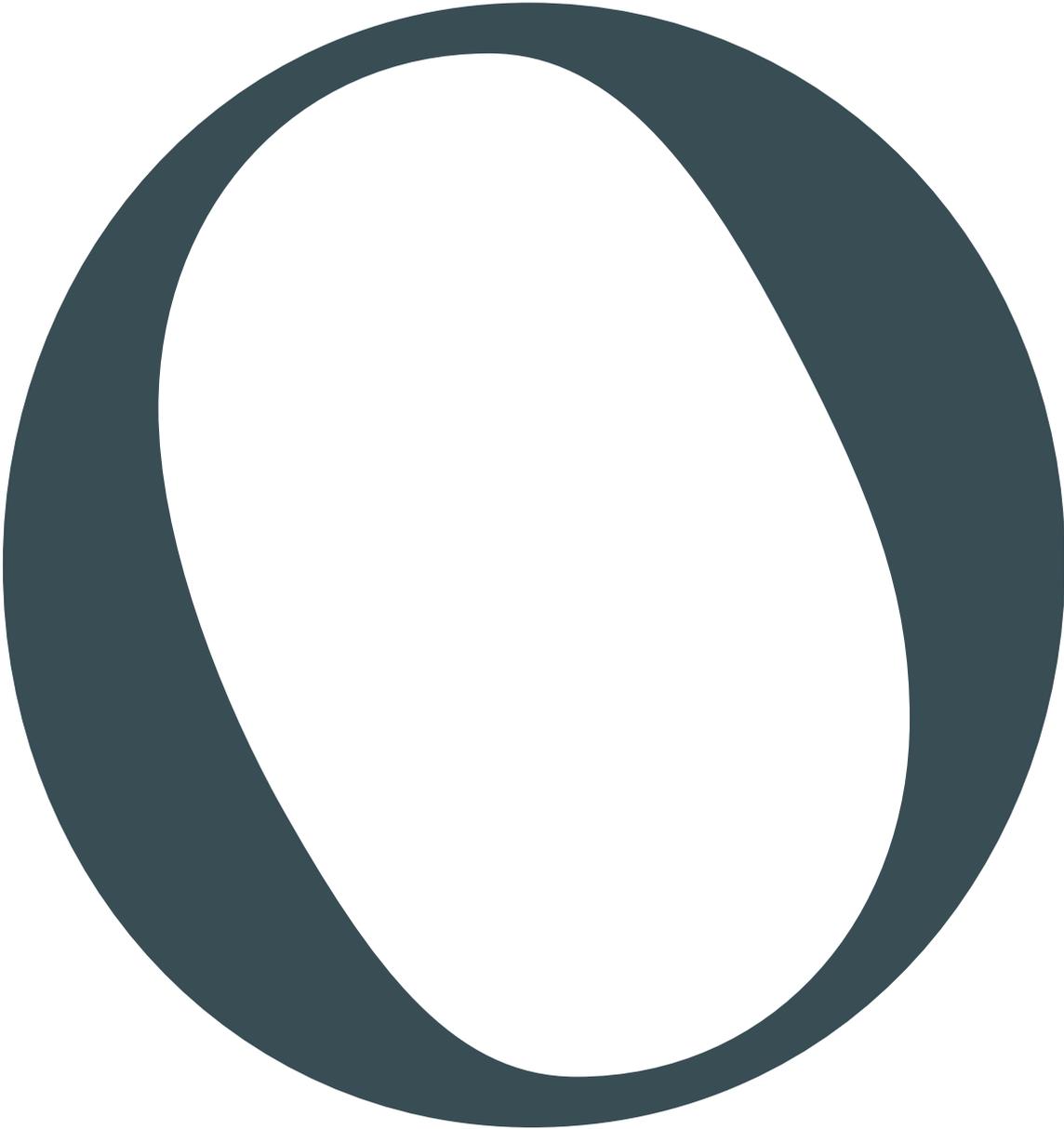


2024 PROCIMMO REAL ESTATE SICAV
RAPPORT SEMESTRIEL NON-AUDITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2024





En avril 2024, Procimmo SA a annoncé son intention de devenir direction de fonds.

Le 29 novembre 2024, la FINMA a approuvé les modifications du règlement de placement ainsi que des statuts de Procimmo Real Estate SICAV. Ces modifications sont entrées en vigueur le 24 décembre 2024 et ont notamment eu pour conséquence le changement de nom du compartiment "Swiss Commercial Fund" en "Industrial". La FINMA a également approuvé l'introduction de trois nouveaux compartiments investisseurs issus de la transformation de trois fonds contractuels de type "fonds immobilier". La transformation a eu lieu le 8 janvier 2025. Depuis cette date, Procimmo Real Estate SICAV est composée de quatre compartiments investisseurs intitulés respectivement « Industrial » (ex-Swiss Commercial Fund), « Residential » (ex-PRLF), « Commercial PK » (ex-P56) et « Residential PK » (ex-I56).

La décision de la FINMA autorisant Procimmo SA en tant que direction de fonds est entrée en force le 12 décembre 2024. Le changement de direction de fonds de Solutions & Funds SA à Procimmo SA a été effectué le 15 janvier 2025.

Avec une fortune brute de plus de CHF 2 milliards, le compartiment investisseurs "Industrial" de Procimmo Real Estate SICAV est le plus grand fonds de placement immobilier suisse, spécialisé dans les secteurs de l'industrie, de l'artisanat et de la logistique, coté à la SIX Swiss Exchange.

Des optimisations du portefeuille, par le biais de désinvestissements et d'acquisitions stratégiques, font l'objet d'une évaluation permanente.

Table des matières

4	COMPARTIMENT INDUSTRIAL
4	2024 en bref
6	Rapport de gestion
8	Chiffres clés (Compartiment Industrial)
10	Compte de fortune (Compartiment Industrial)
11	Compte de résultat (Compartiment Industrial)
14	Inventaire des immeubles (Compartiment Industrial)
23	Achats et ventes (Compartiment Industrial)
24	Détail des dettes hypothécaires (Compartiment Industrial)
27	Taux effectif des rémunérations (Compartiment Industrial)
29	COMPARTIMENT ENTREPRENEURS
30	Compte de fortune (Compartiment entrepreneurs)
31	Compte de résultat (Compartiment entrepreneurs)
33	COMPTE GLOBAL DE LA SICAV
34	Compte de fortune (Compte global de la SICAV)
35	Compte de résultat (Compte global de la SICAV)
36	Portrait Procimmo Real Estate SICAV
37	Gestion et organes
38	Annexe
40	Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière
41	Développement durable

COMPARTIMENT INDUSTRIAL

TOTAL DES ACTIFS **2.09** MRD

RENDEMENT BRUT RÉEL DES IMMEUBLES TERMINÉS **6.23%***

COEFFICIENT D'ENDETTEMENT **27.50%**

REVENUS LOCATIFS **55.5** MIO

PRIX DE LOCATION PAR M²/AN **122.15** CHF *

MARGE EBIT **71.91**%

TAUX DE PERTE SUR LOYERS **11.13**%

* Hors vacants, hors places de parcs et hors antennes

Procimmo Real Estate SICAV – Industrial poursuit sa croissance grâce à la confiance des investisseurs qui a permis de lever CHF 175 millions au cours de l'année 2024.

Procimmo Real Estate SICAV – Industrial poursuit sa croissance grâce à la confiance des investisseurs qui a permis de lever CHF 175 millions au cours de l'année 2024. Le produit de ces levées de fonds a été entièrement investi dans l'achat d'actifs de qualité ainsi que dans le lancement de projets de développement à forte valeur ajoutée. Ainsi, porté par cette gestion dynamique, le résultat net du premier semestre affiche une forte progression (+15.1%) par rapport au 31 décembre 2023.

Les revenus locatifs sur six mois s'élèvent à CHF 55.5 millions, en hausse de 2.6% en comparaison avec le 31 décembre 2023. Cette performance s'explique principalement par les revenus supplémentaires des acquisitions effectuées au cours de l'année 2024, mais également dans une moindre mesure par la baisse du taux de vacance qui atteint 10.82% (contre 11.04% au 31 décembre 2023). Parallèlement, la gestion maîtrisée des charges permet au compartiment d'atteindre une marge EBIT de 71.91%, en hausse par rapport au 31 décembre 2023 (69.41%).

En termes d'évolution du portefeuille, la rotation des immeubles se poursuit efficacement avec la vente de deux actifs vacants au cours du semestre pour un montant total de CHF 12.3 millions, l'un sis route de l'Industrie 87 à Domdidier (FR) et l'autre à Bahnhofstrasse 18, Morat (FR). Par ailleurs, l'augmentation de capital d'environ

CHF 100 millions effectuée au cours du semestre a permis au gestionnaire d'investir, en moins d'un mois, CHF 92.8 millions dans l'achat de nouveaux bâtiments. Les immeubles acquis sont situés à Pratteln (BL) pour un montant de CHF 53.5 millions, à Crissier (VD) pour CHF 21.3 millions et à Saint-Gall (SG) pour CHF 18.0 millions. Les bâtiments de Pratteln et Crissier sont de type industriel-retail, tandis que celui de Saint-Gall est exclusivement industriel. Ces acquisitions offrent au total un rendement brut de 7%, supérieur à la moyenne du compartiment.

Perspectives

Grâce à ces solides bases, le gestionnaire concentre ses efforts sur les thématiques suivantes :

La commercialisation des immeubles vacants restera la priorité afin d'améliorer les revenus locatifs à long terme et réduire le taux de vacance de manière pérenne. Ainsi, le gestionnaire poursuivra sa stratégie proactive afin de réduire significativement cette vacance. L'objectif principal étant de remplir les immeubles en fin de construction tels que : Route de Denges à Lonay (VD), chemin de Vuasset 4-8 à Prévèrenges (VD) et Rheinstrasse 74 à Wallbach (AG), dont la commercialisation avance de manière satisfaisante.

Les projets de développement, qui sont l'axe majeur de la pérennité des revenus futurs du compartiment, se poursuivent sur plusieurs localisations. Les travaux ont été lancés sur les sites de Chemin des Conrardes 12 à Boudry (NE) et Flughofstrasse 57 à Rümlang (ZH), tandis que les études pour le projet de Neue Winterthurestrasse 20 à Dietlikon (ZH) sont bien avancées en vue d'un démarrage du projet au cours de l'année. Les études sont également en phase avancées pour le dépôt des permis de construire des projets situés à Lauetstrasse 3 à Otelfingen (ZH) et En Reculan 3 à Ecublens (VD). Comme mentionné dans les rapports précédents, ces projets ne représentent qu'une partie du potentiel de développement total du fonds estimé à environ CHF 390 millions.

Le programme de rotation des actifs, qui a été un grand succès en 2024 avec la vente d'immeubles peu rentables et l'acquisition d'immeubles ayant des rendements supérieurs à la moyenne du fonds, continuera à être déployé de manière dynamique. Cette stratégie se poursuit avec la vente post-clôture comptable semestrielle pour un montant de CHF 55.5 millions de deux immeubles ayant atteint leur maturité. Il s'agit des immeubles sis chemin Saint-Hubert 5 à Sion (VS) et rue de la Borde 3 a, b, c, d et 5 c, d à Lausanne (VD). Le gestionnaire continuera également à analyser de nouvelles opportunités d'acquisitions, notamment des actifs qui offriront une forte plus-value à long terme.

Enfin, les travaux d'améliorations énergétiques se poursuivront afin d'atteindre les objectifs 2030 de réduire les émissions de CO₂ de 40% par rapport à 2020. Ceux-ci se concentrent essentiellement sur les remplacements des chaudières ainsi que la rénovation des toitures et l'installation d'équipements photovoltaïques.

En conclusion, la dynamique globale du compartiment reste très positive et en ligne avec les attentes d'un résultat net couru espéré d'environ CHF 6.00 par action en fin de période comptable.

Chiffres clés

Compartiment Industrial

Actifs

	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF
Fortune totale	2'092'065'613.28	1'963'501'924.10
Fortune nette	1'465'249'294.17	1'331'880'052.20
Valeur vénale des immeubles terminés	1'983'663'000.00	1'883'826'000.00
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. terrains)	57'612'100.00	38'036'800.00

	ACTIONS EN CIRCULATION	FORTUNE NETTE DU COMPARTIMENT CHF	VALEUR NETTE D'INVENTAIRE D'UNE ACTION CHF	DISTRIBUTION DU GAIN EN CAPITAL PAR ACTION CHF	DISTRIBUTION DU REVENU NET PAR ACTION CHF	DISTRIBUTION TOTALE CHF
31.12.2022	5'961'353	876'514'822.80	147.05	N/A	N/A	N/A
31.12.2023	9'258'575	1'331'880'052.20	143.85	N/A	N/A	N/A
31.12.2024	10'471'007	1'465'249'294.17	139.93	N/A	N/A	N/A

Indices calculés selon la directive AMAS

	31.12.2024	31.12.2023
Quote-part des pertes sur loyer ¹	11.13%	11.86%
Coefficient d'endettement	27.50%	29.42%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	71.91%	69.41%
Quote-part des charges d'exploitation du compartiment (TER REF (GAV))	0.89%	0.89% ⁵
Quote-part des charges d'exploitation du compartiment (TER REF (MV))	1.20%	1.36% ⁵
Rendement des fonds propres (ROE) ³	1.95%	1.10%
Rendement du capital investi (ROIC) ⁴	1.41%	1.22%
Rendement sur distribution	N/A	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio	17.20%	0.80%
Rendement de placement ³	2.00%	1.53%

Performance du compartiment Industrial

	DEPUIS LA CRÉATION DU COMPARTIMENT ²	31.12.2024 ³	31.12.2023
Compartiment Industrial	189.42%	11.72%	13.21%
SXI Real Estate® Funds Broad Total Return	169.75%	12.07%	5.45%

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 compartiment.

¹ Ce taux exclut les vacants pour travaux.

² Performance cumulative depuis le 08.11.2007 (fonds contractuel jusqu'au 21.04.2021, puis transformé en compartiment de la SICAV).

³ Calculés sur la période sous revue.

⁴ Calculés sur douze mois.

⁵ Annualisés.

Compte de fortune

Compartiment Industrial

		31.12.2024	31.12.2023
		CHF	CHF
ACTIFS	Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	1'655'352.23	2'230'491.05
	Immeubles, divisés en :		
	- Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie	1'936'663'000.00	1'834'326'000.00
	- Immeubles à usage mixte	47'000'000.00	49'500'000.00
	- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	57'612'100.00	38'036'800.00
	TOTAL DES IMMEUBLES	2'041'275'100.00	1'921'862'800.00
	Autres actifs	49'135'161.05	39'408'633.05
	FORTUNE TOTALE DU FONDS, DONT À DÉDUIRE	2'092'065'613.28	1'963'501'924.10
PASSIFS	Engagements à court terme, divisés selon :		
	- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	128'739'265.00	207'340'000.00
	- Autres engagements à court terme	41'840'379.11	40'870'229.90
	Engagements à long terme, divisés selon :		
	- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	432'609'000.00	358'049'650.00
	FORTUNE NETTE DU FONDS AVANT ESTIMATION DES IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION	1'488'876'969.17	1'357'242'044.20
	Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-23'627'675.00	-25'361'992.00
	FORTUNE NETTE DU FONDS	1'465'249'294.17	1'331'880'052.20
		01.07.2024	01.07.2023
		31.12.2024	31.12.2023
		CHF	CHF
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS	Fortune nette du compartiment au début de l'exercice	1'399'262'215.64	877'385'606.61 ¹
	Fortune nette du compartiment repris (regroupement)	0.00	483'832'583.23 ³
	Distribution	-58'637'640.00	-32'787'441.50 ²
	Distribution du compartiment repris (regroupement)	0.00	-16'669'797.58 ³
	Solde des mouvements d'actions	95'418'778.23 ⁴	0.00
	Résultat total	29'205'940.30	20'119'101.44
	FORTUNE NETTE DU FONDS À LA FIN DE L'EXERCICE	1'465'249'294.17	1'331'880'052.20
NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION	Situation au début de l'exercice	9'772'940	5'961'353
	Nombre d'actions émises	698'067	3'297'222
	SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE	10'471'007	9'258'575
	VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR ACTION	139.93	143.85

1 Fortune nette au 30 juin 2023 du compartiment Swiss Commercial Fund désormais nommé "Industrial".

2 Distribution du compartiment Swiss Commercial Fund.

3 Reprise de la fortune nette et de la distribution du compartiment Swiss Commercial Fund II au 30 juin 2023, suite au regroupement avec le compartiment Swiss Commercial Fund, contre échange de 3'297'222 actions.

4 Augmentation de capital du 29 novembre 2024.

Compte de résultat

Compartiment Industrial

		01.07.2024	01.07.2023
		31.12.2024	31.12.2023
		CHF	CHF
REVENUS	Produits des avoirs postaux et bancaires	5'121.78	427.52
	Loyers (rendements bruts)	55'468'654.93	54'066'900.90
	Intérêts intercalaires portés à l'actif	0.00	242'832.74
	Autres revenus	782'065.62	510'298.11
	Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	2'024'394.30	0.00
	TOTAL DES REVENUS, DONT À DÉDUIRE	58'280'236.63	54'820'459.27
CHARGES	Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	3'442'696.26	3'761'179.09
	Rentes de droits de superficie	170'316.70	166'493.60
	Entretien et réparations	3'191'325.77	3'041'352.67
	Administration des immeubles, divisés en :		
	- Frais liés aux immeubles	3'859'122.79	4'790'908.19
	- Impôts fonciers	1'207'390.34	1'053'858.00
	- Frais d'administration	1'295'979.16	1'451'671.59
	- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	350'811.27	395'863.94
	Impôts revenus et fortune	4'110'070.03	3'647'975.00
	Frais d'estimation et d'audit	159'367.49	196'432.27
	Rémunérations réglementaires versées :		
	- A la direction	6'413'997.47	6'453'047.32
	- A la banque dépositaire	301'358.64	291'636.34
	- A la banque dépositaire - Commissions sur paiement du dividende	146'594.10	247'286.20
	Autres charges	176'337.05	259'085.34
	TOTAL DES CHARGES	24'825'367.07	25'756'789.55
	RÉSULTAT NET	33'454'869.56	29'063'669.72
	Pertes en capitaux réalisés	6'856'979.26	0.00
	RÉSULTAT RÉALISÉ	26'597'890.30	29'063'669.72
	Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	4'161'037.00	-4'014'905.28
	Impôts en cas de liquidation (variation)	-1'552'987.00	-4'929'663.00
	RÉSULTAT TOTAL	29'205'940.30	20'119'101.44





RÜTIWEG 5-13, PRATTELN (BL)

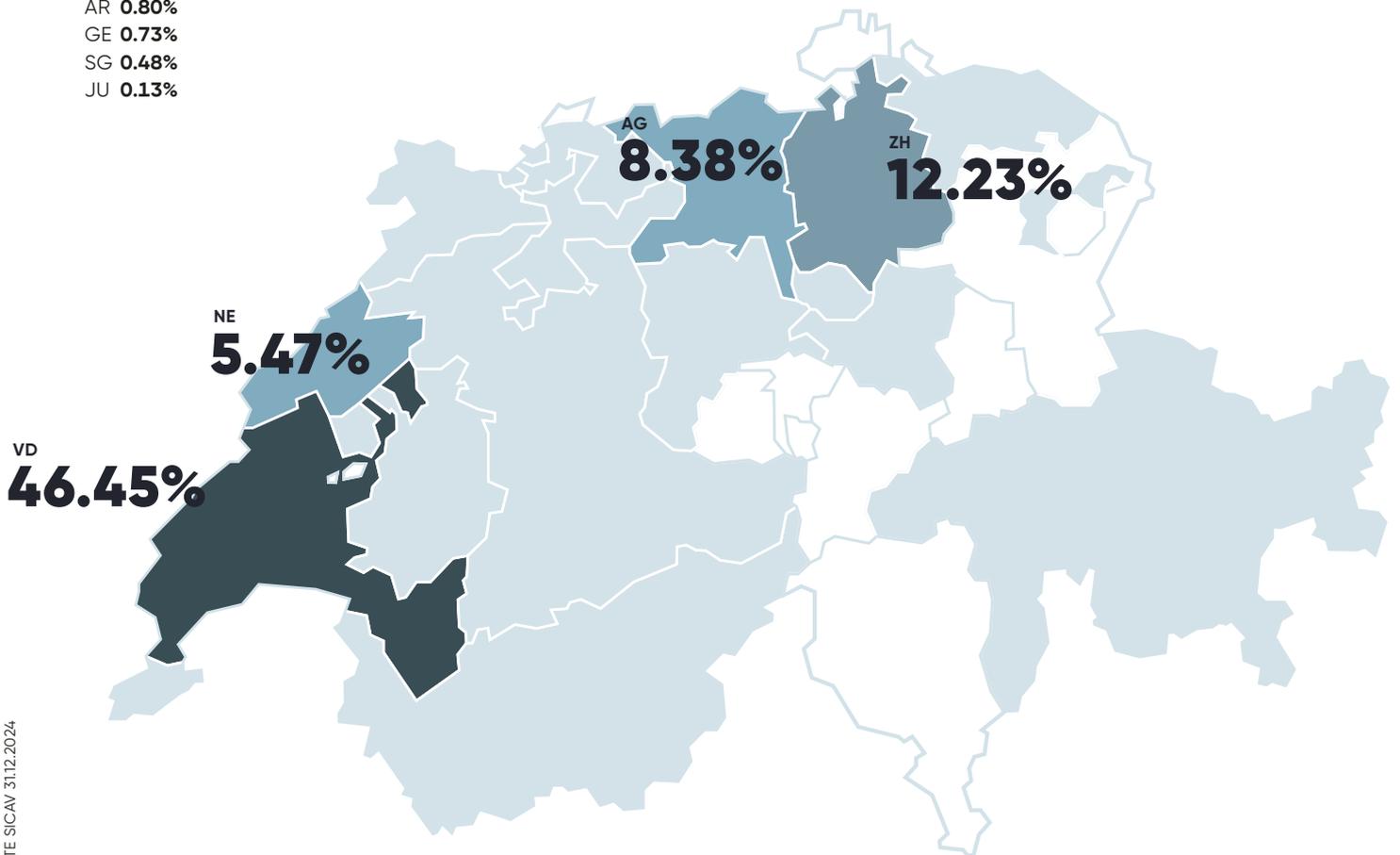
**SURFACE
LOUABLE :
33'692 m²**

Inventaire des immeubles

Compartiment Industrial

Répartition géographique (en % de la valeur vénale)

VD	46.45%
ZH	12.23%
AG	8.38%
NE	5.47%
LU	4.41%
BL	3.76%
VS	3.34%
ZG	3.04%
BE	2.71%
GR	2.43%
SO	2.21%
FR	1.49%
TG	1.09%
SZ	0.85%
AR	0.80%
GE	0.73%
SG	0.48%
JU	0.13%



Inventaire des immeubles

Compartiment Industrial

Liste géographique

Immeubles à usage commercial

		PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS ¹ CHF	TOTAL VACANT ²
AG	HÄGGGLINGEN				
	Sonnhalde	37'428'411	38'430'000	1'156'670	0.00%
	MURI				
	Pilatusring 2	7'341'182	9'510'000	337'182	5.37%
	Pilatusstrasse 19 & 21	13'130'702	13'060'000	493'244	6.52%
	OBERENTFELDEN				
	Industriestrasse 8	8'717'627	8'561'000	240'952	24.70%
	SCHAFISHEIM				
	Dutschmis 10	25'591'601	29'020'000	802'660	0.00%
	SPREITENBACH				
⁽³⁾	Härdlistrasse 17	9'792'754	9'100'000	283'177	24.13%
	VILLMERGEN				
⁽⁶⁾	Durisolstrasse 8	7'682'295	9'037'000	234'843	0.00%
	WALLBACH				
⁽⁵⁾	Rheinstrasse 74	20'101'603	17'150'000	184'842	35.38%
	WOHLEN				
	Zentralstrasse 54A	4'471'585	3'878'000	3'720	97.62%
	WÜRENLINGEN				
	Industrie Althau 1	24'967'007	25'990'000	901'975	8.26%
	WÜRENLOS				
	Grosszelgstrasse 21, 21a	5'908'642	7'335'000	214'423	0.20%
AR	HERISAU				
	Walke 43	11'990'980	16'270'000	377'165	36.54%
BE	BERNE				
⁽³⁾	Bümplizstrasse 35	5'029'760	4'667'000	233'790	0.00%
	BIENNE				
	Mattenstrasse 133	2'511'369	2'511'000	7'917	91.18%
	FRAUENKAPPELEN				
	Murtenstrasse 110, 112	7'570'582	6'628'000	207'360	3.25%
	INTERLAKEN				
	Kammstrasse 11-13	24'886'564	24'730'000	723'266	2.57%

1 Du 01.07.2024 au 31.12.2024

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 Contrats de bail Triple-net: la totalité des coûts relatifs aux immeubles est à la charge du locataire, comme par exemple les charges pour l'entretien, les remises en état/réparations, les assurances ainsi que les taxes et les impôts d'immeubles.

Immeubles à usage commercial

		PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS ¹ CHF	TOTAL VACANT ²
	MÜSINGEN				
	Südstrasse 4, 4a, 6	11'253'344	11'070'000	370'227	20.23%
	URTENEN-SCHÖNBÜHL				
⁽³⁾	Moosstrasse 11	5'493'476	5'654'000	233'412	0.15%
BL	BIEL-BENKEN				
	Gewerbestrasse 2 & 6	13'042'823	13'230'000	338'853	30.99%
	MÜNCHENSTEIN				
⁽³⁾	Venedigstrasse 31	5'768'643	5'906'000	242'575	6.44%
	PRATTELN				
	Rütiweg 5-13 & Krummeneichstrasse 39	55'787'641	57'533'000	199'884	5.97%
FR	ROSSENS				
	Route de Montena 63, 65A, B	24'208'131	26'200'000	749'290	0.00%
	VUISTERNENS-EN-OGOZ				
	Route de Rueyres 12	6'371'612	4'290'000	224'490	0.29%
GE	PERLY-CERTOUX				
	Route de Saint-Julien 273, 275, 277	12'788'207	14'960'000	478'008	0.10%
GR	LANDQUART				
⁽⁶⁾	Kantonsstrasse 16	45'921'791	49'590'000	1'469'283	4.75%
JU	PORRENTROY				
	Chemin des Grandes-Vies 19, 21	4'441'391	2'755'000	156'012	13.55%
LU	DIERIKON				
	Industriestrasse 1	38'338'273	37'540'000	1'004'742	12.59%
	KRIENS				
	Rengglochstrasse 19/21	9'048'060	10'900'000	232'273	35.28%
	Rengglochstrasse 38-40	10'279'223	9'354'000	288'530	0.10%
	NEBIKON				
	Bahnhofstrasse 33	20'683'538	18'820'000	585'291	15.61%
	ROOT				
	Oberfeld 2, 4	13'332'137	13'350'000	241'829	43.38%
NE	BOUDRY				
	Chemin des Conrardes 12	16'981'057	20'810'000	674'990	0.00%
	LA CHAUX-DE-FONDS				
	Route de l'Helvétie 283	34'737'234	37'000'000	1'163'056	0.00%
	NEUCHÂTEL				
	Rue des Draizes 3, 5, 7	30'903'818	35'600'000	1'172'602	1.71%
	PESEUX				
	Rue de la Gare 4	17'693'797	18'180'000	429'100	27.33%

1 Du 01.07.2024 au 31.12.2024

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 Contrats de bail Triple-net: la totalité des coûts relatifs aux immeubles est à la charge du locataire, comme par exemple les charges pour l'entretien, les remises en état/réparations, les assurances ainsi que les taxes et les impôts d'immeubles.

Immeubles à usage commercial

		PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS ¹ CHF	TOTAL VACANT ²
SG	JONA				
	St. Dionysstrasse 31, 33	17'541'147	9'984'000	194'271	67.90%
SO	BELLACH				
	Grederstrasse 31	2'887'321	3'612'000	99'445	0.00%
	BETTLACH				
⁽⁶⁾	Unterer Einschlag 1, 9, 9a, 9b	18'282'708	19'980'000	535'992	0.00%
	BIBERIST				
	Burgunderstrasse 13	17'778'699	15'220'000	360'100	43.18%
	NIEDERBUCHSITEN				
	Neumatt 10	4'156'666	6'256'000	190'516	0.61%
SZ	KÜSSNACHT AM RIGI				
	Zugerstrasse 55	13'977'477	17'270'000	451'764	0.00%
TG	BÜRGLEN				
	Industriestrasse 2, 4	11'740'423	11'720'000	595'039	9.00%
	PFYN				
	Fabrikstrasse 17	11'836'753	10'450'000	454'039	14.28%
VD	ALLAMAN				
	Route de la Gare 11	8'235'279	8'095'000	323'478	10.14%
	AUBONNE				
	Chemin du Pré Neuf 14	93'239'432	104'150'000	3'736'274	0.97%
	BUSSIGNY				
	Route de Genève 5	63'988'079	68'160'000	1'948'068	0.00%
	Route de Sorge 1	13'547'844	18'120'000	536'090	0.00%
	Route de Sorge 2	19'187'506	25'170'000	812'157	6.33%
	CHESEAUX-SUR-LAUSANNE				
	Chemin du Châtelard 1	13'237'849	12'880'000	502'420	1.71%
	CORCELLES-PRES-PAYERNE				
⁽⁴⁾	Z.I. de la Planchettaz 2, 4	2'626'191	4'470'000	150'846	0.00%
	CRISSIER				
	Chemin de l'Esparcette 5	22'748'400	22'830'000	0	0.00%
	ECUBLENS				
	Route de Reculan parcelle n°1331	8'810'089	8'927'312	201'018	0.00%
	Route de Reculan parcelle n°1333	18'611'300	18'822'688	76'955	0.00%
	EYSINS				
	Terre Bonne B1, Route de Crassier 13	20'249'557	23'700'000	650'730	0.00%
	FOREL				
	Aux Prés de Bamps, Route de l'Industrie 11 à 33	6'181'096	6'185'000	263'790	4.74%
	LAUSANNE				
⁽⁴⁾	Chemin d'Entre-Bois 19, 21	6'509'886	8'590'000	318'384	0.85%

1 Du 01.07.2024 au 31.12.2024

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 Contrats de bail Triple-net: la totalité des coûts relatifs aux immeubles est à la charge du locataire, comme par exemple les charges pour l'entretien, les remises en état/réparations, les assurances ainsi que les taxes et les impôts d'immeubles.

Immeubles à usage commercial

	PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS ¹ CHF	TOTAL VACANT ²
Chemin d'Entre-Bois 29, 29A, 31	12'010'243	13'380'000	411'476	4.51%
Rue de Genève 88	27'314'770	36'770'000	1'173'333	10.35%
LE MONT-SUR-LAUSANNE				
En Budron E7	4'564'284	5'714'000	201'521	0.00%
En Budron E9	4'953'171	5'866'000	182'095	4.75%
En Budron H7, H9, H11	18'400'541	31'190'000	910'833	2.62%
MORGES				
Avenue Riond-Bosson 2	11'741'000	11'830'000	349'341	0.00%
Rue de Lausanne 55-57	25'059'469	24'530'000	374'426	47.85%
NOVILLE				
Route du Simplon 33	5'016'895	5'950'000	189'521	0.00%
NYON				
Route de Champ-Colin 12, 16, 18, 20	24'967'686	28'420'000	878'634	15.13%
ONNENS				
Champs-du-Port	73'336'359	87'720'000	2'965'193	14.62%
PRÉVERENGES				
Chemin du Vuasset 2	19'325'683	21'700'000	237'607	0.00%
Chemin du Vuasset 4, 6, 8	27'953'290	22'360'000	295'367	9.59%
PUIDOUX				
Route de la Z.I. du Verney 4, 6	23'333'779	32'170'000	934'274	0.00%
Chemin du Verney 18, 20A, 20B	21'780'722	30'430'000	858'856	1.00%
RENENS				
Avenue de Longemalle 7	5'218'849	6'830'000	178'074	17.91%
ROMANEL-SUR-MORGES				
Z.I. Moulin-de-Choc	14'459'869	16'660'000	504'451	14.78%
SAINTE-CROIX				
⁽⁴⁾ Rue de l'Industrie 21	13'754'635	9'030'000	397'607	30.95%
VILLENEUVE				
⁽⁵⁾ Chemin du Pré-Neuf	10'298'631	10'250'000	0	0.00%
Retail Park, Chemin de la Confrérie 117	52'412'736	47'770'000	1'385'006	2.58%
Rocville, Z.I. D107	55'646'250	65'310'000	1'788'900	0.00%
YVERDON-LES-BAINS				
Avenue des Sports 42	17'111'052	17'440'000	440'783	34.72%
VS MARTIGNY				
⁽⁴⁾ Rue du Levant 167	6'458'159	9'806'000	312'170	0.05%
SION				
Rue de l'Industrie 22	26'644'997	27'800'000	824'753	0.00%

¹ Du 01.07.2024 au 31.12.2024

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 Contrats de bail Triple-net: la totalité des coûts relatifs aux immeubles est à la charge du locataire, comme par exemple les charges pour l'entretien, les remises en état/réparations, les assurances ainsi que les taxes et les impôts d'immeubles.

Immeubles à usage commercial

		PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS ¹ CHF	TOTAL VACANT ²
⁽⁴⁾	Chemin St-Hubert 5	7'667'590	7'690'000	288'162	0.00%
	VERNAYAZ				
	Rue de la Grande Charrière 38	14'991'051	12'620'000	542'767	23.41%
	VOUVRY				
⁽⁵⁾	Avenue de Savoie 56	9'514'513	9'655'000	5'500	0.00%
ZG	BAAR				
	Blegistrasse 21 & 23	13'562'052	13'400'000	433'542	8.51%
	CHAM				
	Alte Steinhäuserstrasse 35	6'427'735	6'537'000	263'475	6.23%
	RISCH-ROTKREUZ				
	Grundstrasse 6 & 10	9'596'730	9'940'000	244'250	16.94%
	STEINHAUSEN				
	Erlenweg 6, 8 & 10	31'344'505	32'250'000	782'146	4.56%
ZH	DIETIKON				
	Lerzenstrasse 20	29'354'477	32'660'000	977'333	1.76%
	Riedstrasse 10, 12, 14	51'530'070	50'210'000	1'704'462	19.09%
	EMBRACH				
	Hardhofstrasse 15/17	12'044'037	15'620'000	464'889	14.90%
	KLOTEN				
	Industriestrasse 30	16'224'268	16'270'000	495'823	4.10%
	NEFTENBACH				
⁽⁵⁾	Rotfarb 1, 8	23'316'283	24'470'000	693'212	13.95%
	OBERGLATT				
	Wehntalerstrasse 6	8'851'514	10'020'000	293'624	16.91%
	OTELFINGEN				
	Lauetstrasse 3 à 19, 31 à 35	14'312'005	13'230'000	466'815	3.64%
	REGENSDORF				
	Bahnstrasse 58-60	17'448'760	16'150'000	341'394	41.07%
	Bahnstrasse 102	2'998'957	4'031'000	142'127	1.52%
	THALWIL				
⁽⁵⁾	Schützenstrasse 1	5'185'085	5'870'000	132'708	8.60%
	WINTERTHOUR				
	Hegmattenstrasse 24-26	6'745'674	8'243'000	280'802	9.57%
	Industriestrasse 24	10'253'254	10'730'000	349'531	2.79%
	Steigstrasse 26	20'334'161	24'930'000	716'325	29.71%
	TOTAUX	1'803'036'351	1'936'663'000	54'472'116	

1 Du 01.07.2024 au 31.12.2024

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 Contrats de bail Triple-net: la totalité des coûts relatifs aux immeubles est à la charge du locataire, comme par exemple les charges pour l'entretien, les remises en état/réparations, les assurances ainsi que les taxes et les impôts d'immeubles.

Immeubles à usage mixte

		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	43'385'717	47'000'000	997'886	15.23%
	TOTAUX	43'385'717	47'000'000	997'886	

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

		PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS ¹ CHF	TOTAL VACANT ²
VD	LONAY				
	Route de Denges	30'993'314	31'250'000	0	0.00%
	MONT-SUR-ROLLE				
	Chemin de Carroz-Pessingettaz	9'003'640	8'465'000	0	0.00%
VS	VERNAYAZ				
	Site Moderna, parcelle n° 1109	612'964	596'100	0	0.00%
ZH	DIETLIKON				
	Neue Winterthurerstrasse 20	12'123'944	9'767'000	0	0.00%
	RÜMLANG				
	Flughofstrasse 57	8'183'463	7'534'000	0	0.00%
	TOTAUX	60'917'325	57'612'100	0	

1 Du 01.07.2024 au 31.12.2024

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 Contrats de bail Triple-net: la totalité des coûts relatifs aux immeubles est à la charge du locataire, comme par exemple les charges pour l'entretien, les remises en état/réparations, les assurances ainsi que les taxes et les impôts d'immeubles.

CHEMIN DE L'ESPARCETTE 5, CRISSIER (VD)

**SURFACE
LOUABLE :
7'622 m²**



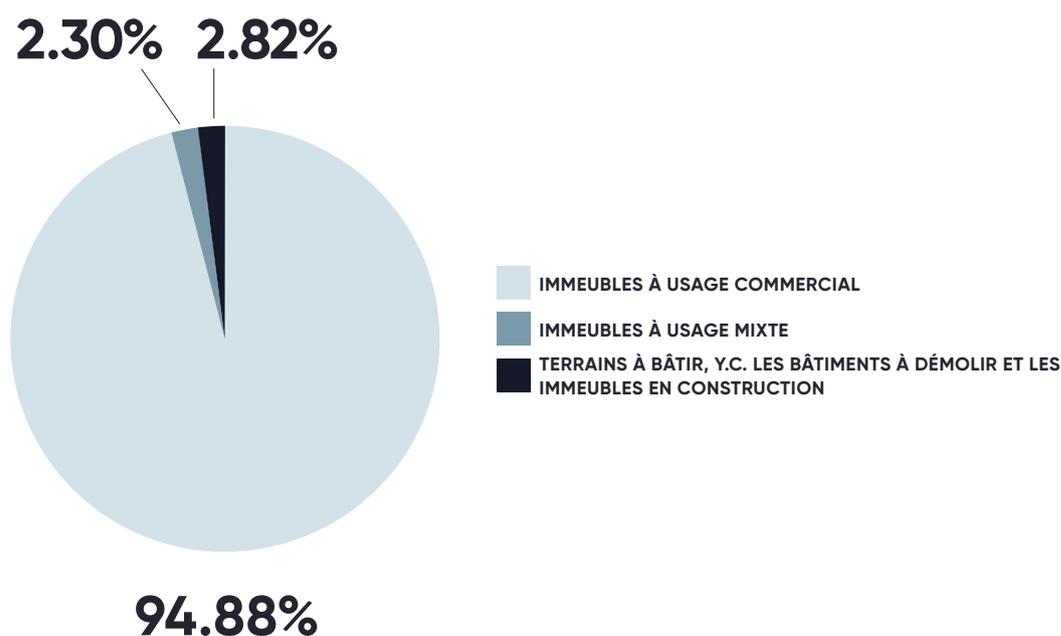
Inventaire des immeubles

Compartiment Industrial

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	1'803'036'351	1'936'663'000	54'472'116	
Immeubles à usage mixte incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie	43'385'717	47'000'000	997'886	
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	60'917'325	57'612'100	0	
TOTAUX	1'907'339'393	2'041'275'100	55'470'002³	10.82%

Répartition selon la valeur vénale



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.

¹ Du 01.07.2024 au 31.12.2024

² Sans les vacants travaux.

³ Les revenus bruts réalisés de CHF 55'470'002.- n'intègrent pas l'immeuble "Route des Petits champs 13 à 17" à Yverdon-les-Bains, qui ne fait plus partie du parc immobilier au 31.12.2024. Les revenus bruts générés par cet immeuble s'élèvent à CHF -1'347.- jusqu'à sa vente. Il en résulte un montant total de CHF 55'468'655.- de revenus bruts générés (référence au compte de résultat).

Achats et ventes

Compartiment Industrial

Achats

IMMEUBLES ACHETÉS	DATE ¹	DATE DE JOUISSANCE	PRIX D'ACHAT (CHF)
BL PRATTELN			
Rütiweg 5-13 & Krummeneichstrasse 39	18.12.2024	18.12.2024	53'500'000.00
VD CRISSIER			
Chemin de l'Esparcette 5	23.12.2024	23.12.2024	21'300'000.00
VS VOUVRY			
Avenue de Savoie 56	13.08.2024	13.08.2024	9'000'000.00

Ventes

IMMEUBLES VENDUS	DATE ¹	DATE DE JOUISSANCE	PRIX DE VENTE (CHF)
FR DOMDIDIER			
Route de l'Industrie 87	04.11.2024	04.11.2024	3'900'000.00
MORAT			
Bahnhofstrasse 18	03.09.2024	03.09.2024	8'384'715.00

¹ Date de transfert de propriété inscrite au Registre Foncier.

Détail des dettes hypothécaires

Compartiment Industrial

	TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 30.06.2024	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 31.12.2024
HYPOTHÈQUES À COURT TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (MOINS DE 1 AN)	1.43%	29.09.2017	30.09.2024	7'359'000	0	7'359'000	0
	1.12%	30.09.2019	30.09.2024	1'890'000	0	1'890'000	0
	1.04%	31.03.2020	30.09.2024	4'330'000	0	4'330'000	0
	1.51%	30.06.2024	30.09.2024	700'000	0	700'000	0
	1.51%	30.06.2024	30.09.2024	4'700'000	0	4'700'000	0
	1.51%	30.06.2024	30.09.2024	12'000'000	0	12'000'000	0
	1.51%	30.06.2024	30.09.2024	16'750'000	0	16'750'000	0
	1.51%	30.06.2024	30.09.2024	27'000'000	0	27'000'000	0
	1.67%	06.10.2014	07.10.2024	14'500'000	0	14'500'000	0
	1.51%	30.06.2024	30.09.2024	46'780'000	0	46'780'000	0
	1.25%	30.09.2024	29.11.2024	0	44'180'000	44'180'000	0
	2.04%	30.10.2024	29.11.2024	0	3'500'000	3'500'000	0
	1.83%	30.10.2024	29.11.2024	0	10'000'000	10'000'000	0
	1.17%	30.09.2024	27.12.2024	0	16'750'000	16'750'000	0
	1.16%	30.09.2024	31.12.2024	0	16'870'903	16'870'903	0
	1.16%	30.09.2024	31.12.2024	0	7'701'362	7'701'362	0
	1.13%	30.10.2024	31.12.2024	0	21'350'000	21'350'000	0
	1.70%	04.11.2021	01.01.2025	2'063'500	0	36'500	2'027'000
	1.37%	04.01.2018	03.01.2025 ³	15'200'000	0	0	15'200'000
	1.33%	17.12.2024	17.01.2025	0	18'000'000	0	18'000'000
	1.37%	20.12.2024	20.01.2025	0	8'000'000	0	8'000'000
	1.04%	31.01.2018	31.01.2025	2'675'000	0	125'000	2'550'000
	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	2'750'000	0	340'000	2'410'000
	0.65%	29.11.2020	28.11.2025	17'000'000	0	0	17'000'000
	0.75%	31.12.2024	31.03.2025	0	24'572'265	0	24'572'265
	0.75%	31.12.2024	31.03.2025	0	21'350'000	0	21'350'000
	1.03%¹			193'327'500	192'274'530	256'862'765	128'739'265

1 Taux moyen pondéré.

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

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

HYPOTHÈQUES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (DE 1 À 5 ANS)	TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 30.06.2024	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 31.12.2024
	1.05%	18.01.2019	19.01.2026	5'985'000	0	0	5'985'000
1.28%	22.01.2018	21.01.2026	16'150'000	0	0	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	
1.80%	17.02.2024	17.02.2028	495'000	0	0	495'000	
1.80%	17.02.2024	17.02.2028	2'760'000	0	0	2'760'000	
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	29'926'000	0	582'000	29'344'000	
1.68%	08.01.2024	08.01.2029	20'000'000	0	0	20'000'000	
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	
1.67%	08.10.2024	08.10.2029	0	14'500'000	0	14'500'000	
0.98%	04.11.2019	02.11.2029	6'735'000	0	200'000	6'535'000	
1.16%¹			219'891'000	14'500'000	782'000	233'609'000	

1 Taux moyen pondéré.

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

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

HYPOTHÈQUES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (PLUS DE 5 ANS)	TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 30.06.2024	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 31.12.2024
	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	
1.45%	30.09.2024	31.03.2031	0	10'000'000	0	10'000'000	
1.45%	30.09.2024	31.03.2031	0	10'000'000	0	10'000'000	
1.99%	18.01.2023	15.12.2032	4'000'000	0	0	4'000'000	
1.99%	18.01.2023	15.12.2032	6'000'000	0	0	6'000'000	
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	
1.09%	27.12.2024	27.12.2032	0	9'500'000	0	9'500'000	
1.09%	27.12.2024	27.12.2032	0	9'500'000	0	9'500'000	
1.09%	27.12.2024	27.12.2032	0	5'000'000	0	5'000'000	
1.90%	28.03.2023	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	
1.49%	30.09.2024	30.09.2033	0	10'000'000	0	10'000'000	
1.13%	27.12.2024	27.12.2033	0	5'000'000	0	5'000'000	
1.52%	30.09.2024	31.03.2034	0	10'000'000	0	10'000'000	
1.52%	30.09.2024	31.03.2034	0	10'000'000	0	10'000'000	
1.52%	30.09.2024	31.03.2034	0	10'000'000	0	10'000'000	
1.12%	12.12.2024	12.12.2034	0	9'500'000	0	9'500'000	
1.33%¹			100'500'000	98'500'000	0	199'000'000	
1.19%¹		4.09²	513'718'500	305'274'530	257'644'765	561'348'265	

¹ Taux moyen pondéré.

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

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

Taux effectif des rémunérations

Compartiment Industrial

Rémunération à la direction de fonds

	TAUX MAXIMUM	TAUX EFFECTIF
Commission de gestion	1.50%	0.97%
Commission d'émission	5.00%	1.74%
Commission de rachat	5.00%	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles	3.00%	2.75%
Commission de gestion des immeubles ¹	6.00% ²	2.34%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	3.00%	N/A

Rémunération à la banque dépositaire

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.

Achat d'immeubles	CHF 18'000'000.00
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	CHF 63'227'542.35

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

² 15% en cas de centres commerciaux.

COMPARTIMENT ENTREPRENEURS

Compte de fortune

Compartiment entrepreneurs

		31.12.2024	31.12.2023
		CHF	CHF
ACTIFS	Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	250'542.13	250'216.71
	Autres actifs	262.76	116.70
	TOTAL DES ACTIFS	250'804.89	250'333.41
PASSIFS	FONDS PROPRES		
	Capital actions	250'000.00	250'000.00
	Résultat reporté	554.48	54.16
	Résultat de l'exercice	250.41	279.25
	TOTAL DES PASSIFS	250'804.89	250'333.41
		01.07.2024	01.07.2023
		31.12.2024	31.12.2023
NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION	Situation au début de l'exercice	250	250
	SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE	250	250
	VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR ACTION	1'003.22	1'001.33

Actionnaires entrepreneurs détenant plus de 5% des actions.

Procimmo Group SA détenant 100%

Compte de résultat

Compartiment entrepreneurs

		01.07.2024	01.07.2023
		31.12.2024	31.12.2023
		CHF	CHF
REVENUS	Produits des avoirs postaux et bancaires	250.41	279.25
	TOTAL DES REVENUS, DONT À DÉDUIRE	250.41	279.25
CHARGES	Autres charges	0.00	0.00
	TOTAL DES CHARGES	0.00	0.00
	RÉSULTAT NET	250.41	279.25
	RÉSULTAT RÉALISÉ	250.41	279.25
	RÉSULTAT TOTAL	250.41	279.25

COMPTE GLOBAL DE LA SICAV

Compte de fortune

Compte global de la SICAV

		31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF
ACTIFS	Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	1'905'894.36	2'480'707.76
	Immeubles, divisés en :		
	- Immeubles à usage commercial	1'936'663'000.00	1'834'326'000.00
	- Immeubles à usage mixte	47'000'000.00	49'500'000.00
	- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	57'612'100.00	38'036'800.00
	TOTAL DES IMMEUBLES	2'041'275'100.00	1'921'862'800.00
	Autres actifs	49'135'423.81	39'408'749.75
	FORTUNE TOTALE DU FONDS, DONT À DÉDUIRE	2'092'316'418.17	1'963'752'257.51
PASSIFS	Engagements à court terme, divisés selon :		
	- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	128'739'265.00	207'340'000.00
	- Autres engagements à court terme	41'840'379.11	40'870'229.90
	Engagements à long terme, divisés selon :		
	- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	432'609'000.00	358'049'650.00
	FORTUNE NETTE DU FONDS AVANT ESTIMATION DES IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION	1'489'127'774.06	1'357'492'377.61
	Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-23'627'675.00	-25'361'992.00
	FORTUNE NETTE DU FONDS	1'465'500'099.06	1'332'130'385.61
		01.07.2024 31.12.2024 CHF	01.07.2023 31.12.2023 CHF
NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION	COMPARTIMENT INVESTISSEURS		
	Situation au début de l'exercice	9'772'940	5'961'353
	Nombre d'actions émises	698'067	3'297'222
	SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE	10'471'007	9'258'575
	COMPARTIMENT ENTREPRENEURS		
	Situation au début de l'exercice	250	250
	SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE	250	250

Compte de résultat

Compte global de la SICAV

		01.07.2024	01.07.2023
		31.12.2024	31.12.2023
		CHF	CHF
REVENUS	Produits des avoirs postaux et bancaires	5'372.19	706.77
	Loyers (rendements bruts)	55'468'654.93	54'066'900.90
	Intérêts intercalaires portés à l'actif	0.00	242'832.74
	Autres revenus	782'065.62	510'298.11
	Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	2'024'394.30	0.00
	TOTAL DES REVENUS, DONT À DÉDUIRE	58'280'487.04	54'820'738.52
CHARGES	Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	3'442'696.26	3'761'179.09
	Rentes de droits de superficie	170'316.70	166'493.60
	Entretien et réparations	3'191'325.77	3'041'352.67
	Administration des immeubles, divisés en :		
	- Frais liés aux immeubles	3'859'122.79	4'790'908.19
	- Impôts fonciers	1'207'390.34	1'053'858.00
	- Frais d'administration	1'295'979.16	1'451'671.59
	- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	350'811.27	395'863.94
	Impôts revenus et fortune	4'110'070.03	3'647'975.00
	Frais d'estimation et d'audit	159'367.49	196'432.27
	Rémunérations réglementaires versées :		
	- A la direction	6'413'997.47	6'453'047.32
	- A la banque dépositaire	301'358.64	291'636.34
	- A la banque dépositaire - Commissions sur paiement du dividende	146'594.10	247'286.20
	Autres charges	176'337.05	259'085.34
	TOTAL DES CHARGES	24'825'367.07	25'756'789.55
	RÉSULTAT NET	33'455'119.97	29'063'948.97
	Pertes en capitaux réalisées	6'856'979.26	0.00
	RÉSULTAT RÉALISÉ	26'598'140.71	29'063'948.97
	Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	4'161'037.00	-4'014'905.28
	Impôts en cas de liquidation (variation)	-1'552'987.00	-4'929'663.00
	RÉSULTAT TOTAL	29'206'190.71	20'119'380.69

Portrait Procimmo Real Estate SICAV

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).

Fondée le 9 novembre 2020 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 :
 - Industrial (ex-Swiss Commercial Fund)

La dernière version du prospectus avec règlement de placement et statuts intégrés est entrée en vigueur le 24 décembre 2024.

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
(jusqu'au 24 octobre 2024)

Hans Rudolf Hauri Président
Erin Wood Bergeretto Administratrice
Dr. Stefan Fahrländer Administrateur

Conseil d'administration
(dès le 24 octobre 2024)

Dr. Stefan Fahrländer Président
Patrick Fritz Vice-président
Bruno Férolles Administrateur
Terence Kast Administrateur
Arno Kneubühler Administrateur
Michael Steiner Administrateur

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 VD

Fund Manager

Richard Dahdah

Experts chargés des estimations

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

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

Gérance des immeubles

ADVANTAIL Suisse Sàrl, Servion
ADVANTAIL SAS, Paris (France)
Domicim SA, Delémont
Domicim SA, Morges
Domicim SA, Sion
Domicim SA, Yverdon-les-Bains
Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil, Neuchâtel
Lambert & Forte fiduciaire SA, Lavigny (dès le 1^{er} juillet 2024)
Naef Immobilier Lausanne SA, Prilly
PRIVERA AG, Gümliigen
PRIVERA SA, Lausanne
Société Privée de Gérance SA, Genève
Wincasa AG, Winterthour

Organe de révision

PricewaterhouseCoopers SA
Avenue Guisepppe-Motta 50
1211 Genève 2

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

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 d'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.

Événements postérieurs à la clôture semestrielle

Le 21 novembre 2024, la SICAV a signé un acte de vente pour l'immeuble « Chemin St-Hubert 5 » à Sion (VS), pour un montant de CHF 8'500'000, avec un transfert de propriété prévu au premier trimestre 2025. Elle a également vendu l'immeuble « Rue de la Borde 3a, b, c, d et 5c, d » à Lausanne (VD) pour CHF 47'000'000 avec un transfert de propriété effectif au 20 février 2025.

Parallèlement, le 6 janvier 2025, la SICAV a acquis l'immeuble « Im Feld 6 » à Saint-Gall (SG) pour un montant de CHF 18'000'000.

Enfin, l'acte de vente à terme conditionné, signé le 16 juillet 2024 pour l'immeuble « Mattenstrasse 133 » à Bienne (BE) pour un montant de CHF 2'700'000, n'est pas encore entré en vigueur. Les conditions prévues n'étant pas encore remplies.

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 permet 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 3.98%.

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 3.50% à 5.20%. Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 4.29%.

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 29 novembre 2024, la FINMA a approuvé les modifications du règlement de placement et des statuts de Procimmo Real Estate SICAV. Les nouveaux documents de la SICAV immobilière sont entrés en vigueur le 24 décembre 2024 avec l'inscription des statuts au registre du commerce et comportent notamment le changement de nom du compartiment investisseurs « Swiss Commercial Fund » renommé « Industrial ».

Le 9 décembre 2024, la FINMA a approuvé les modifications du règlement de placement de Procimmo Real Estate SICAV, comprenant trois nouveaux compartiments, dont certains destinés à des investisseurs qualifiés. Les nouveaux compartiments sont issus de la transformation des fonds contractuels « Commercial PK » (ex-Procimmo Swiss Commercial Fund 56), « Residential PK » (ex-Immobilier-CH pour Institutionnels 56J) et « Residential » (ex-Procimmo Residential Lemanic Fund) en compartiments investisseurs de la SICAV. La transformation est prévue pour le 8 janvier 2025.

Finalement, la FINMA a approuvé le 23 décembre 2024, le changement de direction de fonds de Solutions & Funds SA à Procimmo SA pour le 15 janvier 2025.

Développement durable

(Non audité)

Introduction

Cette annexe du rapport semestriel s'inscrit dans le prolongement du rapport ESG du gestionnaire de la SICAV, Procimmo SA, publié en décembre 2024. 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 la SICAV « Procimmo Real Estate SICAV ».

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

1. La réduction des émissions de CO₂ de 40% par rapport à 2020. L'indicateur choisi s'exprime en kilo de CO₂ émis par m² par année : kgCO₂/m²/an

Méthodologie suivie

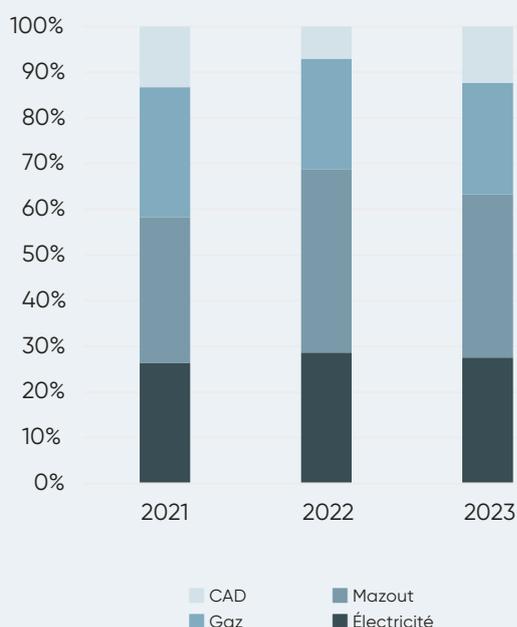
Aspects « environnementaux »

- La stratégie environnementale reste inchangée par rapport à celle présentée dans le rapport de développement durable de Procimmo SA en décembre 2024.
- Le prestataire externe pour le reporting des données de durabilité est la société Amstein-Walthert depuis 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.
- Comme proposé par l'AMAS, les ratios présentés sont calculés sur la base des surfaces locatives intérieures 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 de la SICAV « Procimmo Real Estate SICAV ».

Indices environnementaux de l'AMAS de « Procimmo Real Estate SICAV - Industrial » au 31.12.2023

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.

Evolution du mix énergétique thermique par agent



Taux de couverture
Selon directive n°04/2022 de
l'Asset Management Association
Catégories 1a & 1b

54.0%

2022 : 53.0%



Surface locative
intérieure
Selon directive n°04/2022 de
l'Asset Management Association
Catégories 1a & 1b

951'230

m²

2022 : 954'665



Intensité énergétique
thermique et électrique
(scope 1+2)

75

kWh/m²

2022 : 80



Emission de CO₂
(scope 1+2)

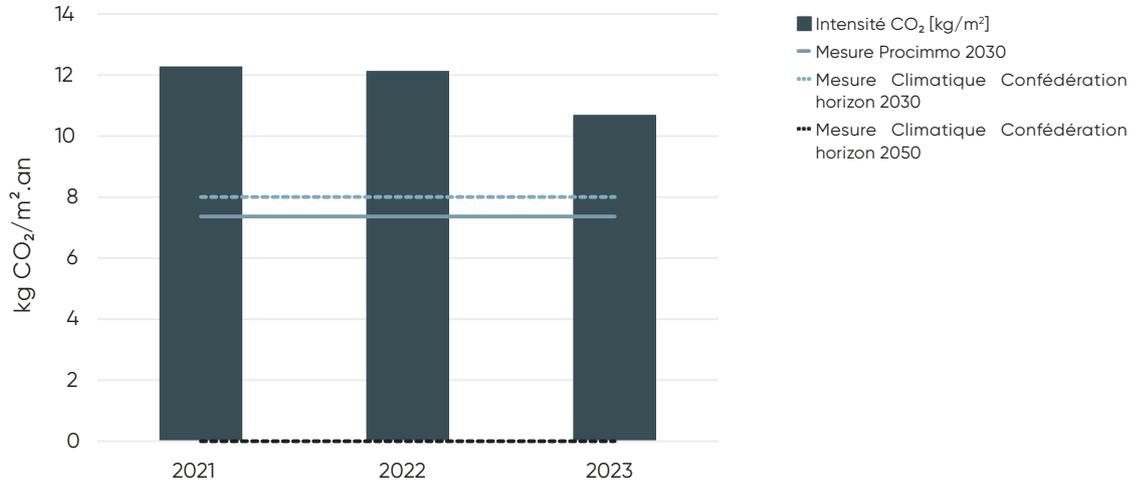
10.7

kg CO₂/m²

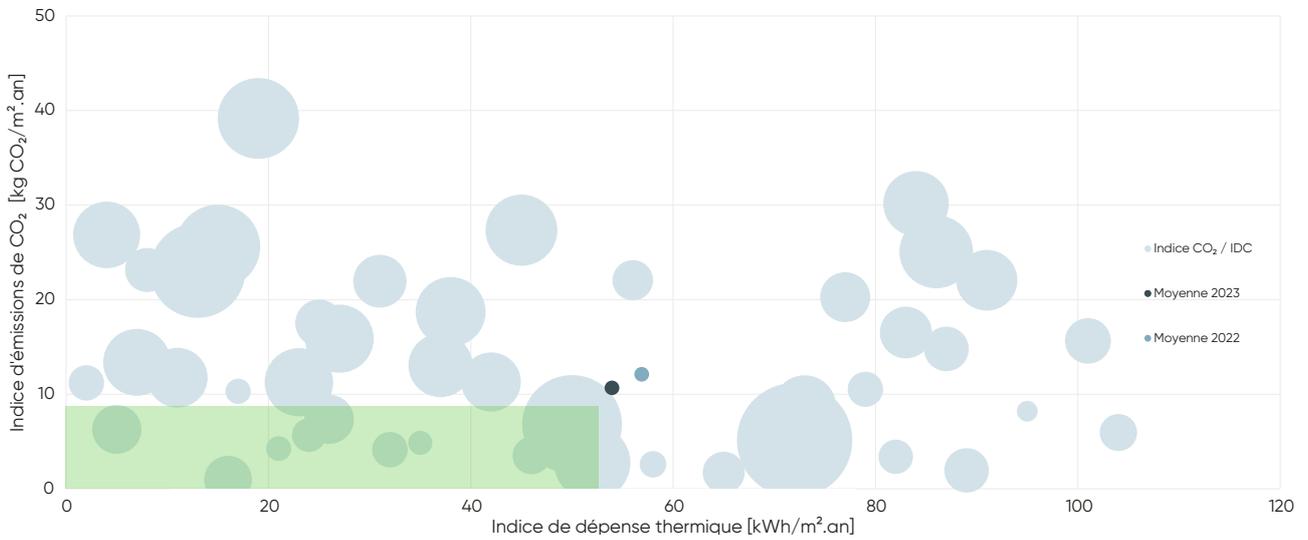
2022 : 12.1

Évolution des indicateurs de consommation et d'émission CO₂

Évolution de l'intensité carbone (CO₂)



Intensité des émissions CO₂ / Indice de dépense thermique 2023, avec moyennes et objectif 2030



Il est à noter que les indicateurs de dépense thermique et d'émission CO₂ ont diminué entre 2022 et 2023. Les causes ont été déterminées par expertise et s'expliquent par :

- Les remplacements des productions de chaleurs fossiles de certains sites par du Chauffage à Distance (CAD)
- Les économies d'énergies principalement liées aux rénovations de toitures et l'installation additionnelle de centrales photovoltaïque.

Réalisations énergétiques

Le fonds Procimmo Real Estate SICAV - Industrial a accompli plusieurs initiatives en matière de durabilité environnementale, démontrant son engagement continu envers la réduction de son empreinte carbone.

1. Eysins, Route de Crassier 13 – Mise en service du nouveau système de chauffage

Comme prévu, le fonds a remplacé la chaudière à gaz de l'immeuble sis Route de Crassier 13 par un système bivalent combinant une pompe à chaleur air/eau et une chaudière à gaz à condensation. La pompe à chaleur d'une puissance de 100kW à une température de 55/48°C, couvre 80% des besoins énergétiques de l'immeuble, tandis que la chaudière à gaz assure les 20% restants. La mise en service a eu lieu en novembre 2024.



2. Aubonne, Chemin du Pré Neuf 14 – Installation de panneaux photovoltaïques

Le fonds a obtenu l'autorisation d'installer des panneaux photovoltaïques sur l'immeuble de l'Outlet à Aubonne. Réalisé sous forme de contracting et accompagné de la création d'une communauté d'autoconsommation, ce projet permettra de produire une électricité photovoltaïque d'une puissance totale de 908 kWc, grâce à une surface de 4'120 m² de panneaux solaires. Les travaux ont débuté en octobre 2024, et la mise en service est prévue pour mars 2025.



3. Lonay, Route de Denges 12A et 12B – Installation de panneaux photovoltaïques

Le fonds a réalisé l'installation de panneaux photovoltaïques pour les immeubles sis Route de Denges 12A et 12B du site IDEAL PARK à Lonay. Ce projet permet la fourniture d'électricité photovoltaïque d'une puissance de 148.5 kWc par immeubles pour une surface d'environ 1'500 m² de panneaux solaires. Le choix a été fait de créer un RCP (regroupement pour la consommation propre) avec un point de comptage unique pour l'énergie complémentaire afin de maximiser l'autoconsommation photovoltaïque et de diminuer les frais des raccordements. La mise en service a été réalisée en novembre 2024.



4. Wallbach, Rheinstrasse 75 – Installation d'un chauffage à pellets

Sur le site situé à Rheinstrasse 74, directement au bord du Rhin, diverses halles, dont certaines presque centenaires, ont été démolies pour construire environ 80 nouveaux box industriels. Afin de chauffer ces box ainsi que les halles restantes, le fonds a opté pour un chauffage à pellets. Ce système remplace la chaudière à mazout qui consommait environ 120'000 litres de mazout au cours des dernières années. Le projet sera terminé au printemps 2025, mais le chauffage est déjà en service et chauffe l'ensemble du site de manière neutre en CO₂.



5. Würenlos, Grosszelgstrasse 21, 21a - Installation de panneaux photovoltaïques

Une installation photovoltaïque a été mise en place sur le toit de l'immeuble sis Grosszelgstrasse 21 et 21a à Würenlos, dans le cadre d'une offre contracting. Ainsi, le contractant loue au fonds propriétaire la surface du toit et vend l'électricité produite localement directement aux locataires du site.

Cette installation photovoltaïque a une puissance de 190 kWc et produit 73'000 kWh d'électricité par an. Le parking souterrain bénéficie également de cette production photovoltaïque locale, participant ainsi à l'alimentation des 48 bornes de recharge de voitures électriques.



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 démarche.
- Une installation de compteurs d'énergies pour l'ensemble des immeubles est prévue. Ces compteurs, dont l'installation durera entre 3 et 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 fort impact carbone.
- Enfin, une réflexion interne est en cours concernant la certification globale de « Procimmo Real Estate SICAV - Industrial » selon certains labels tels que : SSREI ; GRESB ; REMMS.
- Le gestionnaire travaille actuellement activement sur la modélisation des courbes de décarbonation intentionnelles jusqu'en 2035 et prévoit de les publier d'ici la fin de l'année 2025.

procimmo

Rue de Lausanne 64
1020 Renens
+41 21 651 64 30

Rue du Marché 20
1204 Genève
+41 22 317 10 19

Löwenstrasse 20
8001 Zürich
+41 43 817 70 40

invest@procimmo.ch
procimmo.ch

BUILDING INVESTMENTS