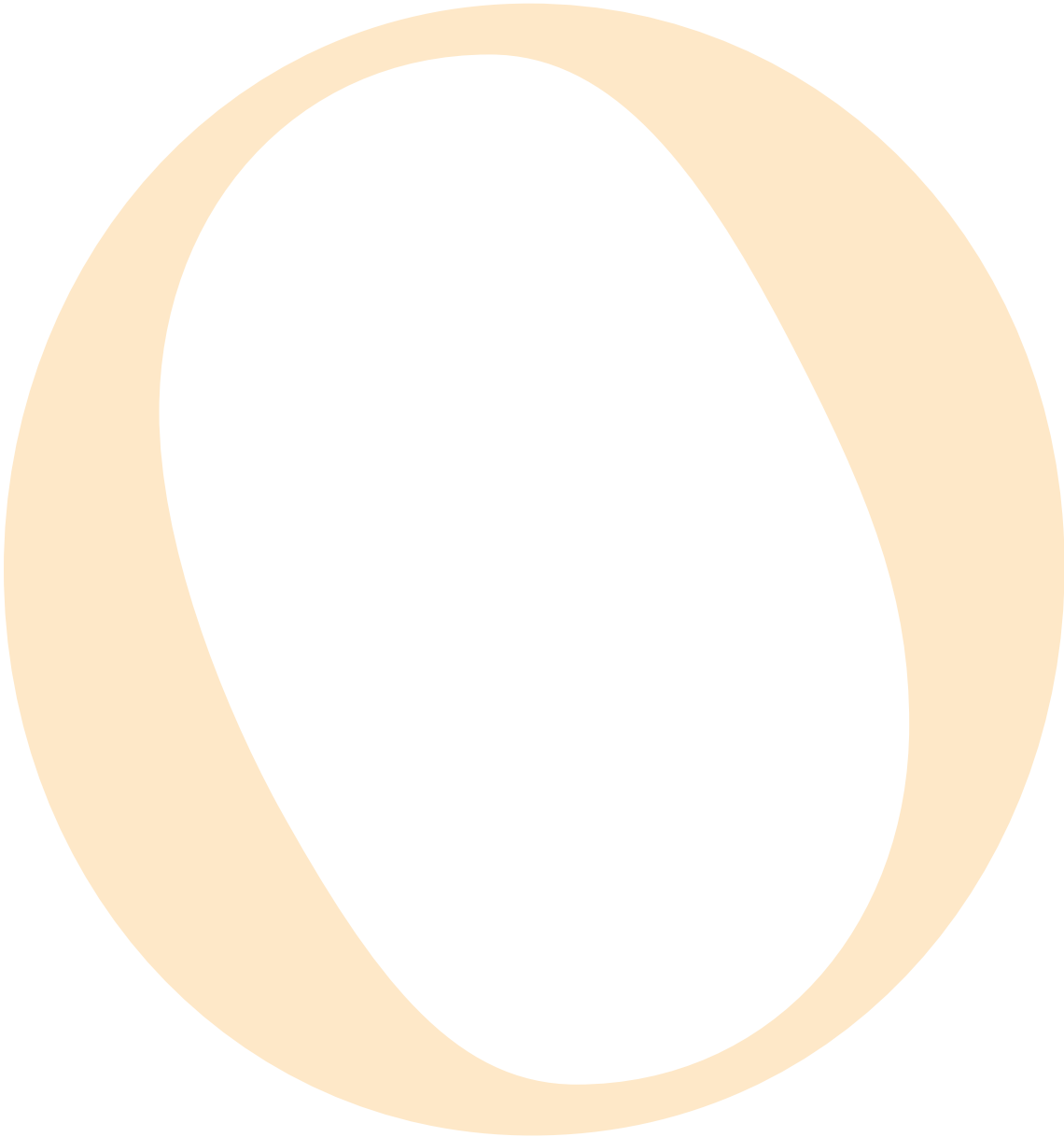


**2023 STREETBOX REAL ESTATE FUND**  
RAPPORT SEMESTRIEL AU 30 SEPTEMBRE 2023



## PORTRAIT DU FONDS

**Streetbox Real Estate Fund** est un fonds de placement de droit suisse, relevant du type «fonds immobiliers» au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).

Solutions & Funds SA assume la direction de fonds depuis le 29 janvier 2009, après approbation délivrée par l’Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA.

Le fonds immobilier est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) aux termes duquel la direction de fonds s’engage à faire participer l’investisseur au fonds immobilier, proportionnellement aux parts qu’il a acquises et à gérer le fonds conformément aux dispositions de la loi et du contrat de fonds, à titre autonome et en son propre nom. La banque dépositaire est partie au contrat de fonds conformément aux tâches qui lui sont dévolues par la loi et le contrat de fonds.

Le fonds investit de manière prépondérante dans de l’immobilier de type « halles industrielles modulables », de taille moyenne, aux abords des agglomérations et notamment le long des axes autoroutiers permettant aux locataires d’occuper des petites surfaces, facilement modulables selon les besoins de leurs activités.

L’objectif du **Streetbox Real Estate Fund** consiste principalement à maintenir la substance à long terme des investissements et la distribution appropriée de leurs revenus, par la création d’un parc de valeurs patrimoniales stables, géré de manière dynamique. A cet effet, le fonds investit dans des immeubles offrant des perspectives de rendement supérieures à la moyenne.

Le fonds cherche à livrer aux investisseurs une performance annuelle nette supérieure au taux de référence, soit le taux des prêts hypothécaires accordés par la banque dépositaire pour une durée fixe de 5 ans. Il s’agit d’un objectif à atteindre qui n’est garanti ni par la direction de fonds ni par la banque dépositaire.

# 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 Streetbox**

## **Pascal Linh**

## **Société d'audit**

## **PricewaterhouseCoopers SA**

Avenue Giuseppe-Motta 50  
1211 Genève 2

## **Experts chargés des estimations**

## **Wüest Partner SA**

à Zurich et succursale de Genève

Vincent Clapasson

François-Xavier Favre

## **Gérance des immeubles**

La gérance comptable des immeubles est conférée à Naef Immobilier Lausanne SA à Prilly, par délégation du gestionnaire.

# **RAPPORT DE GESTION DE PROCIMMO SA AU 30.09.2023**

## **Résultats**

Le fonds Streetbox Real Estate Fund boucle son exercice semestriel au 30 septembre 2023 sur un solide résultat.

La fortune totale du fonds progresse pour atteindre CHF 226'947'987.- et la fortune nette du fonds est également en hausse et s'affiche à CHF 150'044'050.- au 30 septembre 2023.

Les revenus locatifs des box atteignent un nouveau sommet au niveau semestriel et s'élèvent à CHF 5'718'640.-.

Le résultat total se trouve à CHF 2'730'691.- (contre CHF 3'223'771.- au 30 septembre 2022). La marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) est de 71.21% (60.86% au 30 septembre 2022).

Au terme du semestre écoulé (01.04.2023 – 30.09.2023) et après le versement du dividende de CHF 15.20 par part, la valeur nette d'inventaire du fonds s'affiche à CHF 349.29 par part, contre CHF 358.14 au 31 mars 2023. Pour rappel, la VNI au 30 septembre 2022 était de CHF 331.54.

Le taux d'endettement à la clôture au 30 septembre 2023 est de 29.82% (31.05% au 30 septembre 2022).

Le rendement de placement sur six mois atteint un taux de 1.85% comparativement à 2.31% au semestre correspondant de l'exercice précédent.

Le rendement des fonds propres (ROE) s'affiche à 9.94% (9.29% au 30 septembre 2022).

Le taux de perte sur loyer s'élève à 16.29% contre 8.13% au 30 septembre 2022. La hausse de ce ratio est principalement due à des pertes d'encaissements sur loyers ayant déjà fait l'objet de provisions, n'ayant ainsi pas d'impact matériel sur le résultat net.

Le taux de vacance s'élève à 10.29% comparativement à 7.98% lors de l'exercice précédent. L'augmentation est entièrement liée au site de Gland, Route des Avouillons 17B, 17C, 17D (VD) qui est en cours de commercialisation.

## **Rétrospective sur les six mois écoulés (01.04.2023 – 30.09.2023)**

Les six derniers mois écoulés représentent l'amorce d'une année charnière pour le fonds Streetbox Real Estate Fund. En effet, le gestionnaire de fonds a mis en œuvre une décision stratégique afin de distribuer le dividende sur une base de 100% des revenus locatifs. Pour que cet objectif soit atteint à court terme, concernant le projet de Gland 2 (actuellement en cours de commercialisation) tous les box doivent être loués et aucun box ne sera mis en vente. Pour les projets futurs, une minorité de box sera à nouveau vendue, pour qu'à côté de la distribution d'un dividende attractif, on puisse également créer une plus-value. Le gestionnaire du fonds va garder une politique de distribution de dividendes similaire aux années précédentes.

Le premier semestre de l'exercice en cours a également été marqué par la commercialisation du site de Gland 2 (VD). Le gestionnaire souligne qu'il a été possible d'obtenir sur ce site les prix au mètre carré les plus haut historiquement et que ceux-ci sont bien acceptés par le marché. Le site atteint un taux de remplissage de près de 50% après seulement 9 mois de commercialisation, ce qui démontre une forte demande. Selon les prévisions du gestionnaire, le site sera entièrement loué dans les prochains mois.

Le gestionnaire du fonds a mis en œuvre de sa stratégie de digitalisation au cours de la période écoulée. L'introduction d'outils informatiques modernes a été une composante essentielle de l'amélioration opérationnelle, entraînant une gestion plus efficiente de l'ensemble du portefeuille.

### **Perspectives**

Face à la perspective de l'augmentation des taux d'escompte et de ses conséquences sur les valorisations, le développement continu de nouveaux sites s'avère être une stratégie prometteuse pour limiter les impacts sur le fonds.

Le portefeuille bénéficie actuellement d'une structuration de ses capitaux étrangers très favorable. Ses hypothèques à court-terme (moins d'un an) représentent 18% de la dette globale. L'exposition à court-terme est ainsi limitée avec une durée moyenne de 3.75 ans et un taux moyen pondéré à 1.39%. La hausse des taux d'intérêts, entraînant une augmentation des charges d'intérêts, sera compensée par une stratégie proactive consistant à ajuster les loyers grâce à la flexibilité de la structure des baux.

Le fonds maintient ses efforts pour obtenir le permis de construire nécessaire à la réalisation du futur site Streetbox de Milvignes (NE). Le gestionnaire demeure confiant quant à l'aboutissement positif de ce projet stratégique, lequel contribuera à la croissance continue du fonds. La construction et la livraison de ce nouveau site sont envisagées comme une étape clé de la stratégie de développement du portefeuille.

Le gestionnaire du fonds s'en tient à son objectif de pouvoir distribuer aux investisseurs un dividende attrayant à long terme. La stratégie du fonds et la planification des engagements financiers correspondent à cet objectif. Selon les calculs du gestionnaire, le dividende au 31 mars 2024 sera dans la même fourchette que l'année précédente.

## CHIFFRES-CLÉS

30.09.2023 30.09.2022

Fortune totale	CHF	226'947'987.28	220'523'298.90
Fortune nette	CHF	150'044'049.74	142'416'374.87
Valeur vénale des immeubles terminés	CHF	222'493'000.00	211'613'000.00
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	0.00	3'670'000.00

### 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	429'565	CHF 136'247'922	CHF 317.20	N/A	N/A	N/A
30.09.2022	429'565	CHF 142'416'375	CHF 331.54	N/A	N/A	N/A
30.09.2023	429'565	CHF 150'044'050	CHF 349.29	N/A	N/A	N/A

### Indices calculés selon la directive AMAS

30.09.2023 30.09.2022

Taux de perte sur loyer	16.29%	8.13%
Coefficient d'endettement	29.82%	31.05%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) <sup>1</sup>	71.21%	60.86%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV) <sup>1</sup>	0.95%	0.88%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV) <sup>1</sup>	1.18%	0.94%
Rendement des fonds propres (ROE) <sup>1</sup>	9.94%	9.29%
Rendement du capital investi (ROIC) <sup>1</sup>	6.67%	6.18%
Rendement sur distribution	N/A	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio	20.82%	22.76%
Rendement de placement <sup>3</sup>	1.85%	9.75%

### Performance Streetbox Real Estate Fund

	Depuis la création du fonds	30 septembre 2023 <sup>2</sup>	30 septembre 2022
Streetbox Real Estate Fund	240.55%	-1.27%	-15.27%
SXI Real Estate® Funds TR	90.77%	0.45%	-13.15%

<sup>1</sup> Calculés sur les douze derniers mois.

<sup>2</sup> Calculés sur la période sous revue.

<sup>3</sup> Le rendement de placement au 30 septembre 2023 est calculé sur une période de six mois alors que le rendement de 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 2.31%. 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 CHF	30.09.2022 CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	1'063'652.63	2'386'391.08
Immeubles, divisés en :		
- Immeubles à usage commercial	222'493'000.00	211'613'000.00
- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	0.00	3'670'000.00
<b>Total des immeubles</b>	<b>222'493'000.00</b>	<b>215'283'000.00</b>
Autres actifs	3'391'334.65	2'853'907.82
<b>Fortune totale du fonds, dont à déduire</b>	<b>226'947'987.28</b>	<b>220'523'298.90</b>
Engagements à court terme, divisés selon :		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	11'651'000.00	5'123'500.00
- Autres engagements à court terme	1'479'533.54	2'494'931.03
Engagements à long terme, divisés selon :		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	54'705'750.00	61'730'750.00
<b>Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>159'111'703.74</b>	<b>151'174'117.87</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-9'067'654.00	-8'757'743.00
<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>150'044'049.74</b>	<b>142'416'374.87</b>
<b>Variation de la fortune nette du fonds</b>	<b>01.04.2023 30.09.2023 CHF</b>	<b>01.04.2022 30.09.2022 CHF</b>
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	153'842'747.19	145'679'034.90
Distribution	-6'529'388.00	-6'486'431.50
Solde des mouvements de parts	0.00	0.00
Résultat total	2'730'690.55	3'223'771.47
<b>Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice</b>	<b>150'044'049.74</b>	<b>142'416'374.87</b>
<b>Nombre de parts en circulation</b>	<b>01.04.2023 30.09.2023</b>	<b>01.04.2022 30.09.2022</b>
Situation au début de l'exercice	429'565	429'565
Nombre de parts émises	0	0
Nombre de parts rachetées	0	0
<b>Situation à la fin de l'exercice</b>	<b>429'565</b>	<b>429'565</b>
<b>Valeur nette d'inventaire par part</b>	<b>349.29</b>	<b>331.54</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT

	01.04.2023 30.09.2023 CHF	01.04.2022 30.09.2022 CHF
<b>Revenus</b>		
Produits des avoirs postaux et bancaires	1'094.10	0.00
Loyers (rendements bruts)	5'718'640.40	5'945'650.90
Autres revenus	0.00	18'732.00
<b>Total des revenus, dont à déduire :</b>	<b>5'719'734.50</b>	<b>5'964'382.90</b>
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	435'411.14	420'280.28
Entretien et réparations	226'676.90	349'399.15
Administration des immeubles, divisés en :		
- Frais liés aux immeubles	699'954.52	722'880.65
- Impôts fonciers	194'045.00	138'841.00
- Frais d'administration	96'439.85	104'423.10
- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	34'482.50	242'453.25
Impôts revenus et fortune	524'097.00	568'601.00
Frais d'estimation et d'audit	51'353.90	47'004.35
Rémunérations réglementaires versées :		
- A la direction	767'271.74	754'956.98
- A la banque dépositaire	38'566.06	36'519.54
- A la banque dépositaire - Commissions sur distribution	32'646.94	32'432.16
Autres charges	80'669.54	47'489.56
<b>Total des charges</b>	<b>3'181'615.09</b>	<b>3'465'281.02</b>
<b>Résultat net</b>	<b>2'538'119.41</b>	<b>2'499'101.88</b>
Gains en capitaux réalisés	71'267.20	1'197'696.40
Impôt sur gain immobilier	-9'768.00	-151'208.00
Pertes en capitaux réalisées	-1'473.65	0.00
<b>Résultat réalisé</b>	<b>2'598'144.96</b>	<b>3'545'590.28</b>
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	86'547.59	-158'815.81
Impôts en cas de liquidation (variation)	45'998.00	-163'003.00
<b>Résultat total</b>	<b>2'730'690.55</b>	<b>3'223'771.47</b>



# INVENTAIRE DES IMMEUBLES

## Immeubles à usage commercial

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenus bruts réalisés <sup>1</sup> CHF	Total vacant
<b>FR</b>	<b>Granges (Veveyse)</b>				
(2)	Route de Pra-Charbon 34A, 34B	3'622'061	4'298'000	122'310	10.30%
	<b>Rossens</b>				
(2)	Chemin de Combernesse 4	2'726'814	4'465'000	129'550	5.90%
	<b>Semsaies</b>				
(2)	Rte de la Broye 61, 79	4'823'935	7'666'000	233'311	4.30%
<b>NE</b>	<b>Marin-Epagnier</b>				
	Route des Helvètes 2	4'372'329	5'620'000	174'180	7.55%
<b>VD</b>	<b>Aigle</b>				
(2)	Route de l'Industrie 13, 15	5'786'322	8'817'000	269'977	2.81%
	<b>Avenches</b>				
(2)	Route de la Plaine 28	2'982'412	4'994'000	132'784	11.28%
	<b>Bretigny-sur-Morrens</b>				
(2)	Route de Bottens 3	7'672'541	10'870'000	298'072	6.16%
	<b>Champagne</b>				
(2)	Chemin de Praz 19	3'845'531	3'792'000	94'738	12.68%
(2)	Chemin de Praz 21, 23	5'483'810	7'886'000	250'368	7.52%
	<b>Echallens</b>				
	Chemin de la Clopette 30	5'039'245	6'415'000	172'500	0.00%
(2)	Chemin de la Clopette 33	5'897'188	9'997'000	271'372	0.22%
	<b>Ependes</b>				
(2)	Chemin des Serres 13	1'201'543	1'647'000	55'320	2.85%
	<b>Etoy</b>				
(2)	En Courta Rama	6'783'066	9'991'000	261'375	2.22%
	<b>Gimel</b>				
(2)	Route de Longirod 11	2'395'673	3'293'000	93'252	5.49%
	<b>Gland</b>				
	Route des Avouillons 17B, 17C, 17D	19'869'070	26'170'000	321'190	55.77%
(2)	Chemin du Vernay 72, 74	6'827'503	13'110'000	328'340	3.14%
	<b>La Sarraz</b>				
(2)	Rue du Chêne 42, 44	5'003'613	6'189'000	193'074	1.68%
	<b>Le Mont-sur-Lausanne</b>				
	Chemin de Budron D6	3'026'817	3'849'000	106'430	3.79%
(2)	Chemin de Longeraie 101, 103	7'438'833	15'290'000	395'806	3.37%
	<b>Orbe</b>				
(2)	Chemin de Passon 2	2'609'584	4'609'000	133'180	1.08%
	<b>Palézieux</b>				
(2)	Rte de Granges 1H, 1I	3'572'423	5'768'000	162'565	8.31%
	<b>Payerne</b>				
(2)	Z.I Champ Cheval 2	4'215'479	6'647'000	195'380	5.63%
	<b>Rennaz</b>				
(2)	Route du Bey 6	3'394'894	5'971'000	180'080	0.21%
	<b>Rolle</b>				
	Chemin des Cruz 3	9'593'244	12'200'000	315'860	2.97%
	<b>Savigny</b>				
(2)	Chemin de Geffry 7, 9, 11	4'884'571	9'399'000	249'920	0.06%
	<b>Yverdon-les-Bains</b>				
(2)	Route des Champs-Lovats 11, 13	4'218'071	7'589'000	203'793	0.15%
<b>VS</b>	<b>Bouveret</b>				
(2)	Route des Iles 60, 62	3'121'425	4'971'000	143'371	0.21%
	<b>Sion</b>				
(2)	Route des Joncs 105A, 105B, 107, 109	7'272'223	10'980'000	323'044	14.40%
<b>Totaux</b>		<b>147'680'219</b>	<b>222'493'000</b>	<b>5'811'141</b>	

**Récapitulation**

	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés <sup>1</sup>	Total vacant
	CHF	CHF	CHF	
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE	147'680'219	222'493'000	5'718'640 <sup>3</sup>	
<b>Totaux</b>	<b>147'680'219</b>	<b>222'493'000</b>	<b>5'718'640<sup>3</sup></b>	<b>10.29%</b>

<sup>1</sup>Du 01.04.2023 au 30.09.2023

<sup>2</sup>Immeubles en PPE

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

**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.

## LISTE DES ACHATS ET DES VENTES

### Achats

Aucun achat sur la période sous revue.

### Ventes

Parcelle vendue

Canton	Localité	Adresse	Date <sup>1</sup>	Prix de vente CHF
VS	Sion	Commune de Sion, parcelle n° 15'494	22.06.2023	420'000.00

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

## DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 31.03.2023	Tiré	Remboursé	Capital au 30.09.2023
<b>Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)</b>						
2.15%	10.07.2023	10.08.2023	0	3'900'000	3'900'000	0
2.16%	10.08.2023	11.09.2023	0	3'900'000	3'900'000	0
2.16%	11.09.2023	11.10.2023	0	3'900'000	0	3'900'000
1.20%	14.12.2018	14.12.2023	1'675'000	0	27'500	1'647'500
1.10%	12.04.2019	12.04.2024	4'391'000	0	37'500	4'353'500
2.00%	28.04.2015	28.04.2024	1'750'000	0	0	1'750'000
<b>1.60%<sup>1</sup></b>			<b>7'816'000</b>	<b>11'700'000</b>	<b>7'865'000</b>	<b>11'651'000</b>
<b>Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)</b>						
1.00%	14.12.2019	14.12.2024	1'015'000	0	0	1'015'000
1.00%	14.12.2019	14.12.2024	915'000	0	0	915'000
1.00%	14.12.2019	14.12.2024	100'000	0	17'500	82'500
2.60%	14.12.2022	14.12.2024	1'979'000	0	42'000	1'937'000
1.00%	29.07.2022	22.12.2024	2'500'000	0	0	2'500'000
0.85%	08.04.2022	08.04.2025	3'283'000	0	0	3'283'000
1.50%	28.04.2017	28.04.2025	2'777'500	0	17'500	2'760'000
1.50%	28.04.2017	28.04.2025	1'582'500	0	17'500	1'565'000
1.50%	28.04.2017	28.04.2025	1'050'000	0	10'000	1'040'000
3.11%	04.07.2022	04.07.2025	1'042'500	0	30'000	1'012'500
3.11%	04.07.2022	04.07.2025	412'500	0	0	412'500
1.72%	10.11.2017	09.11.2026	11'000'000	0	0	11'000'000
1.70%	24.04.2017	24.04.2027	660'000	0	5'000	655'000
1.70%	28.04.2017	28.04.2027	3'265'000	0	30'000	3'235'000
<b>1.60%<sup>1</sup></b>			<b>31'582'000</b>	<b>0</b>	<b>169'500</b>	<b>31'412'500</b>
<b>Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)</b>						
1.05%	06.03.2020	05.03.2030	1'117'000	0	0	1'117'000
1.00%	29.07.2022	08.07.2030	4'406'000	0	66'000	4'340'000
1.00%	20.09.2020	20.09.2030	1'690'000	0	0	1'690'000
1.00%	28.11.2020	28.11.2030	3'000'000	0	0	3'000'000
1.00%	29.07.2022	12.01.2031	198'000	0	27'500	170'500
1.00%	29.07.2022	12.01.2031	2'084'000	0	0	2'084'000
1.00%	29.07.2022	12.01.2031	1'550'500	0	0	1'550'500
1.00%	29.07.2022	20.01.2031	800'000	0	0	800'000
1.00%	29.07.2022	25.02.2031	105'000	0	0	105'000
1.00%	29.07.2022	25.02.2031	505'000	0	0	505'000
1.00%	29.07.2022	25.02.2031	47'000	0	20'000	27'000
1.00%	29.07.2022	25.02.2031	730'500	0	0	730'500
1.00%	15.07.2021	15.07.2031	2'632'250	0	0	2'632'250
1.00%	29.07.2022	15.07.2031	1'325'000	0	25'000	1'300'000
1.00%	29.07.2022	15.07.2031	344'000	0	32'500	311'500
1.00%	29.07.2022	15.07.2031	2'965'000	0	35'000	2'930'000
<b>1.00%<sup>1</sup></b>			<b>23'499'250</b>	<b>0</b>	<b>206'000</b>	<b>23'293'250</b>
<b>1.39%<sup>1</sup></b>		<b>3.75<sup>2</sup></b>	<b>62'897'250</b>	<b>11'700'000</b>	<b>8'240'500</b>	<b>66'356'750</b>

<sup>1</sup> Taux moyen pondéré.

<sup>2</sup> 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	1.50%	1.00%
Commission d'émission	5.00%	N/A
Commission de rachat	5.00%	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles	2.00%	2.00%
Commission de gestion des immeubles	6.00%	1.69%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	3.00%	0.50%
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.-

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	<b>CHF</b> 1'569'235.00
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	0.00

## **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, hormis les fonds de rénovation PPE payés régulièrement.

### **Montant du compte prévu pour être réinvesti**

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

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

Aucune part n'a été présentée au rachat.

### **Informations sur les dérivés**

Le fonds ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

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

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

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

La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

### **Méthode de Wüest Partner SA**

Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme au moyen de la méthode du Discounted-Cashflow (DCF). Avec la méthode DCF, la valeur de marché d'un bien immobilier est déterminée par la somme de tous les revenus nets attendus à l'avenir et actualisés à la date de référence. L'actualisation est effectuée pour chaque bien immobilier conformément au marché et ajustée en fonction des risques, c'est à-dire en tenant compte de ses chances et risques individuels.

Dans le cadre de l'évaluation, une analyse et une appréciation détaillées des différents postes de revenus et de coûts sont effectuées. L'expert en évaluation dispose comme base de la situation locative à la date de référence, des valeurs de décompte des années précédentes ainsi que d'informations sur le marché. Sur cette base, il estime les cash-flows futurs attendus et fixe le taux d'escompte.

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles se situent entre 4.00% et 4.90% (termes réels).

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 4.33% (termes réels).

### **INDICATIONS SUR LES AFFAIRES D'UNE IMPORTANCE ÉCONOMIQUE OU JURIDIQUE PARTICULIÈRE**

Aucune indication particulière sur la période.