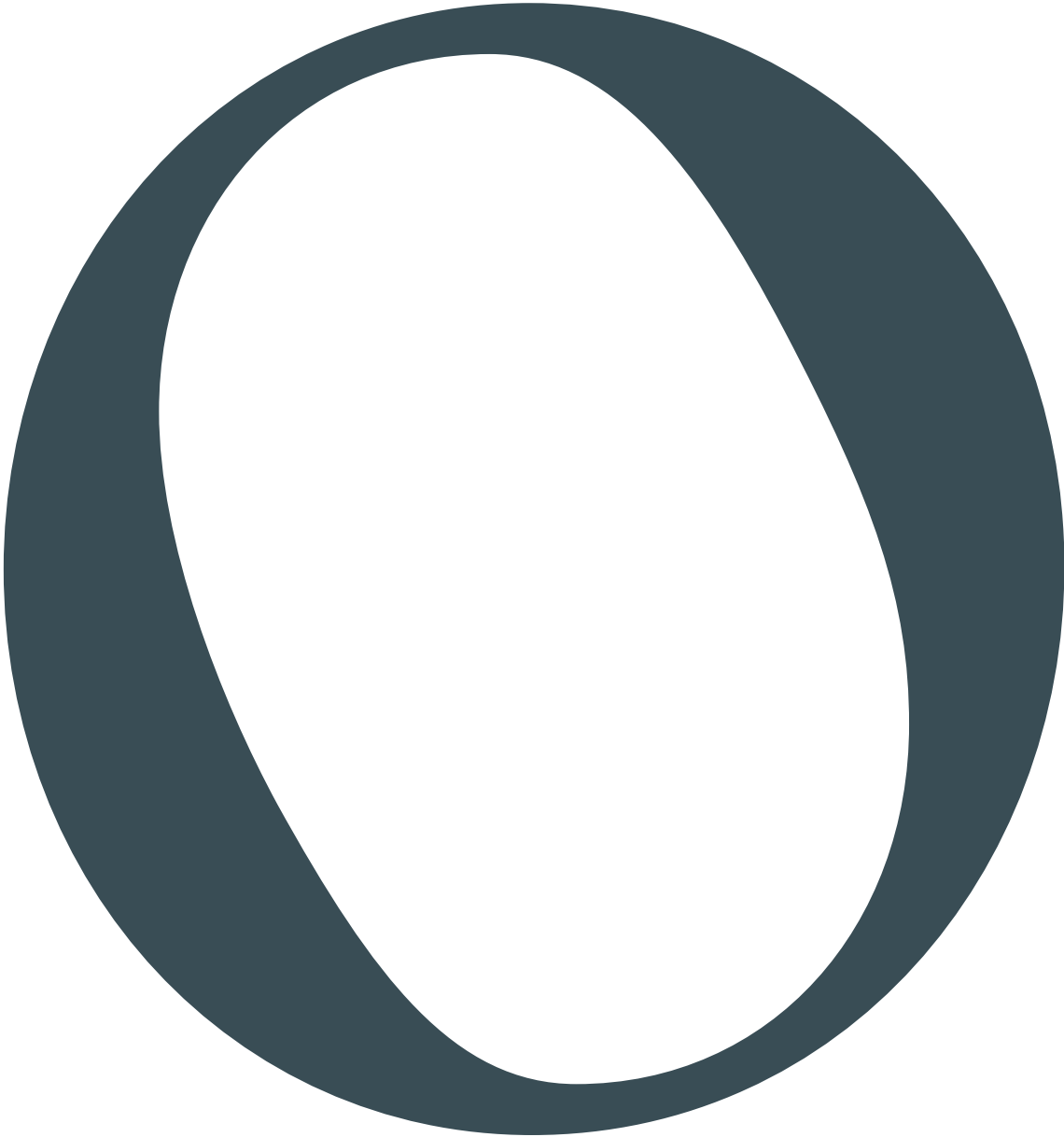


2024 PROCIMMO REAL ESTATE SICAV
RAPPORT ANNUEL AUDITÉ AU 30 JUIN 2024





INDUSTRISTRASSE 30, KLOETEN (ZH)

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 », suivi ensuite par l'autorisation de la FINMA.

Pour toutes les données comparatives du compartiment Swiss Commercial Fund, les données comparatives présentées au 30 juin 2023 dans le présent rapport annuel sont celles du compartiment Swiss Commercial Fund avant le regroupement.

Avec une fortune brute d'environ CHF 2 milliards, Procimmo Real Estate SICAV est le plus grand fonds de placement immobilier suisse, spécialisé dans les secteurs de l'industrie, de l'artisanat et de la logistique, coté à la Six Swiss Exchange.

À la suite de ce regroupement, les processus des deux parcs ont été harmonisés, favorisant ainsi la création de nouvelles synergies. Le regroupement offre également une plus grande diversification des risques pour les actionnaires.

Des optimisations du portefeuille, par le biais de désinvestissements et d'acquisitions stratégiques, font l'objet d'une évaluation permanente.

Table des matières

4	COMPARTIMENT SWISS COMMERCIAL FUND
4	2023/2024 en bref
6	Rapport de gestion
8	Chiffres clés (Compartiment Swiss Commercial Fund)
10	Compte de fortune (Compartiment Swiss Commercial Fund)
11	Compte de résultat (Compartiment Swiss Commercial Fund)
14	Inventaire des immeubles (Compartiment Swiss Commercial Fund)
23	Achats et ventes (Compartiment Swiss Commercial Fund)
26	Détail des dettes hypothécaires (Compartiment Swiss Commercial Fund)
29	Taux effectif des rémunérations (Compartiment Swiss Commercial Fund)
33	COMPARTIMENT ENTREPRENEURS
34	Compte de fortune (Compartiment entrepreneurs)
35	Compte de résultat (Compartiment entrepreneurs)
37	COMPTE GLOBAL DE LA SICAV
38	Compte de fortune (Compte global de la SICAV)
39	Compte de résultat (Compte global de la SICAV)
40	Portrait Procimmo Real Estate SICAV
41	Gestion et organes
42	Annexe
44	Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière
45	Développement durable
50	Rapport de l'organe de révision

COMPARTIMENT SWISS COMMERCIAL FUND

TOTAL DES ACTIFS **1.999** MRD

RENDEMENT BRUT RÉEL DES IMMEUBLES TERMINÉS **6.10%**

RENDEMENT DE DISTRIBUTION **3.91%**

COEFFICIENT D'ENDETTEMENT **26.30%**

REVENUS LOCATIFS **108.6** MIO

PRIX DE LOCATION PAR M²/AN

121.91 CHF

MARGE EBIT

69.28%

TAUX DE PERTE SUR LOYERS

11.08%

DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE DE BAUX (WALVT)

4.92 A

Pour sa première clôture annuelle depuis le regroupement des deux compartiments avec effet rétroactif au 30 juin 2023, le compartiment investisseurs Swiss Commercial Fund de Procimmo Real Estate SICAV (PRES) a réalisé un excellent résultat net de CHF 6.20 par action, confirmant ainsi la solidité financière du plus grand fonds immobilier industriel de Suisse. En conséquence, la SICAV proposera à l'Assemblée Générale du 24 octobre 2024 de verser un dividende de CHF 6.00 par action.

La décision stratégique prise de regrouper les deux compartiments du Procimmo Real Estate SICAV porte ses fruits. Les synergies créées permettent à la SICAV de se donner les moyens de poursuivre son développement et de distribuer un dividende supérieur à la situation avant regroupement.

Les résultats positifs de l'année ont été obtenus grâce à plusieurs facteurs de succès :

Premièrement, les revenus locatifs ont connu une hausse grâce à une commercialisation soutenue pendant l'exercice comptable réduisant le taux de vacance à 10.42% contre 11.34% au 30 juin 2023 (taux recalculé à la suite du regroupement). Aussi, les revenus ont été renforcés par l'application des indexations de baux que le gestionnaire suit de près.

Deuxièmement, la gestion des charges reste rigoureuse et profite des synergies du regroupement, ainsi la marge EBIT atteint 69.28%. La gestion de la dette est également un point fort de la SICAV avec un taux moyen pondéré de 1.26% (contre 1.43% à décembre 2023) et une durée résiduelle de 3.16 années, confirmant que la SICAV a été l'un des fonds les moins impactés par la hausse des

taux hypothécaires ces deux dernières années et se positionne en force avec la baisse des taux hypothécaires en 2024.

Troisièmement, le gestionnaire a été très dynamique dans la rotation et le développement du portefeuille. D'une part, l'augmentation de capital de CHF 75 millions réalisée en avril 2024 a permis l'acquisition de quatre bâtiments pour environ CHF 55 millions et le lancement de projets de développements. D'autre part, la vente de quatre bâtiments non stratégiques pour CHF 13 millions permettra au gestionnaire de se concentrer sur les sujets à plus-value et réinvestir dans des projets ayant de meilleurs rendements. Toutes ces actions permettent ainsi au fonds d'atteindre un taux d'endettement à fin juin 2024 de 26.30%, en ligne avec la cible souhaitée.

Perspectives

Pour le nouvel exercice comptable, le gestionnaire concentrera ses efforts sur les sujets majeurs suivants :

La commercialisation des immeubles vacants restera la priorité afin d'améliorer les revenus

locatifs à long terme et baisser le taux de vacance sous les 10%. Ainsi, le gestionnaire a mis en place une stratégie proactive afin de réduire significativement cette vacance, notamment en : repositionnant certaines surfaces, en lançant des rénovations ou en réadaptant certains loyers. Ces efforts commencent déjà à impacter positivement le fonds avec des commercialisations post-clôture comptable sur plusieurs immeubles, dont : Chemin de Vuasset 4-6-8 à Préverenges (VD) pour 1'475 m², Walke 43 à Herisau (AR) pour 1'500 m² et Bahnstrasse 58-60 à Regensdorf (ZH) pour 1'240 m².

Le gestionnaire assure également la pérennité des revenus et leur augmentation à long terme grâce à la finalisation de projets en cours sur les actifs suivants : Route de Denges à Lonay (VD), Chemin de Vuasset 4-6-8 à Préverenges (VD) et Rheinstrasse 74 à Wallbach (AG). Mais aussi grâce à la finalisation des études et/ou des permis de construire pour lancer de nouveaux projets notamment : Flughafenstrasse 57 à Rümlang (ZH), Neue Winterthurerstrasse 20 à Dietlikon (ZH), Chemin des Conrardes 12 à Boudry (NE) et Lauetstrasse 3 à Otelfingen (ZH). Ces projets, qui ne représentent qu'une partie du potentiel de développement total de la SICAV d'environ CHF 390 millions, augmenteront les revenus locatifs du fonds de CHF 7.5 millions par an une fois complétés et loués.

Le programme de rotation des actifs continuera à être déployé afin de vendre les immeubles les moins rentables, notamment ceux qui connaissent une vacance structurelle, et réinvestir les fonds

dans les projets de développement plus rentables et ainsi améliorer le résultat net du compartiment de la SICAV. Cette stratégie est actuellement en plein déploiement avec la signature post-clôture comptable des promesses de vente de trois bâtiments vacants situés à Bienne (BE), Domdidier (FR) et Morat (FR). Le gestionnaire continuera également à analyser de potentielles acquisitions, notamment des actifs qui offriront une forte plus-value à long terme.

Enfin, les travaux d'améliorations énergétiques continueront à être engagés, notamment le remplacement des chaudières obsolètes, l'installation de boîtiers e-nno et l'isolation de toitures. Ceci afin d'atteindre les objectifs 2030 de réduire les émissions de CO₂ de 40% par rapport à 2020.

Toutes ces actions auront pour objectif de pérenniser une distribution de dividende égale ou supérieure à CHF 6.00 par action à long terme.

Chiffres clés

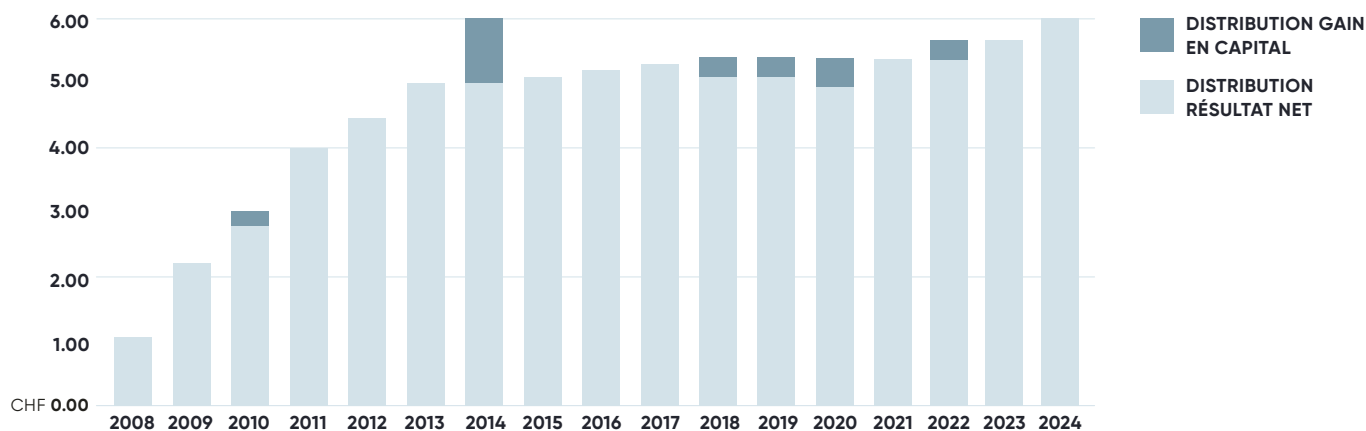
Compartiment Swiss Commercial Fund

Actifs

	30.06.2024 CHF	30.06.2023 CHF
Fortune totale	1'998'630'509.26	1'240'422'665.74
Fortune nette	1'399'262'215.64	877'385'606.61
Valeur vénale des immeubles terminés	1'901'920'000.00	1'186'141'000.00
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. terrains)	51'708'100.00	29'976'800.00

	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
30.06.2024	9'772'940 ²	1'399'262'215.64	143.18	0.00	6.00	6.00
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

Dividendes payés



¹ Net d'impôts directs et franc d'impôt anticipé.

² Au 1er juillet 2023, chacune des 3'950'189 actions du compartiment repris Swiss Commercial Fund II a été échangée contre 0,8347 action du compartiment Swiss Commercial Fund reprenant le compartiment précité, pour un total de 3'297'222 actions supplémentaires. De plus, 514'365 nouvelles actions ont été émises en avril 2024.

Indices calculés selon la directive AMAS

	30.06.2024	30.06.2023
Taux de perte sur loyers ¹	11.08%	13.10%
Coefficient d'endettement	26.30%	27.22%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	69.28%	67.71%
Quote-part des charges d'exploitation du compartiment (TER REF (GAV))	0.92%	0.92%
Quote-part des charges d'exploitation du compartiment (TER REF (MV))	1.32%	1.36%
Rendement des fonds propres (ROE)	1.17%	3.47%
Rendement du capital investi (ROIC)	1.09%	2.79%
Rendement sur distribution	3.91%	4.12%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	96.82%	93.67%
Agio/Disagio	7.21%	-9.29%
Rendement de placement	1.06%	3.61%

Performance du compartiment Swiss Commercial Fund

	DEPUIS LA CRÉATION DU COMPARTIMENT ²	30 JUIN 2024	30 JUIN 2023
Compartiment Swiss Commercial Fund	159.07%	20.07%	-5.00%
SXI Real Estate® Funds Broad Total Return	140.71%	10.65%	-0.74%

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.

¹ Ce taux exclut les vacants pour travaux.

² Performance cumulative depuis le 08.11.2007 (fonds contractuel jusqu'au 21.04.2021, puis transformé en compartiment de la SICAV).

Compte de fortune

Compartiment Swiss Commercial Fund

		30.06.2024 CHF	30.06.2023 CHF
ACTIFS	Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	4'755'754.17	4'809'913.09
	Immeubles, divisés en :		
	- Immeubles à usage commercial	1'854'920'000.00	1'136'641'000.00
	- Immeubles à usage mixte	47'000'000.00	49'500'000.00
	- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	51'708'100.00	29'976'800.00
	TOTAL DES IMMEUBLES	1'953'628'100.00	1'216'117'800.00
	Autres actifs	40'246'655.09	19'494'952.65
	FORTUNE TOTALE DU FONDS, DONT À DÉDUIRE	1'998'630'509.26	1'240'422'665.74
PASSIFS	Engagements à court terme, divisés selon :		
	- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	160'577'500.00	69'065'000.00
	- Autres engagements à court terme	63'575'105.62	22'542'184.13
	Engagements à long terme, divisés selon :		
	- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	353'141'000.00	261'944'150.00
	FORTUNE NETTE DU FONDS AVANT ESTIMATION DES IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION	1'421'336'903.64	886'871'331.61
	Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-22'074'688.00	-9'485'725.00
	FORTUNE NETTE DU FONDS	1'399'262'215.64	877'385'606.61
		01.07.2023 30.06.2024 CHF	01.07.2022 30.06.2023 CHF
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS	Fortune nette du compartiment au début de l'exercice	877'385'606.61	879'629'565.35
	Fortune nette du compartiment repris (regroupement)	483'832'583.23	0.00
	Distribution	-32'787'441.50	-32'787'441.50
	Distribution du compartiment repris (regroupement)	-16'669'797.58	0.00
	Solde des mouvements d'actions	70'741'077.10	0.00
	Résultat total	16'760'187.78	30'543'482.76
	FORTUNE NETTE DU FONDS À LA FIN DE L'EXERCICE	1'399'262'215.64	877'385'606.61
NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION	Situation au début de l'exercice	5'961'353	5'961'353
	Nombre d'actions émises suite au regroupement	3'297'222	0
	Nombre d'actions émises	514'365	0
	SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE	9'772'940	5'961'353
	VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR ACTION	143.18	147.18

Compte de résultat

Compartiment Swiss Commercial Fund

		01.07.2023 30.06.2024 CHF	01.07.2022 30.06.2023 CHF
REVENUS	Produits des avoirs postaux et bancaires	7'635.31	0.00
	Loyers (rendements bruts)	108'579'298.07	66'559'500.98
	Intérêts intercalaires portés à l'actif	766'383.67	833'781.98
	Autres revenus	775'201.14	464'366.42
	Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	2'530'217.15	0.00
	TOTAL DES REVENUS, DONT À DÉDUIRE	1.12'658'735.34	67'857'649.38
CHARGES	Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	7'401'747.46	3'770'785.17
	Rentes de droits de superficie	334'278.30	133'538.00
	Entretien et réparations	6'708'462.46	3'107'138.17
	Administration des immeubles, divisés en :		
	- Frais liés aux immeubles	8'605'476.51	8'060'496.88
	- Impôts fonciers	2'162'856.13	2'016'977.00
	- Frais d'administration	2'972'374.52	1'761'556.51
	- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	1'044'518.84	112'058.95
	Impôts revenus et fortune	7'524'513.53	4'342'088.00
	Frais d'estimation et d'audit	428'033.00	263'064.00
	Rémunérations réglementaires versées :		
	- A la direction	13'472'597.12	8'469'413.56
	- A la banque dépositaire	578'923.58	373'186.12
	- A la banque dépositaire - Commissions sur paiement du dividende	247'286.20	163'937.21
	Autres charges	612'624.74	281'909.21
	TOTAL DES CHARGES	52'093'692.39	32'856'148.78
	RÉSULTAT NET	60'565'042.95	35'001'500.60
	Gains en capitaux réalisés nets d'impôt sur le gain immobilier	2'357'919.07	969'517.65
	Pertes en capitaux réalisés	-1'061'100.52	-4'055'077.81
	RÉSULTAT RÉALISÉ	61'861'861.50	31'915'940.44
	Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	-43'459'314.72	317'733.96
	Impôts en cas de liquidation (variation)	-1'642'359.00	-1'690'191.64
	RÉSULTAT TOTAL	16'760'187.78	30'543'482.76
UTILISATION DU RÉSULTAT	Résultat net	60'565'042.95	35'001'500.60
	Gain en capital de l'exercice pouvant être distribué	2'357'919.07	969'517.65
	Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	9'941'095.54 ¹	591'509.63
	Report de gain en capital de l'exercice précédent	24'626'771.34 ²	23'339'546.74
	RÉSULTAT DISPONIBLE POUR ÊTRE RÉPARTI	97'490'828.90	59'902'074.62
	Distribution revenus	58'637'640.00	32'787'441.50
	RÉSULTAT PRÉVU POUR ÊTRE VERSÉ AUX INVESTISSEURS	58'637'640.00	32'787'441.50
	REPORT À NOUVEAU		
	Revenu ordinaire	11'868'498.49	2'805'568.73
	Gain en capital	26'984'690.41	24'309'064.39
	REPORT TOTAL À NOUVEAU	38'853'188.90	27'114'633.12

1 Le report du revenu ordinaire de l'exercice précédent s'élevait au 30.06.2023 à CHF 2'805'568.73 pour le compartiment Swiss Commercial Fund et à CHF 7'135'526.81 pour le compartiment Swiss Commercial Fund II.

2 Le report de gain en capital de l'exercice précédent s'élevait au 30.06.2023 à CHF 24'309'064.39 pour le compartiment Swiss Commercial Fund et à CHF 317'706.95 pour le compartiment Swiss Commercial Fund II.

AVENUE DE RIOND-BOSSON 2, MORGES (VD)

**SURFACE
LOUABLE :
2'829 m²**





Davidson

PRESSING
SELF LAVOIR
DRY LAVE

BURGER KING

Weni

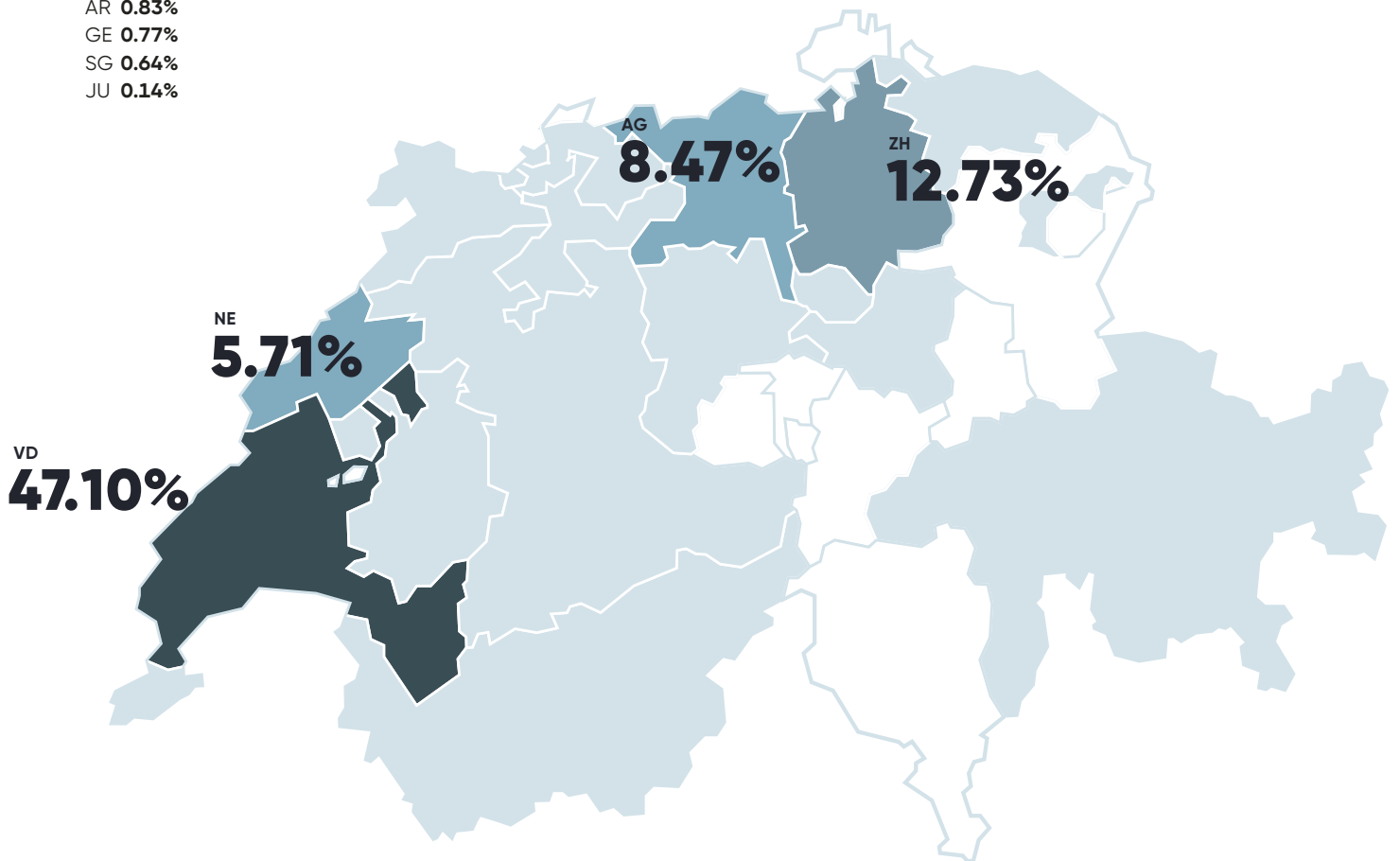
Le spectacle va commencer!

Inventaire des immeubles

Compartiment Swiss Commercial Fund

Répartition géographique (en % de la valeur vénale)

- VD 47.10%
- ZH 12.73%
- AG 8.47%
- NE 5.71%
- LU 4.60%
- ZG 3.18%
- VS 2.98%
- BE 2.83%
- GR 2.54%
- SO 2.30%
- FR 2.19%
- TG 1.13%
- BL 0.98%
- SZ 0.88%
- AR 0.83%
- GE 0.77%
- SG 0.64%
- JU 0.14%



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
AG	HÄGGLINGEN				
	Sonnhalde	37'428'411	38'430'000	2'293'923	0.00%
	MURI				
	Pilatusring 2	7'341'182	9'510'000	583'887	5.40%
	Pilatusstrasse 19 & 21	13'130'702	13'060'000	978'627	6.57%
	OBERENTFELDEN				
	Industriestrasse 8	8'717'627	8'561'000	481'904	24.70%
	SCHAFISHEIM				
	Dutschmis 10	25'591'601	29'020'000	1'582'390	0.00%
	SPREITENBACH				
⁽³⁾	Härdlistrasse 17	9'792'754	9'100'000	686'305	6.80%
	VILLMERGEN				
⁽⁷⁾	Durisolstrasse 8	7'682'295	9'037'000	466'617	0.00%
	WALLBACH				
⁽⁵⁾	Rheinstrasse 74	15'977'968	11'580'000	201'841	64.59%
	WOHLEN				
	Zentralstrasse 54A	4'471'585	3'878'000	5'254	98.33%
	WÜRENLINGEN				
	Industrie Althau 1	24'967'007	25'990'000	1'765'553	4.99%
	WÜRENLOS				
	Grosszelgstrasse 21, 21a	5'908'642	7'335'000	395'737	0.11%
AR	HERISAU				
	Walke 43	11'935'075	16'170'000	874'665	25.97%
BE	BERNE				
⁽³⁾	Bümplizstrasse 35	5'029'760	4'667'000	462'708	0.00%
	BIENNE				
	Mattenstrasse 133	2'511'369	2'570'000	34'268	80.91%
	FRAUENKAPPELEN				
	Murtenstrasse 110, 112	7'570'582	6'628'000	406'770	2.65%
	INTERLAKEN				
	Kammstrasse 11-13	24'886'564	24'730'000	1'529'368	7.36%

¹ Du 01.07.2023 au 30.06.2024

² Sans les vacants travaux.

³ En droit de superficie.

⁴ Propriété par étage.

⁵ Ces immeubles font l'objet d'importants développements dans le but d'accroître les revenus futurs.

⁶ Cet immeuble a fait l'objet de l'achat d'une parcelle pour un montant de CHF 94'555.00.

⁷ 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.

Immeubles à usage commercial

		PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS ¹ CHF	TOTAL VACANT ²
	MÜNSINGEN				
	Südstrasse 4, 4a, 6	11'253'344	11'070'000	770'983	14.84%
	URTENEN-SCHÖNBÜHL				
⁽³⁾	Moosstrasse 11	5'493'476	5'654'000	462'631	0.16%
BL	BIEL-BENKEN				
	Gewerbestrasse 2 & 6	13'042'823	13'230'000	895'916	7.65%
	MÜNCHENSTEIN				
⁽³⁾	Venedigstrasse 31	5'768'643	5'906'000	506'368	1.81%
FR	DOMDIDIER				
	Route de l'Industrie 87	5'296'984	3'866'000	0	100.00%
	MORAT				
	Bahnhofstrasse 18	13'634'308	8'363'000	50	0.00%
	ROSSENS				
	Route de Montena 63, 65A, 65B	24'208'131	26'200'000	1'475'732	0.00%
	VUISTERNENS-EN-OGOZ				
	Route de Rueyres 12	6'371'612	4'290'000	438'818	0.30%
GE	PERLY-CERTOUX				
	Route de Saint-Julien 273, 275, 277	12'788'207	14'960'000	941'468	0.72%
GR	LANDQUART				
⁽⁷⁾	Kantonsstrasse 16	45'921'791	49'590'000	2'914'641	4.79%
JU	PORRENTRUJ				
	Chemin des Grandes-Vies 19, 21	4'441'391	2'755'000	286'639	18.50%
LU	DIERIKON				
	Industriestrasse 1	38'338'273	37'540'000	1'996'186	12.68%
	KRIENS				
	Rengglochstrasse 19/21	9'048'060	10'760'000	682'784	1.56%
	Rengglochstrasse 38-40	10'279'223	9'354'000	566'850	0.30%
	NEBIKON				
	Bahnhofstrasse 33	20'683'538	18'820'000	1'175'223	15.26%
	ROOT				
	Oberfeld 2, 4	13'332'137	13'350'000	392'864	51.77%
NE	BOUDRY				
	Chemin des Conrardes 12	16'981'057	20'810'000	1'332'325	0.16%
	LA CHAUX-DE-FONDS				
	Route de l'Helvétie 283	34'737'234	37'000'000	1'983'292	3.71%
	NEUCHÂTEL				
	Rue des Draizes 3, 5, 7	30'903'818	35'600'000	2'316'217	1.72%

1 Du 01.07.2023 au 30.06.2024

2 Sans les vacants travaux.

3 En droit de superficie.

4 Propriété par étage.

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

6 Cet immeuble a fait l'objet de l'achat d'une parcelle pour un montant de CHF 94'555.00.

7 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.

Immeubles à usage commercial

		PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS ¹ CHF	TOTAL VACANT ²
	PESEUX				
	Rue de la Gare 4	17'693'797	18'180'000	799'735	34.64%
SG	JONA				
	St. Dionysstrasse 31, 33	17'540'033	12'490'000	544'713	55.57%
SO	BELLACH				
	Grederstrasse 31	2'887'321	3'612'000	197'209	0.00%
	BETTLACH				
⁽⁷⁾	Unterer Einschlag 1, 9	18'291'380	19'930'000	0	0.00%
	BIBERIST				
	Burgunderstrasse 13	17'778'699	15'220'000	640'076	48.58%
	NIEDERBUCHSITEN				
	Neumatt 10	4'156'666	6'256'000	378'600	0.40%
SZ	KÜSSNACHT AM RIGI				
	Zugerstrasse 55	13'977'477	17'270'000	895'950	0.00%
TG	BÜRGLEN				
	Industriestrasse 2, 4	11'740'423	11'720'000	1'167'383	7.81%
	PFYN				
	Fabrikstrasse 17	11'836'753	10'450'000	1'003'715	8.28%
VD	ALLAMAN				
	Route de la Gare 11	8'235'279	8'095'000	636'019	10.30%
	AUBONNE				
	Chemin du Pré Neuf 14	93'239'432	104'150'000	7'033'217	1.62%
	BUSSIGNY				
	Route de Genève 5	63'988'079	68'160'000	3'863'118	0.00%
	Route de Sorge 1	13'547'844	18'120'000	1'056'512	0.00%
	Route de Sorge 2	19'187'506	25'170'000	1'572'796	7.78%
	CHESEAUX-SUR-LAUSANNE				
	Chemin du Châtelard 1	13'237'849	12'880'000	937'999	8.90%
	CORCELLES-PRÈS-PAYERNE				
⁽⁴⁾	Z.I. de la Planchettaz 2, 4	2'626'191	4'470'000	297'888	0.00%
	ECUBLENS				
	Route de Reculan (parcelle 1331)	8'810'089	8'927'312	16'732	0.00%
	Route de Reculan (parcelle 1333)	18'611'300	18'822'688	5'977	0.00%
	EYSINS				
	Terre Bonne B1, Route de Crassier 13	20'249'557	23'700'000	1'301'460	0.00%
	FOREL				
	Aux Prés de Bamps, Route de l'Industrie 11 à 33	6'181'096	6'185'000	510'717	5.01%
	LAUSANNE				
⁽⁴⁾	Chemin d'Entre-Bois 19, 21	6'509'886	8'590'000	634'208	0.28%

1 Du 01.07.2023 au 30.06.2024

2 Sans les vacants travaux.

3 En droit de superficie.

4 Propriété par étage.

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

6 Cet immeuble a fait l'objet de l'achat d'une parcelle pour un montant de CHF 94'555.00.

7 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.

Immeubles à usage commercial

	PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS ¹ CHF	TOTAL VACANT ²
Chemin d'Entre-Bois 29, 29A, 31	11'467'994	12'000'000	741'857	17.59%
Rue de Genève 88	27'314'770	36'770'000	2'364'726	8.68%
LE MONT-SUR-LAUSANNE				
En Budron E7	4'564'284	5'714'000	392'756	0.53%
En Budron E9	4'953'171	5'866'000	350'789	8.32%
En Budron H7, H9, H11	18'400'541	31'190'000	1'795'508	2.68%
MORGES				
Avenue Riond-Bosson 2	11'741'000	11'780'000	88'544	0.00%
Rue de Lausanne 55-57	25'059'469	24'530'000	598'466	58.14%
NOVILLE				
Route du Simplon 33	5'016'895	5'950'000	375'593	0.00%
NYON				
Route de Champ-Colin 12, 16, 18, 20	24'967'686	28'420'000	1'826'699	11.90%
ONNENS				
Champs-du-Port	73'336'359	87'720'000	5'894'245	14.76%
PRÉVERENGES				
Chemin du Vuasset 2	19'325'683	21'700'000	1'104'995	0.03%
Chemin du Vuasset 4, 6, 8	25'214'279	22'840'000	420'339	15.43%
PUIDOUX				
Route de la Z.I. du Verney 4, 6	23'333'779	32'170'000	1'838'970	0.00%
Chemin du Verney 18, 20A, 20B	21'780'722	30'430'000	1'697'936	0.17%
RENENS				
Avenue de Longemalle 7	5'218'849	6'830'000	332'600	20.88%
ROMANEL-SUR-MORGES				
Z.I. Moulin-de-Choc	14'459'869	16'660'000	984'815	15.47%
SAINTE-CROIX				
⁽⁴⁾ Rue de l'Industrie 21	13'754'635	9'030'000	781'262	31.37%
VILLENEUVE				
⁽⁵⁾ Chemin du Pré-Neuf	10'298'631	10'250'000	0	0.00%
Retail Park, Chemin de la Confrérie 117	52'412'736	47'770'000	2'725'972	2.62%
Rocville, Z.I. D107	55'646'250	65'310'000	3'528'082	0.00%
YVERDON-LES-BAINS				
Avenue des Sports 42	17'111'052	17'440'000	1'286'880	0.28%
VS MARTIGNY				
⁽⁴⁾ Rue du Levant 167	6'458'159	9'806'000	580'105	1.95%
SION				
Rue de l'Industrie 22	26'644'997	27'800'000	1'649'505	0.00%
⁽⁴⁾ Chemin St-Hubert 5	7'636'484	7'400'000	427'074	23.43%

1 Du 01.07.2023 au 30.06.2024

2 Sans les vacants travaux.

3 En droit de superficie.

4 Propriété par étage.

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

6 Cet immeuble a fait l'objet de l'achat d'une parcelle pour un montant de CHF 94'555.00.

7 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.

Immeubles à usage commercial

	PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS ¹ CHF	TOTAL VACANT ²
VERNAYAZ				
Rue de la Grande Charrière 38	14'991'051	12'620'000	1'129'471	20.00%
ZG BAAR				
Blegistrasse 21 & 23	13'562'052	13'400'000	809'728	11.23%
CHAM				
Alte Steinhäuserstrasse 35	6'427'735	6'537'000	522'099	5.87%
RISCH-ROTKREUZ				
Grundstrasse 6 & 10	9'596'730	9'891'000	534'275	10.35%
STEINHAUSEN				
Erlenweg 6, 8 & 10	31'344'505	32'250'000	1'599'129	5.58%
ZH DIETIKON				
Lerzenstrasse 20	29'354'477	32'660'000	1'944'135	2.07%
⁽⁶⁾ Riedstrasse 10, 12, 14	51'177'826	50'290'000	3'564'613	15.45%
EMBRACH				
Hardhofstrasse 15/17	12'044'037	15'620'000	925'782	12.70%
KLOTEN				
Industriestrasse 30	16'224'268	16'270'000	941'438	6.48%
NEFTENBACH				
⁽⁵⁾ Rotfarb 1, 8	23'316'283	24'470'000	1'256'907	0.00%
OBERGLATT				
Wehntalerstrasse 6	8'851'514	10'020'000	673'558	3.28%
OTELFINGEN				
Lauetstrasse 3 à 19, 31 à 35	14'312'005	13'230'000	890'742	3.09%
REGENSDORF				
Bahnstrasse 58-60	17'448'760	16'120'000	577'737	50.94%
Bahnstrasse 102	2'998'957	4'031'000	269'344	4.88%
THALWIL				
⁽³⁾ Schützenstrasse 1	5'185'085	5'870'000	344'833	6.39%
WINTERTHOUR				
Hegmattenstrasse 24-26	6'745'674	8'243'000	557'537	7.42%
Industriestrasse 24	10'253'254	10'730'000	698'667	2.13%
Steigstrasse 26	20'292'556	25'510'000	1'476'718	28.83%
TOTAUX	1'726'038'892	1'854'920'000	105'887'256	

1 Du 01.07.2023 au 30.06.2024

2 Sans les vacants travaux.

3 En droit de superficie.

4 Propriété par étage.

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

6 Cet immeuble a fait l'objet de l'achat d'une parcelle pour un montant de CHF 94'555.00.

7 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.

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	43'385'717	47'000'000	2'011'512	14.30%
	TOTAUX	43'385'717	47'000'000	2'011'512	

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	25'771'062	26'980'000	0	0.00%
	MONT-SUR-ROLLE				
	Chemin de Carroz-Pessingettaz	9'003'640	8'465'000	0	0.00%
VS	VERNAYAZ				
	Site Moderna, parcelle n° 1109	612'964	596'100	0	0.00%
ZH	DIETLIKON				
	Neue Winterthurerstrasse 20	12'123'944	9'767'000	0	0.00%
	RÜMLANG				
	Flughofstrasse 57	6'917'211	5'900'000	56'240	0.00%
	TOTAUX	54'428'821	51'708'100	56'240	

1 Du 01.07.2023 au 30.06.2024

2 Sans les vacants travaux.

3 En droit de superficie.

4 Propriété par étage.

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

6 Cet immeuble a fait l'objet de l'achat d'une parcelle pour un montant de CHF 94'555.00.

7 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.



UNTERER EINSCHLAG 1, 9, BETTLACH (SO)

**SURFACE
LOUABLE :
14'085 m²**

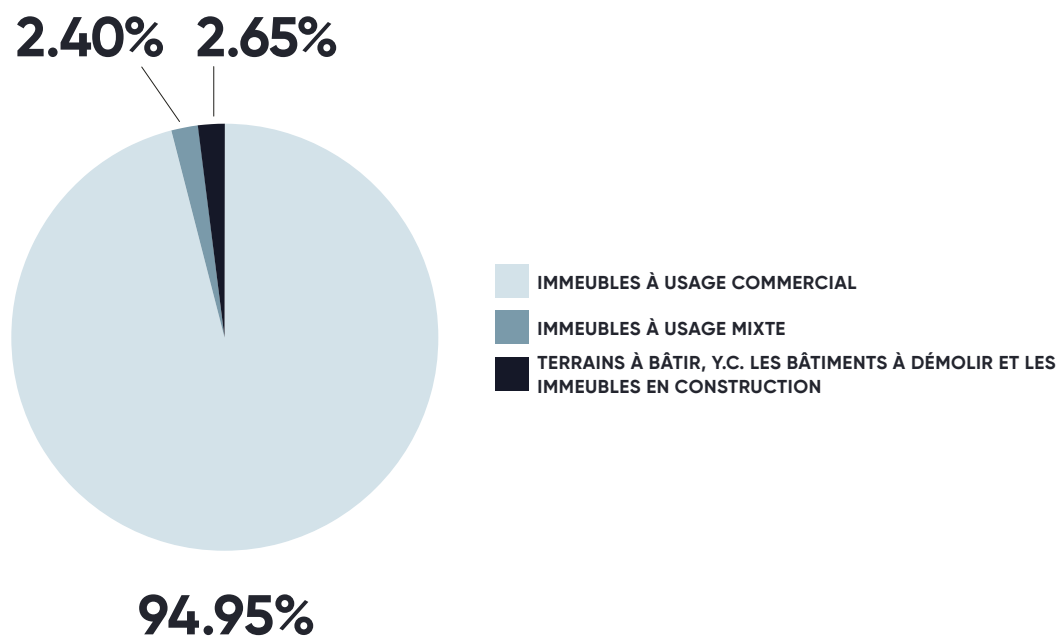
Inventaire des immeubles

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 et en droit de superficie	1'726'038'892	1'854'920'000	105'887'256	
Immeubles à usage mixte	43'385'717	47'000'000	2'011'512	
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	54'428'821	51'708'100	56'240	
TOTAUX	1'823'853'430	1'953'628'100	107'955'008³	10.42%

Répartition selon la valeur vénale



La valeur incendie totale des immeubles s'élève à CHF 2'311'987'600.

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.

¹ Du 01.07.2023 au 30.06.2024

² Sans les vacants travaux.

³ Les revenus bruts réalisés de CHF 107'955'008.07 n'intègrent pas les immeubles "Route des Maréchets 139" à Bussy, "En Budron C4" au Mont-sur-Lausanne, "En Chamard 41" à Montagny-près-Yverdon et "Rue des Petits Champs 13, 15, 17" à Yverdon-les-Bains qui ne font plus partie du parc immobilier au 30.06.2024. Les revenus bruts générés par ces immeubles s'élèvent à CHF 624'290.00 jusqu'à leurs ventes. Il en résulte un montant total de CHF 108'579'298.07 de revenus bruts générés (référence au compte de résultat).

Achats et ventes

Compartiment Swiss Commercial Fund

Achats

PARCELLE ACHETÉE	DATE ¹	PRIX D'ACHAT (CHF)
ZH DIETIKON		
Riedstrasse 10,12,14 ²	30.10.2023	94'555

IMMEUBLES ACHETÉS	DATE ¹	PRIX D'ACHAT (CHF)
SO BETTLACH		
Unterer Einschlag 1, 9	28.06.2024	17'350'000
VD ECUBLENS		
Route de Reculan (parcelle 1331)	17.06.2024	8'512'665
Route de Reculan (parcelle 1333)	17.06.2024	17'987'335
MORGES		
Avenue Riond-Bosson 2	22.05.2024	11'000'000

Ventes

IMMEUBLES VENDUS	DATE ¹	PRIX DE VENTE (CHF)
FR BUSSY		
Route des Maréchets 139	02.05.2024	1'757'386
VD LE MONT-SUR-LAUSANNE		
En Budron C4	29.02.2024	2'474'000
MONTAGNY-PRÈS-YVERDON		
En Chamard 41	29.02.2024	3'943'000
YVERDON-LES-BAINS		
Rue des Petits Champs 13, 15, 17	06.03.2024	4'900'000

¹ Date de transfert de propriété inscrite au Registre Foncier.

² Parcelle complémentaire achetée pour l'immeuble existant de Riedstrasse 10, 12, 14.



FABRIKSTRASSE 17, PFYN (TG)

**SURFACE
LOUABLE :**
14'411 m²



Détail des dettes hypothécaires

Compartiment Swiss Commercial Fund

	TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 30.06.2023	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 30.06.2024
HYPOTHÈQUES À COURT TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (MOINS DE 1 AN)	2.01%	30.06.2023	12.07.2023	5'000'000	0	5'000'000	0
	2.00%	30.06.2023	24.07.2023	1'000'000	0	1'000'000	0
	2.01%	30.06.2023	21.08.2023	1'000'000	0	1'000'000	0
	1.51%	02.08.2023	08.09.2023	0	3'000'000	3'000'000	0
	2.01%	30.06.2023	18.09.2023	1'000'000	0	1'000'000	0
	2.01%	30.06.2023	30.09.2023	56'150'000	0	56'150'000	0
	2.01%	30.06.2023	30.09.2023	700'000	0	700'000	0
	2.01%	30.06.2023	30.09.2023	12'000'000	0	12'000'000	0
	2.01%	30.06.2023	30.09.2023	46'780'000	0	46'780'000	0
	2.01%	14.07.2023	30.09.2023	0	500'000	500'000	0
	1.51%	02.08.2023	30.09.2023	0	500'000	500'000	0
	1.03%	11.10.2016	11.10.2023	5'200'000	0	5'200'000	0
	1.00%	01.07.2020	24.10.2023	4'660'000	0	4'660'000	0
	2.00%	24.10.2023	29.12.2023	0	2'400'000	2'400'000	0
	2.00%	30.09.2023	31.12.2023	0	56'150'000	56'150'000	0
	2.00%	30.09.2023	31.12.2023	0	700'000	700'000	0
	2.00%	30.09.2023	31.12.2023	0	12'000'000	12'000'000	0
	2.00%	30.09.2023	31.12.2023	0	46'780'000	46'780'000	0
	2.00%	30.09.2023	31.12.2023	0	500'000	500'000	0
	2.00%	30.09.2023	31.12.2023	0	500'000	500'000	0
	2.00%	10.10.2023	31.12.2023	0	5'200'000	5'200'000	0
	2.00%	24.10.2023	31.12.2023	0	2'600'000	2'600'000	0
	2.00%	25.10.2023	31.12.2023	0	32'000'000	32'000'000	0
	2.00%	25.10.2023	31.12.2023	0	15'000'000	15'000'000	0
	2.00%	19.12.2023	31.12.2023	0	4'500'000	4'500'000	0
	1.99%	31.12.2023	08.01.2024	0	500'000	500'000	0
	1.99%	31.12.2023	08.01.2024	0	4'500'000	4'500'000	0
	1.99%	31.12.2023	08.01.2024	0	15'000'000	15'000'000	0
	1.99%	31.12.2023	29.01.2024	0	2'000'000	2'000'000	0
	1.00%	04.11.2021	17.02.2024	2'760'000	0	2'760'000	0
	1.00%	04.11.2021	17.02.2024	495'000	0	495'000	0
	1.70%	04.11.2021	29.02.2024	2'348'150	0	2'348'150	0
	2.00%	31.12.2023	07.03.2024	0	500'000	500'000	0
	2.00%	31.12.2023	07.03.2024	0	500'000	500'000	0
	2.00%	31.12.2023	07.03.2024	0	9'500'000	9'500'000	0
	1.97%	31.12.2023	31.03.2024	0	56'150'000	56'150'000	0
	1.97%	31.12.2023	31.03.2024	0	700'000	700'000	0
	1.97%	31.12.2023	31.03.2024	0	4'700'000	4'700'000	0
	1.97%	31.12.2023	31.03.2024	0	12'000'000	12'000'000	0

HYPOTHÈQUES À COURT TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (MOINS DE 1 AN)	TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 30.06.2023	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 30.06.2024
	1.97%	31.12.2023	31.03.2024	0	46'780'000	46'780'000	0
1.97%	31.12.2023	31.03.2024	0	2'600'000	2'600'000	0	
1.97%	31.12.2023	31.03.2024	0	20'500'000	20'500'000	0	
1.76%	22.03.2024	31.03.2024	0	2'500'000	2'500'000	0	
1.76%	31.03.2024	11.04.2024	0	39'400'000	39'400'000	0	
1.76%	31.03.2024	11.04.2024	0	2'600'000	2'600'000	0	
1.76%	31.03.2024	11.04.2024	0	20'500'000	20'500'000	0	
1.76%	31.03.2024	11.04.2024	0	2'500'000	2'500'000	0	
1.76%	02.04.2024	11.04.2024	0	5'000'000	5'000'000	0	
1.73%	31.03.2024	30.06.2024	0	16'750'000	16'750'000	0	
1.73%	31.03.2024	30.06.2024	0	700'000	700'000	0	
1.73%	31.03.2024	30.06.2024	0	4'700'000	4'700'000	0	
1.73%	31.03.2024	30.06.2024	0	12'000'000	12'000'000	0	
1.73%	31.03.2024	30.06.2024	0	46'780'000	46'780'000	0	
1.75%	30.05.2024	30.06.2024	0	27'000'000	27'000'000	0	
1.43%	29.09.2017	30.09.2024	7'511'000	0	152'000	7'359'000	
1.12%	30.09.2019	30.09.2024	1'890'000	0	0	1'890'000	
1.04%	31.03.2020	30.09.2024	4'330'000	0	0	4'330'000	
1.51%	30.06.2024	30.09.2024	0	16'750'000	0	16'750'000	
1.51%	30.06.2024	30.09.2024	0	700'000	0	700'000	
1.51%	30.06.2024	30.09.2024	0	4'700'000	0	4'700'000	
1.51%	30.06.2024	30.09.2024	0	12'000'000	0	12'000'000	
1.51%	30.06.2024	30.09.2024	0	46'780'000	0	46'780'000	
1.51%	30.06.2024	30.09.2024	0	27'000'000	0	27'000'000	
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	36'500	2'063'500	
1.37%	04.01.2018	03.01.2025 ²	15'200'000	0	0	15'200'000	
1.04%	31.01.2018	31.01.2025	2'925'000	0	250'000	2'675'000	
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	
1.48%¹			192'179'150	646'620'000	678'221'650	160'577'500	

¹ Taux moyen pondéré.

² Crédit renouvelé en avance avec une date d'échéance au 3 janvier 2029.

	TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 30.06.2023	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 30.06.2024
HYPOTHÈQUES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (DE 1 À 5 ANS)	1.30%	10.07.2017	10.07.2025	13'000'000	0	0	13'000'000
	1.20%	02.10.2017	01.10.2025	3'430'000	0	680'000	2'750'000
	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
	1.28%	22.01.2018	21.01.2026	16'292'500	0	142'500	16'150'000
	1.25%	31.03.2017	31.03.2026	10'950'000	0	0	10'950'000
	1.24%	23.05.2017	22.05.2026	10'000'000	0	0	10'000'000
	1.22%	26.09.2017	28.09.2026	3'800'000	0	0	3'800'000
	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
	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
	0.70%	11.11.2020	11.11.2027	27'490'000	0	0	27'490'000
	1.80%	17.02.2024	17.02.2028	0	495'000	0	495'000
	1.80%	17.02.2024	17.02.2028	0	2'760'000	0	2'760'000
	0.60%	07.06.2021	07.06.2028	6'112'000	0	0	6'112'000
	1.37%	29.06.2018	29.06.2028	19'500'000	0	0	19'500'000
	0.60%	04.10.2021	04.10.2028	31'090'000	0	1'164'000	29'926'000
	1.68%	08.01.2024	08.01.2029	0	20'000'000	0	20'000'000
	1.45%	26.03.2019	26.03.2029	2'500'000	0	0	2'500'000
	1.08%¹		207'637'500	23'255'000	1'986'500	228'906'000	
HYPOTHÈQUES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (PLUS DE 5 ANS)	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	7'135'000	0	400'000	6'735'000
	0.85%	29.04.2020	30.04.2030	23'000'000	0	0	23'000'000
	0.95%	27.09.2020	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%	18.01.2023	15.12.2032	4'000'000	0	0	4'000'000
	1.99%	18.01.2023	15.12.2032	6'000'000	0	0	6'000'000
	1.99%	20.01.2023	15.12.2032	4'000'000	0	0	4'000'000
	2.10%	20.12.2022	19.12.2032	12'000'000	0	0	12'000'000
	1.90%	28.03.2023	28.03.2033	10'000'000	0	0	10'000'000
	2.16%	30.06.2023	30.06.2033	5'000'000	0	0	5'000'000
		1.32%¹		124'635'000	0	400'000	124'235'000
	1.26%¹	3.16²	524'451'650	669'875'000	680'608'150	513'718'500	

¹ Taux moyen pondéré.

² Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers (en année). Cette dernière tient compte de la nouvelle échéance citée en note 2 de la page 27.

Taux effectif des rémunérations

Compartiment Swiss Commercial Fund

Rémunération à la direction de fonds

	TAUX MAXIMUM	TAUX EFFECTIF
Commission de gestion	1.50%	1.00%
Commission d'émission	5.00%	1.75%
Commission de rachat	5.00%	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles	3.00%	1.58%
Commission de gestion des immeubles ¹	5.00%	2.74%
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	0.0425%	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 9'000'000.00
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	CHF 56'089'033.00

¹ La commission de gestion des immeubles est uniquement perçue par les régies immobilières.

TERRE BONNE B1, ROUTE DE CRASSIER 13, EYSINS (VD)

**SURFACE
LOUABLE :
4'247 m²**





COMPARTIMENT ENTREPRENEURS

Compte de fortune

Compartiment entrepreneurs

		30.06.2024	30.06.2023
		CHF	CHF
ACTIFS	Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	250'379.36	250'054.16
	Autres actifs	175.12	0.00
	TOTAL DES ACTIFS	250'554.48	250'054.16
PASSIFS	FONDS PROPRES		
	Capital actions	250'000.00	250'000.00
	Résultat reporté	54.16	0.00
	Résultat de l'exercice	500.32	54.16
	TOTAL DES PASSIFS	250'554.48	250'054.16
		01.07.2023	01.07.2022
		30.06.2024	30.06.2023
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	1'002.22	1'000.22

Actionnaires entrepreneurs détenant plus de 5% des actions.

Procimmo Group SA détenant 100%

Compte de résultat

Compartiment entrepreneurs

		01.07.2023	01.07.2022
		30.06.2024	30.06.2023
		CHF	CHF
REVENUS	Produits des avoirs postaux et bancaires	500.32	83.33
	TOTAL DES REVENUS, DONT À DÉDUIRE	500.32	83.33
CHARGES	Autres charges	0.00	29.17
	TOTAL DES CHARGES	0.00	29.17
	RÉSULTAT NET	500.32	54.16
	RÉSULTAT RÉALISÉ	500.32	54.16
	RÉSULTAT TOTAL	500.32	54.16
UTILISATION DU RÉSULTAT	Résultat net	500.32	54.16
	Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	54.16	0.00
	RÉSULTAT DISPONIBLE POUR ÊTRE RÉPARTI	554.48	54.16
	Distribution revenus	0.00	0.00
	RÉSULTAT PRÉVU POUR ÊTRE VERSÉ AUX INVESTISSEURS	0.00	0.00
	REPORT À NOUVEAU		
	Revenu ordinaire	554.48	54.16
	REPORT TOTAL À NOUVEAU	554.48	54.16

COMPTE GLOBAL DE LA SICAV

Compte de fortune

Compte global de la SICAV

		30.06.2024 CHF	30.06.2023 ¹ CHF
ACTIFS	Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	5'006'133.53	6'929'683.08
	Immeubles, divisés en :		
	- Immeubles à usage commercial	1'854'920'000.00	1'788'755'000.00
	- Immeubles à usage mixte	47'000'000.00	49'500'000.00
	- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	51'708'100.00	64'869'800.00
	TOTAL DES IMMEUBLES	1'953'628'100.00	1'903'124'800.00
	Autres actifs	40'246'830.21	33'224'502.05
	FORTUNE TOTALE DU FONDS, DONT À DÉDUIRE	1'998'881'063.74	1'943'278'985.13
PASSIFS	Engagements à court terme, divisés selon :		
	- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	160'577'500.00	136'745'000.00
	- Autres engagements à court terme	63'575'105.62	36'926'762.13
	Engagements à long terme, divisés selon :		
	- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	353'141'000.00	387'706'650.00
	FORTUNE NETTE DU FONDS AVANT ESTIMATION DES IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION	1'421'587'458.12	1'381'900'573.00
	Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-22'074'688.00	-20'432'329.00
	FORTUNE NETTE DU FONDS	1'399'512'770.12	1'361'468'244.00
		01.07.2023 30.06.2024 CHF	01.07.2022 30.06.2023 CHF
NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION	COMPARTIMENT INVESTISSEURS		
	Situation au début de l'exercice	9'911'542	9'911'542
	Nombre d'actions échangées suite au regroupement	-652'967	0
	Nombre d'actions émises	514'365	0
	SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE	9'772'940	9'911'542
	COMPARTIMENT ENTREPRENEURS		
	Situation au début de l'exercice	250	250
	SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE	250	250

¹ Les données comparatives au 30 juin 2023 comprennent les données des compartiments Swiss Commercial Fund et Swiss Commercial Fund II avant regroupement.

Compte de résultat

Compte global de la SICAV

		01.07.2023	01.07.2022
		30.06.2024	30.06.2023 ¹
		CHF	CHF
REVENUS	Produits des avoirs postaux et bancaires	8'135.63	162.33
	Loyers (rendements bruts)	108'579'298.07	95'623'633.40
	Intérêts intercalaires portés à l'actif	766'383.67	841'996.12
	Autres revenus	775'201.14	683'300.12
	Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	2'530'217.15	0.00
	TOTAL DES REVENUS, DONT À DÉDUIRE	112'659'235.66	97'149'091.97
CHARGES	Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	7'401'747.46	5'489'115.32
	Rentes de droits de superficie	334'278.30	293'680.80
	Entretien et réparations	6'708'462.46	5'747'011.84
	Administration des immeubles, divisés en :		
	- Frais liés aux immeubles	8'605'476.51	10'271'553.51
	- Impôts fonciers	2'162'856.13	2'023'823.00
	- Frais d'administration	2'972'374.52	2'552'998.46
	- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	1'044'518.84	292'149.69
	Impôts revenus et fortune	7'524'513.53	5'920'880.00
	Frais d'estimation et d'audit	428'033.00	399'470.90
	Rémunérations réglementaires versées :		
	- A la direction	13'472'597.12	12'124'462.35
	- A la banque dépositaire	578'923.58	527'314.89
	- A la banque dépositaire - Commissions sur paiement du dividende	247'286.20	215'783.44
	Autres charges	612'624.74	390'929.20
	TOTAL DES CHARGES	52'093'692.39	46'249'173.40
	RÉSULTAT NET	60'565'543.27	50'899'918.57
	Gains en capitaux réalisés nets d'impôt sur le gain immobilier	2'357'919.07	969'517.65
	Pertes en capitaux réalisées	-1'061'100.52	-4'055'077.81
	RÉSULTAT RÉALISÉ	61'862'361.82	47'814'358.41
	Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	-43'459'314.72	-2'428'321.39
	Impôts en cas de liquidation (variation)	-1'642'359.00	1'129'242.36
	RÉSULTAT TOTAL	16'760'688.10	46'515'279.38
UTILISATION DU RÉSULTAT	Résultat net	60'565'543.27	50'899'918.57
	Gain en capital de l'exercice pouvant être distribué	2'357'919.07	969'517.65
	Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	9'941'149.70	8'498'470.21
	Report de gain en capital de l'exercice précédent	24'626'771.34	23'657'253.69
	RÉSULTAT DISPONIBLE POUR ÊTRE RÉPARTI	97'491'383.38	84'025'160.12
	Distribution revenus	58'637'640.00	49'457'239.08
	RÉSULTAT PRÉVU POUR ÊTRE VERSÉ AUX INVESTISSEURS	58'637'640.00	49'457'239.08
	Report à nouveau		
	Revenu ordinaire	11'869'052.97	9'941'149.70
	Gain en capital	26'984'690.41	24'626'771.34
	REPORT TOTAL À NOUVEAU	38'853'743.38	34'567'921.04

¹ Les données comparatives au 30 juin 2023 comprennent les données du compartiment Swiss Commercial Fund et les données du compartiment Swiss Commercial Fund II sur un exercice de 9 mois avant le regroupement.

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

En mai 2023, le fonds contractuel « Procimmo Swiss Commercial Fund II » a été transformé en compartiment investisseurs de la SICAV sous la dénomination « Swiss Commercial Fund II ».

Par la suite, la reprise du compartiment « Swiss Commercial Fund II » par le compartiment « Swiss Commercial Fund » a été effectuée par la direction de fonds, Solutions & Funds SA et la Banque Cantonale Vaudoise, en sa qualité de banque dépositaire. L'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) l'a approuvé en date du 22 août 2023. Elle est entrée en vigueur le 31 octobre 2023 avec effet rétroactif au 30 juin 2023.

La dernière version du prospectus avec règlement de placement et statuts intégrés est entré en vigueur le 11 mars 2024.

Comme spécifié dans les statuts, l'unique but de la SICAV immobilière est la gestion collective de capitaux. En tant que SICAV immobilière, cette dernière 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 investisseurs. 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	Solutions & Funds SA Promenade de Castellane 4 1110 Morges
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	Wüest Partner AG , Zurich et Genève Nicolas Othmar Mueller et Vincent Clapasson Jones Lang LaSalle SA , Zurich et Genève Daniel Schneider et Daniel Macht
Gérance des immeubles	ADVANTAIL Suisse Sàrl , Servion Domicim SA , Delémont Domicim SA , Morges Domicim SA , Sion Domicim SA , Yverdon Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil , Neuchâtel Naef Immobilier Genève SA , Genève (<i>jusqu'au 31 décembre 2023</i>) Naef Immobilier Lausanne SA , Lausanne PRIVERA AG , Gümliigen PRIVERA SA , Lausanne Société Privée de Gérance SA , Genève (<i>dès le 1e janvier 2024</i>) 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.

Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

En juillet 2024, la SICAV a signé un acte de vente pour l'immeuble sis « Bahnhofstrasse 18 » à Morat pour un montant de CHF 8'869'800.90 avec un transfert de propriété prévu le 3 septembre 2024. Elle a également signé un acte de vente à terme conditionné pour l'immeuble sis « Mattenstrasse 133 » à Bienne pour un montant de CHF 2'700'000.00 avec transfert de propriété une fois les conditions remplies. Finalement elle a signé le 18 septembre un acte de vente pour l'immeuble sis « Route de l'Industrie 87 » à Domdidier pour un montant de CHF 3'900'000.00 avec un transfert de propriété pour début novembre 2024.

De plus, la SICAV a acquis un immeuble sis « Avenue de Savoie 56 » à Vouvry pour un montant de CHF 9'000'000.00 avec une date de transfert de propriété au 13 août 2024. Cet achat a été effectué via un crédit hypothécaire.

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 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). 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 opportunités 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.

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.20% à 5.50%. Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 3.99%.

Méthode de Jones Lang LaSalle SA

L'évaluation a été réalisée en utilisant la méthode d'évaluation Discounted-Cashflow (DCF). Il s'agit de déterminer le potentiel de revenu de l'immeuble sur la base des revenus et des charges futurs.

Les flux de trésorerie qui en résultent correspondent aux flux de trésorerie nets actuels et prévus après déduction de tous les coûts qui ne peuvent être attribués aux locataires. Les flux de trésorerie annuels sont actualisés à la date d'évaluation.

Le taux d'intérêt utilisé à cette fin est basé sur le taux d'intérêt moyen des investissements sans risque à long terme, tels qu'une obligation fédérale à 10 ans et une prime de risque spécifique à l'immeuble. Cela tient compte des risques du marché et de l'illiquidité plus élevée d'un bien immobilier par rapport à une obligation du gouvernement fédéral. Les taux d'actualisation varient en fonction de la situation macro et microéconomique et du segment immobilier.

La valeur marchande des immeubles qui sont totalement ou partiellement vacants est déterminée en supposant que leur nouvelle location prendra un certain temps. La perte de loyer, les périodes sans loyer et les autres incitations pour les nouveaux locataires qui sont conformes aux pratiques du marché à la date de l'évaluation sont prises en compte dans l'évaluation. Les taxes sur la valeur ajoutée, les taxes sur les gains immobiliers, les coûts de transaction et de financement et les impôts différés ont été exclus de l'évaluation.

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.50% à 5.20%. Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 4.30%.

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 fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre d'actions en circulation. Elle est arrondie à CHF 0.01.

Société d'audit

Les frais d'audit s'élèvent à CHF 110'300.00 pour l'audit des comptes annuels. La société d'audit n'a pas fourni d'autres prestations de services au fonds.

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

Le 26 janvier 2024, la FINMA a approuvé les modifications du prospectus avec règlement de placement intégré telles qu'elles lui ont été soumises par la direction de fonds et la banque dépositaire et telles qu'elles ont été publiées le 11 mars 2024. Les nouveaux documents de la SICAV immobilière sont entrés en vigueur le 11 mars 2024 et comportent pour l'essentiel l'approche d'intégration des facteurs durables et des précisions concernant l'émission et le rachat des actions.

Par ailleurs, par publication du 23 avril 2024, le changement de direction de fonds de Solutions & Funds SA à Procimmo SA a été annoncé. Le changement est prévu pour janvier 2025 mais doit encore être approuvé par la FINMA.

Informations sur les transactions avec des personnes proches au sens de l'art. 91a de l'OPCC

La SICAV a conclu le 29 février 2024 deux transactions avec des personnes proches.

Les transactions avec des personnes proches sont généralement interdites par la loi, mais la FINMA peut accorder des dérogations à cette interdiction dans des cas spécifiques justifiés, conformément à l'art. 63 al. 4 LPCC. C'est le cas si les critères suivants de l'art. 32a OPCC sont remplis :

- le règlement de placement prévoit cette possibilité ;
- la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs ;
- en sus de l'estimation des experts permanents du fonds immobilier, un expert selon l'art. 64 al. 1 LPCC indépendant des experts de la SICAV, confirme que le prix de vente est conforme au marché.

Tous les critères mentionnés ci-dessus ont été remplis.

Dans les communes de Montagny-près-Yverdon et Le Mont-sur-Lausanne, la SICAV a vendu respectivement les parcelles 449-1 et 541 ainsi que la parcelle 1805 à une personne proche. Ces ventes stratégiques ont été opérées dans l'intérêt des investisseurs. Le prix de vente des parcelles 449-1 et 541 de la commune de Montagny-près-Yverdon était de CHF 3'943'000.00. Le prix de vente de la parcelle 1805 du Mont-sur-Lausanne a été de CHF 2'474'000.00. L'expert permanent et l'expert en évaluation indépendant ont tous deux estimé la valeur des parcelles 449-1 et 541 ainsi que de la parcelle 1805 à un prix plus bas que les prix de vente négociés. Une requête en dérogation a été soumise par la direction de fonds à la FINMA le 7 novembre 2023. La FINMA a accordé la dérogation pour ces deux ventes en date du 5 février 2024.

Développement durable

(Non audité)

Introduction

Cette annexe du rapport annuel s'inscrit dans le prolongement du rapport ESG du gestionnaire de la SICAV, 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 la SICAV « Procimmo Real Estate SICAV ».

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

1. La réduction des émissions de CO₂ de 40% par rapport à 2020. L'indicateur choisi s'exprime en kilo de CO₂ émis par m² par année : kgCO₂/m²/an

Méthodologie suivie

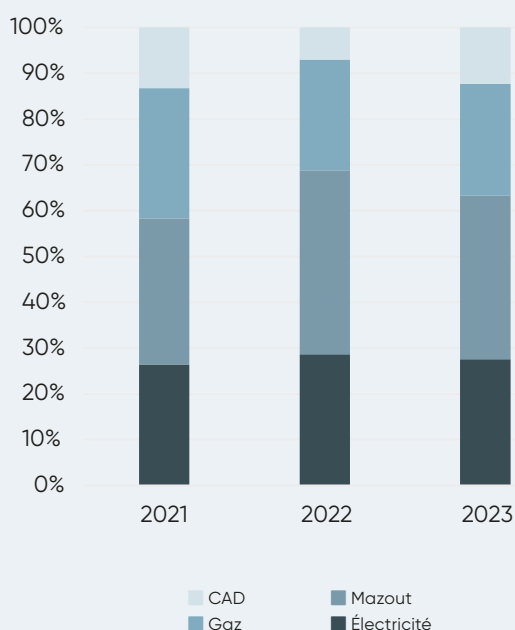
Aspects « environnementaux »

- La stratégie environnementale reste inchangée par rapport à celle présentée dans le rapport de développement durable de Procimmo SA 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.
- Comme proposé par l'AMAS, les ratios présentés sont calculés sur la base des surfaces locatives intérieures et non pas sur les surfaces de référence énergétiques (SRE). En effet, pour les affectations industrielles et artisanales, l'utilisation des surfaces locatives est plus pertinente, car plus représentative des spécificités de la SICAV « Procimmo Real Estate SICAV ».

Indices environnementaux de l'AMAS de « Procimmo Real Estate SICAV » au 31.12.2023

Afin d'améliorer la comparaison des données énergétiques entre les fonds, l'AMAS a publié en septembre 2023 (circulaire n°6) des recommandations de reporting.

Evolution du mix énergétique thermique par agent



Taux de couverture
Selon directive n°04/2022 de
l'Asset Management Association
Catégories 1a & 1b

54.0%

2022 : 53.0%



Surface locative
intérieure
Selon directive n°04/2022 de
l'Asset Management Association
Catégories 1a & 1b

951'230

m²

2022 : 954'665



Intensité énergétique
thermique et électrique
(scope 1+2)

75

kWh/m²

2022 : 80



Emission de CO₂
(scope 1+2)

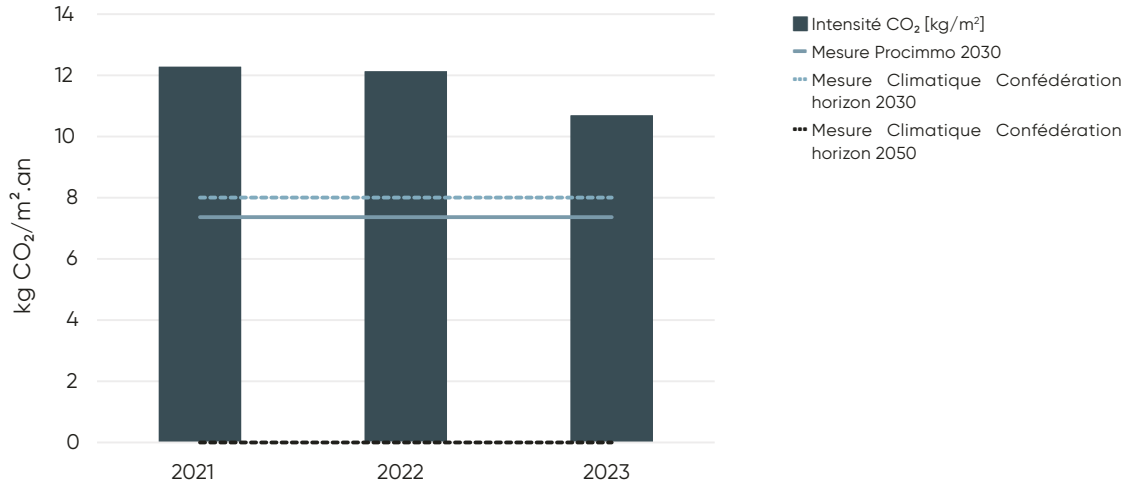
10.7

kg CO₂/m²

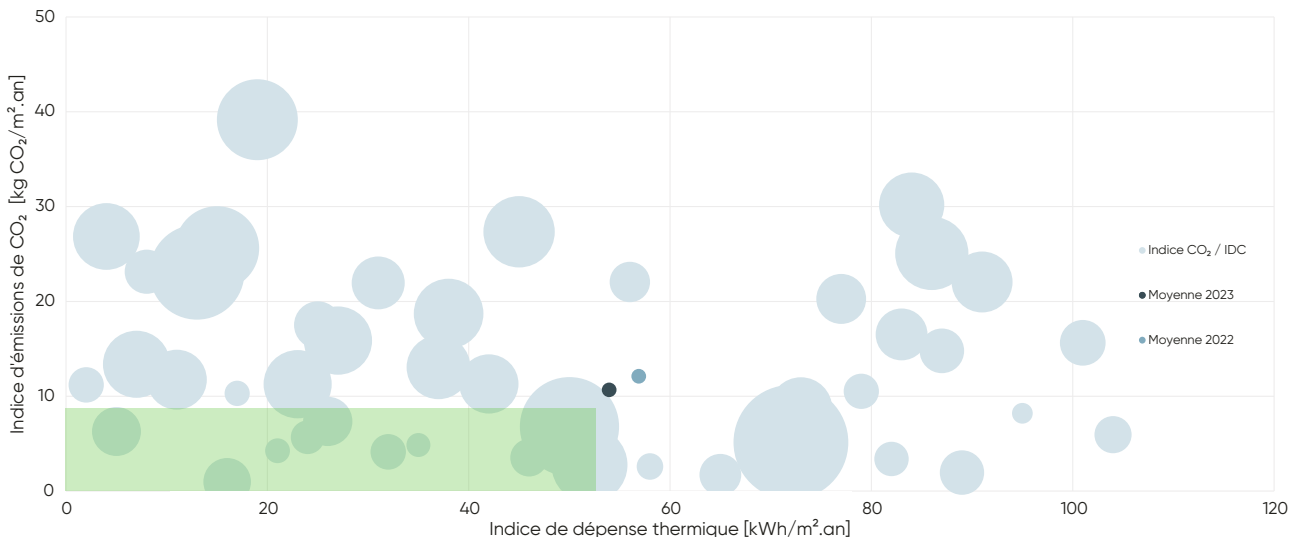
2022 : 12.1

Évolution des indicateurs de consommation et d'émission CO₂

Évolution de l'intensité carbone (CO₂)



Intensité des émissions CO₂ / Indice de dépense thermique 2023, avec moyennes et objectif 2030



Il est à noter que les indicateurs de dépense thermique et d'émission CO₂ ont diminué entre 2022 et 2023. Les causes ont été déterminées par expertise et s'expliquent par :

- Les remplacements des productions de chaleurs fossiles de certains sites par du Chauffage à Distance (CAD)
- Les économies d'énergies principalement liées aux rénovations de toitures et l'installation additionnelle de centrales photovoltaïque.

Réalisations énergétiques 2023-2024

La SICAV « Procimmo Real Estate SICAV » a accompli plusieurs initiatives en matière de durabilité environnementale, démontrant son engagement continu envers la réduction de son empreinte carbone.

1. Steinhausen, Erlenweg 6/8 – Panneaux photovoltaïques et stations de recharge électriques

Face à la demande élevée en station de recharge pour véhicules électriques, la SICAV « Procimmo Real Estate SICAV » a équipé, à l'été 2023, le toit de l'immeuble d'une installation photovoltaïque et le parking souterrain d'une infrastructure dédiée à la recharge électrique. Cette initiative permet aux locataires de recharger leurs véhicules avec l'énergie produite sur le toit. L'installation d'une puissance de 77 kWc, génère environ 73'000 kWh par an et permet de recharger jusqu'à 48 véhicules dans le parking souterrain.



2. Baar, Blegistrasse 21/23 – Raccordement au chauffage à distance

Précédemment chauffé au mazout, le bâtiment situé à Blegistrasse 21/23 a été raccordé au réseau de chauffage à distance par le prestataire Korporation Baar durant l'été 2023. Désormais, 95% de la chaleur utilisée est neutre en CO₂ et produite à partir de bois locaux. Cette réalisation permet une réduction de la consommation annuelle de mazout d'environ 30'000 litres et contribue ainsi à la mesure de réduction de 40% des émissions de CO₂ éq. d'ici 2030 fixée par la SICAV « Procimmo Real Estate SICAV ».



3. La Chaux-de-Fonds, Route de l'Helvétie 283 – Panneaux photovoltaïques et chaudière à pellet

Dans le cadre de la construction d'une nouvelle halle pour un locataire à la Chaux-de-Fonds, la SICAV « Procimmo Real Estate SICAV » a réalisé l'installation de panneaux photovoltaïques avec VITEOS et a équipé le parking de bornes de recharge électriques. Ce projet permet la fourniture d'électricité photovoltaïque d'une puissance de 368 kWc pour une surface d'environ 1'740 m² de panneaux solaires. L'immeuble est en exploitation depuis l'automne 2023. La production de chauffage est assurée par une chaudière à pellets, d'une puissance nominale de 115 kW.



4. Sainte-Croix, Rue de l'Industrie 21 – Panneaux photovoltaïques

La SICAV « Procimmo Real Estate SICAV » a réalisé l'installation de panneaux photovoltaïques de l'immeuble sis Industrie 21 à Sainte-Croix. Ce projet permet la fourniture d'électricité photovoltaïque d'une puissance totale de 590 kWc pour une surface de 2'800m² de panneaux solaires. Cette électricité décarbonée et produite localement sera en priorité auto-consommée par les locataires du site et le surplus revendu sur le réseau.



5. Eysins, Route de Crassier 13 - Remplacement de la chaudière à gaz

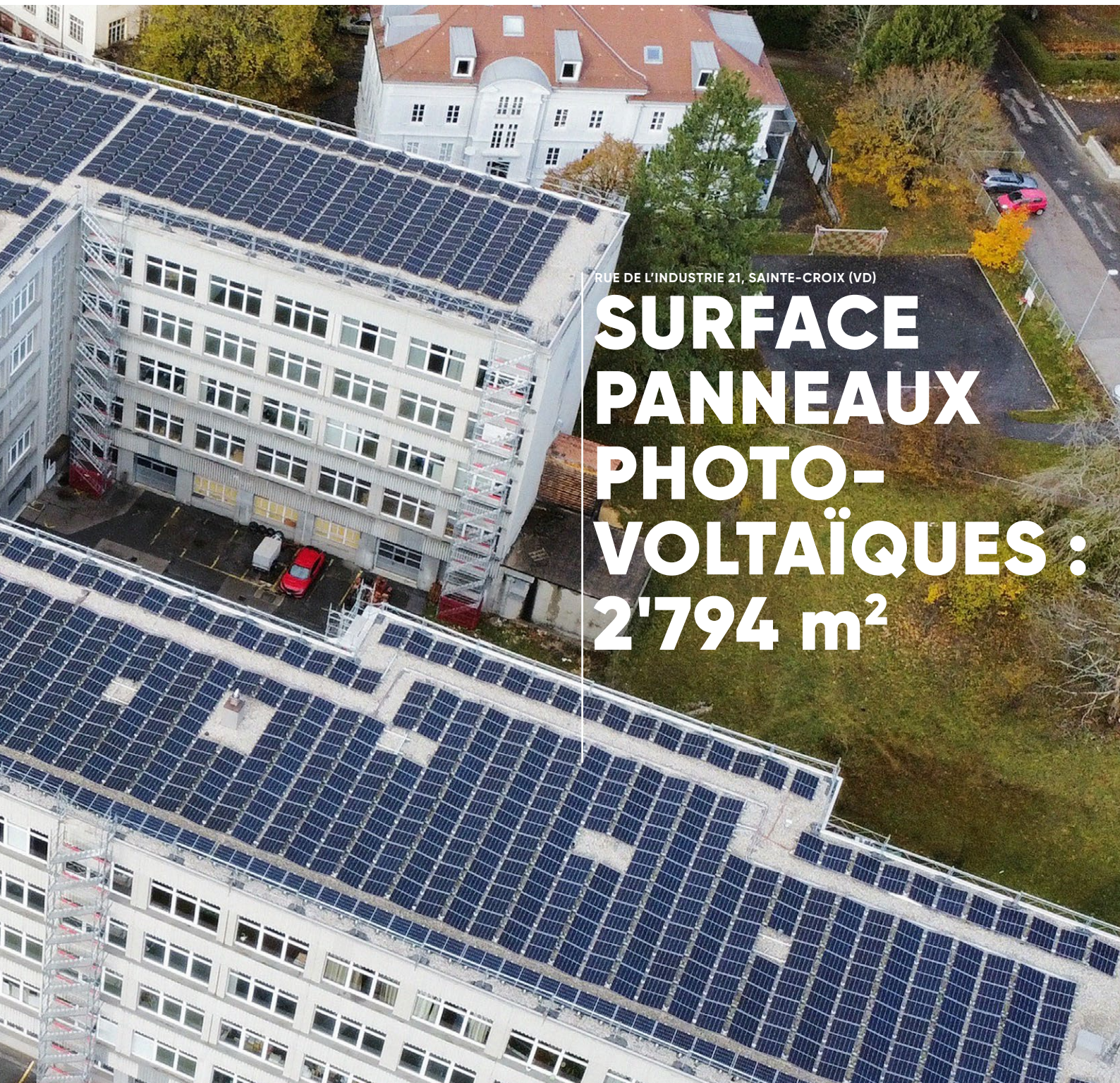
La SICAV « Procimmo Real Estate SICAV » a obtenu l'autorisation pour le remplacement de la chaudière à gaz de l'immeuble sis Route de Crassier 13 à Eysins par un système bivalent avec pompe à chaleur air/eau d'une puissance de 100 kW et d'une chaudière à gaz à condensation en appoint et secours. Cette configuration répond aux besoins du locataire actuel (régime température de 55/48°C) tout en réduisant d'environ 40% les émissions carbone du site. Les travaux seront terminés en octobre 2024.

Ces réalisations témoignent de l'engagement concret de la SICAV « Procimmo Real Estate SICAV » envers l'environnement et sa contribution active à la transition vers une économie plus durable.



Perspectives

- La plausibilité d'atteindre la mesure environnementale principale du gestionnaire de fonds d'ici 2030 reste maintenue. Pour ce faire, les rénovations globales seront soigneusement planifiées en coordination avec les attentes de dividendes du fonds. Les développements immobiliers serviront aussi en tant que levier financier pour accélérer la rénovation du parc. Les subventions, les certifications et les augmentations de loyer autorisées y relatives font partie de cette même démarche.
- Une installation de compteurs d'énergies pour l'ensemble des immeubles est prévue. Ces compteurs, dont l'installation durera entre 3 et 4 années, seront de type connecté à une plateforme de reporting énergétique. Cette configuration permettra une meilleure réactivité dans la remontée des données de consommation tout en limitant le risque d'erreur de relevé selon les procédés traditionnels (factures concessionnaires et régies). Grâce à cela, le gestionnaire pourra anticiper certaines dérives de consommations et être proactif sur les travaux à fort impact carbone.
- Enfin, une réflexion interne est en cours concernant la certification globale du « Procimmo Real Estate SICAV » selon certains labels tels que : SSREI ; GRESB ; REMMS.



RUE DE L'INDUSTRIE 21, SAINTE-CROIX (VD)

**SURFACE
PANNEAUX
PHOTO-
VOLTAÏQUES :
2'794 m²**

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 le compartiment des actionnaires investisseurs et incluant les indications selon l'art. 89 al. 1 let. a–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 2024.

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 8 à 44) sont conformes à la loi suisse et aux status, 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 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.

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.

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 du compartiment 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

Benjamin Hamel

Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Genève, 27 septembre 2024

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