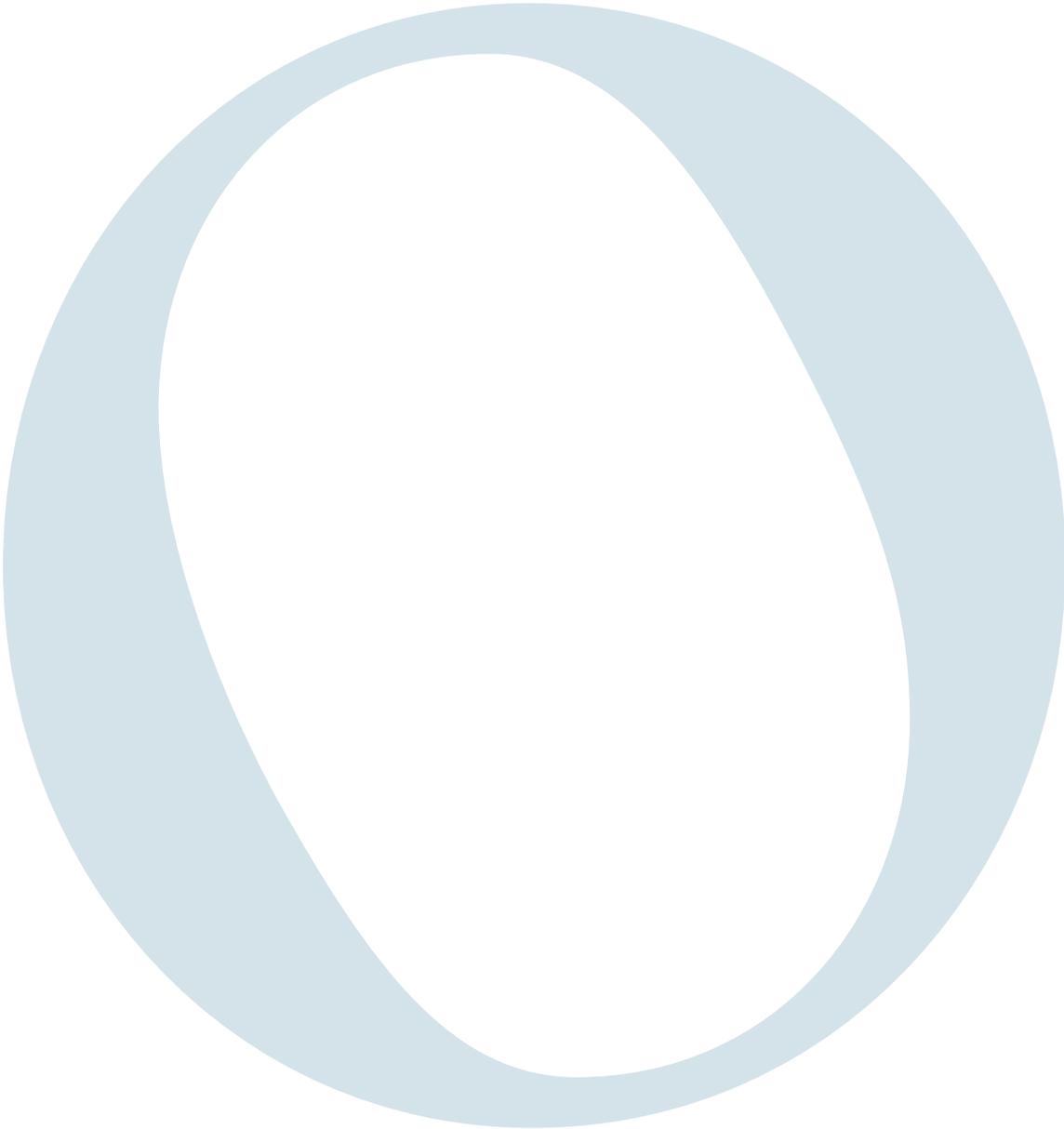


2023 IMMO 56

RAPPORT SEMESTRIEL AU 30 SEPTEMBRE 2023



PORTRAIT DU FONDS

Immobilier-CH pour Institutionnels 56j 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.

MODIFICATION DU CONTRAT DE FONDS

Solutions & Funds SA, en tant que direction du fonds de placement Immobilier-CH pour Institutionnels 56j, un fonds de placement individuel de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers » pour les institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d’impôts ainsi que pour les caisses des assurances sociales et les caisses de compensation suisses exonérées d’impôts informe les investisseurs de l’approbation par l’Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA des modifications apportées au contrat de fonds en date du 7 décembre 2022 et du 24 mai 2023. Par conséquent, l’expert chargé des estimations pour le fonds M. Philippe Bach a été remplacé en tant que personne responsable au sein de l’expert Wüest Partner SA, à Zürich et à Genève, par M. Julien Tobler. La dernière modification du contrat de fonds est entrée en vigueur au 26 mai 2023.

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

Yves Cachemaille
Sönke Thiedemann

Wüest Partner AG, Zürich et sa succursale à Genève

Vincent Clapasson
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
- Régie Duboux SA, Lausanne

Les tâches de mise en valeur, de construction, de rénovation ou de transformation sont déléguées par la direction à des sociétés présentant toutes les qualités requises.

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.

RAPPORT DE GESTION

Au 30 septembre 2023

Résultats

Le fonds « Immobilier-CH pour Institutionnels 56j » (Immo56) clôture un exercice semestriel au 30 septembre 2023 solide, qui prouve la qualité et la stabilité de son portefeuille immobilier face à un environnement moins favorable. Ainsi, avec la hausse des loyers et la maîtrise des charges, le résultat net du semestre augmente de 3.28% (CHF +209'279.-) par rapport à septembre 2022 et atteint CHF 6'588'436.- ce qui permettra, selon les projections du gestionnaire, de distribuer en fin d'année fiscale un dividende en ligne avec les années précédentes. La VNI baisse de CHF 1.46 pour s'établir à CHF 153.32 contre CHF 154.78 en septembre 2022.

À la suite des acquisitions récentes mais aussi grâce à la croissance des loyers, les revenus locatifs augmentent de 4.51% par rapport à l'année passée pour s'établir à CHF 11'811'817.-. L'évolution globale des charges par rapport à l'année précédente (+7.60%, soit CHF +377'089.-) s'explique principalement par la hausse des taux d'intérêts hypothécaires de CHF +321'259.-. Cette hausse des intérêts hypothécaires a été en bonne partie neutralisée grâce à une gestion active de la dette du gestionnaire, ainsi la durée moyenne est de 3.45 années et le taux moyen pondéré s'établit à 1.53% (contre 1.08% à septembre 2022).

Par ailleurs, la valeur totale des bâtiments continue d'augmenter (CHF +13'513'000.-) pour s'établir à CHF 516'249'000.- marquée principalement par les acquisitions des bâtiments à Bex (VD) en 2022. Néanmoins, le résultat total atteint CHF 2'563'173.- en baisse de CHF -3'734'087.-, impacté par les pertes en capital non réalisées, liées aux investissements dans le portefeuille et à la baisse de valeur de quelques immeubles en conséquence de la hausse des taux d'escompte. En conséquence, la VNI baisse de CHF 1.46 pour s'établir à CHF 153.32.

Concernant les indices principaux, le taux d'endettement du fonds est à 27.95% (contre 27.78% un an plus tôt). Le taux de perte sur loyer diminue de manière significative (-40%) pour s'établir à 1.92% grâce aux relocations (3.18% au 30 septembre 2022). Enfin, le rendement de placement calculé sur six mois s'affiche à 0.70% comparativement à 1.76% au semestre correspondant de l'exercice précédent, impacté par la baisse du résultat total par rapport à l'année passée, tel que précisé ci-dessus.

Retour sur le semestre écoulé

L'augmentation des revenus locatifs par rapport au 30 septembre 2022 (+4.51%) sur le premier semestre s'explique notamment par :

- les loyers des immeubles de Bex (VD) acquis en décembre 2022,
- le succès rencontré lors de la location des 9 appartements lors de la surélévation de l'immeuble « Ombreval 3 – Prilly (VD),
- les hausses des loyers suite aux variations de l'ISPC et du taux hypothécaire de référence,
- les relocations à un niveau de loyer supérieur suite à des travaux de rénovation.

Le travail effectué par le gestionnaire pour réduire la vacance porte ses fruits avec un taux de vacance extrêmement bas de 1.90% contre 2.42% l'année précédente.

Par ailleurs, sur les six premiers mois de l'exercice, le fonds a investi environ CHF 2.9 millions dans l'entretien et la rénovation des immeubles : CHF 2.0 millions concernent les projets et les rénovations et CHF 0.9 million concernent les améliorations générales des bâtiments notamment l'entretien et les réparations.

Sont notamment concernés par ces investissements :

- Chemin d'Ombreval 3 à Prilly (VD) avec la surélévation de deux étages et l'assainissement « ESG » de l'immeuble,
- Rue de Numa-Droz 196-208 à la Chaux-de-Fonds (NE) avec la poursuite des travaux de rénovation des parties communes et des appartements,
- Rue Marconi 19 à Martigny (VS), avec les travaux d'assainissement de l'immeuble.

Perspectives du second semestre

Le gestionnaire continuera dans le deuxième semestre à se concentrer sur l'augmentation des revenus. Les hausses des loyers dus à la variation du taux hypothécaire de référence à 1.5% le 2 juin 2023 ainsi que les indexations et les échelons vont permettre une hausse annualisée d'environ CHF 270'000.-. Ceci sans tenir compte des hausses dues aux changements des locataires. Toutes ces hausses permettront de compenser une partie de la hausse de la charge d'intérêts.

Afin de poursuivre la stratégie d'assainissement énergétique, cinq nouvelles études sont en cours pour l'installation de chauffage à distance 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).

Également, le gestionnaire du fonds continuera 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 pour la fin de l'année fiscale avec la distribution d'un dividende en ligne avec les années précédentes.

CHIFFRES-CLÉS

30.09.2023 30.09.2022

Fortune totale	CHF	529'588'651.40	513'315'011.29
Fortune nette	CHF	370'223'359.24	360'660'734.00
Valeur vénale des immeubles terminés	CHF	516'249'000.00	502'736'000.00

Informations des années précédentes

	Parts en circulation	Fortune nette du fonds	Valeur nette d'inventaire d'une part	Distribution du gain en capital par part	Distribution du revenu net par part	Distribution totale
30.09.2021	2'330'204	CHF 354'242'835.11	CHF 152.00	N/A	N/A	N/A
30.09.2022	2'330'204	CHF 360'660'734.00	CHF 154.78	N/A	N/A	N/A
30.09.2023	2'414'678	CHF 370'223'359.24	CHF 153.32	N/A	N/A	N/A

Indices calculés selon la directive AMAS

30.09.2023 30.09.2022

Taux de perte sur loyer ¹	1.92%	3.18%
Coefficient d'endettement	27.95%	27.78%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) ²	65.06%	65.92%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV) ²	0.86%	0.89%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV) ²	1.24%	1.24%
Rendement des fonds propres (ROE)	2.34%	5.06%
Rendement du capital investi (ROIC)	2.02%	4.00%
Rendement sur distribution	N/A	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio	N/A	N/A
Rendement de placement ³	0.70%	5.44%

Performance IMMOBILIER-CH POUR INSTITUTIONNELS 56J

	Depuis la création du fonds	30 septembre 2023	30 septembre 2022
IMMOBILIER-CH POUR INSTITUTIONNELS 56J	123.45%	0.70%	1.76%
SXI Real Estate® Funds TR	82.03%	0.45%	-13.15%

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

² Calculés sur les douze derniers mois.

³ Le rendement de placement au 30 septembre 2023 est calculé sur une période de six mois alors que le rendement placement au 30 septembre 2022 était calculé sur une période de douze mois. Le rendement de placement au 30 septembre 2022 calculé sur une période de six mois aurait été de 1.76%. Ce changement de méthode comptable vise à respecter par analogie les dispositions relatives au calcul de la performance du fonds, conformément à l'information spécialisée de l'AMAS sur les indices des fonds immobiliers.

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

	30.09.2023	30.09.2022
	CHF	CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	1'452'696.51	2'560'946.16
Immeubles, divisés en :		
- Immeubles d'habitation	336'577'000.00	346'010'000.00
- Immeubles à usage commercial	75'821'000.00	71'144'000.00
- Immeubles à usage mixte	103'851'000.00	85'582'000.00
Total des immeubles	516'249'000.00	502'736'000.00
Autres actifs	11'886'954.89	8'018'065.13
Fortune totale du fonds, dont à déduire	529'588'651.40	513'315'011.29
Engagements à court terme, divisés selon :		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	71'300'000.00	64'788'500.00
- Autres engagements à court terme	12'814'048.16	10'156'007.29
Engagements à long terme, divisés selon :		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	72'970'973.00	74'889'405.00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	372'503'630.24	363'481'099.00
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-2'280'271.00	-2'820'365.00
Fortune nette du fonds	370'223'359.24	360'660'734.00
Variation de la fortune nette du fonds	01.04.2023	01.04.2022
	30.09.2023	30.09.2022
	CHF	CHF
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	2'563'173.15	6'297'260.13
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice	370'223'359.24	360'660'734.00
Nombre de parts en circulation	01.04.2023	01.04.2022
	30.09.2023	30.09.2022
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	153.32	154.78

¹ Le montant de la distribution concerne aussi les nouvelles parts.

COMPTE DE RÉSULTAT

	01.04.2023 30.09.2023 CHF	01.04.2022 30.09.2022 CHF
Revenus		
Loyers (rendements bruts)	11'811'816.61	11'301'673.13
Intérêts intercalaires portés à l'actif	66'756.66	14'249.26
Autres revenus	42'654.65	22'723.35
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	3'785.70	0.00
Total des revenus, dont à déduire :	11'925'013.62	11'338'645.74
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	1'061'010.10	739'751.41
Entretien et réparations	931'535.35	919'614.53
Administration des immeubles, divisés en :		
- Frais liés aux immeubles	553'918.02	680'323.24
- Impôts fonciers	444'917.89	366'916.00
- Frais d'administration	418'398.57	389'808.00
- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	60'468.60	-85'995.70
Frais d'estimation et d'audit	62'708.60	39'859.48
Rémunérations réglementaires versées :		
- A la direction	1'607'591.11	1'712'422.96
- A la banque dépositaire	95'229.56	91'871.15
- A la banque dépositaire - Commissions sur distribution	62'781.63	60'585.30
Autres charges	38'018.09	44'332.36
Total des charges	5'336'577.52	4'959'488.73
Résultat net	6'588'436.10	6'379'157.01
Résultat réalisé	6'588'436.10	6'379'157.01
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	-4'025'262.95	-81'896.88
Impôts en cas de liquidation (variation)	0.00	0.00
Résultat total	2'563'173.15	6'297'260.13

INVENTAIRE DES IMMEUBLES

Immeubles d'habitation

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés ¹	Total vacant ²
		CHF	CHF	CHF	
GE	Lancy				
	Chemin des Semailles 47	7'808'835	11'640'000	199'928	0.00%
	Meyrin				
	Chemin du Grand-Puits 68-70	6'125'246	9'144'000	184'018	0.52%
NE	La Chaux de Fonds				
(3)	Rue Numa-Droz 196-208	17'581'958	16'290'000	484'368	6.60%
	Neuchâtel				
(4)	Rue Denis-de-Rougemont 2-8-10-32-34-36	21'323'151	20'400'000	531'321	4.75%
	Peseux				
	Rue de Corcelles 9-11	2'653'262	3'223'000	72'470	0.96%
	Rue de la Gare 8	1'101'594	1'306'000	25'268	9.00%
SO	Grenchen				
	Schmelzstrasse 33-35-37-39	5'038'772	5'520'000	137'853	4.67%
VD	Bex				
	Chemin de Barmottes 2-12	8'470'715	8'699'000	187'178	1.28%
	Rue Centrale 57	3'318'471	3'112'000	66'240	0.00%
	Chavannes-de-Bogis				
	Chemin de la Repentance 9-16	15'876'272	19'559'000	397'350	0.00%
	Crissier				
	Route de Bussigny 26	10'106'550	11'686'000	260'403	5.58%
	Gilly				
(3)	Domaine du Châtelard - Châtelard 9	4'255'383	3'892'000	76'245	5.28%
(3)	Route de Tartegnin 21-27, Chemin du Clos 10	19'861'710	17'020'000	331'097	2.13%
	Lausanne				
	Avenue de l'Avant-Poste 9	7'812'162	10'740'000	208'438	0.01%
	Avenue des Figuiers 1	3'544'290	4'488'000	93'216	1.06%
	Avenue Frédéric-Recordon 3 / Chemin de Renens 2	12'601'475	15'845'000	376'781	0.91%
	Avenue Louis-Vulliemin 26	3'892'144	4'412'000	75'824	0.85%
	Rue de la Borde 37	6'480'770	8'093'000	159'313	7.61%
	Lutry				
	Route de Corsy 5	6'938'287	7'226'000	110'150	0.00%
	Morges				
	Avenue de Lonay 1	7'860'031	8'921'000	166'075	0.62%
	Perroy				
(3)	Chemin de Sus-Craux 21-23	8'229'029	9'100'000	172'224	0.35%
	Prilly				
	Chemin d'Ombreval 3	10'098'077	11'254'000	159'447	2.00%
	Rue de la Combette 12-14	12'204'214	15'850'000	324'381	0.00%
	Rue de la Combette 16-18-20	10'001'855	11'740'000	253'611	2.40%
	Renens				
	Rue de Lausanne 61	6'628'696	8'736'000	186'119	0.76%
	Tévenon				
	Chemin de la Planche 6-8	4'954'260	5'110'000	122'248	4.60%
	Valbroye				
	Avenue de la Gare 13-15	9'031'085	9'386'000	208'335	0.14%
	Veytaux				
	Ruelle du Petit-Veytaux 2-4	5'248'878	6'149'000	144'678	0.76%
	Villeneuve				
	Route de Champfleuri 2	4'268'826	4'601'000	119'892	1.52%
	Route de Praz-Berard 28-30	5'065'769	5'060'000	103'869	0.64%
VS	Collombey-Muraz				
	Chemin du Verger 5-7	31'265'956	33'400'000	791'590	0.00%
	Martigny				
	Rue des Follaterres 52-66	26'233'712	24'975'000	624'087	5.54%
Totaux		305'881'434	336'577'000	7'354'015	

Immeubles à usage commercial

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés ¹	Total vacant ²
		CHF	CHF	CHF	
BE	Bienne				
	Collegasse 17	5'261'540	4'707'000	130'817	0.00%
	Rue de la Gare 6-8-10	15'993'051	16'850'000	365'228	2.69%
	Rue de la Gurzelen 31-31b	5'198'924	5'219'000	178'181	0.00%
NE	Peseux				
	Place de la Fontaine 4	21'601'563	24'320'000	685'541	0.10%
VS	Martigny				
	⁽³⁾ Rue Marconi 19	26'379'388	24'725'000	654'514	0.00%
Totaux		74'434'466	75'821'000	2'014'281	

Immeubles à usage mixte

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés ¹	Total vacant ²
		CHF	CHF	CHF	
BE	Bienne				
	Rue de la Gare 3	6'164'267	6'605'000	147'037	5.02%
	Rue de la Gurzelen 37 / Rue du Général-Dufour 147	3'605'211	3'364'000	82'616	6.83%
BL	Laufen				
	Bahnhofstrasse 30	8'915'373	8'937'000	218'812	0.42%
FR	Fribourg				
	Rue des Bouchers 5	6'000'989	7'300'000	146'330	0.00%
GE	Genève				
	Rue de Monthoux 42	5'282'114	6'858'000	134'181	0.00%
	⁽³⁾ Rue de Richemont 7-9	7'047'385	9'433'000	181'282	5.80%
VD	Bex				
	Ruelle du Marché 8 / Rue du Cropt	5'418'036	5'940'000	162'622	5.83%
	Lausanne				
	Rue de Genève 87-89-91	23'618'171	24'013'000	659'251	0.01%
	Chemin des Sauges 1	5'176'611	5'953'000	161'375	0.91%
	Place du Tunnel 19-21	9'134'882	11'358'000	254'325	1.09%
	Morges				
	Avenue des Pâquis 29	11'007'433	10'789'000	226'691	0.07%
	Payerne				
	Grand-Rue 60	3'288'783	3'301'000	69'000	0.00%
Totaux		94'659'255	103'851'000	2'443'520	

Récapitulation

	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés ¹	Total vacant ²
	CHF	CHF	CHF	
Immeubles d'habitation incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie	305'881'434	336'577'000	7'354'015	
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE	74'434'466	75'821'000	2'014'281	
Immeubles à usage mixte incluant les immeubles en PPE	94'659'255	103'851'000	2'443'520	
Totaux	474'975'155	516'249'000	11'811'817	1.90%

¹ Du 01.04.2023 au 30.09.2023

² Au 30.09.2023 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

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.

LISTE DES ACHATS ET DES VENTES

Achats

Aucun achat sur la période sous revue.

Ventes

Aucune vente sur la période sous revue.

DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 31.03.2023	Tiré	Remboursé	Capital au 30.09.2023
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)						
2.01%	10.01.2023	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
2.01%	10.01.2023	31.12.2023	4'7826'000	0	14'026'000	33'800'000
2.01%	11.07.2023	31.12.2023	0	13'000'000	1'000'000	12'000'000
2.00%	20.09.2023	31.12.2023	0	1'700'000	500'000	1'200'000
0.75%	28.02.2019	29.02.2024	11'500'000	0	0	11'500'000
0.65%	31.03.2020	29.03.2024	7'000'000	0	0	7'000'000
0.85%	30.03.2019	02.04.2024	5'800'000	0	0	5'800'000
1.58% ¹			78'466'000	15'500'000	22'666'000	71'300'000
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	103'400	7'624'500
0.85%	06.05.2019	06.05.2026	7'400'000	0	0	7'400'000
1.55%	01.07.2022	15.06.2028	767'328	0	0	767'328
1.55%	01.07.2022	17.08.2028	952'461	0	8'316	944'145
0.89% ¹			16'847'689	0	111'716	16'735'973
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)						
2.74%	23.09.2013	30.09.2028	37'500	0	37'500	0
2.74%	23.09.2013	30.09.2028	2'750'000	0	12'500	2'737'500
1.05%	31.03.2020	30.03.2029	7'500'000	0	0	7'500'000
1.03%	31.03.2011	28.09.2029	280'000	0	40'000	240'000
1.03%	31.03.2011	28.09.2029	6'000'000	0	0	6'000'000
0.93%	24.12.2014	28.09.2029	3'987'500	0	50'000	3'937'500
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
1.63%	01.07.2012	30.09.2031	1'940'000	0	20'000	1'920'000
1.68%	01.07.2012	30.09.2031	4'675'000	0	25'000	4'650'000
1.83%	01.07.2012	30.09.2031	2'690'000	0	50'000	2'640'000
1.99%	19.01.2023	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%	10.07.2023	09.07.2033	0	3'000'000	0	3'000'000
1.67% ¹			53'500'000	3'000'000	265'000	56'235'000
1.53% ¹		3.45 ²	148'813'689	18'500'000	23'042'716	144'270'973

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%	0.85% ¹
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%	N/A
Commission de gestion des immeubles	6.00%	3.54%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	3.00%	N/A
Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements		
Supplément à la valeur d'inventaire	3.50%	N/A
Déduction de la valeur d'inventaire	3.50%	N/A

Rémunération à la banque dépositaire

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

¹ Calculé sur 12 mois

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

Achat d'immeubles	CHF 0.00
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	1'798'000.00

ANNEXE

Montant du compte d'amortissement des immeubles

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

Montant du compte provision pour réparations futures

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

Montant du compte prévu pour être réinvesti

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

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

Aucune part n'a été présentée au rachat.

Informations sur les dérivés

Le fonds ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

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

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

Les experts confirment que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la LPCC et de l'OPCC ainsi qu'aux directives de 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). Avec la méthode DCF, la valeur de marché d'un bien immobilier est déterminée par la somme de tous les revenus nets attendus à l'avenir et actualisés à la date de référence. L'actualisation est effectuée pour chaque bien immobilier conformément au marché et ajustée en fonction des risques, c'est-à-dire en tenant compte de ses chances et risques individuels.

Dans le cadre de l'évaluation, une analyse et une appréciation détaillées des différents postes de revenus et de coûts sont effectuées. L'expert en évaluation dispose comme base des valeurs de

décompte par immeuble des années précédentes, de la situation actuelle de la location ainsi que d'informations complètes sur le marché. Sur cette base, il estime les cash-flows futurs attendus et fixe le taux d'actualisation.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles se situent entre 2.60% et 4.00% (termes réels).

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.15% (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 4.47 % (termes réels).