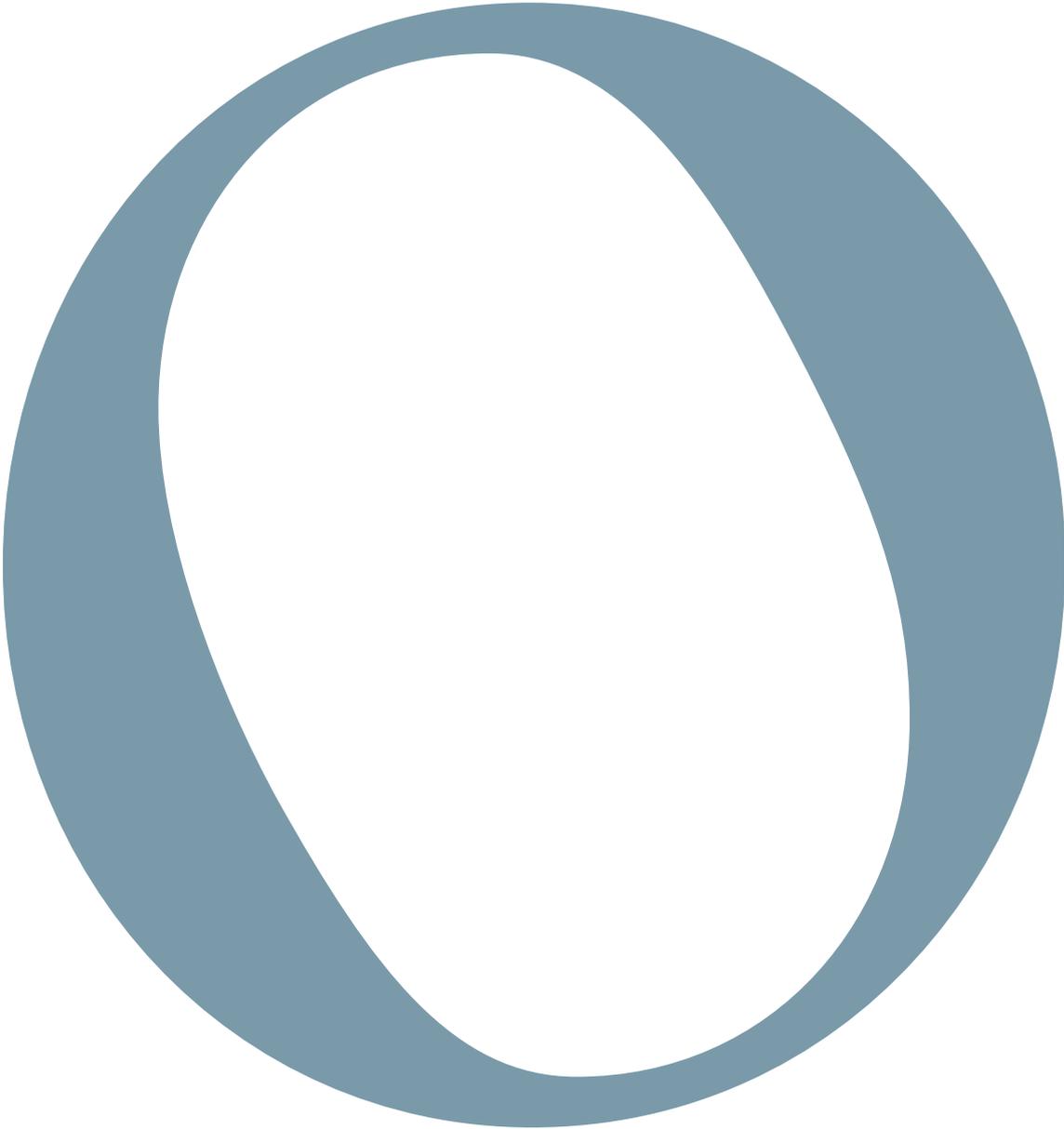


2024 IMMO 56

RAPPORT ANNUEL AUDITÉ AU 31 MARS 2024





GESTION

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

CARACTÉRISTIQUE

Le fonds Immo56 investit principalement dans des immeubles résidentiels et à usage mixte en Suisse Romande. Il investit aux centres, mais également en périphérie dans des lieux bien desservis par les transports publics pour les locataires. La priorité est mise sur les objets à loyers modérés. Le fonds s'adresse exclusivement aux institutions nationales de prévoyance professionnelle exonérées d'impôts et aux caisses de compensation suisses exonérées d'impôts.

STRATÉGIE ET OBJECTIF

L'objectif d'investissement à long terme du fonds consiste principalement à préserver la substance et à distribuer des revenus appropriés. La stratégie du fonds consiste à investir dans des immeubles résidentiels situés dans les villes et en dehors des centres urbains et à proposer des baux avantageux afin d'attirer de nouveaux locataires et de les fidéliser à long terme. Les biens immobiliers présentent souvent des loyers inférieurs aux prix du marché.

Table des matières

4	2023 / 2024 en bref
6	Rapport de gestion
10	Chiffres clés
12	Compte de fortune
13	Compte de résultat
14	Inventaire des immeubles
21	Liste des achats et des ventes
22	Dettes hypothécaires
24	Informations sur le taux effectif des rémunérations
25	Gestion et organes
26	Portrait du fonds
27	Annexe
29	Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière
31	Développement durable
34	Rapport de la société d'audit

TOTAL DES ACTIFS **510** MIO

RENDEMENT BRUT RÉEL **5.11%**

RENDEMENT DE PLACEMENT **0.82%**

COEFFICIENT D'ENDETTEMENT **25.64%**

REVENUS LOCATIFS **23.7** MIO

PRIX DE LOCATION DES APPARTEMENTS PAR M²/AN **215** CHF

MARGE EBIT **65.36%**

TAUX DE PERTE SUR LOYERS **1.90%**

Le fonds de placement « Immobilier-CH pour Institutionnels 56j » (Immo56) clôture son année fiscale au 31 mars 2024 avec des résultats meilleurs que ceux de l'année précédente, et ce malgré la croissance du coût de la dette.

Le fonds va ainsi poursuivre sa politique de dividende élevé en versant CHF 5.20 par part aux investisseurs.

Rapport financier

Durant cet exercice, les revenus locatifs ont augmenté de 3.44% par rapport à 2022-23 pour atteindre CHF 23.7 millions et ce malgré la vente de deux actifs en cours d'année. Cette hausse résulte, notamment, de la commercialisation de l'immeuble de Ombreval 3 à la suite de la surélévation, de l'encaissement des loyers sur 12 mois des immeubles acquis lors de l'exercice 2022-23 concernant les immeubles sis au Chemin des Barmottes 2-12 à Bex, Rue Centrale 57 à Bex et Grand-Rue 60 à Payerne ainsi que de l'application des hausses de loyers liées à la mise à jour du taux hypothécaire de référence et de l'ISPC.

Concernant les charges, elles s'élèvent à CHF 11.4 millions au 31 mars 2024 contre CHF 10.7 millions en 2022-23 (+7%). Cette hausse s'explique principalement par l'impact de l'évolution des taux d'intérêt hypothécaires.

Ainsi, grâce à une gestion active, le gestionnaire a réussi à atténuer un maximum l'impact de la hausse des charges sur le résultat net qui atteint CHF 12.6 millions (2022-23 : CHF 12.4 millions), permettant au fonds de distribuer, courant juillet 2024, un dividende identique depuis 3 ans, soit CHF 5.20 par part.

S'agissant de la valeur des immeubles, celle-ci baisse d'environ CHF 20.4 millions du fait de la vente de deux actifs dont la valeur s'élevait à CHF 15.3 millions au 31.03.2023 et de la perte de valeur d'environ CHF 5 millions sur le portefeuille existant. Ainsi, la VNI s'établit à CHF 153.49 par part contre CHF 157.44 par part l'année précédente.

Le fonds affiche un taux de perte sur loyers de 1.90% en nette amélioration par rapport à 2022-23 (2.68%), dont 1.74% de vacance locative (2022-23: 2.28%). Cette baisse résulte d'une politique de commercialisation réussie par le gestionnaire. Aussi, le faible taux de vacance du fonds démontre les qualités intrinsèques des immeubles du portefeuille et confirme l'avantage d'un emplacement géographique attractif.

En ce qui concerne les autres indices principaux, le rendement de distribution augmente légèrement à 3.39% tandis que le TER baisse à 0.86% (2022-23: 0.89%). Enfin, le taux d'endettement diminue pour atteindre 25.64%, grâce à la vente de deux immeubles au cours de l'exercice 2023-24.

Retour sur l'année écoulée

L'exercice écoulé a été marqué par le succès de la rénovation des communs et énergétique, de la surélévation et de la commercialisation de l'immeuble d'Ombreval 3 à Prilly (qui a été la première réalisation de ce genre pour le fonds) mais également par la poursuite de la politique de réno-

vation des appartements lors des départs des locataires afin d'augmenter les revenus locatifs.

Durant l'exercice 2023-24, plus de CHF 6.8 millions ont été investis dans l'entretien et la rénovation des immeubles. Une partie de ces travaux a été pilotée par les services techniques internes du gestionnaire du fonds, l'autre partie a été déléguée pour des questions de proximité. Sont notamment concernés par ces investissements :

- Rue de Numa-Droz 196-208 à La Chaux-de-Fonds (NE) par la poursuite de la stratégie de rénovation des communs et de sept appartements ;
- Rue de la Combette 16-18-20 à Prilly (VD) avec des travaux pour changer de vecteur énergétique afin de passer du mazout au CAD ;
- Rue de Marconi 19 à Martigny (VS) avec la poursuite des travaux d'assainissement de l'immeuble.

Tout au long de cet exercice, le gestionnaire du fonds a également investi dans la rénovation des appartements avec comme double objectif : la valorisation des actifs et le développement du potentiel de l'état locatif. Pour rappel, le prix au m² moyen annuel du portefeuille résidentiel est de CHF 215.-/m²/an, et une moyenne pour un trois pièces de CHF 1'150.-/mois.

Concernant les ventes, le gestionnaire a initié la stratégie de rotation du portefeuille en vendant deux bâtiments situés en Suisse alémanique : Bahnhofstrasse 30 à Laufen et Schmelzistrasse 33-39 à Grenchen. Les fonds provenant de ces ventes seront utilisés pour réinvestir dans des immeubles et des projets en Suisse romande.

Perspectives pour l'exercice 2024-25

Pour le prochain exercice, le gestionnaire va maintenir ses efforts afin d'accroître les revenus générés par les immeubles du fonds en investissant dans des rénovations d'appartements générant un retour sur investissement attractif, et poursuivre un suivi accru des hausses de loyers liées aux indexations et hausses du taux hypothécaire.

Afin de poursuivre la stratégie d'assainissement énergétique, cinq nouveaux changements de vecteur énergétique sont prévus afin de passer à une installation de chauffage à distance (CAD) pour les immeubles sis à la rue de la Combette 12-

14 à Prilly (VD), route de Champfleuri 2 à Villeneuve (VD), rue Numa-Droz 208 à La Chaux-de-Fonds (NE), chemin de Barmottes 2-12 à Bex (VD) et rue Marconi 19 à Martigny (VS). Pour ce dernier bâtiment, au-delà de l'installation d'une production de chauffage, une étude est en cours afin d'installer 546 panneaux solaires et continuer les travaux d'assainissement.

En parallèle plusieurs études ont été lancées pour des projets de développement ou de surélévations notamment sur les immeubles sis avenue de Recordon 3 à Lausanne (VD), chemin des Sauges 1 à Lausanne (VD), rue du Tunnel 19-21 à Lausanne (VD), rue de Richemont 7-9 à Genève (GE) et rue Centrale 57 à Bex (VD).

Le gestionnaire du fonds continuera également à se focaliser sur la rotation du portefeuille en vendant les immeubles non stratégiques avant la fin de l'exercice, notamment ceux nécessitant des investissements peu rentables.

En conclusion, et malgré la conjoncture actuelle, le gestionnaire du fonds reste confiant quant à la stabilité du fonds et le maintien de bons résultats.



RUE MARCONI 19, MARTIGNY (VD)

**SURFACE
LOUABLE :
12'632 m²**



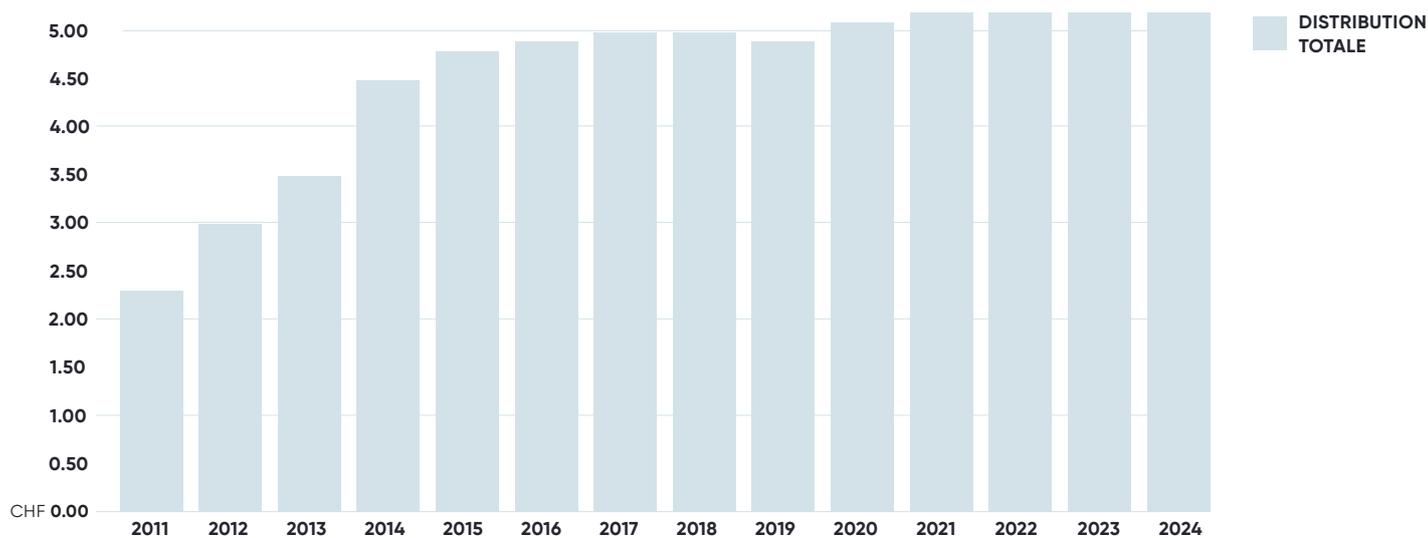
Chiffres clés

Actifs

	31.03.2024 CHF	31.03.2023 CHF
Fortune totale	509'751'488.75	530'240'322.52
Fortune nette	370'639'979.05	366'857'355.33
Valeur vénale des immeubles terminés	497'846'000.00	518'206'000.00

	PARTS EN CIRCULATION	FORTUNE NETTE DU FONDS CHF	VALEUR NETTE D'INVENTAIRE D'UNE PART CHF	DISTRIBUTION DU GAIN EN CAPITAL PAR PART CHF	DISTRIBUTION DU REVENU NET PAR PART CHF	DISTRIBUTION TOTALE CHF
31.03.2022	2'330'204	366'480'535.00	157.30	0.00	5.20	5.20
31.03.2023	2'330'204	366'857'355.33	157.44	0.00	5.20	5.20
31.03.2024	2'414'678	370'639'979.05	153.49	0.00	5.20	5.20

Dividendes payés



Indices calculés selon la directive AMAS

	31.03.2024	31.03.2023
Taux de perte sur loyers ¹	1.90%	2.68%
Coefficient d'endettement	25.64%	28.72%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	65.36%	63.95%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV)	0.86%	0.89%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV)	1.21%	1.27%
Rendement des fonds propres (ROE)	0.78%	3.41%
Rendement du capital investi (ROIC)	0.97%	2.73%
Rendement sur distribution	3.39%	3.30%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	99.98%	97.82%
Agio/Disagio	N/A	N/A
Rendement de placement	0.82%	3.51%

¹ Ce taux exclut les vacants pour travaux et les six premiers mois de commercialisation des constructions neuves depuis leur livraison.

Performance Immobilier-CH pour Institutionnels 56j

	DEPUIS CRÉATION DU FONDS	31 MARS 2024	31 MARS 2023
Immobilier-CH pour Institutionnels 56j	123.71%	0.82%	3.51%
SXI Real Estate® Funds TR	102.45%	11.72%	-11.85%

Les références aux performances et aux rendements passés ne sauraient être un indicateur de performance et de rendement courants ou futurs. Les données de performance et de rendement ne tiennent pas compte des commissions et frais qui peuvent être perçus lors de la souscription et du rachat de parts et sont calculées en considérant que le dividende brut payé a été immédiatement réinvesti dans le fonds.

Compte de fortune

		31.03.2024	31.03.2023
		CHF	CHF
ACTIFS	Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	1'186'601.47	2'105'624.40
	Immeubles, divisés en :		
	Immeubles d'habitation	352'869'000.00	361'182'000.00
	Immeubles à usage commercial	74'865'000.00	71'114'000.00
	Immeubles à usage mixte	70'112'000.00	85'910'000.00
	TOTAL DES IMMEUBLES	497'846'000.00	518'206'000.00
	Autres actifs	10'718'887.28	9'928'698.12
	FORTUNE TOTALE DU FONDS, DONT À DÉDUIRE	509'751'488.75	530'240'322.52
PASSIFS	Engagements à court terme, divisés selon :		
	Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	49'000'000.00	72'666'000.00
	Autres engagements à court terme	11'144'838.70	12'289'007.19
	Engagements à long terme, divisés selon :		
	Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	78'669'257.00	76'147'689.00
	FORTUNE NETTE DU FONDS AVANT ESTIMATION DES IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION	370'937'393.05	369'137'626.33
	Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-297'414.00	-2'280'271.00
	FORTUNE NETTE DU FONDS	370'639'979.05	366'857'355.33
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS	Fortune nette du fonds au début de l'exercice	366'857'355.33	366'480'534.67
	Distribution	-12'556'325.60 ¹	-12'117'060.80
	Solde des mouvements de parts	13'359'156.36	0.00
	Résultat total	2'979'792.96	12'493'881.46
	FORTUNE NETTE DU FONDS À LA FIN DE L'EXERCICE	370'639'979.05	366'857'355.33
NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION	Situation au début de l'exercice	2'330'204	2'330'204
	Nombre de parts émises	84'474	0
	Nombre de parts rachetées	0	0
	SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE	2'414'678	2'330'204
	VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR PART	153.49	157.44

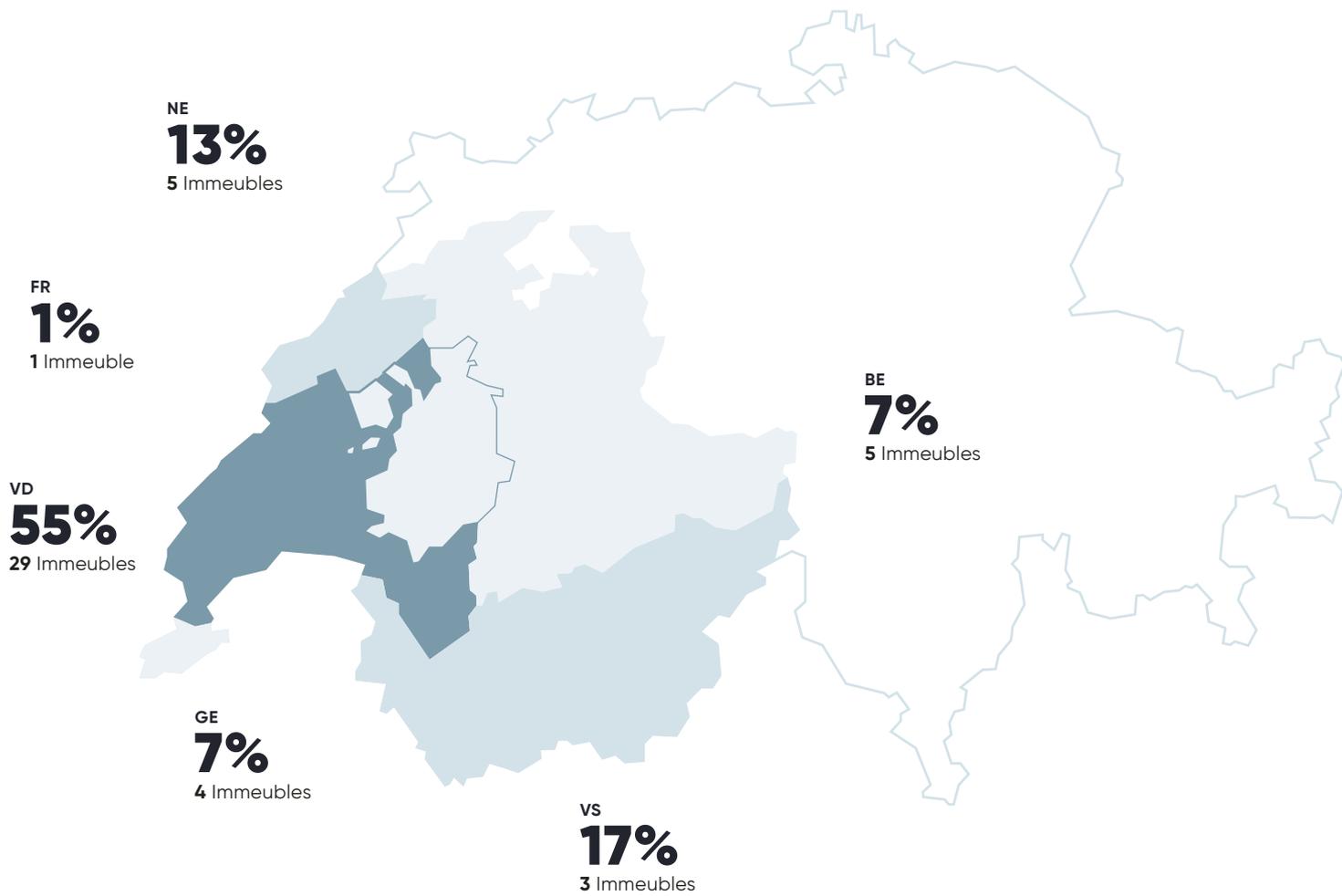
¹ La distribution intègre le montant versé aux souscripteurs entrés dans le fonds entre la date de clôture annuelle du 31.03.2023 et la date de paiement du dividende.

Compte de résultat

		01.04.2023 31.03.2024 CHF	01.04.2022 31.03.2023 CHF
REVENUS	Produits des avoirs postaux et bancaires	2'208.59	0.00
	Loyers (rendements bruts)	23'698'191.77	22'911'011.16
	Intérêts intercalaires portés à l'actif	66'756.66	72'028.72
	Autres revenus	225'320.59	90'412.65
	Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	3'785.70	0.00
	TOTAL DES REVENUS, DONT À DÉDUIRE	23'996'263.31	23'073'452.53
CHARGES	Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	2'131'406.44	1'605'630.15
	Entretien et réparations	2'017'500.45	2'111'037.97
	Administration des immeubles, divisés en :		
	Frais liés aux immeubles	1'465'591.69	1'313'826.55
	Impôts fonciers	892'996.00	783'851.00
	Frais d'administration	833'832.72	791'025.35
	Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	390'916.22	236'155.42
	Frais d'estimation et d'audit	148'037.60	123'241.98
	Rémunérations réglementaires versées :		
	A la direction	3'262'367.30	3'386'886.07
	A la banque dépositaire	185'968.38	181'789.30
	A la banque dépositaire - Commissions sur distribution	62'781.63	60'585.30
	Autres charges	45'597.57	92'436.50
	TOTAL DES CHARGES	11'436'996.00	10'686'465.59
	RÉSULTAT NET	12'559'267.31	12'386'986.94
	Gains en capitaux réalisés y compris impôts sur le gain réalisé	28'938.13	0.00
	Pertes en capitaux réalisées	306'057.15	0.00
	RÉSULTAT RÉALISÉ	12'282'148.29	12'386'986.94
	Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	-11'285'212.33	-433'199.48
	Impôts en cas de liquidation (variation)	1'982'857.00	540'094.00
	RÉSULTAT TOTAL	2'979'792.96	12'493'881.46
UTILISATION DU RÉSULTAT	Résultat net	12'559'267.31	12'386'986.94
	Gain en capital de l'exercice pouvant être distribué	28'938.13	0.00
	Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	3'661'045.88	3'391'119.74
	Report de gain en capital de l'exercice précédent	4'623'785.94	4'623'785.94
	RÉSULTAT DISPONIBLE POUR ÊTRE RÉPARTI	20'873'037.26	20'401'892.62
	Distribution revenus	12'556'325.60	12'117'060.80
	RÉSULTAT PRÉVU POUR ÊTRE VERSÉ AUX INVESTISSEURS	12'556'325.60	12'117'060.80
	REPORT À NOUVEAU		
	Revenu ordinaire	3'663'987.59	3'661'045.88
	Gain en capital	4'652'724.07	4'623'785.94
	REPORT TOTAL À NOUVEAU	8'316'711.66	8'284'831.82

Inventaire des immeubles

Répartition géographique (en % de la valeur vénale)



Inventaire des immeubles

Liste géographique

Immeubles d'habitation

		PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS ¹ CHF	TOTAL VACANT ²
GE	LANCY				
	Chemin des Semailles 47	7'834'781	11'300'000	402'129	0.23%
	MEYRIN				
	Chemin du Grand-Puits 68-70	6'125'676	8'734'000	368'326	0.52%
NE	LA CHAUX DE FONDS				
⁽³⁾	Rue Numa-Droz 196-208	18'394'591	16'120'000	967'922	6.95%
	NEUCHÂTEL				
⁽⁴⁾	Rue Denis-de-Rougemont 2-8-10-32-34-36	21'475'878	20'410'000	1'075'611	3.67%
	PESEUX				
	Rue de Corcelles 9-11	2'653'583	3'127'000	145'340	0.89%
	Rue de la Gare 8	1'101'638	1'222'000	53'036	4.50%
VD	BEX				
	Chemin de Barmottes 2-12	8'474'979	8'701'000	373'926	1.59%
	Rue Centrale 57	3'322'045	3'119'000	132'480	4.33%
	CHAVANNES-DE-BOGIS				
	Chemin de la Repentance 9-16	15'876'998	19'555'000	793'680	0.22%
	CRISSIER				
	Route de Bussigny 26	10'152'842	11'745'000	523'349	5.46%
	GILLY				
⁽³⁾	Domaine du Châtelard - Châtelard 9	4'255'441	3'866'000	155'724	4.89%
⁽³⁾	Route de Tartegnin 21-27, Chemin du Clos 10	19'862'320	16'780'000	662'019	2.15%
	LAUSANNE				
	Avenue de l'Avant-Poste 9	7'825'810	10'480'000	420'121	0.00%
	Avenue des Figuiers 1	3'659'228	4'441'000	186'357	0.53%
	Avenue Frédéric-Recordon 3 / Chemin de Renens 2	12'674'015	15'774'000	757'894	0.57%
	Rue de Genève 87-89-91	23'784'362	24'065'000	1'318'640	0.10%
	Avenue Louis-Vulliemin 26	3'958'893	4'518'000	150'644	0.43%
	Rue de la Borde 37	6'480'909	8'068'000	322'825	6.59%
	LUTRY				
	Route de Corsy 5	6'970'942	6'871'000	212'535	2.82%
	MORGES				
	Avenue de Lonay 1	7'898'407	8'656'000	333'970	0.56%

¹ Du 01.04.2023 au 31.03.2024

² Au 31.03.2024 ce taux exclut les vacants pour travaux et les six premiers mois de commercialisation des constructions neuves depuis leur livraison.

³ Immeubles en PPE

⁴ Immeubles en droit de superficie

Immeubles d'habitation

	PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS ¹ CHF	TOTAL VACANT ²
PERROY				
⁽³⁾ Chemin de Sus-Craux 21-23	8'232'566	8'656'000	344'448	0.35%
PRILLY				
Chemin d'Ombreval 3	10'168'822	11'548'000	399'487	1.40%
Rue de la Combette 12-14	12'259'631	16'350'000	645'942	0.36%
Rue de la Combette 16-18-20	10'042'500	12'020'000	518'297	1.37%
RENENS				
Rue de Lausanne 61	6'795'979	8'689'000	375'205	0.71%
TÉVENON				
Chemin de la Planche 6-8	5'003'919	4'997'000	249'916	2.87%
VALBROYE				
Avenue de la Gare 13-15	9'031'715	9'103'000	417'240	0.00%
VEYTAUX				
Ruelle du Petit-Veytaux 2-4	5'263'335	5'945'000	293'400	0.50%
VILLENEUVE				
Route de Champfleuri 2	4'277'707	4'636'000	243'675	0.88%
Route de Praz-Berard 28-30	5'089'808	4'941'000	208'749	0.77%
VS COLLOMBEY-MURAZ				
Chemin du Verger 5-7	31'266'793	33'450'000	1'583'180	0.00%
MARTIGNY				
Rue des Follaterres 52-66	26'256'992	24'982'000	1'255'147	4.80%
TOTAUX	326'473'106	352'869'000	15'891'211	

Immeubles à usage commercial

	PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS ¹ CHF	TOTAL VACANT ²
BE BIENNE				
Collegasse 17	5'292'613	4'865'000	267'295	1.60%
Rue de la Gare 6-8-10	16'064'857	16'330'000	741'482	2.46%
Rue de la Gurzelen 31-31b	5'219'629	5'008'000	345'797	3.73%
NE PESEUX				
Place de la Fontaine 4	21'750'651	24'520'000	1'378'571	0.05%
VS MARTIGNY				
⁽³⁾ Rue Marconi 19	26'446'883	24'142'000	1'304'468	0.00%
TOTAUX	74'774'633	74'865'000	4'037'613	

Immeubles à usage mixte

		PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS ¹ CHF	TOTAL VACANT ²
BE	BIENNE				
	Rue de la Gare 3	6'422'692	6'631'000	296'819	3.68%
	Rue de la Gurzelen 37 / Rue du Général-Dufour 147	3'624'672	3'387'000	166'266	6.86%
FR	FRIBOURG				
	Rue des Bouchers 5	6'001'552	6'967'000	296'324	0.05%
GE	GENÈVE				
	Rue de Monthoux 42	5'282'431	6'645'000	269'757	0.00%
⁽³⁾	Rue de Richemont 7-9	7'098'929	9'513'000	385'104	1.92%
VD	BEX				
	Ruelle du Marché 8 / Rue du Cropt	5'442'615	5'954'000	344'853	3.12%
	LAUSANNE				
	Chemin des Sauges 1	5'201'764	5'840'000	326'615	0.45%
	Place du Tunnel 19-21	9'209'640	11'133'000	511'267	0.54%
	MORGES				
	Avenue des Pâquis 29	11'007'783	10'789'000	454'131	0.10%
	PAYERNE				
	Grand-Rue 60	3'292'288	3'253'000	138'000	0.00%
	TOTAUX	62'584'365	70'112'000	3'189'137	

¹ Du 01.04.2023 au 31.03.2024

² Au 31.03.2024 ce taux exclut les vacants pour travaux et les six premiers mois de commercialisation des constructions neuves depuis leur livraison.

³ Immeubles en PPE

⁴ Immeubles en droit de superficie





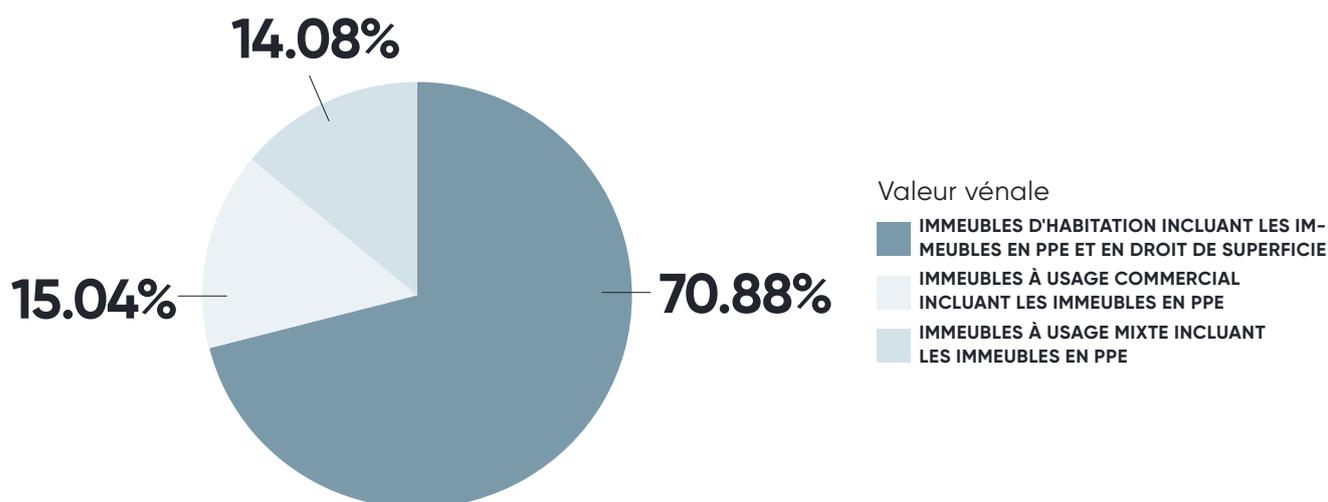
RUE DES FOLLATERRES 52-56, MARTIGNY (VS)

**SURFACE
LOUABLE :
6'516 m²**

Inventaire des immeubles

Récapitulation

	PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS ¹ CHF	TOTAL VACANT ²
Immeubles d'habitation incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie	326'473'106	352'869'000	15'891'211	
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE	74'774'633	74'865'000	4'037'613	
Immeubles à usage mixte incluant les immeubles en PPE	62'584'365	70'112'000	3'189'137	
TOTAUX	463'832'104	497'846'000	23'117'961⁵	1.74%



Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs.

Le Relais d'Or Gestion SA, locataires à Collombey-Muraz, Revenus locatifs : CHF 1'583'181

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 01.04.2023 au 31.03.2024

² Au 31.03.2024 ce taux exclut les vacants pour travaux et les six premiers mois de commercialisation des constructions neuves depuis leur livraison.

⁵ Les revenus bruts totaux réalisés n'intègrent pas les immeubles "Bahnhofstrasse 30" à Laufen et "Schmelzistrasse 33-39" à Grenchen qui ne font plus partie du parc immobilier au 31.03.2024. Les revenus bruts générés par ces immeubles s'élèvent à CHF 580'231.- jusqu'à leur vente.

Liste des achats et des ventes

Achats

Aucun achat sur la période sous revue.

Ventes

IMMEUBLES VENDUS		DATE ¹	DATE DE JOUISSANCE	PRIX DE VENTE
BL	LAUFEN			
	Bahnhofstrasse 30	01.01.2024	01.01.2024	8'950'000.00
SO	GRENCHEN			
	Schmelzistrasse 33-39	01.03.2024	29.02.2024	5'250'000.00

¹ Date de transfert de propriété inscrite au Registre Foncier.

Dettes hypothécaires

Détail

	TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 31.03.2023	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 31.03.2024
HYPOTHÈQUES À COURT TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (MOINS DE 1 AN)	2.01%	30.01.2023	10.07.2023	4'200'000	0	4'200'000	0
	2.01%	29.06.2023	11.09.2023	0	800'000	800'000	0
	2.59%	20.09.2013	20.09.2023	2'140'000	0	2'140'000	0
	2.74%	23.09.2013	30.09.2023	37'500	0	37'500	0
	2.00%	20.09.2023	29.11.2023	0	1'700'000	1'700'000	0
	0.75%	28.02.2019	29.02.2024	11'500'000	0	11'500'000	0
	1.99%	11.07.2023	05.03.2024	0	13'000'000	13'000'000	0
	0.65%	31.03.2020	29.03.2024	7'000'000	0	7'000'000	0
	0.85%	30.03.2019	02.04.2024	5'800'000	0	0	5'800'000
	1.76%	10.01.2023	30.06.2024	47'826'000	0	19'826'000	28'000'000
	1.76%	28.02.2024	30.06.2024	0	10'500'000	1'600'000	8'900'000
	1.76%	28.03.2024	30.06.2024	0	6'300'000	0	6'300'000
	1.65%¹			78'503'500	32'300'000	61'803'500	49'000'000
HYPOTHÈQUES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (DE 1 À 5 ANS)	0.78%	09.07.2019	09.07.2025	7'727'900	0	206'800	7'521'100
	0.85%	06.05.2019	06.05.2026	7'400'000	0	0	7'400'000
	1.55%	02.07.2022	15.06.2028	767'328	0	0	767'328
	1.55%	02.07.2022	17.08.2028	952'461	0	16'632	935'829
	2.74%	23.09.2013	30.09.2028	2'750'000	0	37'500	2'712'500
	1.05%	31.03.2020	30.03.2029	7'500'000	0	0	7'500'000
	1.12%¹			27'097'689	0	260'932	26'836'757

¹ Taux moyen pondéré

HYPOTHÈQUES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (PLUS DE 5 ANS)	TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 31.03.2023	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 31.03.2024
		1.03%	31.03.2011	28.09.2029	6'000'000	0	0
	1.03%	31.03.2011	28.09.2029	280'000	0	60'000	220'000
	0.93%	24.12.2014	28.09.2029	3'987'500	0	100'000	3'887'500
	0.70%	24.03.2020	25.03.2030	1'000'000	0	0	1'000'000
	1.30%	22.06.2020	24.06.2030	2'640'000	0	30'000	2'610'000
	1.74%	30.11.2023	29.11.2030	0	6'000'000	0	6'000'000
	1.68%	01.07.2012	30.09.2031	4'675'000	0	50'000	4'625'000
	1.63%	01.07.2012	30.09.2031	1'940'000	0	40'000	1'900'000
	1.83%	01.07.2012	30.09.2031	2'690'000	0	100'000	2'590'000
	1.99%	20.01.2023	15.09.2032	10'000'000	0	0	10'000'000
	2.22%	16.03.2023	16.03.2033	10'000'000	0	0	10'000'000
	2.15%	11.07.2023	10.07.2033	0	3'000'000	0	3'000'000
	1.71%¹			43'212'500	9'000'000	380'000	51'832'500
	1.57%¹		3.82²	148'813'689	41'300'000	62'444'432	127'669'257

1 Taux moyen pondéré

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

Informations sur le taux effectif des rémunérations

Rémunération à la direction de fonds

	TAUX MAXIMUM	TAUX EFFECTIF
Commission de gestion	1.00%	0.87%
Commission d'émission	5.00%	1.46%
Commission de rachat	5.00%	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles	3.00%	0.78%
Commission de gestion des immeubles ¹	6.00%	3.52%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	3.00%	N/A

Rémunération à la banque dépositaire

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

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

Achats d'immeubles, parcelles et compléments au prix d'acquisition CHF 1'600'000.00

Mandats de construction et investissements dans les immeubles CHF 1'894'829.00

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

Gestion et organes

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
Fund Manager	Richard Dahdah
Société d'audit	PricewaterhouseCoopers SA Avenue Giuseppe-Motta 50 1211 Genève 2
Experts chargés des estimations	CBRE (Geneva) SA, Genève Personnes responsables Yves Cachemaille et Sönke Thiedemann Wüest Partner AG, Zürich et sa succursale à Genève Personnes responsables Vincent Clapasson et Julien Tobler
Délégation d'autres tâches partielles	Les tâches suivantes, à savoir la gérance immobilière et l'entretien technique des immeubles, sont déléguées à : Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil , Neuchâtel Domicim SA , Lausanne (jusqu'au 30.09.2023) Naef Immobilier Lausanne S.A. , Lausanne (jusqu'au 31.03.2024) Régie Duboux SA , Lausanne Les tâches de mise en valeur, de construction, de rénovation ou de transformation sont déléguées à des sociétés présentant toutes les qualités requises. Les sociétés délégataires et leur direction respective doivent se distinguer par une expérience de longue date dans la gestion et la promotion immobilière. Les modalités précises d'exécution des mandats, les compétences et les rémunérations sont fixées dans le cadre de contrats conclus en principe entre le gestionnaire et les sociétés délégataires. Des tâches partielles liées à l'achat/vente d'immeubles ont été déléguées à SEG Solutions SA .

Portrait du fonds

Immobilier-CH pour Institutionnels 56j (Immo 56) est un fonds de placement de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).

Solutions & Funds SA assume la direction de fonds depuis le 15 juin 2009, après approbation délivrée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA.

Répondre aux besoins des institutions de prévoyance

Le fonds **Immobilier-CH pour Institutionnels 56j** a été spécialement créé pour répondre aux besoins des institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi qu'aux besoins des caisses des assurances sociales et des caisses de compensation suisses exonérées d'impôts au sens de l'art. 56 let. j) en relation avec les let. e) et f) de la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD).

Les fonds immobiliers avec propriété foncière directe dont les porteurs de parts sont exclusivement des institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi que des caisses des assurances sociales et des caisses de compensation suisses exonérées d'impôts ne sont pas assujettis aux impôts sur le bénéfice et le capital. La détention d'immeubles en direct ou de parts du fonds **Immobilier-CH pour Institutionnels 56j** est équivalente au niveau fiscal pour ces institutions.

Responsabilité personnelle exclue

Les investisseurs ne s'engagent qu'au versement de la contre-valeur de la part qu'ils ont souscrite dans le fonds immobilier. Leur responsabilité personnelle est exclue concernant les engagements du fonds immobilier.

Annexe

Montant du compte d'amortissement des immeubles

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

Montant du compte provision pour réparations futures

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

Montant du compte prévu pour être réinvesti

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

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

12'460 parts.

Informations sur les dérivés

Le fonds ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

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

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

Les experts confirment que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la LPCC et de l'OPCC ainsi qu'aux directives de 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'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles se situent entre 2.70% et 4.10% (termes réels).

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.19 % (termes réels).

Méthode CBRE SA

Pour l'estimation de la valeur de marché, la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF) a été appliquée. La valeur estimée des immeubles de placement correspond à la valeur actuelle (valeur de marché) qui est déterminée par la somme des cashflows futurs basés sur les revenus nets rapportés à aujourd'hui, sans tenir compte de changement de propriété éventuel, des impôts sur la plus-value foncière ou la TVA, le coût des capitaux ou les frais et provisions dans le cadre d'une cession de la propriété. Les revenus nets sont escomptés à un taux propre à chaque propriété en fonction des risques et conditions de marché. Les années 1 à 10 sont modélisées en détails, à partir de la 11ème année le loyer stabilisé est capitalisé.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.69% à 5.81% (termes réels).

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 4.45% (termes réels).

Principes d'évaluation des avoirs en banques

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

Principe de calcul de la valeur nette d'inventaire

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

Société d'audit

Les frais d'audit s'élèvent à CHF 76'487.60 pour l'audit des comptes annuels. La société d'audit n'a pas fourni d'autres prestations de service au fonds.

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

Les modifications du prospectus avec contrat de fonds intégré, telles que publiées le 07.02.2024 sur Swissfunddata, ont été approuvées par la FINMA le 24.05.2023 et le 05.02.2024.

La nouvelle documentation de fonds, entrée en vigueur le 26.05.2023 et 07.02.2024, porte principalement sur la durabilité et les changements de personnes responsables pour le mandat des experts immobiliers (Wüest Partner SA, Philippe Bach remplacé par Julien Tobler).

Le détail des présentes et autres modifications opérées peut être consulté dans le prospectus avec contrat de fonds intégré de février 2024.

ROUTE DE BUSSIGNY 26, CRISSIER

**SURFACE
LOUABLE :
3'020 m²**



Développement durable

(Non audité)

Introduction

Cette annexe du rapport annuel s'inscrit dans le prolongement du rapport ESG du gestionnaire du fonds, Procimmo SA, publié en décembre 2023. Il a pour but de présenter l'état énergétique actuel du parc immobilier, les actions déjà entreprises et celles qui sont programmées pour atteindre la mesure fixée pour le fond « Immobilier-ch pour Institutionnels 56j ».

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

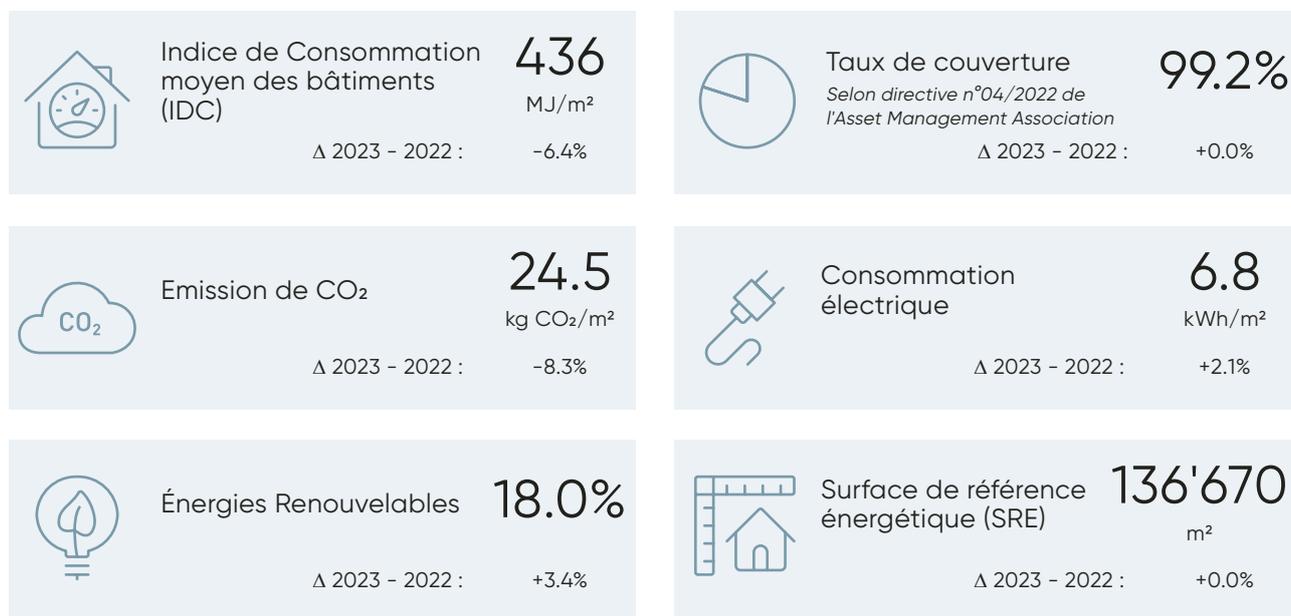
- La réduction des émissions de CO₂ de 40% par rapport à 2020
L'indicateur choisi s'exprime en kilo de CO₂ émis par m² par année : kgCO₂/m²/an

Méthodologie suivie

Aspects « environnementaux »

- La stratégie environnementale reste inchangée par rapport à celle présentée dans le rapport de développement durable de Procimmo en décembre 2023.
- Le prestataire externe pour le reporting des données de durabilité est la société Eco-Perf depuis 2021.
- En complément, les recommandations de l'Asset Management Association (AMAS), publiées dans la circulaire n°4 (mai 2022) et n°6 (septembre 2023), ont été appliquées dans le calcul des indices environnementaux.

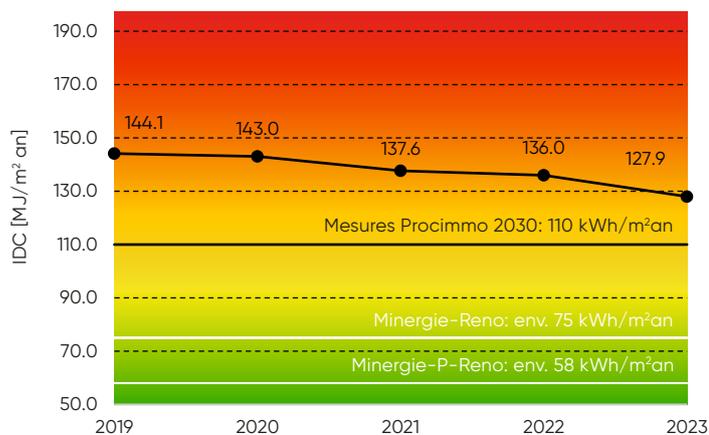
Positionnement du portefeuille du fonds « Immobilier-CH pour Institutionnels 56j » en 2023



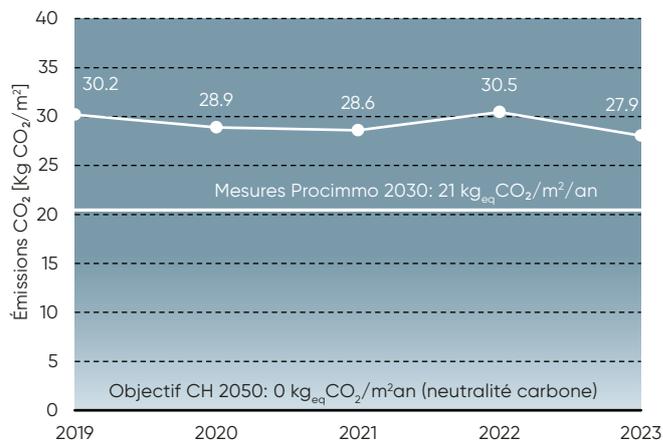
Certaines données de 2022 utilisées pour calculer les variations entre 2022 et 2023 diffèrent des données publiées dans le rapport annuel au 31 mars 2023 en raison de l'adaptation de la méthodologie de calcul (conformément aux directives de l'AMAS) et de l'actualisation de certaines données. Les différences sont les suivantes :

- Indice de Consommation moyen des bâtiments (IDC) : 466 MJ/m²/an pour 2022 dans le calcul de la variation (contre 475 MJ/m²/an dans le rapport publié au 31 mars 2023)
- Emission de CO₂ : 30.5 kg CO₂/m² pour 2022 dans le calcul de la variation (contre 28.7 kg CO₂/m² dans le rapport publié au 31 mars 2023)
- Part renouvelable : 17.4% pour 2022 dans le calcul de la variation (contre 18.0% dans le rapport publié au 31.03.2023).

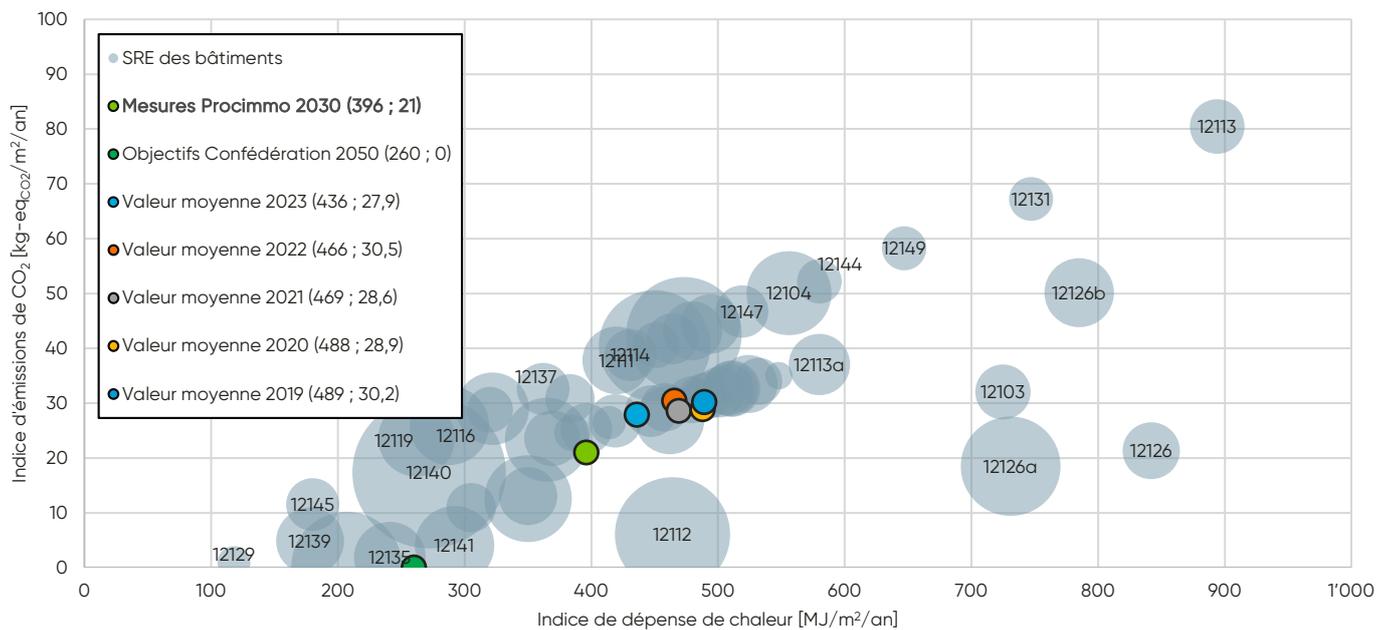
Évolution intensité énergétique (IDC) (IS ch. 22)



Évolution intensité CO₂ (IS cf. 24)



Immeubles Immo56 2023 Indices moyen CO₂, SRE et Indices de consommation IDC



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

- Stabilisation des activités post reprise COVID
- Passage en phase d'optimisation de la solution E-NNO mise en œuvre sur une majorité des bâtiments du fonds.

Réalisations énergétiques 2023

Au cours de l'année 2023, le fonds « Immobilier-CH pour Institutionnels 56j » a accompli plusieurs initiatives en matière de durabilité environnementale, démontrant son engagement continu envers la réduction de son empreinte carbone.

1. Raccordement au Chauffage à Distance (CAD) certifié à 63% d'origine renouvelable pour l'immeuble Combette 16-20.

Ces raccordements concernent 1.9% de la surface énergétique de référence du parc immobilier du fonds et sont effectifs depuis début 2024. Ceux-ci s'inscrivent dans les mesures que s'est fixées le gestionnaire du fonds en matière de réduction des émissions de CO₂.

2. Obtention du permis de construire pour la rénovation de l'immeuble avenue de Recordon 3 à Lausanne. Cet immeuble représente 3% de la surface énergétique du parc du fonds « Immobilier-CH pour Institutionnels 56j » et les travaux consistent en la réfection de l'isolation extérieure, le remplacement des vitrages, la rénovation du système de ventilation, la mise

au norme sismique de l'immeuble, le remplacement des ascenseurs et des luminaires des parties communes, ainsi que l'exécution de divers travaux de mise aux normes. Une installation de panneaux photovoltaïque est également prévue en toiture. Après travaux, l'étiquette énergétique du bâtiment devrait être C-C, soit une consommation de l'immeuble diminuée de moitié par rapport à actuellement. Cette rénovation permet d'obtenir une subvention d'environ CHF 224'410.- et une partie de l'investissement sera répercutée sur les loyers. Finalement cette intervention entraîne une pérennisation des locataires dans un immeuble plus accueillant, ainsi qu'une simplification de la gestion technique et d'entretien de l'immeuble.

Ces réalisations témoignent de l'engagement concret du fonds « Immobilier-CH pour Institutionnels 56j » 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.
- Enfin, une réflexion interne est en cours concernant la certification globale du fonds selon certains labels tels que : SSREI ; GRESB ; REMMS.

Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs

à l'attention du Conseil d'administration de la direction de fonds Solutions & Funds SA, Morges

Rapport abrégé sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placement Immobilier CH pour Institutionnels 56j – comprenant le compte de fortune au 31 mars 2024, le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les informations supplémentaires selon l'art. 89, al. 1, let. b–h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC).

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 10 à 29) sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds.

Fondement de l'opinion d'audit

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

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

Autres informations

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

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

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

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

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

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

Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou dans leur ensemble, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit conforme à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre:

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne de la direction de fonds pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne du fonds de placement.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

Nous communiquons au Conseil d'administration de la direction de fonds, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus et nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

PricewaterhouseCoopers SA

Marc-Olivier Cadoche
Expert-réviser agréé
Auditeur responsable

Tiphaine Boudart

Genève, 4 juillet 2024

La version française du rapport annuel a fait l'objet d'une révision par l'organe de révision. Par conséquent, c'est à elle seule que se réfère le rapport abrégé de l'organe de révision.

procimmo

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

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

Löwenstrasse 20
8001 Zürich
+41 43 817 70 40

invest@procimmo.ch
procimmo.ch

BUILDING INVESTMENTS