur le marché. Sur cette base, il estime les cash-flows futurs attendus et fixe le taux d'actualisation.

Pour le compartiment Swiss Commercial Fund, les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.20% à 5.50% (termes réels). Le taux d'escompte moyen pondéré est de 4.08 % (termes réels).

Pour le compartiment Swiss Commercial Fund II, les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles se situaient entre 3.35% et 4.30% (termes réels). Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.88% (termes réels).

Méthode de Jones Lang LaSalle 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 la date de référence de l'estimation.

Le taux d'intérêt appliqué s'aligne sur les intérêts rémunérateurs engendrés en moyenne par des placements à long terme exempts de risques, en

intégrant les suppléments pour risques spécifiques au secteur immobilier.

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

Pour le compartiment Swiss Commercial Fund, les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.45% à 5.25 % (termes réels). Le taux d'escompte moyen pondéré est de 4.35 % (termes réels).

Pour le compartiment Swiss Commercial Fund II, les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.45% à 4.10%(termes réels). Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.89% (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 action est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du compartiment, réduite d'éventuels engagements du compartiment immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit compartiment, divisée par le nombre d'actions en circulation. Elle est arrondie à CHF 0.01.

Rapport de l'organe de révision

à l'Assemblée générale de Procimmo Real Estate SICAV, Renens

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de Procimmo Real Estate SICAV comprenant les compartiments des actionnaires investisseurs Swiss Commercial Fund et Swiss Commercial Fund II et incluant les indications selon l'art. 89 al. 1 let. b–h et l'art. 90 de la loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), le compartiment des actionnaires entrepreneurs et le compte global (compte de fortune, compte de résultat et l'annexe) – dénommés ensemble par la suite « comptes annuels » – pour l'exercice arrêté au 30 juin 2023 pour le compartiment Swiss Commercial Fund et pour la période du 1^{er} octobre 2022 au 30 juin 2023 pour le compartiment Swiss Commercial Fund II.

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 8 à 24 et 30 à 53) ci-joints sont conformes à la loi suisse et aux statuts, au règlement de placement 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 relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants de la SICAV 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. 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 relatives aux comptes annuels

Le Conseil d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément à la loi suisse et aux statuts, au règlement de placement 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 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

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

PricewaterhouseCoopers SA est membre d'un réseau mondial de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.

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 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 de la SICAV.
- 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, 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.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Conformément à l'art. 728a, al. 1, ch. 3, CO et à la NAS-CH 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du Conseil d'administration.

En outre, nous attestons que la proposition relative à l'emploi du résultat des compartiments des actionnaires investisseurs et du bénéfice au bilan du compartiment des actionnaires entrepreneurs est conforme à la loi suisse et aux statuts, et recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde

Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Benjamin Hamel

Genève, 28 septembre 2023

procimmo

Rue de Lausanne 64
1020 Renens
+41 21 651 64 30

Rue du Marché 20
1204 Genève
+41 22 317 10 19

Löwenstrasse 20
8001 Zürich
+41 43 817 70 40

invest@procimmo.ch
procimmo.ch

BUILDING INVESTMENTS