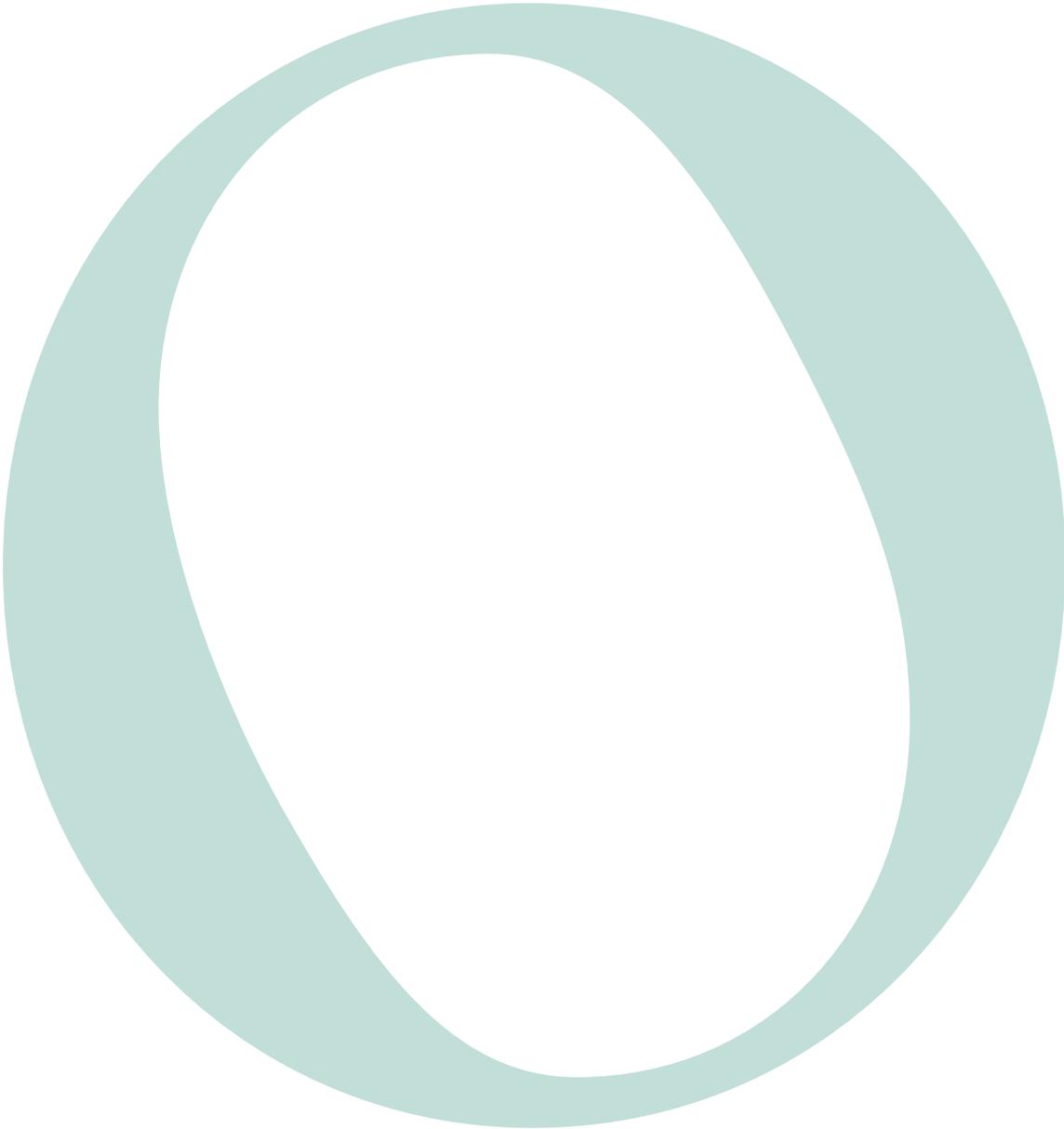


**2024 PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56**

RAPPORT SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2024



## **PORTRAIT DU FONDS**

**Procimmo Swiss Commercial Fund 56 (P56)** est un fonds de placement 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, 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 3 septembre 2015, après approbation délivrée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA.

Le fonds de placement est lancé depuis le 23 novembre 2015.

### **Répondre aux besoins des institutions de prévoyance**

Le fonds « Procimmo Swiss Commercial Fund 56 » a été spécialement créé pour répondre aux besoins des institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi qu'à des caisses des assurances sociales et 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).

Le fonds immobilier est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) aux termes duquel la direction du 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.

Conformément au contrat de fonds, la direction est en droit, avec le consentement de la banque dépositaire et l'autorisation de l'autorité de surveillance, de créer à tout moment différentes classes de parts, de les supprimer ou de les regrouper.

Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.

# 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**  
Sönke **Thiedemann**

### Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

Genève  
Personnes responsables :

Olivia **Siger**  
Daniel **Schneider**

### Wüest Partner AG

Zurich et Genève  
Personnes responsables :

Vincent **Clapasson**  
François-Xavier **Favre**

## **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
- Naef Immobilier Lausanne SA, Prilly
- Société Privée de Gestion SA, Genève (depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024)
- PRIVERA AG, Gümliigen

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 DE PROCIMMO SA AU 30.06.2024**

Sur le premier semestre 2024, le « Procimmo Swiss Commercial Fund 56 » augmente les revenus de 5.51% par rapport au résultat au 30 juin 2023 et commercialise 5'000 m<sup>2</sup> pour un loyer annualisé d'environ CHF 880'000.-. Le taux de pertes sur loyers baisse de 22% pendant la période sous revue pour s'établir à 5.73% tandis que le taux d'endettement diminue de 5% pour atteindre 25.97%.

### **Résultats**

Durant le premier semestre 2024, le gestionnaire a poursuivi avec succès sa stratégie de réduction du taux de vacance. Ainsi, les nouveaux baux débutant lors de la période sous revue représentent un total de plus de 5'000 m<sup>2</sup>, pour un loyer annualisé d'environ CHF 880'000.-. Plus généralement, la bonne commercialisation au cours de l'année passée permet au fonds de réduire significativement le taux de perte sur loyers qui s'établit à 5.73% contre 7.37% au premier semestre 2023.

De plus, l'objectif d'amélioration de la rentabilité du fonds passe par la vente d'actifs non stratégiques. Ainsi, la vente des parcelles sises En Reculan 1-3, Ecublens (VD) a permis au fonds de réaliser un gain net d'impôts de CHF 786'334.- permettant ainsi de créer une réserve de distribution de la plus-value et d'ouvrir la porte à des acquisitions d'actifs en ligne avec la stratégie du fonds.

Par ailleurs, les revenus sont en hausse de 5.51% et se montent à CHF 15'056'650.- au premier semestre 2024 contre CHF 14'270'605.- au 30.06.2023. Cette évolution significative est due à plusieurs facteurs positifs, dont notamment les relocations, les indexations ayant été effectuées sur le semestre, les revenus des baux échelonnés et les fins de gratuités de loyers.

Le résultat net du fonds s'établit à CHF 9'032'524.-, stable en comparaison avec le premier semestre 2023 (CHF 9'042'743.-). La VNI est à 115.90 par part, en baisse d'un peu plus d'un franc par rapport au 30 juin 2023, principalement du fait de l'impact des pertes non réalisées au 31.12.2023.

Concernant les autres indices : le taux d'endettement baisse significativement pour atteindre 25.97% (contre 27.38% au 30.06.2023) grâce à la vente. La marge EBIT s'affiche à 70.79% en baisse de manière ponctuelle par rapport à 2023 (75.17%) du fait notamment de charges non récurrentes sur le semestre. Enfin, le rendement de placement atteint 2.30% contre 2.13% au 30.06.2023.

### **Retour sur le semestre écoulé**

Le semestre a été principalement marqué par la vente de l'immeuble sis En Reculan 1-3, Ecublens (VD), pour un montant de CHF 26.5 millions qui a permis de baisser le taux d'endettement sur le premier semestre 2024 et de dégager un gain en capital. Cette vente permettra d'acquérir des immeubles en adéquation avec la stratégie du fonds.

En outre, le projet sis Route des Avouillons 17A à Gland (VD) a été réceptionné début mars 2024. Les délais ainsi que le budget ont été respectés. Il est à noter l'augmentation de l'intérêt des prospects après la livraison du bâtiment et ainsi de la cadence de signature des baux. Deux baux ont été signés, avec un début de bail en troisième et quatrième trimestres 2024, pour un total de 1'370 m<sup>2</sup> et un loyer annualisé de CHF 350'000.-, ce qui représente environ 22% de l'état locatif annuel de l'immeuble et en ligne avec les projections du gestionnaire. D'autres négociations sont actuellement en cours.

Aussi, la commercialisation des surfaces vacantes reste une priorité. A cet effet, environ 3'200 m<sup>2</sup> ont été signés sur le semestre sur différents immeubles, avec un loyer annualisé de CHF 590'000.-

Les améliorations environnementales continuent à être déployées sur les immeubles. La rénovation de l'isolation de la toiture de l'immeuble sis Cloalet, Crissier (VD) a été réceptionnée au premier trimestre et la toiture a été couverte de panneaux solaires. Les travaux de remplacement de la chaufferie sis Eplatures, La Chaux de fonds (NE), débuteront en automne afin que l'immeuble puisse bénéficier d'une chaufferie à énergie renouvelable au pellet à la place de la chaufferie actuelle à mazout. L'installation du CAD (Chauffage à Distance) a également été réceptionnée au premier trimestre à la Route de Denges 6-8 à Lonay (VD). Les panneaux photovoltaïques de l'immeuble sis Dragon 7, Cheseaux-sur-Lausanne (VD) ont été mis en service en avril 2024, sur une surface de 2'560 m<sup>2</sup>.

Enfin, les boîtiers de mesure et d'optimisation énergétique ayant été installés en 2023 ont fait baisser la consommation d'énergie des immeubles concernés de 13.35% en moyenne.

### **Perspectives**

Plusieurs sites sont à l'étude afin d'être énergétiquement optimisés, notamment les sites sis La Veyre d'En Haut, St-Légier (VD) et sis Vergnolet, Puidoux (VD), dont les chaufferies doivent être remplacées. Les panneaux solaires continuent également à être installés sur les sites, ainsi que les bornes de recharge pour véhicules. Les boîtiers de mesures et d'optimisation énergétique doivent encore être installés sur trois immeubles d'ici la fin de l'exercice 2024.

Les études des projets de développement sont également en cours, notamment sur les deux immeubles de Satigny (GE). Une étude est en cours pour la transformation et le développement du parking de l'immeuble sis Fontaines 19 (GE) afin de pouvoir y construire un bâtiment industriel additionnel. La parcelle sise Fontaines 8 (GE) est également en phase d'étude afin de pouvoir être densifiée. Enfin, une étude est en cours pour vérifier le potentiel de développement de la parcelle sise Bernstrasse, Flamatt (BE).

La commercialisation de 7'200m<sup>2</sup> (CHF 1.27 millions d'état locatif) de surfaces vacantes sis Route des Avouillons 17A à Gland (VD), reste une priorité afin de pouvoir soutenir et faire progresser les résultats du fonds à court et moyen terme. Également, les immeubles Fontaines 19 à Satigny (GE), Ruyères 116-118 à Renens (VD) continuent à être activement commercialisés.

La rotation du portefeuille, notamment avec les capitaux dégagés par la vente à Ecublens (VD) et la commercialisation du projet à Gland (VD) permettront au fond d'améliorer sa rentabilité à court terme et ce afin d'atteindre un objectif de résultat net couru par part d'environ CHF 5.50. De plus, les divers projets de développement dans le pipeline soutiendront à moyen terme la rentabilité pour atteindre un résultat supérieur à CHF 5.50 par part sur le résultat couru.

## CHIFFRES-CLÉS

30.06.2024 30.06.2023

Fortune totale	CHF	548'276'806.41	567'305'638.38
Fortune nette	CHF	403'422'552.37	407'457'305.72
Valeur vénale des immeubles terminés	CHF	533'294'000.00	538'072'000.00
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	0.00	15'844'000.00

### 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
30.06.2022	3'480'727	CHF 4 09'680'772.94	CHF 117.70	N/A	N/A	N/A
30.06.2023	3'480'727	CHF 4 07'457'305.72	CHF 117.06	N/A	N/A	N/A
30.06.2024	3'480'727	CHF 4 03'422'552.37	CHF 115.90	N/A	N/A	N/A

### Indices calculés selon la directive AMAS

30.06.2024 30.06.2023

Taux de perte sur loyer <sup>1</sup>	5.73%	7.37%
Coefficient d'endettement	25.97%	27.38%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	70.79%	75.17% <sup>4</sup>
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV)	0.80%	0.77%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV) <sup>2</sup>	1.10%	1.02%
Rendement des fonds propres (ROE) <sup>3</sup>	2.20%	4.13% <sup>4</sup>
Rendement du capital investi (ROIC) <sup>4</sup>	3.08%	3.36%
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 <sup>3</sup>	2.30%	2.13%

### Performance PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56

	Depuis la création du fonds	30 juin 2024 <sup>3</sup>	30 juin 2023 <sup>3</sup>
PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 <sup>2</sup>	71.30%	2.30%	2.13%
SXI Real Estate® Funds TR	46.04%	4.93%	-0.40%

<sup>1</sup> Ce taux exclut les vacants pour travaux.

<sup>2</sup> Calculés sur la base de la VNI.

<sup>3</sup> Calculés sur la période sous revue.

<sup>4</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

	30.06.2024	30.06.2023
	CHF	CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	1'328'010.26	1'203'406.28
Immeubles, divisés en :		
- Immeubles à usage commercial	533'294'000.00	538'072'000.00
- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	0.00	15'844'000.00
<b>Total des immeubles</b>	<b>533'294'000.00</b>	<b>553'916'000.00</b>
Autres actifs	13'654'796.15	12'186'232.10
<b>Fortune totale du fonds, dont à déduire</b>	<b>548'276'806.41</b>	<b>567'305'638.38</b>
Engagements à court terme, divisés selon :		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	30'385'000.00	55'600'000.00
- Autres engagements à court terme	8'295'085.52	9'724'208.66
Engagements à long terme, divisés selon :		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	108'137'500.00	96'062'500.00
<b>Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>401'459'220.89</b>	<b>405'918'929.72</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	1'963'331.48	1'538'376.00
<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>403'422'552.37</b>	<b>407'457'305.72</b>
<b>Variation de la fortune nette du fonds</b>	<b>01.01.2024</b>	<b>01.01.2023</b>
	<b>30.06.2024</b>	<b>30.06.2023</b>
	CHF	CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	413'465'756.26	418'122'184.23
Distribution	-19'143'998.50	-19'143'998.50
Solde des mouvements de parts	0.00	0.00
Résultat total	9'100'794.61	8'479'119.99
<b>Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice</b>	<b>403'422'552.37</b>	<b>407'457'305.72</b>
<b>Nombre de parts en circulation</b>	<b>01.01.2024</b>	<b>01.01.2023</b>
	<b>30.06.2024</b>	<b>30.06.2023</b>
Situation au début de l'exercice	3'480'727	3'480'727
<b>Situation à la fin de l'exercice</b>	<b>3'480'727</b>	<b>3'480'727</b>
<b>Valeur nette d'inventaire par part</b>	<b>115.90</b>	<b>117.06</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT

	01.01.2024 30.06.2024 CHF	01.01.2023 30.06.2023 CHF
<b>Revenus</b>		
Produits des avoirs postaux et bancaires	1'723.77	0.00
Loyers (rendements bruts)	14'610'492.99	14'014'200.40
Intérêts intercalaires portés à l'actif	150'604.37	184'097.54
Autres revenus	293'828.83	72'306.95
<b>Total des revenus, dont à déduire :</b>	<b>15'056'649.96</b>	<b>14'270'604.89</b>
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	1'087'818.15	890'894.23
Rentes de droits de superficie	259'784.05	259'336.20
Entretien et réparations	454'950.72	570'095.25
Administration des immeubles, divisés en :		
- Frais liés aux immeubles	966'120.82	990'702.21
- Impôts fonciers	544'710.00	510'651.25
- Frais d'administration	388'263.20	355'179.34
- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	433'227.08	20'577.00
Frais d'estimation et d'audit	51'364.89	55'425.00
Rémunérations réglementaires versées :		
- A la direction	1'646'281.90	1'348'427.82
- A la banque dépositaire	102'801.60	103'671.39
- A la banque dépositaire - Commissions sur distribution	47'860.00	95'719.99
Autres charges	40'943.06	27'181.74
<b>Total des charges</b>	<b>6'024'125.47</b>	<b>5'227'861.42</b>
<b>Résultat net</b>	<b>9'032'524.49</b>	<b>9'042'743.47</b>
Gains en capitaux réalisés, y.c. impôt sur gain immobilier	786'334.08	0.00
Pertes en capitaux réalisées	0.00	0.00
<b>Résultat réalisé</b>	<b>9'818'858.57</b>	<b>9'042'743.47</b>
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	-798'388.44	-563'623.48
Impôts en cas de liquidation (variation)	80'324.48	0.00
<b>Résultat total</b>	<b>9'100'794.61</b>	<b>8'479'119.99</b>

# INVENTAIRE DES IMMEUBLES

## Immeubles à usage commercial

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés <sup>1</sup>	Total vacant <sup>3</sup>
		CHF	CHF	CHF	
<b>FR</b>	<b>Bulle</b>				
(2)	Route de la Pâla 126	10'679'074	11'113'000	328'338	0.00%
	<b>Châtel-Saint-Denis</b>				
	Route de Pra-de-Plan 3	4'048'839	3'560'000	129'026	15.93%
	<b>Wünnewil-Flamatt</b>				
	Bernstrasse 41, 43 (Sensepark)	11'336'074	10'403'000	342'488	4.40%
<b>GE</b>	<b>Les Acacias - Genève</b>				
(2)	Rue des Mouettes 13	5'823'086	7'748'000	176'609	1.08%
	<b>Satigny</b>				
	Rue du Pré-de-la-Fontaine 8	28'160'923	27'780'000	673'347	8.27%
(5)	Rue du Pré-de-la-Fontaine 19	58'127'299	58'820'000	1'721'099	12.79%
	<b>Vernier</b>				
(5)	Chemin Grenet 10	30'543'077	34'990'000	952'645	0.00%
<b>JU</b>	<b>Delémont</b>				
	Rue Saint-Maurice 1, 3	3'659'583	3'841'000	133'728	0.00%
<b>NE</b>	<b>La Chaux-de-Fonds</b>				
(5)	Boulevard des Eplatures 38	8'442'667	8'667'000	289'848	0.00%
<b>VD</b>	<b>Bussigny</b>				
	Chemin du Vallon 30	25'360'686	25'810'000	626'904	0.07%
	<b>Cheseaux-sur-Lausanne</b>				
	Route des Dragons 7	24'684'619	24'590'000	698'269	11.98%
	<b>Crissier</b>				
	Chemin du Closalet 14, 16	9'521'262	9'030'000	272'049	0.26%
	<b>Denges</b>				
	Route de la Pâle 20	11'159'340	11'239'000	279'470	1.62%
	<b>Ecublens</b>				
	Chemin de Verney 2	26'246'275	26'481'000	776'514	2.68%
	<b>Etagnières</b>				
(2)(5)	En Rambuz	6'189'940	6'150'000	196'392	0.00%
	<b>Gland</b>				
	Avenue du Mont-Blanc 30	11'577'923	12'730'000	338'370	0.00%
(6)	Route des Avouillons 17D	21'210'899	25'064'000	0	0.00%
	Rue des Tuillières 1	11'563'605	11'730'000	301'997	1.41%
	<b>Le Mont-sur-Lausanne</b>				
	Chemin de Budron A10	3'030'993	3'140'000	97'070	3.63%
	Chemin de Maillefer 37	10'094'272	13'130'000	397'138	0.42%
	<b>Lonay</b>				
	Route de Denges 6, 8	10'646'622	10'370'000	312'691	2.76%
	<b>Orbe</b>				
	Chemin de l'Etraz 18	8'603'379	8'712'000	268'285	1.60%
	<b>Puidoux</b>				
	Route de la Z.I. du Verney 1	8'517'389	9'890'000	259'950	3.86%
	Route du Vergnolet 8a, 8e	3'944'812	3'827'000	144'337	0.00%
	<b>Renens</b>				
	Avenue Longemalle 11	11'907'533	11'492'000	332'716	6.81%
(4)	Chemin de la Rueyre 116, 118	13'373'769	12'710'000	344'431	25.60%
	Rue de Lausanne 64	23'295'952	25'340'000	532'868	2.77%
	<b>Rennaz</b>				
(2)	Route des Deux-Chênes 11	26'791'716	28'271'000	793'425	0.00%
	<b>Roche</b>				
	Z.I. La Coche 1	18'210'910	15'246'000	429'012	11.60%
	<b>St-Légier-La Chésaz</b>				
	Chemin de la Veyre d'En-Haut B6	17'733'927	16'470'000	546'458	0.00%
	<b>Villeneuve</b>				
	Chemin des Roses 90A / Route de Pré-Jaquet	12'027'092	8'225'000	204'966	14.69%
	<b>Yverdon-les-Bains</b>				
	Chemin du Pré-Neuf 3	8'532'742	8'670'000	270'092	0.16%
<b>VS</b>	<b>Gamsen</b>				
(2)	Kantonsstrasse 408	8'193'385	8'384'000	269'200	0.00%

<b>Le Bouveret</b>					
<sup>(2)</sup>	Route de la Plage 122 (La Bretagne)	16'756'270	17'309'000	570'762	0.00%
<b>Martigny</b>					
	Rue de l'Ancienne Pointe 1	4'756'632	4'583'000	140'098	0.00%
<b>Monthey</b>					
<sup>(4)</sup>	Routes des Iles 1	7'618'636	7'779'000	185'636	21.20%
<b>Totaux</b>		<b>522'371'200</b>	<b>533'294'000</b>	<b>14'336'225</b>	

#### Récapitulation

	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés <sup>1</sup>	Total vacant <sup>3</sup>
	CHF	CHF	CHF	
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie	522'371'200	533'294'000	14'336'225	
<b>Totaux</b>	<b>522'371'200</b>	<b>533'294'000</b>	<b>14'336'225<sup>7</sup></b>	<b>5.26%</b>

<sup>1</sup> Du 01.01.2024 au 30.06.2024.

<sup>2</sup> Contrats de bail double-net : la totalité des coûts relatifs à l'exploitation des immeubles sont à la charge du locataire, comme par exemple les charges pour l'entretien, chauffage, les remises en état/réparations de ses installations.

<sup>3</sup> Ces taux de vacance n'incluent pas les pertes de loyers en lien avec les locaux en construction ou en rénovation.

<sup>4</sup> Immeubles en PPE.

<sup>5</sup> Immeubles en droit de superficie.

<sup>6</sup> Nouvelle construction réceptionnée le 8 mars 2024.

<sup>7</sup> Les revenus bruts réalisés de CHF 14'336'225.19 n'intègrent pas l'immeuble "Route de Reculan 1, 3" à Ecublens qui ne fait plus partie du parc immobilier au 30.06.2024. Les revenus bruts générés par cet immeuble s'élèvent à CHF 274'267.80 jusqu'à sa vente. Il en résulte un montant total de CHF 14'610'492.99 de revenus bruts générés (référence au compte de résultat).

#### Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs.

Fun Planet Jeux SA (8.53%), DMFD SA (5.99%)

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

Immeubles vendus

Canton	Localité	Adresse	Date <sup>1</sup>	Prix de vente CHF
VD	Ecublens	Route de Reculan 1, 3	19.06.24	26'500'000.00

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

## DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 31.12.2023	Tiré	Remboursé	Capital au 30.06.2024
<b>Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)</b>						
2.00%	29.12.2023	31.12.2023	26'900'000	0	26'900'000	0
1.99%	31.12.2023	08.01.2024	0	7'000'000	7'000'000	0
1.99%	31.12.2023	29.01.2024	0	1'000'000	1'000'000	0
1.97%	31.12.2023	31.03.2024	0	18'900'000	18'900'000	0
1.00%	03.04.2019	03.04.2024	500'000	0	500'000	0
0.65%	14.06.2021	13.06.2024	7'000'000	0	7'000'000	0
0.40%	25.06.2021	25.06.2024	5'900'000	0	5'900'000	0
2.11%	12.06.2024	27.06.2024	0	5'000'000	5'000'000	0
1.73%	18.04.2024	28.06.2024	0	19'000'000	19'000'000	0
1.73%	31.03.2024	30.06.2024	0	18'900'000	18'900'000	0
1.52%	28.06.2024	30.06.2024	0	4'000'000	4'000'000	0
1.51%	30.06.2024	30.09.2024	0	18'900'000	0	18'900'000
1.51%	30.06.2024	30.09.2024	0	4'000'000	0	4'000'000
1.58%	30.09.2017	30.09.2024	3'000'000	0	0	3'000'000
1.00%	21.12.2019	21.12.2024 <sup>3</sup>	3'465'000	0	0	3'465'000
1.00%	26.01.2020	26.01.2025	1'060'000	0	40'000	1'020'000
<b>1.44%<sup>1</sup></b>			<b>47'825'000</b>	<b>96'700'000</b>	<b>114'140'000</b>	<b>30'385'000</b>
<b>Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)</b>						
1.75%	20.12.2017	19.12.2025	4'890'000	0	340'000	4'550'000
1.00%	31.12.2021	31.12.2025	1'910'000	0	10'000	1'900'000
1.00%	31.12.2021	31.12.2025	1'395'000	0	10'000	1'385'000
1.10%	28.06.2018	29.06.2026	9'500'000	0	0	9'500'000
0.80%	28.02.2022	28.02.2027	4'587'500	0	0	4'587'500
1.20%	28.06.2018	28.06.2027	9'000'000	0	0	9'000'000
1.80%	03.04.2024	03.04.2028	0	500'000	0	500'000
1.30%	28.06.2018	28.06.2028	9'000'000	0	0	9'000'000
1.10%	28.02.2019	28.02.2029	12'500'000	0	0	12'500'000
1.00%	14.06.2021	13.06.2029	8'000'000	0	0	8'000'000
<b>1.16%<sup>1</sup></b>			<b>60'782'500</b>	<b>500'000</b>	<b>360'000</b>	<b>60'922'500</b>
<b>Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)</b>						
1.47%	08.01.2024	08.01.2030	0	7'000'000	0	7'000'000
0.90%	29.06.2020	28.06.2030	1'800'000	0	0	1'800'000
0.90%	23.12.2020	23.12.2030	5'495'000	0	80'000	5'415'000
1.77%	30.11.2023	29.11.2031	10'000'000	0	0	10'000'000
1.99%	18.01.2023	15.12.2032	10'000'000	0	0	10'000'000
1.90%	29.03.2023	28.03.2033	10'000'000	0	0	10'000'000
2.15%	11.07.2023	10.07.2033	3'000'000	0	0	3'000'000
<b>1.69%<sup>1</sup></b>			<b>40'295'000</b>	<b>7'000'000</b>	<b>80'000</b>	<b>47'215'000</b>
<b>1.40%<sup>1</sup></b>		<b>4.23<sup>2</sup></b>	<b>148'902'500</b>	<b>104'200'000</b>	<b>114'580'000</b>	<b>138'522'500</b>

<sup>1</sup> Taux moyen pondéré.

<sup>2</sup> Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers (en année). Cette dernière tient compte de la nouvelle échéance en note 3.

<sup>3</sup> Crédit renouvelé en avance avec une date d'échéance au 21 décembre 2028.

## INFORMATIONS SUR LE TAUX EFFECTIF DES RÉMUNÉRATIONS

### Rémunération à la direction de fonds

	Taux maximum	Taux effectif
Commission de gestion	1.00%	0.80%
Commission d'émission	5.00%	N/A
Commission de rachat	5.00%	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles	3.00%	0.00%
Commission de gestion des immeubles <sup>1</sup>	6.00%	2.66%
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.-	N/A

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	6'100'000.00
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	708'000.00

<sup>1</sup> La commission de gestion des immeubles est uniquement perçue par les régies immobilières.

# 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.

## **Événements postérieurs à la clôture de l'exercice**

Le 30 août 2024, le fonds a signé un acte d'achat pour un immeuble sis « Route de Pallatex 5 » à Etoy pour un montant de CHF 14'300'000 avec un transfert de propriété prévu dès inscription de l'acte au journal du registre foncier.

Cet achat a été effectué via un crédit hypothécaire.

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

Conformément aux dispositions légales et à la directive de 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 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 cash-flows 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 de ses opportunités et risques, des conditions du marché et le risque ajusté. Les années 1 à 10 sont modélisées en détail. A partir de la 11ème année, le loyer stabilisé est capitalisé.

Les taux d'escompte utilisés pour les évaluations des immeubles se situent entre 4.21% et 5.92% (termes réels).

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 4.79% (termes réels).

### **Méthode de Jones Lang LaSalle (Geneva) SA**

L'expertise est effectuée au moyen de la méthode dynamique d'actualisation des flux de trésorerie futurs – « Discounted Cash Flow (DCF) ». Celle-ci consiste à calculer, par actualisation, le potentiel de rendement d'un immeuble en fonction des revenus qu'il engendrera et des frais occasionnés par son exploitation. Les flux sont modélisés et projetés à long terme. Les résultats obtenus représentent la valeur nette des flux de trésorerie actuels et prévisionnels, déduction faite de tous les frais non imputables aux locataires.

Les flux de trésorerie annuels (free cash flows) générés par l'exploitation sont escomptés à la date de référence de l'estimation. Le taux d'intérêt appliqué s'aligne sur les intérêts rémunérateurs engendrés en moyenne par des placements à long terme exempts de risques, en intégrant les suppléments pour risques spécifiques au secteur immobilier.

L'estimation de la valeur vénale d'immeubles entièrement ou partiellement vides part de la prémisse que leur location prendra un certain temps. Elle prend aussi en compte les pertes de loyers, les périodes où les locataires sont exonérés de leur paiement et autres arguments de nature à attirer de nouveaux preneurs, en fonction des conditions régnant sur le marché à la date de référence de l'estimation. Ce calcul n'intègre ni la TVA, ni les frais de transactions et de financement, non plus que les impôts latents.

Les taux d'escompte utilisés pour les évaluations des immeubles se situent entre 3.60% et 4.80% (termes réels).

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 4.02% (termes réels).

### **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 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 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'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles se situent entre 3.30% et 4.30% (termes réels).

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.92% (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 22 décembre 2023 sur Swissfunddata, ont été approuvées par la FINMA le 19 décembre 2023.

La nouvelle documentation de fonds, entrée en vigueur le 22 décembre 2023, porte principalement sur les changements liés à l'introduction des critères ESG.

Le détail des présentes et autres modifications opérées peut être consulté dans le prospectus avec contrat de fonds intégré du 22 décembre 2023.

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

## **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 fonds « Procimmo Swiss Commercial Fund 56 ».

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

1. La réduction des émissions de CO<sub>2</sub> de 40% par rapport à 2021.  
L'indicateur choisi s'exprime en kilo de CO<sub>2</sub> émis par m<sup>2</sup> par année : kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an

### **Méthodologie suivie :**

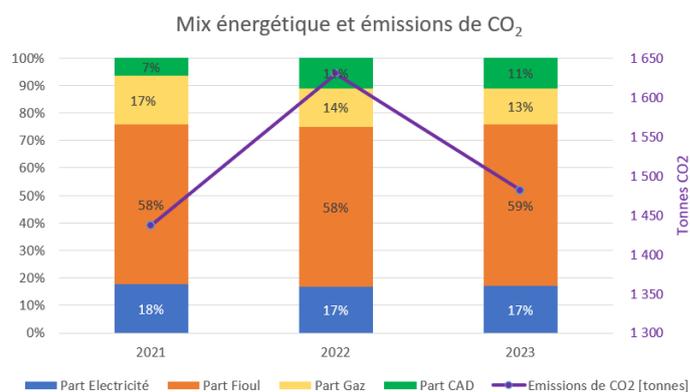
Aspects « environnementaux » :

- La stratégie environnementale reste inchangée par rapport à celle présentée dans le rapport de développement durable de Procimmo en décembre 2023.
- 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.
- Le prestataire externe pour le reporting des données de durabilité est la société Amstein-Walthert depuis 2023.
- Comme proposé par l'AMAS, les ratios présentés sont calculés sur la base des surfaces locatives intérieures catégorie 1a et non pas sur les surfaces de référence énergétiques (SRE). En effet, pour les affectations industrielles et artisanales, l'utilisation des surfaces locatives est plus pertinente, car plus représentative des spécificités du fonds « Procimmo Swiss Commercial Fund 56 ».

## Indices environnementaux de l'AMAS du fonds « Procimmo Swiss Commercial Fund 56 » en 2023

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

<p><b>Taux de couverture</b> Selon directive n°04/2022 de l'Asset Management Association</p>	<p><b>60.0%</b> MJ/m<sup>2</sup></p>
<p>2022 :</p>	<p>60%</p>
<p><b>Surface de référence énergétique (SRE)</b></p>	<p><b>113'456</b> m<sup>2</sup></p>
<p>2022 :</p>	<p>113'456*</p>
<p><b>Intensité énergétique thermique et électrique (scope 1+2)</b></p>	<p><b>73</b> kWh/m<sup>2</sup></p>
<p>2022 :</p>	<p>80</p>
<p><b>Émission de CO<sub>2</sub> (scope 1+2)</b></p>	<p><b>13.06</b> kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup></p>
<p>2022 :</p>	<p>14.37*</p>



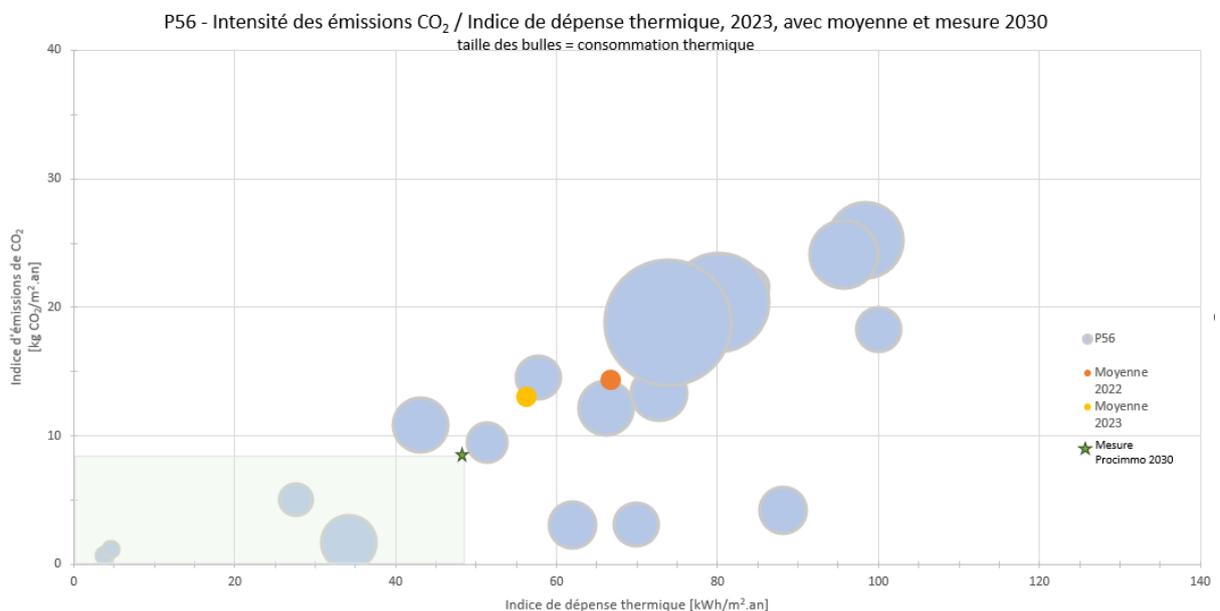
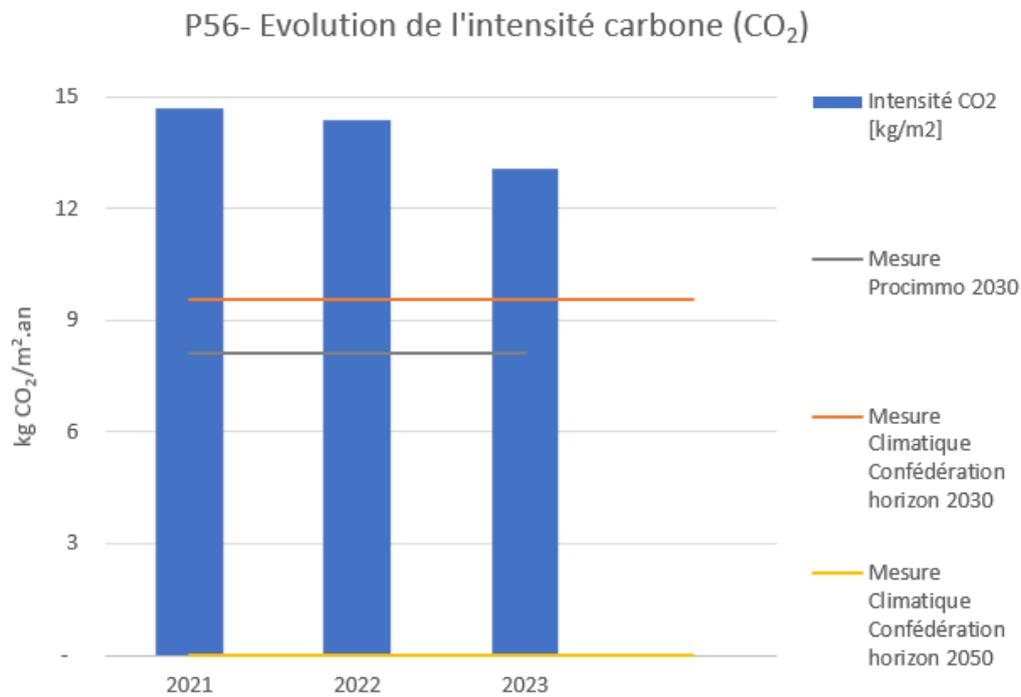
\* Certaines données de 2022 diffèrent des données publiées dans le rapport annuel au 31 décembre 2023 en raison de l'adaptation de la méthodologie de calcul et de l'actualisation de certaines données. Les différences sont les suivantes :

- Emission de CO<sub>2</sub> : 14.65 kg CO<sub>2</sub>/ m<sup>2</sup> pour 2022 publié dans le rapport au 31 décembre 2023 contre un total ajusté de 14.37 kg CO<sub>2</sub>/ m<sup>2</sup>.

- Surface locative : un total de 109'115 m<sup>2</sup> pour 2022 publié dans le précédent rapport annuel contre 113'456 m<sup>2</sup> corrigé dans la présente publication.

Ces différences peuvent notamment s'expliquer par le fait que certaines données d'immeubles étaient indisponibles lors de la récolte et compilation des informations au moment de la publication du rapport 2023.

## Évolution des indicateurs de consommation et d'émission CO2



Il est à noter que les indicateurs de consommation et d'émission CO<sub>2</sub> ont diminué entre 2022 et 2023. Les causes ont été déterminées par expertise et s'expliquent par :

- L'actualisation des volumes de mazout stockés sur les sites.
- Les économies d'énergies principalement liées aux rénovations de toitures, l'augmentation de la production photovoltaïque.

## Réalisations énergétiques 2023

Au cours de l'année 2023, le fonds « Procimmo Swiss Commercial Fund 56 » a accompli plusieurs initiatives en matière de durabilité environnementale, démontrant son engagement continu envers la réduction de son empreinte carbone.

1. Premièrement, l'accent a été mis sur les rénovations des toitures (isolation et étanchéité) combinées ensuite avec l'installation de centrales photovoltaïques. Pour l'immeuble Route des Dragons 7 à Cheseaux-sur-Lausanne, le fonds P56 a valorisé les toits de la halle en installant une centrale photovoltaïque d'une puissance de 576 kWc, couvrant une superficie de 2'560 m<sup>2</sup>. La mise en service de cette installation est prévue pour début 2024. Au chemin des Roses 90 à Villeneuve, une centrale photovoltaïque a été installée en fin d'année 2023. D'une superficie de 1'690 m<sup>2</sup>, cette installation aura une puissance de 354 kWc, avec une mise en service prévue début 2024. Enfin, à l'adresse Chemin de Verney 1 à Puidoux, un agrandissement de la centrale photovoltaïque existante a été réalisé, ajoutant 1'000 m<sup>2</sup> de panneaux aux 600 m<sup>2</sup> déjà en place. Au total, 5'250 m<sup>2</sup> de panneaux solaires ont été installés en 2023, représentant une augmentation d'environ 70% par rapport à l'année précédente. Les centrales photovoltaïques, installées sur les immeubles du fonds P56 « Procimmo Swiss Commercial Fund 56 », ont produit 1'285'000 kWh en 2023, soit l'équivalent de la consommation annuelle d'environ 320 ménages. Dans la mesure du possible, l'électricité photovoltaïque produite est autoconsommée par les communs du site puis proposée aux locataires sur place à un prix attractif.



*Figure 1 - installation photovoltaïque Chemin des Roses 90 à Villeneuve*

2. Un contrat cadre avec le bureau d'ingénieur Amstein-Walthert a été signé en 2023. Le bureau Amstein-Walthert est principalement basé à Genève, Zurich et Lausanne, mais aussi dans d'autres villes de Suisse via ses filiales. Le mandat du bureau Amstein-Walthert consistera au reporting énergétique annuel pour l'ensemble des immeubles du fonds tel que préconisé dans les circulaires émises par l'AMAS en 2022 et 2023. En parallèle de ce reporting, une mission d'optimisation énergétique sera réalisée lors des visites de sites prévues par le même bureau. Les travaux correspondants seront ensuite planifiés selon les recommandations dans l'optique de réduire l'empreinte carbone des bâtiments.

Ces réalisations témoignent de l'engagement concret du fonds « Procimmo Swiss Commercial Fund 56 » 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.
- Une installation de compteurs d'énergies pour l'ensemble des immeubles est prévue. Ces compteurs, dont l'installation durera entre 3 à 4 années, seront de type connecté à une plateforme de reporting énergétique. Cette configuration permettra une meilleure réactivité dans la remontée des données de consommation tout en limitant le risque d'erreur de relevé selon les procédés traditionnels (factures concessionnaires et régies). Grâce à cela, le gestionnaire pourra anticiper certaines dérives de consommations et être proactif sur les travaux à forte plus-value énergétique.
- Enfin, une réflexion interne est en cours concernant la certification globale du fonds selon certains labels tels que : SSREI ; GRESB ; REMMS.