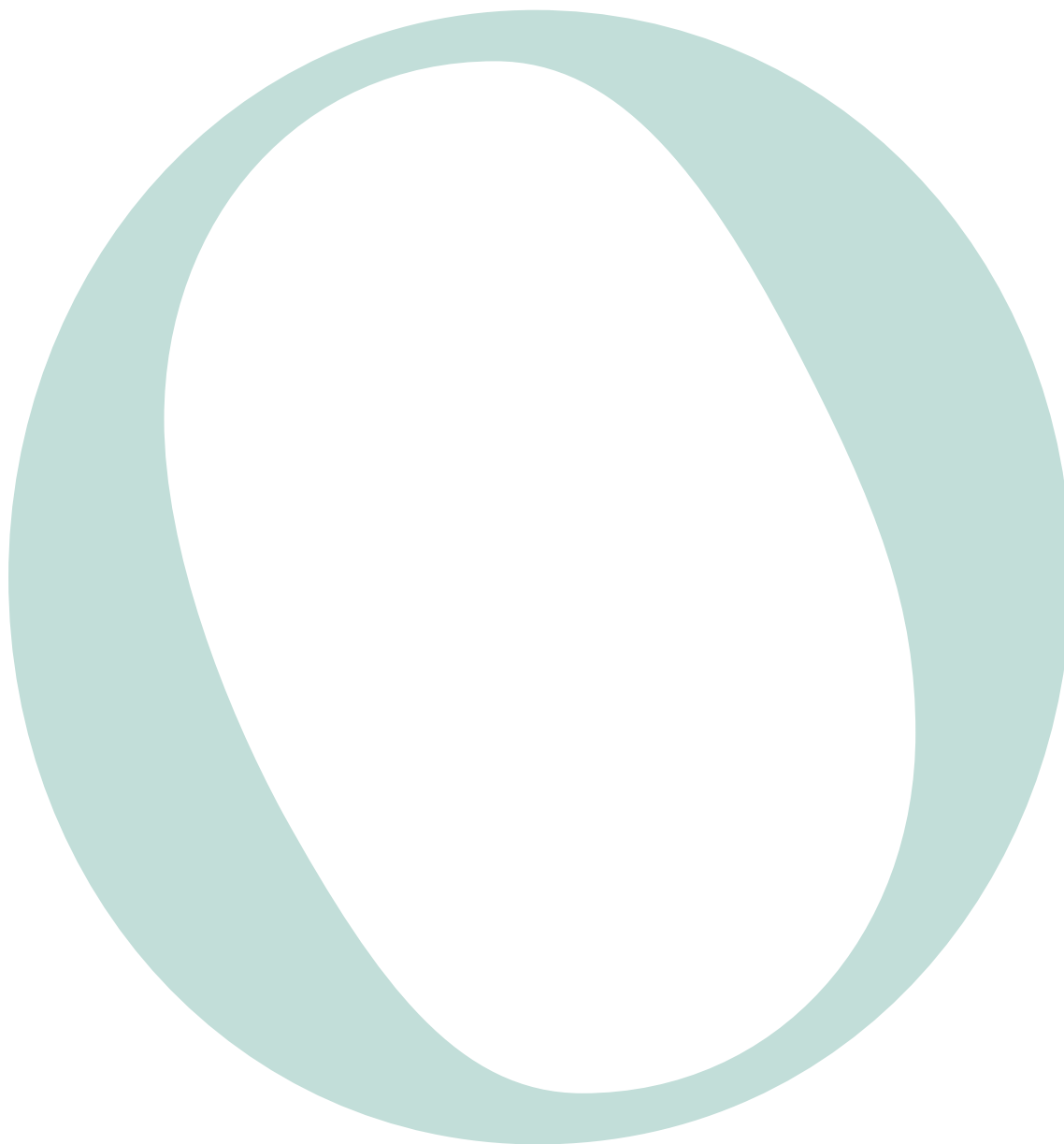


2024 PROCIMMO REAL ESTATE SICAV
RAPPORT SEMESTRIEL AU 31 DÉCEMBRE 2023



PORTRAIT DU FONDS

Procimmo Real Estate SICAV, dont le siège est à Renens, est un placement collectif de capitaux créé sous la forme d'une société d'investissement à capital variable (SICAV), du type « fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).

Transformée en SICAV immobilière le 21 avril 2021 et inscrite au registre du commerce du canton de Vaud sous le numéro CHE-446.577.045, la SICAV immobilière se subdivise en compartiments, à savoir les compartiments suivants :

- Compartiment entrepreneurs
- Compartiment investisseurs :
 - Swiss Commercial Fund

Le Compartiment Investisseurs – Swiss Commercial Fund est issu du regroupement du compartiment Swiss Commercial Fund et du compartiment Swiss Commercial Fund II. Ce regroupement a été effectué par la direction de fonds, Solutions & Funds SA et la Banque Cantonale Vaudoise, en sa qualité de banque dépositaire. L'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) l'a approuvé en date du 22 août 2023. Il est entré en vigueur le 31 octobre 2023 avec effet rétroactif au 30 juin 2023.

La dernière version du prospectus avec règlement de placement et statuts intégrés est entré en vigueur le 31 octobre 2023.

Comme spécifié dans les statuts, l'unique but de la SICAV immobilière est la gestion collective de capitaux. En tant que SICAV, la SICAV immobilière dispose d'un capital et d'un nombre d'actions qui ne sont pas déterminés à l'avance. Son capital se compose des actions des entrepreneurs et des actions des investisseurs. La SICAV immobilière ne répond de ses engagements que sur la fortune sociale. Chaque compartiment n'est responsable que de ses engagements. La SICAV immobilière répond sur le compartiment entrepreneurs de l'ensemble de ses engagements ainsi que, de manière subsidiaire, de ceux de tous les compartiments. La responsabilité de l'intégralité du capital de la SICAV immobilière au sens des articles 55 et 100 CO demeure réservée dans tous les cas.

En vertu de l'article 5 des statuts, la SICAV peut créer, supprimer ou fusionner des classes d'actions. Les classes d'actions ne représentent pas une fortune segmentée. Il ne peut ainsi pas être exclu qu'une classe d'actions réponde des engagements d'une autre classe d'actions, même si les coûts ne sont imputés en principe qu'à la classe d'actions profitant d'une prestation définie.

Les compartiments ne sont pas subdivisés en classes d'actions.

GESTION ET ORGANES

Conseil d'administration

Hans Rudolf Hauri Président
Erin Wood Bergeretto Administratrice
Stefan Fahrländer Administrateur

Direction de fonds

Solutions & Funds SA
Promenade de Castellane 4
1110 Morges

Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise
Place Saint-François 14
1001 Lausanne

Gestionnaire du fonds

Procimmo SA
Rue de Lausanne 64
1020 Renens VD

Fund Manager

Richard Dahdah

Experts chargés des estimations

Wüest Partner SA, Zurich et Genève
Nicolas Othmar Mueller et Vincent Clapasson

Jones Lang LaSalle SA, Zurich et Genève
Daniel Schneider et Daniel Macht

Gérances des immeubles

Advantail Suisse Sàrl, Servion

Domicim SA, Delémont

Domicim SA, Morges

Domicim SA, Sion

Domicim SA, Yverdon

Fidimmobil SA, Neuchâtel

Naef Immobilier Genève SA, Genève (*jusqu'au 31 décembre 2023*)

Naef Immobilier Lausanne SA, Lausanne

Privera AG, Gümliigen

Privera SA, Lausanne

Wincasa AG, Winterthour

Organe de révision

PriceWaterhouseCoopers SA

Avenue Giuseppe-Motta 50

1211 Genève 2

Des tâches partielles liées à l'achat/vente d'immeubles ont été déléguées à SEG Solutions SA.

Procimmo Real Estate SICAV

Swiss Commercial Fund

Compartiment Investisseurs

Les chiffres au 31.12.2022 proviennent du rapport semestriel de l'ancien compartiment Swiss Commercial Fund publié au 31.12.2022.

Rapport de gestion de Procimmo SA au 31 décembre 2023

Pour sa première clôture semestrielle depuis le regroupement des deux compartiments en octobre 2023 avec effet rétroactif au 30 juin 2023, Procimmo Real Estate SICAV a réalisé un excellent résultat net de CHF 3.14 par action sur six mois, confirmant ainsi la solidité financière du plus grand fonds immobilier industriel de Suisse. La performance enregistrée à l'occasion de ce premier exercice témoigne du très bon potentiel actuel et futur du fonds.

Rapport financier

Les résultats de l'exercice clôturé le 31 décembre 2023 tiennent compte du regroupement précité. Pour la période de six mois close le 31 décembre 2023 (la « période »), le fonds a tiré parti d'une dynamique locative positive, se traduisant par une diminution du taux de vacance. Durant la période sous revue, le taux de vacance est passé à 11.04% contre 11.34% au 30 juin 2023 (taux recalculé à la suite du regroupement). De plus, les revenus ont été renforcés par l'application des indexations de baux que le gestionnaire suit de près. En conséquence, les revenus locatifs se sont chiffrés à CHF 54.1 millions, comparativement à CHF 52.4 millions (montant consolidé à la suite du regroupement) au semestre correspondant de l'exercice précédent, soit une hausse de 3.14%.

En ce qui concerne les charges, le gestionnaire a profité des synergies créées lors du regroupement et de son expérience dans la gestion rigoureuse des coûts pour maintenir un coefficient EBIT élevé atteignant 69.41% et contribuant ainsi positivement au résultat net. Le gestionnaire a également démontré ses compétences en matière de gestion de la dette avec une durée résiduelle de 3.12 années et un taux moyen pondéré de 1.43%, faisant de la SICAV l'un des fonds immobiliers les moins impactés par la hausse des taux d'intérêt sur le marché. Pour réduire le risque de taux d'intérêt, le gestionnaire applique une stratégie consistant à échelonner les échéances des prêts hypothécaires. Ainsi, avec un total de charges de CHF 25.8 millions, le résultat net dégagé pour le semestre s'établit à CHF 29.1 millions soit CHF 3.14 par action.

Par ailleurs, l'augmentation de la taille du fonds à la suite du regroupement a plusieurs effets positifs pour les investisseurs, notamment en termes de diversification des risques et d'amélioration de la liquidité avec une fortune totale de CHF 1.96 milliard, dont 1.92 milliard sont liés à la valeur des immeubles. Le taux d'endettement atteint 29.42% à fin décembre 2023 en raison notamment des investissements dans des projets de développement majeurs.

Au niveau des autres indices principaux de cette première clôture consolidée, le TER GAV atteint 0.89%, en baisse de 3 points de base par rapport à juin 2023, le rendement de placement sur six mois est de 1.53% et enfin, la valeur nette d'inventaire s'affiche à CHF 143.85 par action.

Retour sur le semestre écoulé

Ce premier semestre depuis le regroupement des deux compartiments a été marqué par un renforcement des équipes de commercialisation chez le gestionnaire, qui a eu un effet positif sur le fonds, permettant ainsi la commercialisation ou le renouvellement de contrats de bail pour environ 24'500 m², diminuant ainsi le taux de vacance à 11.04% contre 11.34% au 30 juin 2023 (taux recalculé à la suite du regroupement).

Les principales surfaces concernées sont : des renouvellements à Riedstrasse 12, Dietikon (ZH) pour 4'200 m² et 2'100 m² à Industriestrasse 24, Winterthur (ZH). Aussi un premier bail a été signé sur le projet de Ideal Park à Lonay (VD) pour 655 m², plusieurs baux sur Oberfeld 2 à Root (LU) et une extension du 960 m² sur Chemin du Port 1 à Onnens (VD).

L'autre axe majeur de création de valeur du fonds concerne les projets en cours : le chantier d'Ideal Park à Lonay (VD) actuellement en construction continue d'avancer et permettra de générer environ CHF 1.9 millions de

revenus supplémentaires par année pour un rendement brut d'environ 6.0%. La commercialisation est en cours avec une livraison prévue en juin 2024.

De plus, la nouvelle halle industrielle à La Chaux-de-Fonds (NE) a été réceptionnée dans les délais en novembre 2023, augmentant ainsi les loyers de CHF 790'000.-.

Enfin, dans le cadre de sa démarche visant à réduire l'empreinte carbone de son parc immobilier, le gestionnaire du fonds poursuit la rénovation complète de l'enveloppe et de la toiture du Vuasset Parc à Prévèverenges (VD) dont la réception est prévue pour l'été 2024 et qui rajoutera environ CHF 760'000.- de loyers pour un rendement brut de 7.6%.

Par ailleurs, les projets de boxes à Wallbach avancent conformément au planning établi et augmenteront les loyers d'environ CHF 960'000.- pour un rendement brut de 6.5%. De plus, la halle à Neftenbach (ZH) sera réceptionnée en février 2024 pour un loyer additionnel de CHF 300'000.- et un rendement brut d'environ 6%.

La finalisation de ces projets permettra au gestionnaire de lancer une nouvelle vague de développements à partir du deuxième trimestre 2024, notamment sur les sites de Rümlang (ZH) et Dietlikon (ZH) pour lesquels des permis de construire ont été obtenus et dont les rendements attendus seront supérieurs à 6%.

Enfin, dans sa volonté d'effectuer une rotation du portefeuille, le gestionnaire a lancé plusieurs ventes au cours du semestre dont certaines seront finalisées au cours du premier trimestre 2024. L'objectif de ces ventes est de se séparer d'immeubles où la création de valeur se cristallise par une vacance structurelle trop importante et des CAPEX peu rentables. Les liquidités dégagées par ces ventes seront réinvesties dans les projets de développement.

Perspectives du second semestre

Pour le semestre à venir, le gestionnaire du fonds continuera à concentrer ses efforts sur la commercialisation et l'avancement des projets de Lonay (VD), Prévèverenges (VD) et Wallbach (AG), qui seront source de revenus additionnels pour le fonds.

Le gestionnaire lancera également les projets de Rümlang (ZH) et de Dietlikon (ZH) qui seront réceptionnés sous deux ans et qui, à eux deux, augmenteront les revenus d'environ CHF 2 millions. Des travaux d'améliorations énergétiques seront également lancés, notamment sur le centre Outlet Aubonne (VD). Par ailleurs, conformément à la circulaire 04/2022 de l'AMAS, le gestionnaire publiera les indices environnementaux lors du prochain rapport annuel au 30 juin 2024.

La commercialisation restera la priorité du gestionnaire et les efforts continueront d'être déployés pour relouer les espaces vacants et augmenter les revenus du fonds. A la date de rédaction du rapport, plusieurs négociations significatives avec de nouveaux locataires étaient en cours.

Aussi, comme indiqué ci-dessus, le programme de rotation des actifs continuera à être déployé afin de vendre les immeubles les moins rentables et réinvestir les fonds dans des projets de développement plus rentables et ainsi améliorer le résultat net du fonds.

Enfin, le gestionnaire a décidé de lancer une augmentation de capital afin d'accélérer la poursuite des développements et bénéficier des opportunités sur le marché des transactions. Le gestionnaire a prévu d'effectuer des acquisitions supplémentaires en ligne avec la stratégie et la rentabilité du fonds et de lancer les projets de développement, tels que Rümlang (ZH) et Dietlikon (ZH). Cette augmentation de capital est en ligne avec la stratégie du fonds qui est de continuer à croître et de profiter de son positionnement pour offrir une rentabilité croissante aux investisseurs.

CHIFFRES-CLÉS

31.12.2023

31.12.2022

| | | | |
|---|-----|------------------|------------------|
| Fortune totale | CHF | 1'963'501'924.10 | 1'238'776'476.07 |
| Fortune nette | CHF | 1'331'880'052.20 | 876'514'822.80 |
| Valeur vénale des immeubles terminés | CHF | 1'883'826'000.00 | 1'179'564'000.00 |
| Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain) | CHF | 38'036'800.00 | 41'220'800.00 |

Informations des années précédentes

| | Actions en circulation | Fortune nette du fonds | Valeur nette d'inventaire d'une action | Distribution du gain en capital par action | Distribution du revenu net par action | Distribution totale |
|------------|------------------------|------------------------|--|--|---------------------------------------|---------------------|
| 31.12.2021 | 5'961'353 | CHF 865'101'323.27 | CHF 145.10 | N/A | N/A | N/A |
| 31.12.2022 | 5'961'353 | CHF 876'514'822.80 | CHF 147.05 | N/A | N/A | N/A |
| 31.12.2023 | 9'258'575 | CHF 1'331'880'052.20 | CHF 143.85 | N/A | N/A | N/A |

Indices calculés selon la directive AMAS

31.12.2023

31.12.2022

| | | |
|--|---------------------|---------------------|
| Taux de perte sur loyer ¹ | 11.86% | 12.62% |
| Coefficient d'endettement | 29.42% | 28.28% |
| Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) | 69.41% ² | 65.05% ³ |
| Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV) | 0.89% ⁴ | 0.90% ³ |
| Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV) | 1.36% ⁴ | 1.23% ³ |
| Rendement des fonds propres (ROE) ² | 1.10% | 3.37% |
| Rendement du capital investi (ROIC) ² | 1.22% | 2.56% |
| Rendement sur distribution | N/A | N/A |
| Coefficient de distribution (Payout ratio) | N/A | N/A |
| Agio/Disagio | 0.80% | -6.15% |
| Rendement de placement | 1.53% ² | 5.34% ³ |

Performance PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND

| | Depuis la création du fonds | 31 décembre 2023 ² | 31 décembre 2022 ³ |
|--------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND | 144.26% | 13.21% | -14.46% |
| SXI Real Estate® Funds TR | 129.40% | 5.45% | -15.17% |

¹ Ce taux exclut les vacants pour travaux.

² Calculés sur la période sous revue.

³ Calculés sur douze mois.

⁴ Annualisés.

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 d'actions et sont calculées en considérant que le dividende brut payé a été immédiatement réinvesti dans le fonds.

COMPTE DE FORTUNE

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 ¹ |
|---|-----------------------------|-------------------------|
| | CHF | CHF |
| Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces | 2'230'491.05 | 4'132'677.82 |
| Immeubles, divisés en : | | |
| - Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie | 1'834'326'000.00 | 1'129'334'000.00 |
| - Immeubles à usage mixte | 49'500'000.00 | 50'230'000.00 |
| - Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction | 38'036'800.00 | 41'220'800.00 |
| Total des immeubles | 1'921'862'800.00 | 1'220'784'800.00 |
| Autres actifs | 39'408'633.05 | 13'858'998.25 |
| Fortune totale du fonds, dont à déduire | 1'963'501'924.10 | 1'238'776'476.07 |
| Engagements à court terme, divisés selon : | | |
| - Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques | 207'340'000.00 | 98'330'000.00 |
| - Autres engagements à court terme | 40'870'229.90 | 8'862'523.99 |
| Engagements à long terme, divisés selon : | | |
| - Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques | 358'049'650.00 | 246'952'150.00 |
| Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation | 1'357'242'044.20 | 884'631'802.08 |
| Estimation des impôts dus en cas de liquidation | -25'361'992.00 | -8'116'979.28 |
| Fortune nette du fonds | 1'331'880'052.20 | 876'514'822.80 |
| Variation de la fortune nette du fonds | 01.07.2023 | 01.07.2022 |
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| | CHF | CHF |
| Fortune nette du fonds au début de l'exercice | 877'385'606.61 ² | 879'629'565.35 |
| Distribution | -32'787'441.50 ³ | -32'787'441.50 |
| Solde des mouvements d'actions | 467'162'785.65 ⁴ | 0.00 |
| Résultat total | 20'119'101.44 | 29'672'698.95 |
| Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice | 1'331'880'052.20 | 876'514'822.80 |
| Nombre d'actions en circulation | 01.07.2023 | 01.07.2022 |
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Situation au début de l'exercice | 5'961'353 | 5'961'353 |
| Nombre d'actions émises | 3'297'222 | 0 |
| Situation à la fin de l'exercice | 9'258'575 | 5'961'353 |
| Valeur nette d'inventaire par action | 143.85 | 147.05 |

¹ Certaines positions ont été reclassées afin d'harmoniser la présentation des comptes.

² Fortune nette au 30 juin 2023 du compartiment Swiss Commercial Fund.

³ Distribution du compartiment Swiss Commercial Fund.

⁴ Reprise, contre échange de 3'297'222 actions, de la fortune nette au 30 juin 2023 du compartiment Swiss Commercial Fund II après distribution.

COMPTE DE RÉSULTAT

| | 01.07.2023 31.12.2023 CHF | 01.07.2022 ¹ 31.12.2022 CHF |
|---|---------------------------------|--|
| Revenus | | |
| Produits des avoirs postaux et bancaires | 427.52 | 0.00 |
| Loyers (rendements bruts) | 54'066'900.90 | 33'267'994.37 |
| Intérêts intercalaires portés à l'actif | 242'832.74 | 154'100.48 |
| Autres revenus | 510'298.11 | 185'780.24 |
| Total des revenus, dont à déduire : | 54'820'459.27 | 33'607'875.09 |
| Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques | 3'761'179.09 | 1'670'457.69 |
| Rentes de droits de superficie | 166'493.60 | 67'888.70 |
| Autres intérêts passifs | 0.00 | 2'655.69 |
| Entretien et réparations | 3'041'352.67 | 1'415'601.38 |
| Administration des immeubles, divisés en : | | |
| - Frais liés aux immeubles | 4'790'908.19 | 2'424'666.05 |
| - Impôts fonciers | 1'053'858.00 | 1'009'183.00 |
| - Frais d'administration | 1'451'671.59 | 863'973.16 |
| - Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux | 395'863.94 | 336'864.60 |
| Impôts revenus et fortune | 3'647'975.00 | 2'163'261.36 |
| Frais d'estimation et d'audit | 196'432.27 | 104'151.00 |
| Rémunérations réglementaires versées : | | |
| - A la direction | 6'453'047.32 | 3'747'574.47 |
| - A la banque dépositaire | 291'636.34 | 188'457.62 |
| - A la banque dépositaire - Commissions sur distribution | 247'286.20 | 163'937.21 |
| Autres charges | 259'085.34 | 108'306.34 |
| Total des charges | 25'756'789.55 | 14'266'978.27 |
| Résultat net | 29'063'669.72 | 19'340'896.82 |
| Gains en capitaux réalisés | 0.00 | 1'088'283.65 |
| Résultat réalisé | 29'063'669.72 | 20'429'180.47 |
| Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) | -4'014'905.28 | 9'243'518.48 |
| Impôts en cas de liquidation (variation) | -4'929'663.00 | 0.00 |
| Résultat total | 20'119'101.44 | 29'672'698.95 |

¹ Certaines positions ont été reclassées afin d'harmoniser la présentation des comptes.

INVENTAIRE DES IMMEUBLES

Immeubles à usage commercial

| Canton | Localité / Adresse | Prix de revient | Valeur vénale | Revenus bruts réalisés ¹ | Total vacant ² |
|-----------|-------------------------------------|-----------------|---------------|-------------------------------------|---------------------------|
| | | CHF | CHF | CHF | |
| AG | Häggligen | | | | |
| | Sonnhalde | 37'288'611 | 39'210'000 | 1'137'487 | 0.00% |
| | Muri | | | | |
| | Pilatusring 2 | 7'324'107 | 9'410'000 | 306'324 | 4.79% |
| | Pilatusstrasse 19 & 21 | 13'101'787 | 13'100'000 | 485'383 | 6.62% |
| | Oberentfelden | | | | |
| | Industriestrasse 8 | 8'706'455 | 8'639'000 | 240'952 | 24.70% |
| | Schafisheim | | | | |
| | Dutschmis 10 | 25'588'958 | 28'980'000 | 779'730 | 0.00% |
| | Spreitenbach | | | | |
| | ⁽³⁾ Härdlstrasse 17 | 9'750'522 | 9'080'000 | 343'631 | 6.28% |
| | Villmergen | | | | |
| | Durisolstrasse 8 | 7'682'295 | 9'243'000 | 231'774 | 0.00% |
| | Wallbach | | | | |
| | ⁽⁵⁾ Rheinstrasse 74 | 10'180'496 | 7'255'000 | 98'058 | 60.48% |
| | Wohlen | | | | |
| | Zentralstrasse 54A | 4'471'585 | 4'605'000 | 630 | 99.59% |
| | Würenlingen | | | | |
| | Industrie Althau 1 | 24'847'660 | 25'210'000 | 859'153 | 3.45% |
| | Würenlos | | | | |
| | Grosszelgstrasse 21, 21a | 5'860'575 | 7'265'000 | 181'214 | 0.00% |
| AR | Herisau | | | | |
| | Walke 43 | 11'810'668 | 16'390'000 | 442'457 | 24.75% |
| BE | Berne | | | | |
| | ⁽³⁾ Bümplizstrasse 35 | 5'023'597 | 4'797'000 | 229'320 | 0.00% |
| | Biene | | | | |
| | Mattenstrasse 133 | 2'511'369 | 2'602'000 | 18'434 | 79.46% |
| | Frauenkappelen | | | | |
| | Murtenstrasse 110, 112 | 7'570'582 | 6'720'000 | 199'258 | 3.76% |
| | Interlaken | | | | |
| | Kammstrasse 11-13 | 24'886'564 | 25'290'000 | 740'944 | 7.24% |
| | Münsingen | | | | |
| | Südstrasse 4, 4a, 6 | 11'052'179 | 10'970'000 | 392'455 | 13.44% |
| | Urtenen-Schönbühl | | | | |
| | ⁽³⁾ Moosstrasse 11 | 5'493'476 | 5'819'000 | 229'563 | 0.16% |
| BL | Biel-Benken | | | | |
| | Gewerbestrasse 2 & 6 | 13'041'423 | 13'170'000 | 449'879 | 6.51% |
| | Münchenstein | | | | |
| | ⁽³⁾ Venedigstrasse 31 | 5'768'643 | 6'129'000 | 251'781 | 1.82% |
| FR | Bussy | | | | |
| | Route des Maréchants 139 | 2'752'536 | 2'031'000 | 44'730 | 37.27% |
| | Domdidier | | | | |
| | Route de l'Industrie 87 | 5'296'984 | 4'541'000 | 0 | 100.00% |
| | Morat | | | | |
| | Bahnhofstrasse 18 | 13'634'308 | 12'950'000 | 50 | 0.00% |
| | Rossens | | | | |
| | Route de Montena 63, 65A, B | 24'160'378 | 26'220'000 | 730'674 | 0.00% |
| | Vuisternens-en-Ogoz | | | | |
| | Route de Rueyres 12 | 6'346'717 | 4'544'000 | 218'393 | 0.30% |
| GE | Perly-Certoux | | | | |
| | Route de Saint-Julien 273, 275, 277 | 12'725'285 | 14'820'000 | 457'560 | 1.38% |
| GR | Landquart | | | | |
| | Kantonsstrasse 16 | 45'921'791 | 49'950'000 | 1'445'358 | 4.82% |

| | | | | | |
|-----------|---|------------|-------------|-----------|--------|
| JU | Porrentruy | | | | |
| | Chemin des Grandes-Vies 19, 21 | 4'433'613 | 2'969'000 | 146'370 | 18.29% |
| LU | Dierikon | | | | |
| | Industriestrasse 1 | 38'207'968 | 37'740'000 | 991'956 | 12.75% |
| | Kriens | | | | |
| | Rengglochstrasse 19/21 | 9'044'620 | 10'960'000 | 339'060 | 1.57% |
| | Rengglochstrasse 38-40 | 10'265'173 | 9'369'000 | 279'409 | 0.41% |
| | Nebikon | | | | |
| | Bahnhofstrasse 33 | 20'678'325 | 19'530'000 | 587'791 | 15.24% |
| | Root | | | | |
| | Oberfeld 2, 4 | 13'329'412 | 13'300'000 | 167'064 | 57.63% |
| NE | Boudry | | | | |
| | Chemin des Conrardes 12 | 16'576'147 | 20'860'000 | 659'763 | 0.33% |
| | La Chaux-de-Fonds | | | | |
| | Route de l'Helvétie 283 | 34'471'501 | 36'740'000 | 863'452 | 5.22% |
| | Neuchâtel | | | | |
| | Rue des Draizes 3, 5, 7 | 30'609'960 | 36'740'000 | 1'160'592 | 1.30% |
| | Peseux | | | | |
| | Rue de la Gare 4 | 17'570'131 | 18'640'000 | 388'483 | 36.60% |
| SG | Jona | | | | |
| | St. Dionysstrasse 31, 33 | 17'471'171 | 12'730'000 | 334'794 | 46.13% |
| SO | Bellach | | | | |
| | Grederstrasse 31 | 2'878'321 | 3'652'000 | 97'764 | 0.00% |
| | Biberist | | | | |
| | Burgunderstrasse 13 | 17'593'651 | 16'240'000 | 319'374 | 48.15% |
| | Niederbuchsiten | | | | |
| | Neumatt 10 | 4'156'666 | 5'834'000 | 190'508 | 0.47% |
| SZ | Küssnacht am Rigi | | | | |
| | Zugerstrasse 55 | 13'973'977 | 17'300'000 | 444'186 | 0.00% |
| TG | Bürglen | | | | |
| | Industriestrasse 2, 4 | 11'685'281 | 12'430'000 | 582'303 | 6.21% |
| | Pfyn | | | | |
| | Fabrikstrasse 17 | 11'804'950 | 11'420'000 | 558'819 | 1.60% |
| VD | Allaman | | | | |
| | Route de la Gare 11 | 8'209'523 | 8'508'000 | 307'232 | 10.62% |
| | Aubonne | | | | |
| | Chemin du Pré Neuf 14 | 92'411'052 | 102'580'000 | 3'809'734 | 5.09% |
| | Bussigny | | | | |
| | Route de Genève 5 | 63'988'079 | 68'680'000 | 1'915'050 | 0.00% |
| | Route de Sorge 1 | 13'541'991 | 18'490'000 | 525'586 | 0.01% |
| | Route de Sorge 2 | 19'160'920 | 26'010'000 | 772'047 | 8.52% |
| | Cheseaux-sur-Lausanne | | | | |
| | Chemin du Châtelard 1 | 13'009'950 | 12'880'000 | 446'888 | 13.08% |
| | Corcelles-près-Payerne | | | | |
| | ⁽⁴⁾ Z.I. de la Planchettaz 2, 4 | 2'626'191 | 4'514'000 | 148'944 | 0.00% |
| | Eysins | | | | |
| | Terre Bonne B1, Route de Crassier 13 | 20'249'557 | 22'750'000 | 650'730 | 0.00% |
| | Forel | | | | |
| | Aux Prés de Bamps, Route de l'Industrie 11 à 33 | 6'173'059 | 6'244'000 | 252'341 | 5.19% |
| | Lausanne | | | | |
| | ⁽⁴⁾ Chemin d'Entre-Bois 19, 21 | 6'509'886 | 8'720'000 | 315'865 | 0.02% |
| | Chemin d'Entre-Bois 29, 29A, 31 | 10'860'878 | 11'870'000 | 360'710 | 8.16% |
| | Rue de Genève 88 | 27'329'242 | 38'020'000 | 1'173'085 | 8.85% |
| | Le Mont-sur-Lausanne | | | | |
| | En Budron E7 | 4'564'284 | 5'673'000 | 195'351 | 0.64% |
| | En Budron E9 | 4'953'171 | 5'798'000 | 176'442 | 7.65% |
| | En Budron H7, H9, H11 | 18'350'541 | 31'180'000 | 888'733 | 3.21% |
| | En Budron C4 | 1'651'077 | 2'469'000 | 75'978 | 0.00% |
| | Montagny-près-Yverdon | | | | |
| | ⁽⁴⁾ En Chamard 41 | 3'197'338 | 3'994'000 | 124'926 | 0.00% |
| | Morges | | | | |
| | Rue de Lausanne 55-57 | 25'029'517 | 25'560'000 | 288'454 | 59.07% |
| | Noville | | | | |
| | Route du Simplon 33 | 5'016'895 | 6'210'000 | 186'072 | 0.00% |
| | Nyon | | | | |
| | Route de Champ-Colin 12, 16, 18, 20 | 24'946'195 | 29'820'000 | 925'738 | 10.38% |
| | Onnens | | | | |
| | Champs-du-Port | 71'455'545 | 85'720'000 | 2'932'748 | 14.89% |

| | | | | | |
|---------------------------|---|----------------------|----------------------|-------------------|---------|
| Préverenges | | | | | |
| | Chemin du Vuasset 2 | 19'320'560 | 21'810'000 | 495'309 | 0.06% |
| | Chemin du Vuasset 4, 6, 8 | 22'511'885 | 21'280'000 | 227'408 | 10.35% |
| Puidoux | | | | | |
| | Route de la Z.I. du Verney 4, 6 | 23'146'609 | 31'940'000 | 908'551 | 3.84% |
| | Chemin du Verney 18, 20A, 20B | 21'781'199 | 30'210'000 | 842'408 | 0.20% |
| Renens | | | | | |
| | Avenue de Longemalle 7 | 5'202'021 | 6'930'000 | 164'172 | 15.85% |
| Romanel-sur-Morges | | | | | |
| | Z.I. Moulin-de-Choc | 14'407'797 | 16'590'000 | 470'049 | 16.12% |
| Sainte-Croix | | | | | |
| (4) | Rue de l'industrie 21 | 13'593'743 | 9'030'000 | 389'723 | 32.47% |
| Villeneuve | | | | | |
| (5) | Chemin du Pré-Neuf | 10'298'631 | 10'590'000 | 0 | 0.00% |
| | Retail Park, Chemin de la Confrérie 117 | 51'889'263 | 51'550'000 | 1'352'124 | 2.64% |
| | Rocville, Z.I. D107 | 55'639'865 | 64'040'000 | 1'742'124 | 0.00% |
| Yverdon-les-Bains | | | | | |
| (4) | Rue des Petits Champs 13, 15, 17 | 3'586'475 | 4'880'000 | 181'776 | 10.52% |
| | Avenue des Sports 42 | 17'063'738 | 17'610'000 | 645'814 | 0.28% |
| VS | Martigny | | | | |
| (4) | Rue du Levant 167 | 6'458'159 | 9'753'000 | 294'970 | 1.62% |
| Sion | | | | | |
| | Rue de l'Industrie 22 | 26'644'997 | 27'960'000 | 824'753 | 0.00% |
| (4) | Chemin St-Hubert 5 | 7'440'405 | 7'220'000 | 194'470 | 28.84% |
| Vernayaz | | | | | |
| | Rue de la Grande Charrière 38 | 14'825'984 | 12'420'000 | 559'754 | 18.08% |
| ZG | Baar | | | | |
| | Blegistrasse 21 & 23 | 13'495'219 | 13'660'000 | 389'536 | 12.41% |
| Cham | | | | | |
| | Alte Steinhauserstrasse 35 | 6'413'272 | 6'678'000 | 260'601 | 5.39% |
| Risch-Rotkreuz | | | | | |
| | Grundstrasse 6 & 10 | 9'520'345 | 9'919'000 | 264'631 | 10.58% |
| Steinhausen | | | | | |
| | Erlenweg 6, 8 & 10 | 31'322'241 | 32'580'000 | 781'260 | 5.95% |
| ZH | Dietlikon | | | | |
| | Lerzenstrasse 20 | 29'308'925 | 32'710'000 | 967'226 | 2.36% |
| (6) | Riedstrasse 10, 12, 14 | 50'656'768 | 52'250'000 | 1'756'491 | 16.85% |
| Dietlikon | | | | | |
| (5) | Neue Winterthurerstrasse 20 | 10'873'579 | 10'620'000 | 0 | 100.00% |
| Embrach | | | | | |
| | Hardhofstrasse 15/17 | 11'934'807 | 16'040'000 | 457'435 | 12.44% |
| Kloten | | | | | |
| | Industriestrasse 30 | 16'206'868 | 16'230'000 | 467'582 | 8.12% |
| Neffenbach | | | | | |
| (5) | Rotfarb 1, 8 | 22'819'518 | 24'010'000 | 566'036 | 4.10% |
| Oberglatt | | | | | |
| | Wehntalerstrasse 6 | 8'851'514 | 10'280'000 | 342'047 | 1.20% |
| Otelfingen | | | | | |
| | Lauetstrasse 3 à 19, 31 à 35 | 14'297'895 | 13'180'000 | 448'661 | 2.96% |
| Regensdorf | | | | | |
| | Bahnstrasse 58-60 | 17'442'141 | 16'480'000 | 271'181 | 53.10% |
| | Bahnstrasse 102 | 2'995'095 | 4'041'000 | 129'830 | 7.67% |
| Thalwil | | | | | |
| (3) | Schützenstrasse 1 | 5'182'085 | 5'870'000 | 172'634 | 6.82% |
| Winterthur | | | | | |
| | Hegmattenstrasse 24-26 | 6'745'674 | 8'261'000 | 275'219 | 7.20% |
| | Industriestrasse 24 | 10'252'006 | 10'850'000 | 348'222 | 1.89% |
| | Steigstrasse 26 | 20'290'411 | 25'770'000 | 753'220 | 27.29% |
| Totaux | | 1'673'205'002 | 1'834'326'000 | 53'044'749 | |

Immeubles à usage mixte

| Canton | Localité / Adresse | Prix de revient CHF | Valeur vénale CHF | Revenus bruts réalisés ¹ CHF | Total vacant ² |
|---------------|--|------------------------|----------------------|--|---------------------------|
| VD | Lausanne | | | | |
| | Rue de la Borde 3 a, b, c, d et 5 c, d | 42'621'749 | 49'500'000 | 994'032 | 14.76% |
| Totaux | | 42'621'749 | 49'500'000 | 994'032 | |

Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction

| Canton | Localité / Adresse | Prix de revient CHF | Valeur vénale CHF | Revenus bruts réalisés ¹ CHF | Total vacant ² |
|---------------|-------------------------------|------------------------|----------------------|--|---------------------------|
| VD | Lonay | | | | |
| | Route de Denges | 21'615'007 | 23'650'000 | 0 | 0.00% |
| | Mont-sur-Rolle | | | | |
| | Chemin de Carroz-Pessingettaz | 8'738'380 | 8'812'000 | 0 | 0.00% |
| VS | Vernayaz | | | | |
| | Site Moderna | 612'964 | 593'800 | 0 | 0.00% |
| ZH | Rümlang | | | | |
| | Flughofstrasse 57 | 5'818'093 | 4'981'000 | 28'120 | 0.00% |
| Totaux | | 36'784'444 | 38'036'800 | 28'120 | |

Récapitulation

| | Prix de revient CHF | Valeur vénale CHF | Revenus bruts réalisés ¹ CHF | Total vacant ² |
|--|------------------------|----------------------|--|---------------------------|
| Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie | 1'673'205'002 | 1'834'326'000 | 53'044'749 | |
| Immeubles à usage mixte | 42'621'749 | 49'500'000 | 994'032 | |
| Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction | 36'784'444 | 38'036'800 | 28'120 | |
| Totaux | 1'752'611'196 | 1'921'862'800 | 54'066'901 | 11.04% |

¹ Du 01.07.2023 au 31.12.2023.

² Sans les vacants travaux.

³ En droit de superficie.

⁴ Propriété par étage.

⁵ Ces immeubles font l'objet d'importants développements dans le but d'accroître les revenus futurs.

⁶ Cet immeuble a fait l'objet de l'achat d'une parcelle pour un montant de CHF 94'555.-.

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

Parcelles achetées

| Canton | Localité | Adresse | Date ¹ | Prix d'achat CHF |
|--------|-----------------------|------------------------|-------------------|---------------------|
| ZH | ² Dietikon | Riedstrasse 10, 12, 14 | 30.10.2023 | 94'555.00 |

Ventes

Aucune vente sur la période sous revue.

¹ Date de transfert de propriété inscrite au Registre Foncier.

² Parcelle complémentaire achetée pour l'immeuble existant de Riedstrasse 10, 12, 14.

DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

| Taux | Date d'emprunt | Échéance | Capital au 30.06.2023 | Tiré | Remboursé | Capital au 31.12.2023 |
|---|----------------|------------|-------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|
| Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an) | | | | | | |
| 2.00% | 29.06.2023 | 24.07.2023 | 1'000'000 | 0 | 1'000'000 | 0 |
| 1.03% | 11.10.2016 | 11.10.2023 | 5'200'000 | 0 | 5'200'000 | 0 |
| 1.00% | 01.07.2020 | 24.10.2023 | 4'660'000 | 0 | 4'660'000 | 0 |
| 1.00% | 04.11.2021 | 17.02.2024 | 495'000 ² | 0 | 0 | 495'000 |
| 1.00% | 04.11.2021 | 17.02.2024 | 2'760'000 ² | 0 | 0 | 2'760'000 |
| 2.00% | 10.01.2023 | 31.03.2024 | 46'780'000 | 0 | 0 | 46'780'000 |
| 2.00% | 11.01.2023 | 31.03.2024 | 12'000'000 | 0 | 0 | 12'000'000 |
| 2.00% | 27.02.2023 | 31.03.2024 | 61'150'000 | 0 | 5'000'000 | 56'150'000 |
| 2.00% | 29.06.2023 | 31.03.2024 | 2'700'000 | 0 | 2'000'000 | 700'000 |
| 2.00% | 14.07.2023 | 31.03.2024 | 0 | 500'000 | 0 | 500'000 |
| 2.00% | 02.08.2023 | 31.03.2024 | 0 | 3'500'000 | 3'000'000 | 500'000 |
| 2.00% | 10.10.2023 | 31.03.2024 | 0 | 5'200'000 | 0 | 5'200'000 |
| 2.00% | 24.10.2023 | 31.03.2024 | 0 | 5'000'000 | 2'400'000 | 2'600'000 |
| 2.00% | 25.10.2023 | 31.03.2024 | 0 | 32'000'000 | 0 | 32'000'000 |
| 2.00% | 25.10.2023 | 31.03.2024 | 0 | 15'000'000 | 0 | 15'000'000 |
| 2.00% | 19.12.2023 | 31.03.2024 | 0 | 4'500'000 | 0 | 4'500'000 |
| 1.43% | 29.09.2017 | 30.09.2024 | 7'511'000 | 0 | 76'000 | 7'435'000 |
| 1.12% | 30.09.2019 | 30.09.2024 | 1'890'000 | 0 | 0 | 1'890'000 |
| 1.04% | 31.03.2020 | 30.09.2024 | 4'330'000 | 0 | 0 | 4'330'000 |
| 1.67% | 06.10.2014 | 07.10.2024 | 14'500'000 | 0 | 0 | 14'500'000 |
| 1.92%¹ | | | 164'976'000 | 65'700'000 | 23'336'000 | 207'340'000 |
| Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans) | | | | | | |
| 1.70% | 04.11.2021 | 01.01.2025 | 2'100'000 | 0 | 0 | 2'100'000 |
| 1.37% | 04.01.2018 | 03.01.2025 | 15'200'000 ³ | 0 | 0 | 15'200'000 |
| 1.04% | 31.01.2018 | 31.01.2025 | 2'925'000 | 0 | 125'000 | 2'800'000 |
| 1.11% | 26.02.2018 | 26.02.2025 | 2'700'000 | 0 | 0 | 2'700'000 |
| 1.29% | 22.04.2021 | 22.04.2025 | 1'930'000 | 0 | 0 | 1'930'000 |
| 1.30% | 10.07.2017 | 10.07.2025 | 13'000'000 | 0 | 0 | 13'000'000 |
| 1.20% | 02.10.2017 | 01.10.2025 | 3'430'000 | 0 | 340'000 | 3'090'000 |
| 1.70% | 04.11.2021 | 02.10.2025 | 2'348'150 ⁴ | 0 | 36'500 | 2'311'650 |
| 0.65% | 29.11.2020 | 28.11.2025 | 17'000'000 | 0 | 0 | 17'000'000 |
| 1.05% | 18.01.2019 | 19.01.2026 | 5'985'000 | 0 | 0 | 5'985'000 |
| 1.28% | 22.01.2018 | 21.01.2026 | 16'292'500 | 0 | 142'500 | 16'150'000 |
| 1.25% | 31.03.2017 | 31.03.2026 | 10'950'000 | 0 | 0 | 10'950'000 |
| 1.24% | 23.05.2017 | 22.05.2026 | 10'000'000 | 0 | 0 | 10'000'000 |
| 1.22% | 26.09.2017 | 28.09.2026 | 3'800'000 | 0 | 0 | 3'800'000 |
| 0.80% | 18.02.2022 | 18.02.2027 | 13'000'000 | 0 | 0 | 13'000'000 |
| 1.29% | 23.05.2017 | 24.05.2027 | 12'578'000 | 0 | 0 | 12'578'000 |
| 1.41% | 10.07.2017 | 10.07.2027 | 4'910'000 | 0 | 0 | 4'910'000 |
| 1.41% | 13.09.2017 | 13.09.2027 | 10'000'000 | 0 | 0 | 10'000'000 |
| 0.70% | 11.11.2020 | 11.11.2027 | 27'490'000 | 0 | 0 | 27'490'000 |
| 0.60% | 07.06.2021 | 07.06.2028 | 6'112'000 | 0 | 0 | 6'112'000 |
| 1.37% | 29.06.2018 | 29.06.2028 | 19'500'000 | 0 | 0 | 19'500'000 |
| 0.60% | 04.10.2021 | 04.10.2028 | 31'090'000 | 0 | 582'000 | 30'508'000 |
| 1.05%¹ | | | 232'340'650 | 0 | 1'226'000 | 231'114'650 |

Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)

| | | | | | | |
|--------------------------|------------|------------|--------------------|----------|----------------|--------------------|
| 1.45% | 26.03.2019 | 26.03.2029 | 2'500'000 | 0 | 0 | 2'500'000 |
| 1.21% | 01.08.2021 | 31.07.2029 | 9'000'000 | 0 | 0 | 9'000'000 |
| 1.68% | 01.08.2021 | 31.07.2029 | 8'000'000 | 0 | 0 | 8'000'000 |
| 0.98% | 04.11.2019 | 02.11.2029 | 7'135'000 | 0 | 200'000 | 6'935'000 |
| 0.85% | 29.04.2020 | 30.04.2030 | 23'000'000 | 0 | 0 | 23'000'000 |
| 0.95% | 27.09.2020 | 26.09.2030 | 9'500'000 | 0 | 0 | 9'500'000 |
| 0.80% | 07.10.2020 | 07.10.2030 | 27'000'000 | 0 | 0 | 27'000'000 |
| 1.99% | 18.01.2023 | 15.12.2032 | 6'000'000 | 0 | 0 | 6'000'000 |
| 1.99% | 18.01.2023 | 15.12.2032 | 4'000'000 | 0 | 0 | 4'000'000 |
| 1.99% | 20.01.2023 | 15.12.2032 | 4'000'000 | 0 | 0 | 4'000'000 |
| 2.10% | 20.12.2022 | 19.12.2032 | 12'000'000 | 0 | 0 | 12'000'000 |
| 1.90% | 29.03.2023 | 28.03.2033 | 10'000'000 | 0 | 0 | 10'000'000 |
| 2.16% | 30.06.2023 | 30.06.2033 | 5'000'000 | 0 | 0 | 5'000'000 |
| 1.32%¹ | | | 127'135'000 | 0 | 200'000 | 126'935'000 |

| | | | | | |
|--------------------------|-------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| 1.43%¹ | 3.12⁵ | 524'451'650 | 65'700'000 | 24'762'000 | 565'389'650 |
|--------------------------|-------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------|

¹ Taux moyen pondéré.

² Crédits renouvelés en avance avec une date d'échéance au 17 février 2028.

³ Crédit renouvelé en avance avec une date d'échéance au 3 janvier 2029.

⁴ Crédit renouvelé en avance avec une date d'échéance au 2 octobre 2031.

⁵ Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers (en année). Cette dernière tient compte des nouvelles échéances citées en note 1, 3 et 4.

INFORMATIONS SUR LE TAUX EFFECTIF DES RÉMUNÉRATIONS

Rémunération à la direction de fonds

| | Taux maximum | Taux effectif |
|---|--------------|---------------|
| Commission de gestion | 1.50% | 0.95% |
| 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% | 3.00% |
| Commission de gestion des immeubles ¹ | 5.00% | 2.68% |
| Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation | 3.00% | 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 | 0.0425% | 0.0425% |
| 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.

| | |
|---|---------------|
| | CHF |
| Achat d'immeubles | 0.00 |
| Mandats de construction et investissements dans les immeubles | 44'872'794.00 |

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

Procimmo Real Estate SICAV

Compartiment entrepreneurs

BILAN

| Compartiment entrepreneurs | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| | CHF | CHF |
| Actifs | | |
| Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces | 250'216.71 | 250'000.00 |
| Autres actifs | 116.70 | 0.00 |
| Total des actifs | 250'333.41 | 250'000.00 |
| Passifs | | |
| Fonds propres : | | |
| Capital actions | 250'000.00 | 250'000.00 |
| Résultat reporté | 54.16 | 0.00 |
| Résultat de l'exercice | 279.25 | 0.00 |
| Total des passifs | 250'333.41 | 250'000.00 |
| Nombre d'actions en circulation | 01.07.2023 | 01.07.2022 |
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Situation au début de l'exercice | 250 | 250 |
| Situation à la fin de l'exercice | 250 | 250 |
| Valeur nette d'inventaire par action | 1'001.33 | 1'000.00 |

Actionnaires entrepreneurs détenant plus de 5% des actions.

Procimmo Group SA détenant 100%

COMPTE DE RÉSULTAT

| Compartiment entrepreneurs | 01.07.2023 | 01.07.2022 |
|--|---------------|-------------|
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| | CHF | CHF |
| Revenus | | |
| Produits des avoirs postaux et bancaires | 279.25 | 0.00 |
| Total des revenus, dont à déduire : | 279.25 | 0.00 |
| Total des charges | 0.00 | 0.00 |
| Résultat net | 279.25 | 0.00 |
| Résultat réalisé | 279.25 | 0.00 |
| Résultat total | 279.25 | 0.00 |

Procimmo Real Estate SICAV

Compte global de la SICAV

Les chiffres au 31.12.2022 proviennent du rapport semestriel de l'ancien compartiment Swiss Commercial Fund publié au 31.12.2022.

COMPTE DE FORTUNE

| Compte global de la SICAV | 31.12.2023 CHF | 31.12.2022 ¹ CHF |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces | 2'480'707.76 | 4'382'677.82 |
| Immeubles, divisés en : | | |
| - Immeubles à usage commercial | 1'834'326'000.00 | 1'129'334'000.00 |
| - Immeubles à usage mixte | 49'500'000.00 | 50'230'000.00 |
| - Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction | 38'036'800.00 | 41'220'800.00 |
| Total des immeubles | 1'921'862'800.00 | 1'220'784'800.00 |
| Autres actifs | 39'408'749.75 | 13'858'998.25 |
| Fortune totale du fonds, dont à déduire | 1'963'752'257.51 | 1'239'026'476.07 |
| Engagements à court terme, divisés selon : | | |
| - Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques | 207'340'000.00 | 98'330'000.00 |
| - Autres engagements à court terme | 40'870'229.90 | 8'862'523.99 |
| Engagements à long terme, divisés selon : | | |
| - Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques | 358'049'650.00 | 246'952'150.00 |
| Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation | 1'357'492'377.61 | 884'881'802.08 |
| Estimation des impôts dus en cas de liquidation | -25'361'992.00 | -8'116'979.28 |
| Fortune nette du fonds | 1'332'130'385.61 | 876'764'822.80 |
| Nombre d'actions en circulation | 01.07.2023 31.12.2023 | 01.07.2022 31.12.2022 |
| Compartiment investisseurs | | |
| Situation au début de l'exercice | 5'961'353 | 5'961'353 |
| Nombre d'actions émises | 3'297'222 | 0 |
| Situation à la fin de l'exercice | 9'258'575 | 5'961'353 |
| Nombre d'actions en circulation | 01.07.2023 31.12.2023 | 01.07.2022 31.12.2022 |
| Compartiment entrepreneurs | | |
| Situation au début de l'exercice | 250 | 250 |
| Situation à la fin de l'exercice | 250 | 250 |

¹ Certaines positions ont été reclassées afin d'harmoniser la présentation des comptes.

COMPTE DE RÉSULTAT

| Compte global de la SICAV | 01.07.2023 | 01.07.2022 ¹ |
|---|----------------------|-------------------------|
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| | CHF | CHF |
| Revenus | | |
| Produits des avoirs postaux et bancaires | 706.77 | 0.00 |
| Loyers (rendements bruts) | 54'066'900.90 | 33'267'994.37 |
| Intérêts intercalaires portés à l'actif | 242'832.74 | 154'100.48 |
| Autres revenus | 510'298.11 | 185'780.24 |
| Total des revenus, dont à déduire : | 54'820'738.52 | 33'607'875.09 |
| Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques | 3'761'179.09 | 1'670'457.69 |
| Rentes de droits de superficie | 166'493.60 | 67'888.70 |
| Autres intérêts passifs | 0.00 | 2'655.69 |
| Entretien et réparations | 3'041'352.67 | 1'415'601.38 |
| Administration des immeubles, divisés en : | | |
| - Frais liés aux immeubles | 4'790'908.19 | 2'424'666.05 |
| - Impôts fonciers | 1'053'858.00 | 1'009'183.00 |
| - Frais d'administration | 1'451'671.59 | 863'973.16 |
| - Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux | 395'863.94 | 336'864.60 |
| Impôts revenus et fortune | 3'647'975.00 | 2'163'261.36 |
| Frais d'estimation et d'audit | 196'432.27 | 104'151.00 |
| Rémunérations réglementaires versées : | | |
| - A la direction | 6'453'047.32 | 3'747'574.47 |
| - A la banque dépositaire | 291'636.34 | 188'457.62 |
| - A la banque dépositaire - Commissions sur distribution | 247'286.20 | 163'937.21 |
| Autres charges | 259'085.34 | 108'306.34 |
| Total des charges | 25'756'789.55 | 14'266'978.27 |
| Résultat net | 29'063'948.97 | 19'340'896.82 |
| Gains en capitaux réalisés | 0.00 | 1'088'283.65 |
| Résultat réalisé | 29'063'948.97 | 20'429'180.47 |
| Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) | -4'014'905.28 | 9'243'518.48 |
| Impôts en cas de liquidation (variation) | -4'929'663.00 | 0.00 |
| Résultat total | 20'119'380.69 | 29'672'698.95 |

¹ Certaines positions ont été reclassées afin d'harmoniser la présentation des comptes.

ANNEXE

Montant du compte d'amortissement des immeubles

Aucun montant n'a été affecté à l'amortissement et il n'y a pas de solde sur ce compte.

Montant du compte provision pour réparations futures

Aucun montant n'a été affecté en vue de réparations futures et aucune provision n'a été constituée à cet effet.

Montant du compte prévu pour être réinvesti

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

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

Aucune action n'a été présentée au rachat.

Informations sur les dérivés

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

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

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

Méthode de Wüest Partner SA

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

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

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.20% à 5.50%. Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 3.99 %.

Méthode de Jones Lang LaSalle SA

L'évaluation a été réalisée en utilisant la méthode d'évaluation Discounted-Cashflow (DCF). Il s'agit de déterminer le potentiel de revenu de l'immeuble sur la base des revenus et des charges futurs.

Les flux de trésorerie qui en résultent correspondent aux flux de trésorerie nets actuels et prévus après déduction de tous les coûts qui ne peuvent être attribués aux locataires. Les flux de trésorerie annuels sont actualisés à la date d'évaluation.

Le taux d'intérêt utilisé à cette fin est basé sur le taux d'intérêt moyen des investissements sans risque à long terme, tels qu'une obligation fédérale à 10 ans et une prime de risque spécifique à l'immeuble. Cela tient compte des risques du marché et de l'illiquidité plus élevée d'un bien immobilier par rapport à une obligation du gouvernement fédéral. Les taux d'actualisation varient en fonction de la situation macro et microéconomique et du segment immobilier.

La valeur marchande des immeubles qui sont totalement ou partiellement vacants est déterminée en supposant que leur nouvelle location prendra un certain temps. La perte de loyer, les périodes sans loyer et les autres incitations pour les nouveaux locataires qui sont conformes aux pratiques du marché à la date de l'évaluation sont prises en compte dans l'évaluation. Les taxes sur la valeur ajoutée, les taxes sur les gains immobiliers, les coûts de transaction et de financement et les impôts différés ont été exclus de l'évaluation.

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.45% à 5.25%. Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 4.28 %.

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 action 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 d'actions en circulation. Elle est arrondie à CHF 0.01.

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

Le 22 août 2023, la FINMA a approuvé les modifications du prospectus avec règlement de placement intégré soumises par la direction du fonds et la banque dépositaire, telles qu'elles ont été publiées le 28 août 2023. Les nouveaux documents de la SICAV sont entrés en vigueur le 31 octobre 2023 et comportent pour l'essentiel les modifications suivantes : le regroupement des deux compartiments (Swiss Commercial Fund et Swiss Commercial Fund II) en un seul (Swiss Commercial Fund). Les détails de cette modification et d'autres modifications figurent dans le prospectus avec règlement de placement intégré de la SICAV.