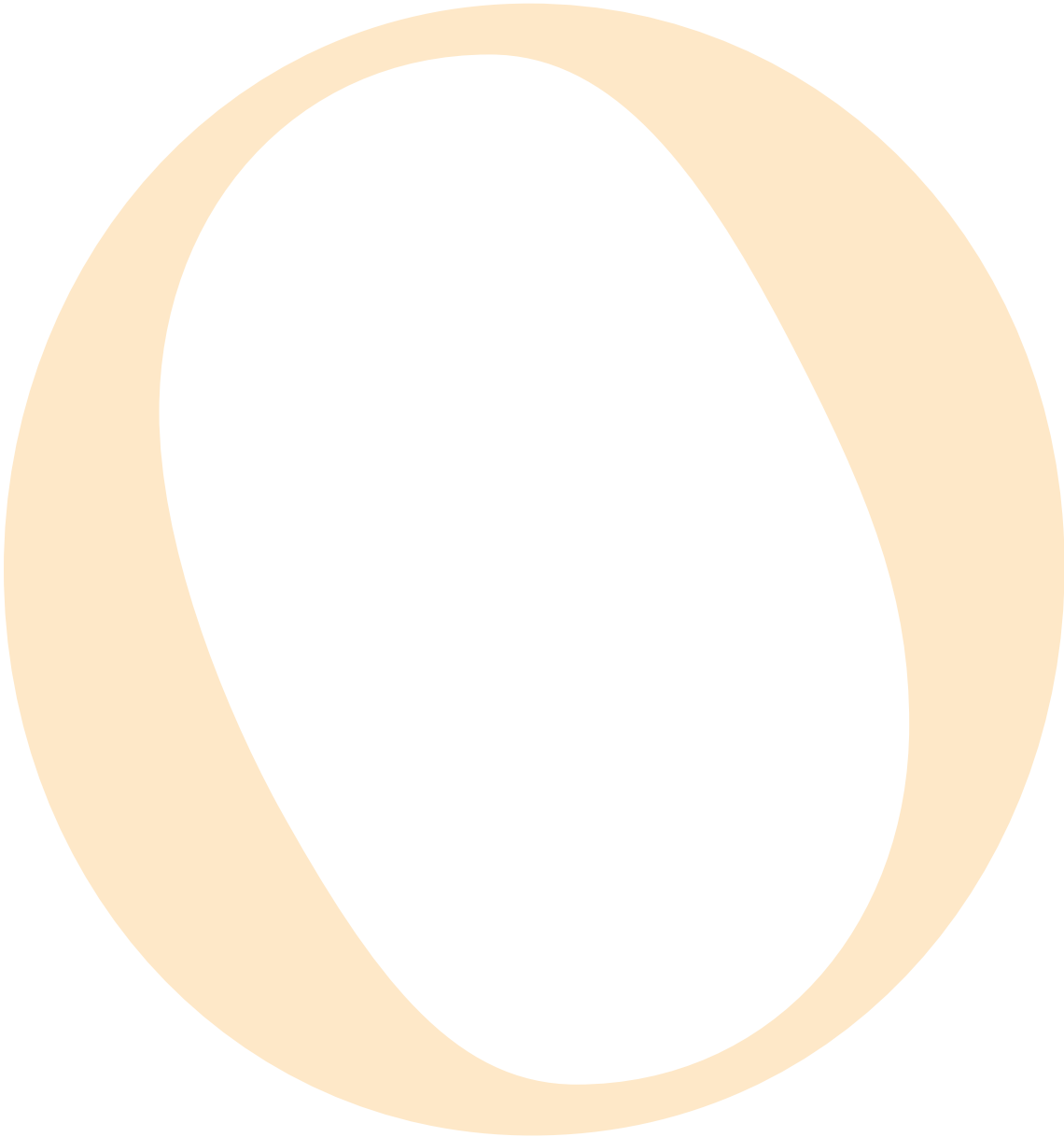


**2024 STREETBOX REAL ESTATE FUND**  
RAPPORT SEMESTRIEL AU 30 SEPTEMBRE 2024



## 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.

## 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 (jusqu'au 30.09.2024)

Michael Robel (dès le 30.09.2024)

### **Gérance des immeubles**

La gérance comptable des immeubles est conférée à Lambert & Forte fiduciaire SA à Lavigny par délégation du gestionnaire.

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.

## **RAPPORT DE GESTION DE PROCIMMO AU 30 SEPTEMBRE 2024**

Sur le premier semestre 2024, les revenus locatifs du fonds « Streetbox Real Estate Fund » augmentent de 6.35% par rapport au 30 septembre 2023 pour atteindre CHF 6'081'532.-. Le taux de pertes sur loyers diminue significativement de 55.93% au cours de la période sous revue pour s'établir à 7.18%, dont 4.52% de vacance locative.

### **Résultats**

Le fonds « Streetbox Real Estate Fund » clôture son semestre au 30 septembre 2024 avec un résultat solide, lui permettant de poursuivre avec succès sa stratégie de réduction du taux de vacance du portefeuille. La hausse des revenus locatifs au premier semestre 2024 s'explique principalement par le succès de la commercialisation des derniers boxes vacants sur le site de Gland 2 (VD).

Les charges du fonds sont relativement stables avec une légère hausse de 1.88% et s'établissent à CHF 3'241'515.- au 30 septembre 2024 (contre CHF 3'181'615.- au 30 septembre 2023). Cette stabilité s'explique principalement par un travail efficace sur le contrôle des charges d'entretien et de réparation ainsi que des frais liés aux immeubles. En conséquence, le résultat net du fonds s'élève à CHF 3'072'430.- au 30 septembre 2024.

La VNI s'établit à CHF 353.46, en hausse de CHF 4.17 par rapport au 30 septembre 2023 (CHF 349.29), grâce notamment à une hausse de la valeur totale des immeubles du portefeuille de CHF 1'420'000.-. Cette évolution a un impact positif sur le taux d'endettement, qui diminue légèrement pour atteindre 29.16% (contre 29.82% au 30.09.2023).

Enfin, le rendement de placement s'améliore et s'élève à 2.70% contre 1.85% au 30 septembre 2023.

### **Retour sur le semestre écoulé**

Le semestre a été marqué par des avancées significatives sur plusieurs projets clés, renforçant la dynamique positive du fonds.

Le site de Gland 2 (VD), actif phare du portefeuille, a vu l'achèvement de la commercialisation de ses 72 boxes au début de l'été 2024. Ce succès résulte d'une stratégie de commercialisation structurée et d'un suivi rigoureux des prospects, permettant d'atteindre cet objectif dans les délais prévus.

Concernant la parcelle de Moudon (VD), pour laquelle un acte de vente à terme avait été signé au printemps 2024, le dépôt de la demande de permis de construire constitue une nouvelle étape importante pour le développement futur du portefeuille. Cette avancée a été accompagnée par des premiers contacts constructifs avec la Commune. Ce projet s'inscrit pleinement dans la stratégie d'implantation du fonds dans une région dynamique au fort potentiel.

Par ailleurs, une réduction significative de la vacance a été enregistrée sur le site d'Uvrier (VS). Le site présentait des défis spécifiques en matière de commercialisation. Les efforts déployés témoignent de l'engagement du fonds à valoriser l'ensemble de ses actifs.

Ces réalisations traduisent l'approche proactive et structurée du fonds par le gestionnaire, orientée vers l'optimisation de la gestion de ses actifs.

## **Perspectives**

Les perspectives du fonds pour les prochains mois s'articulent autour de plusieurs priorités stratégiques.

En premier lieu, le gestionnaire concentrera ses efforts sur l'obtention des permis de construire pour les futurs projets de halles « Streetbox » sur les parcelles de Moudon (VD) et Colombier (NE), avec pour objectif de finaliser ces démarches d'ici à l'été 2025. Ces projets représentent des opportunités clés pour renforcer la présence du fonds dans ces régions.

En parallèle, le gestionnaire poursuivra sa recherche active de nouvelles opportunités d'acquisition foncière afin de maintenir un rythme de développement continu. Cette démarche vise à consolider le portefeuille et à répondre aux exigences de croissance de ce dernier.

Enfin, la digitalisation des processus de gestion locative et technique sera finalisée prochainement. Cet objectif, essentiel pour accroître l'efficacité et la qualité de ses prestations en matière de gestion locative et technique, s'inscrit dans une volonté d'intégration de solutions modernes adaptées aux besoins du portefeuille.

Le gestionnaire poursuit sa stratégie de distribution visant à permettre de financer l'entier du dividende versé sur la base des revenus locatifs courus en s'appuyant notamment sur le futur développement du site de Moudon (VD).

## CHIFFRES-CLÉS

30.09.2024 30.09.2023

Fortune totale	CHF	229'769'366.35	226'947'987.28
Fortune nette	CHF	151'834'472.81	150'044'049.74
Valeur vénale des immeubles terminés	CHF	223'913'000.00	222'493'000.00

### 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
30.09.2022	429'565	CHF 142'416'374.87	CHF 331.54	N/A	N/A	N/A
30.09.2023	429'565	CHF 150'044'049.74	CHF 349.29	N/A	N/A	N/A
30.09.2024	429'565	CHF 151'834'472.81	CHF 353.46	N/A	N/A	N/A

### Indices calculés selon la directive AMAS

30.09.2024 30.09.2023

Taux de perte sur loyer	7.18%	16.29%
Coefficient d'endettement	29.16%	29.82%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	66.77% <sup>1</sup>	71.21% <sup>2</sup>
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV)	0.95%	0.95%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV)	1.08%	1.18%
Rendement des fonds propres (ROE)	2.58% <sup>1</sup>	9.94% <sup>2</sup>
Rendement du capital investi (ROIC) <sup>2</sup>	4.06%	6.67%
Rendement sur distribution	N/A	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio	42.02%	20.82%
Rendement de placement <sup>1</sup>	2.70%	1.85%

### Performance Streetbox Real Estate Fund

	Depuis la création du fonds	30 septembre 2024 <sup>1</sup>	30 septembre 2023 <sup>1</sup>
Streetbox Real Estate Fund	317.45%	7.32%	-1.27%
SXI Real Estate® Funds TR	120.00%	3.69%	0.45%

<sup>1</sup> Calculés sur la période sous revue.

<sup>2</sup> Calculés sur 12 mois.

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

	30.09.2024	30.09.2023
	CHF	CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	1'371'570.75	1'063'652.63
Immeubles, divisés en :		
- Immeubles à usage commercial	223'913'000.00	222'493'000.00
<b>Total des immeubles</b>	<b>223'913'000.00</b>	<b>222'493'000.00</b>
Autres actifs	4'484'795.60	3'391'334.65
<b>Fortune totale du fonds, dont à déduire</b>	<b>229'769'366.35</b>	<b>226'947'987.28</b>
Engagements à court terme, divisés selon :		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	17'798'500.00	11'651'000.00
- Autres engagements à court terme	2'719'575.54	1'479'533.54
Engagements à long terme, divisés selon :		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	47'499'750.00	54'705'750.00
<b>Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>161'751'540.81</b>	<b>159'111'703.74</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-9'917'068.00	-9'067'654.00
<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>151'834'472.81</b>	<b>150'044'049.74</b>
<b>Variation de la fortune nette du fonds</b>	<b>01.04.2024</b>	<b>01.04.2023</b>
	<b>30.09.2024</b>	<b>30.09.2023</b>
	CHF	CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	154'416'500.55	153'842'747.19
Distribution	-6'572'344.50	-6'529'388.00
Solde des mouvements de parts	0.00	0.00
Résultat total	3'990'316.76	2'730'690.55
<b>Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice</b>	<b>151'834'472.81</b>	<b>150'044'049.74</b>
<b>Nombre de parts en circulation</b>	<b>01.04.2024</b>	<b>01.04.2023</b>
	<b>30.09.2024</b>	<b>30.09.2023</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>353.46</b>	<b>349.29</b>

# COMPTE DE RÉSULTAT

	01.04.2024 30.09.2024 CHF	01.04.2023 30.09.2023 CHF
<b>Revenus</b>		
Produits des avoirs postaux et bancaires	718.55	1'094.10
Loyers (rendements bruts)	6'081'532.30	5'718'640.40
Autres revenus	231'693.45	0.00
<b>Total des revenus, dont à déduire :</b>	<b>6'313'944.30</b>	<b>5'719'734.50</b>
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	457'855.27	435'411.14
Entretien et réparations	99'046.21	226'676.90
Administration des immeubles, divisés en :		
- Frais liés aux immeubles	630'030.59	699'954.52
- Impôts fonciers	206'405.00	194'045.00
- Frais d'administration	109'524.55	96'439.85
- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	100'949.09	34'482.50
Impôts revenus et fortune	530'509.00	524'097.00
Frais d'estimation et d'audit	40'978.30	51'353.90
Rémunérations réglementaires versées :		
- A la direction	930'423.75	767'271.74
- A la banque dépositaire	38'604.13	38'566.06
- A la banque dépositaire - Commissions sur distribution	16'430.86	32'646.94
Autres charges	80'757.84	80'669.54
<b>Total des charges</b>	<b>3'241'514.59</b>	<b>3'181'615.09</b>
<b>Résultat net</b>	<b>3'072'429.71</b>	<b>2'538'119.41</b>
Gains en capitaux réalisés y.c. impôt sur gain immobilier	708'771.41	60'025.55
<b>Résultat réalisé</b>	<b>3'781'201.12</b>	<b>2'598'144.96</b>
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	448'356.64	86'547.59
Impôts en cas de liquidation (variation)	-239'241.00	45'998.00
<b>Résultat total</b>	<b>3'990'316.76</b>	<b>2'730'690.55</b>



# INVENTAIRE DES IMMEUBLES

## Immeubles à usage commercial

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés <sup>1</sup>	Total vacant
		CHF	CHF	CHF	
<b>FR</b>	<b>Granges (Veveyse)</b>				
	<sup>2</sup> Route de Pra-Charbon 34A, 34B	3'622'061	4'318'000	135'460	1.59%
	<b>Rossens</b>				
	<sup>2</sup> Chemin de Combernesse 4	2'726'814	4'429'000	128'230	6.68%
	<b>Semsales</b>				
	<sup>2</sup> Rte de la Broye 61, 79	4'823'935	7'691'000	236'871	1.72%
<b>NE</b>	<b>Marin-Epagnier</b>				
	Route des Helvètes 2	4'372'329	5'724'000	183'435	0.65%
<b>VD</b>	<b>Aigle</b>				
	<sup>2</sup> Route de l'Industrie 13, 15	5'799'231	8'754'000	221'335	15.77%
	<b>Avenches</b>				
	<sup>2</sup> Route de la Plaine 28	2'982'412	5'027'000	137'798	7.27%
	<b>Bretigny-sur-Morrens</b>				
	<sup>2</sup> Route de Bottens 3	7'683'933	10'680'000	243'713	13.53%
	<b>Champagne</b>				
	<sup>2</sup> Chemin de Praz 19	3'686'853	3'739'000	114'730	5.92%
	<sup>2</sup> Chemin de Praz 21, 23	5'499'128	7'944'000	249'618	6.11%
	<b>Echallens</b>				
	Chemin de la Clopette 30	5'039'245	6'341'000	172'500	0.00%
	<sup>2</sup> Chemin de la Clopette 33	5'897'188	9'971'000	270'606	0.11%
	<b>Ependes</b>				
	<sup>2</sup> Chemin des Serres 13	1'202'936	1'682'000	56'915	0.04%
	<b>Etoy</b>				
	<sup>2</sup> En Courta Rama	6'943'954	10'070'000	249'875	6.30%
	<b>Gimel</b>				
	<sup>2</sup> Route de Longirod 11	2'395'673	3'377'000	98'664	0.00%
	<b>Gland</b>				
	Route des Avouillons 17B, 17C, 17D	20'154'736	27'260'000	702'475	3.27%
	<sup>2</sup> Chemin du Vernay 72, 74	6'827'503	13'080'000	330'255	1.57%
	<b>La Sarraz</b>				
	<sup>2</sup> Rue du Chêne 42, 44	4'983'613	6'565'000	193'999	1.38%
	<b>Le Mont-sur-Lausanne</b>				
	Chemin de Budron D6	3'034'036	3'872'000	110'760	0.05%
	<sup>2</sup> Chemin de Longeraie 101, 103	7'447'188	15'290'000	395'314	2.46%
	<b>Orbe</b>				
	<sup>2</sup> Chemin de Passon 2	2'609'584	4'593'000	129'950	2.33%
	<b>Palézieux</b>				
	<sup>2</sup> Rte de Granges 1H, 1I	3'445'816	5'497'000	162'862	6.06%
	<b>Payerne</b>				
	<sup>2</sup> Z.I Champ Cheval 2	4'215'479	6'539'000	174'315	16.11%
	<b>Rennaz</b>				
	<sup>2</sup> Route du Bey 6	3'405'030	6'091'000	169'810	0.18%
	<b>Rolle</b>				
	Chemin des Cruz 3	9'593'244	12'530'000	318'775	0.97%
	<b>Savigny</b>				
	<sup>2</sup> Chemin de Geffry 7, 9, 11	4'608'699	9'031'000	235'119	4.40%
	<b>Yverdon-les-Bains</b>				
	<sup>2</sup> Route des Champs-Lovats 11, 13	4'218'071	7'576'000	193'846	4.07%
<b>VS</b>	<b>Bouveret</b>				
	<sup>2</sup> Route des Iles 60, 62	3'121'425	4'972'000	142'280	0.86%
	<b>Sion</b>				
	<sup>2</sup> Route des Joncs 105A, 105B, 107, 109	6'870'408	11'270'000	322'023	7.93%
<b>Totaux</b>		<b>147'210'525</b>	<b>223'913'000</b>	<b>6'081'532</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	14'7'210'525	223'913'000	6'081'532	
<b>Totaux</b>	<b>14'7'210'525</b>	<b>223'913'000</b>	<b>6'081'532</b>	<b>4.52%</b>

<sup>1</sup> Du 01.04.2024 au 30.09.2024.

<sup>2</sup> Immeubles en PPE.

**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

Boxes vendus

Canton	Localité	Adresse	Date <sup>1</sup>	Date de jouissance	Prix de vente CHF
<b>VD</b>	<b>La Sarraz</b>	<b>Rue du Chêne 42, 44</b>			
		Places de parc 86 et 87	17.05.2024	15.05.2024	20'000.00
	<b>Palézieux</b>	<b>Route de Granges 1H, 1I</b>			
		Box n° 25, place de parc 49	26.08.2024	22.08.2024	255'000.00
	<b>Savigny</b>	<b>Chemin de Geffry 7, 9, 11</b>			
		Box n° 44 et 45, places de parc 48 et 51	28.06.2024	20.06.2024	600'000.00
<b>VS</b>	<b>Sion</b>	<b>Route des Joncs 105A, 105B, 107, 109</b>			
		Box n° 98, places de parc C et L	01.05.2024	01.04.2024	195'970.00
		Box n° 74, places de parc B et E	03.06.2024	22.05.2024	192'700.00
		Box n° 71, places de parc B et E	02.07.2024	14.06.2024	177'700.00
		Box n° 73, places de parc C et D	26.07.2024	02.07.2024	177'700.00
		Box n° 13, places de parc A et F	13.08.2024	12.07.2024	192'700.00

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

## DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 31.03.2024	Tiré	Remboursé	Capital au 30.09.2024
<b>Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)</b>						
2.09%	08.03.2024	08.04.2024	400'000	0	400'000	0
1.99%	12.04.2019	12.04.2024	4'239'000	0	4'239'000	0
2.00%	28.04.2015	28.04.2024	1'750'000	0	1'750'000	0
1.00%	29.07.2022	30.06.2024	7'000	0	7'000	0
2.56%	31.03.2024	30.06.2024	1'895'000	0	1'895'000	0
1.61%	05.07.2024	16.07.2024	0	2'500'000	2'500'000	0
1.61%	05.07.2024	26.07.2024	0	2'100'000	2'100'000	0
1.61%	05.07.2024	08.08.2024	0	2'100'000	2'100'000	0
1.66%	28.07.2024	26.08.2024	0	1'600'000	1'600'000	0
1.61%	08.08.2024	09.09.2024	0	2'100'000	2'100'000	0
1.81%	26.08.2024	26.09.2024	0	600'000	600'000	0
2.10%	30.06.2024	30.09.2024	0	1'874'000	1'874'000	0
1.55%	09.09.2024	09.10.2024	0	1'600'000	0	1'600'000
1.00%	14.12.2019	14.12.2024 <sup>3</sup>	1'015'000	0	0	1'015'000
1.00%	14.12.2019	14.12.2024 <sup>3</sup>	65'000	0	17'500	47'500
1.84%	30.09.2024	14.12.2024 <sup>3</sup>	0	1'853'000	0	1'853'000
1.00%	14.12.2019	14.12.2024 <sup>4</sup>	887'500	0	27'500	860'000
1.00%	29.07.2022	22.12.2024 <sup>5</sup>	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	1'030'000	0	10'000	1'020'000
1.50%	28.04.2017	28.04.2025	1'547'500	0	17'500	1'530'000
1.50%	28.04.2017	28.04.2025	2'742'500	0	17'500	2'725'000
3.07%	04.07.2022	04.07.2025	982'500	0	30'000	952'500
3.07%	04.07.2022	04.07.2025	412'500	0	0	412'500
<b>1.42%<sup>1</sup></b>			<b>22'756'500</b>	<b>16'327'000</b>	<b>21'285'000</b>	<b>17'798'500</b>
<b>Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)</b>						
1.72%	10.11.2017	09.11.2026	11'000'000	0	0	11'000'000
1.70%	24.04.2017	24.04.2027	650'000	0	5'000	645'000
1.70%	28.04.2017	28.04.2027	3'205'000	0	30'000	3'175'000
1.34%	16.07.2024	05.07.2027	0	2'500'000	0	2'500'000
1.99%	12.04.2024	12.04.2029	0	4'239'000	268'500	3'970'500
1.99%	28.04.2024	28.04.2029	0	1'750'000	0	1'750'000
<b>1.74%<sup>1</sup></b>			<b>14'855'000</b>	<b>8'489'000</b>	<b>303'500</b>	<b>23'040'500</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	4'274'000	0	66'000	4'208'000
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	143'000	0	27'500	115'500
1.00%	29.07.2022	12.01.2031	2'084'000	0	110'000	1'974'000
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	505'000	0	0	505'000
1.00%	29.07.2022	25.02.2031	105'000	0	0	105'000
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	2'895'000	0	35'000	2'860'000
1.00%	29.07.2022	15.07.2031	279'000	0	32'500	246'500
1.00%	29.07.2022	15.07.2031	1'275'000	0	25'000	1'250'000
2.33%	15.12.2023	13.12.2033	1'675'000	0	0	1'675'000
<b>1.09%<sup>1</sup></b>			<b>24'755'250</b>	<b>0</b>	<b>296'000</b>	<b>24'459'250</b>
<b>1.41%<sup>1</sup></b>	<b>3.96%<sup>2</sup></b>		<b>62'366'750</b>	<b>24'816'000</b>	<b>21'884'500</b>	<b>65'298'250</b>

<sup>1</sup> Taux moyen pondéré.

<sup>2</sup> Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers (en année). Cette dernière tient compte des nouvelles échéances citées en notes 3 à 5.

<sup>3</sup> Crédits renouvelés en avance avec une date d'échéance au 14 décembre 2028.

<sup>4</sup> Crédit renouvelé en avance avec une date d'échéance au 14 décembre 2029.

<sup>5</sup> Crédit renouvelé en avance avec une date d'échéance au 22 décembre 2028.

## INFORMATIONS SUR LE TAUX EFFECTIF DES RÉMUNÉRATIONS

### Rémunération à la direction de fonds

	Taux maximum	Taux effectif
Commission de gestion	1.50%	1.21%
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 <sup>1</sup>	6.00%	1.80%
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

	Taux maximum	Taux effectif
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.

	<b>CHF</b>
Achat d'immeubles, de parcelles et de complément au prix de vente	4'767'850.00
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	50'000.00

<sup>1</sup> La commission de gestion des immeubles est uniquement perçue par la régie immobilière.

## **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 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 4.80% (termes réels).

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

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

Les modifications du prospectus avec contrat de fonds intégré, telles que publiées le 6 mai 2024 sur Swiss Fund Data, ont été approuvées par la FINMA le 2 mai 2024.

La nouvelle documentation de fonds, entrée en vigueur le 6 mai 2024, porte principalement sur la durabilité, le changement de la délégation de la gérance immobilière et l'entretien technique (Naef Immobilier Lausanne SA, à Prilly remplacée par Lambert & Forte fiduciaire SA, à Lavigny) et les informations sur la banque dépositaire.

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

# DÉVELOPPEMENT DURABLE

(Chiffres repris de la partie non-auditée du rapport annuel au 31 mars 2024)

## Introduction

Cette annexe du rapport semestriel 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 fonds « Streetbox Real Estate Fund ».

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

- Taux de couverture à 100% pour le reporting de consommation électrique des zones communes.

Le fonds « Streetbox Real Estate Fund » est composé majoritairement de halles industrielles modulables. Hormis deux sites, ces halles sont livrées non chauffées aux locataires. Ainsi, les seules consommations énergétiques de ces bâtiments, devant être reportées, sont :

- La consommation électrique des zones communes de tous les sites.

- La consommation électrique et d'énergie fossile issue des productions de chaleurs des deux sites équipés.

Les émissions correspondantes de CO2 sont donc issues de ces consommations précitées. Les halles Streetbox s'inscrivent dans un esprit LowTech c'est-à-dire des constructions simples non chauffées. L'énergie la plus propre étant celle que l'on ne consomme pas.

## Méthodologie suivie

Aspects « environnementaux »

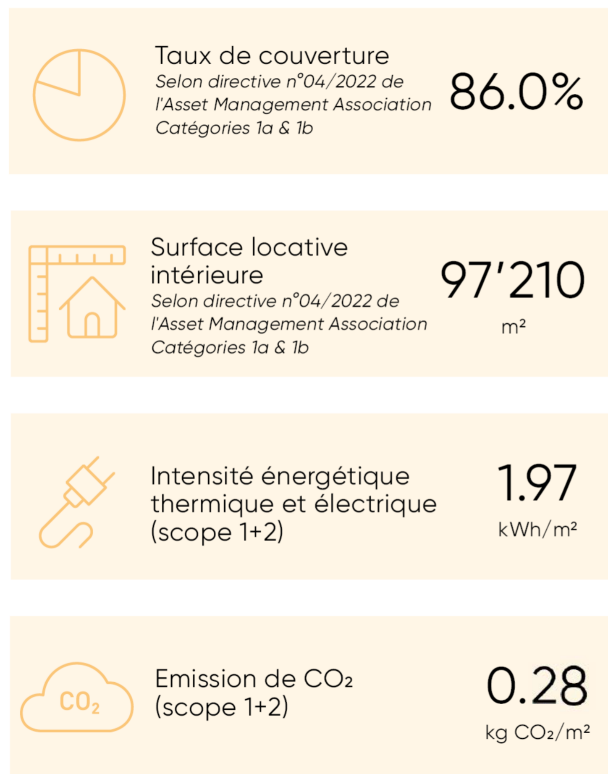
La stratégie environnementale du gestionnaire reste inchangée par rapport à celle présentée dans le rapport de développement durable de Procimmo SA en décembre 2023.

- Le prestataire externe pour le reporting des données de durabilité est, depuis 2023, la société Amstein + Walthert.

- 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.



## Indices environnementaux de l'AMAS du fonds « Streetbox Real Estate Fund » en 2023



### Mix énergétique (IS ch. 20a)

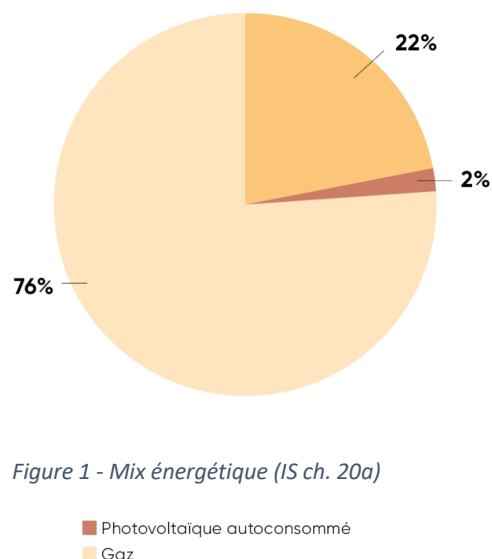


Figure 1 - Mix énergétique (IS ch. 20a)

## Réalisations énergétiques 2023

Les réalisations énergétiques du fonds « Streetbox Real Estate Fund » sont généralement des installations de centrales photovoltaïques en toiture lors de la construction de bâtiments neufs. À l'exception de deux sites en étude, l'ensemble des halles industrielles existantes sont déjà entièrement équipées de panneaux solaires. Au cours de l'année 2023, aucune construction neuve n'a été réalisée. Aussi, aucune démarche en matière de durabilité environnementale n'a été réalisée.