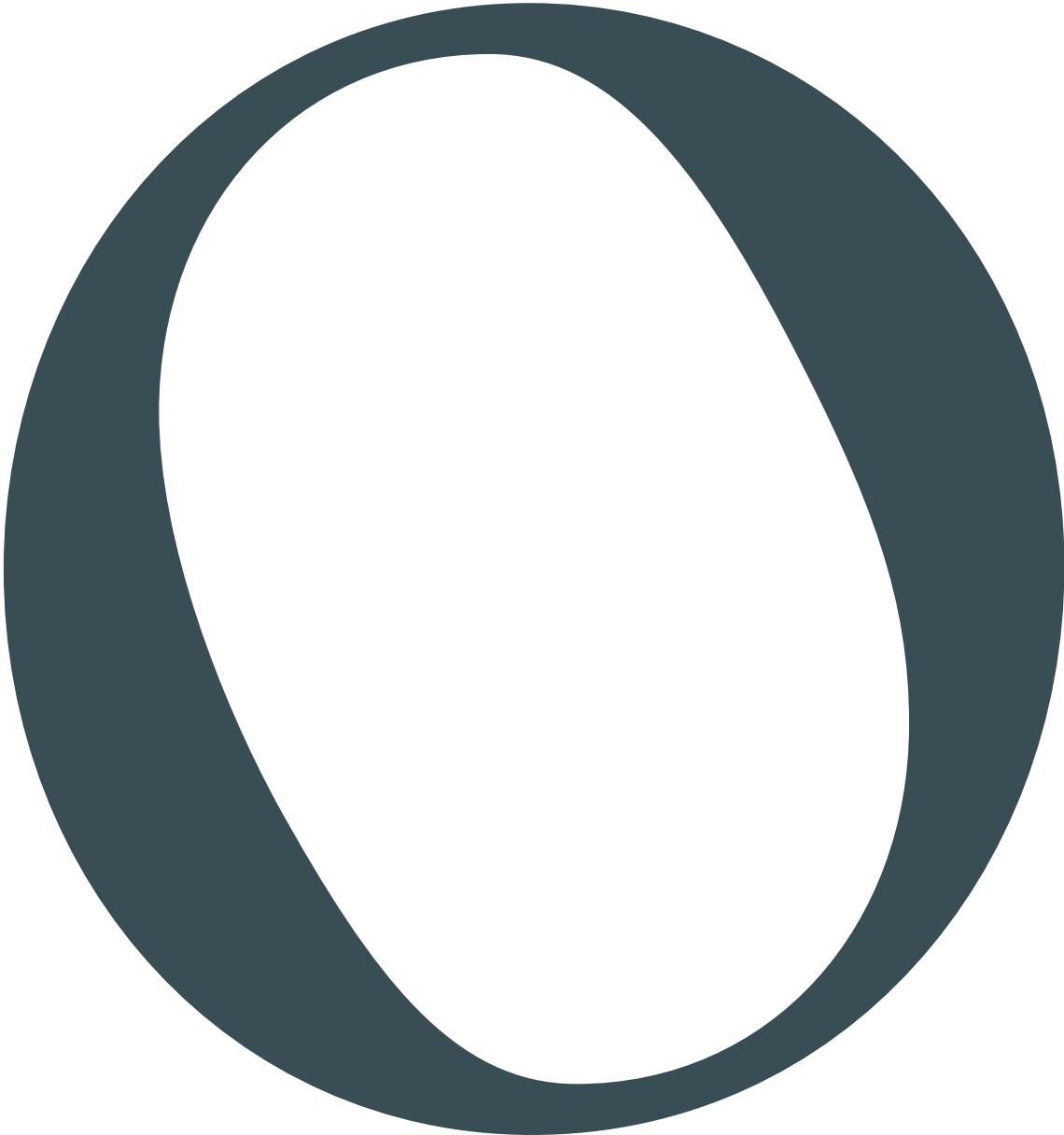


2023 PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56
RAPPORT ANNUEL AUDITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2023





GESTION

Building Investments : en tant que gestionnaire de fortune accrédité par la FINMA, Procimmo crée des opportunités d'investissement sur le marché immobilier et crée une valeur ajoutée durable en développant et proposant des espaces commerciaux et résidentiels attrayants. Pour l'entreprise innovante, responsable et indépendante, les aspects économiques, mais aussi écologiques et sociaux sont au centre des préoccupations. Actuellement, Procimmo gère un portefeuille immobilier de 4 milliards de francs répartis sur cinq fonds diversifiés.

CARACTÉRISTIQUE

Le fonds Procimmo Swiss Commercial Fund 56 investit principalement dans des biens immobiliers industriels, artisanaux et logistiques en Suisse romande. L'accent est mis sur les biens immobiliers à locataire unique ou à faible nombre de locataires. Le fonds s'adresse exclusivement aux institutions nationales de prévoyance professionnelle exonérées d'impôts et aux caisses de compensation suisses exonérées d'impôts.

STRATÉGIE ET OBJECTIF

L'objectif d'investissement à long terme du fonds consiste principalement à préserver la substance et à distribuer des revenus appropriés. Le fonds se concentre sur les immeubles dont les loyers sont très avantageux et qui comptent peu de locataires (souvent à usage unique) ainsi que sur des immeubles avec des contrats de bail triple net.

Table des matières

4	2023 en bref
6	Rapport annuel
10	Chiffres clés
12	Compte de fortune
13	Compte de résultat
16	Inventaire des immeubles
21	Liste des achats et des ventes
24	Dettes hypothécaires
25	Informations sur le taux effectif des rémunérations
26	Gestion et organes
27	Portrait du fonds
28	Annexe
30	Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière
31	Développement durable
36	Rapport de la société d'audit

FORTUNE TOTALE DU FONDS **570** MIO

RENDEMENT BRUT RÉEL **5.46%***

RENDEMENT DE PLACEMENT **3.64%**

RENDEMENT SUR DISTRIBUTION **4.63%**

COEFFICIENT D'ENDETTEMENT **26.66%**

REVENUS LOCATIFS **28.7** MIO

PRIX DE LOCATION PAR M²/AN **156** CHF

MARGE EBIT **71.50%**

TAUX DE PERTE SUR LOYERS **7.19%**

Le fonds immobilier Procimmo Swiss Commercial Fund 56 termine l'année 2023 avec des revenus locatifs en hausse de 8.50% par rapport à 2022 et une baisse du taux de vacance à 5.43%.

Ces résultats confirment l'efficacité de la commercialisation ainsi que la qualité du portefeuille. En conséquence, le fonds versera un dividende de CHF 5.50 par part.

Résultats

Au 31 décembre 2023, les revenus provenant des loyers ont connu une hausse de 8.50%, représentant une augmentation de CHF 2.3 millions. Cette évolution a contribué à renforcer le résultat et à solidifier les revenus totaux. L'achat de deux immeubles en fin d'année 2022 (à Brig (VS) et à Monthey (VS)), les différentes indexations appliquées, représentant un montant total annualisé de CHF 330'000 environ, ainsi que les importantes relocations effectuées ont permis de soutenir cette progression. Le fonds a en effet pu compter sur environ 17'000 m² de surfaces louées, pour un loyer net annualisé de CHF 2.5 millions et une WAULT d'environ 5 ans, permettant ainsi de sécuriser les revenus. Le taux de perte sur loyer a ainsi pu être réduit à 7.19% contre 7.61% au 31.12.2022.

Le total des revenus du fonds progresse de manière significative (+2.06%) pour s'établir à CHF 29.4 millions.

Les charges totales ont augmenté par rapport à l'exercice précédent et s'élèvent à CHF 11.3 mil-

lions, contre CHF 10.0 millions au 31.12.2022. Cette évolution s'explique notamment par la hausse de la charge liée aux taux d'intérêt hypothécaires. Néanmoins, le fonds maîtrise son taux d'endettement avec une durée adéquate (4.15 années) et un taux moyen pondéré de 1.41%.

Le résultat net a ainsi diminué de CHF 0.7 million et se situe à CHF 18.1 millions pour les raisons citées ci-dessus.

Au niveau des actifs sous gestion et malgré la situation du marché avec des taux d'intérêt en hausse, la valeur totale des immeubles a augmenté pour se situer à CHF 558.5 millions, contre CHF 535.1 millions au 31.12.2022. Cette hausse s'explique principalement par la prise de valeur des projets en construction (Avouillons, Gland). Il en résulte un taux d'endettement maîtrisé de 26.66%.

Le gestionnaire versera donc un dividende de CHF 5.50 par part dont CHF 5.20 sont liés aux résultats de l'exercice en cours, le solde étant tiré de la réserve issue des exercices précédents. Une fois que le cycle d'investissement en cours sera finalisé, notamment sur le projet Avouillons à Gland (VD) et sur les autres projets en cours d'étude, le résultat à distribuer du fonds pourra être augmenté dans l'objectif d'atteindre CHF 5.50 par part à moyen terme.

Retour sur l'année écoulée

Au cours de l'année 2023, le fonds a pu compter sur 17'000 m² de surfaces louées supplémentaires, représentant un état locatif annualisé de CHF 2.5 millions. La relocation la plus importante a été effectuée sur le site sis Z.I La Coche 1, Roche (VD) pour une surface totale de 4'081m² et un état locatif annualisé de CHF 408'000. Ainsi, le taux de vacance du fonds sur l'année 2023 se situe à un taux très bas de 5.43%.

Les revenus liés aux deux achats réalisés en fin d'année 2022 (Brig (VS) et Monthey (VS)) ont également permis de soutenir les revenus en 2023.

La stratégie ESG continue à être déployée, avec des panneaux photovoltaïques posés sur plus de 6'856 m² de surface sur l'année 2023. Les immeubles concernés sont les sites de Dragons 7 à Cheseaux-sur-Lausanne (VD), Roses 90 à Ville-neuve (VD), Verney 1 à Puidoux (VD) et le nouveau projet sis Avouillons à Gland (VD). La toiture du site de Cloalet 14-18 à Crissier (VD) a également été rénovée afin d'offrir à l'immeuble une meilleure isolation. La toiture de cet immeuble sera recouverte en 2024 de panneaux photovoltaïques. Des boîtiers de mesure ont été installés sur 9 immeubles afin d'analyser et optimiser les installations techniques des bâtiments. À moyen terme, ce procédé permettra une diminution de la consommation d'énergie de ces sites et une baisse des coûts.

La construction de l'immeuble sis Avouillons à Gland (VD) est toujours en cours et touche à sa fin. La réception est prévue au premier trimestre 2024 et aucun retard ni dépassement de budget n'est à déplorer.

Perspectives

La relocation des surfaces réceptionnées sis Avouillons à Gland (VD) sera un enjeu majeur de l'exercice 2024. Avec un état locatif de CHF 1.6 million par an, ce projet présente un potentiel important qui permettra de faire évoluer les revenus issus des loyers et ainsi de faire augmenter le résultat net. Après sa complète commercialisation, ce projet permettra au fonds de détenir un immeuble avec un rendement brut supérieur à 6.5%.

Par ailleurs, les bureaux des sites sis Pré-de-la-Fontaine 19 à Satigny (GE), Routes des Iles 1 à Monthey (VS) et Chemin de la Ruyères 116-118 à Renens (VD) continuent également d'être activement commercialisés.

De plus, plusieurs projets de développement sont en phase d'évaluation, le fonds affichant un potentiel de développement dépassant les CHF 120 millions à long terme. Sur 2024, les priorités concerneront les sites situés dans les régions de Satigny (GE) et Flamatt (FR). Afin de faciliter le financement des projets les plus pertinents ou des acquisitions, tout en préservant un niveau d'endettement optimal, une analyse du potentiel de vente des actifs ou des projets non essentiels est en cours par le gestionnaire.

Enfin, la stratégie ESG continue d'être un point central pour le fonds et l'analyse du changement de chaufferie à énergie fossile pour une source verte est en cours sur deux immeubles. Des bornes de recharge sont également en déploiement et l'analyse pour la pose de panneaux solaires sur les toitures qui n'en sont pas encore équipées poursuit son cours. L'étude pour la rénovation des toitures dont l'isolation n'est pas optimale est également menée.



SURFACE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES :

1'690 m²



VILLENEUVE, CHEMIN DES ROSES 90A (VD)

**SURFACE
LOUABLE :
3'911 m²**

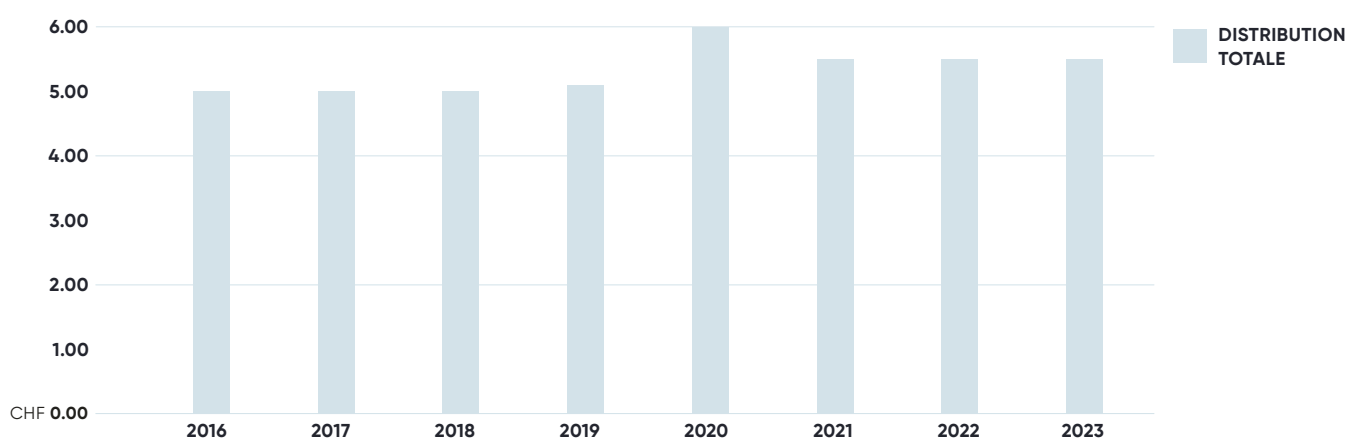
Chiffres clés

Actifs

	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Fortune totale	569'883'043.05	544'955'605.09
Fortune nette	413'465'756.26	418'122'184.23
Valeur vénale des immeubles terminés	534'598'000.00	525'847'000.00
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain)	23'878'000.00	9'219'000.00

	PARTS EN CIRCULATION	FORTUNE NETTE CHF	VALEUR NETTE D'INVENTAIRE D'UNE PART CHF	DISTRIBUTION GAIN EN CAPITAL CHF	DISTRIBUTION RÉSULTAT NET CHF	TOTAL CHF
31.12.2021	2'970'643	356'315'748.00	119.90	0.00	5.50	5.50
31.12.2022	3'480'727	418'122'184.23	120.12	0.00	5.50	5.50
31.12.2023	3'480'727	413'465'756.26	118.79	0.00	5.50	5.50

Dividendes payés



Indices calculés selon la directive AMAS

	31.12.2023	31.12.2022
Taux de perte sur loyers ¹	7.19%	7.61%
Coefficient d'endettement	26.66%	22.89%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	71.50%	74.32%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF (GAV))	0.74%	0.80%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF (MV))	1.01%	1.09%
Rendement des fonds propres (ROE)	3.46%	4.77%
Rendement du capital investi (ROIC)	2.94%	3.75%
Rendement sur distribution	4.63%	4.58%
Coefficient de distribution	105.87%	101.73%
Agio / Disagio	N/A	N/A
Rendement de placement	3.64%	5.00%

Performance PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56

	DEPUIS CRÉATION DU FONDS	31 DÉCEMBRE 2023	31 DÉCEMBRE 2022
PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56	67.44%	3.64%	4.73%
SXI Real Estate® Funds Total Return	39.18%	5.03%	-15.17%

Les références aux performances et aux rendements passés ne sauraient être un indicateur de performance et de rendement courants ou futurs. Les données de performance et de rendement ne tiennent pas compte des commissions et frais qui peuvent être perçus lors de la souscription et du rachat de parts et sont calculées en considérant que le dividende brut payé a été immédiatement réinvesti dans le fonds.

¹ Ce taux exclut les vacants pour travaux


Compte de fortune

		31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
ACTIFS	Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	711'849.50	1'843'937.23
	Immeubles, divisés en :		
	Immeubles à usage commercial	534'598'000.00	525'847'000.00
	Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	23'878'000.00	9'219'000.00
	TOTAL DES IMMEUBLES	558'476'000.00	535'066'000.00
	Autres actifs	10'695'193.55	8'045'667.86
	FORTUNE TOTALE DU FONDS, DONT À DÉDUIRE	569'883'043.05	544'955'605.09
PASSIFS	Engagements à court terme, divisés selon :		
	Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	46'765'000.00	32'576'500.00
	Autres engagements à court terme	9'397'793.79	5'872'796.86
	Engagements à long terme, divisés selon :		
	Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	102'137'500.00	89'922'500.00
	FORTUNE NETTE DU FONDS AVANT ESTIMATION DES IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION	411'582'749.26	416'583'808.23
	Estimation des impôts dus en cas de liquidation	1'883'007.00 ¹	1'538'376.00 ¹
	FORTUNE NETTE DU FONDS	413'465'756.26	418'122'184.23
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS	Fortune nette du fonds au début de l'exercice	418'122'184.23	356'315'748.45
	Distribution	-19'143'998.50	-16'338'536.50
	Solde des mouvements de parts	0.00	58'356'351.67
	Résultat total	14'487'570.53	19'788'620.61
	FORTUNE NETTE DU FONDS À LA FIN DE L'EXERCICE	413'465'756.26	418'122'184.23
NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION	Situation au début de l'exercice	3'480'727	2'970'643
	Nombre de parts émises	0	510'084
	Nombre de parts rachetées	0	0
	SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE	3'480'727	3'480'727
	VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR PART	118.79	120.12

¹ Le montant de l'estimation des impôts en cas de liquidation est en faveur du fonds

Compte de résultat

		01.01.2023	01.01.2022
		31.12.2023	31.12.2022
		CHF	CHF
REVENUS	Loyers (rendements bruts)	28'745'215.48	26'493'000.79
	Intérêts intercalaires portés à l'actif	512'439.07	321'958.04
	Autres revenus	155'650.95	1'088'074.15
	Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0.00	915'409.13
	TOTAL DES REVENUS, DONT À DÉDUIRE	29'413'305.50	28'818'442.11
CHARGES	Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	1'986'302.26	1'308'736.96
	Rentes de droits de superficie	519'764.20	529'127.65
	Autres intérêts passifs	0.00	12'340.40
	Entretien et réparations	1'069'357.47	1'228'430.74
	Administration des immeubles, divisés en :		
	Frais liés aux immeubles	2'430'278.51	1'382'100.08
	Impôts fonciers	1'057'849.00	1'021'302.50
	Frais d'administration	708'654.51	687'372.37
	Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	84'864.00	197'273.14
	Frais d'estimation et d'audit	113'187.71	133'539.85
	Rémunérations réglementaires versées :		
	A la direction	2'994'459.16	3'108'274.81
	A la banque dépositaire	206'372.95	195'763.74
	A la banque dépositaire - Commissions sur distribution	95'719.99	81'692.68
	Autres charges	63'146.00	113'392.31
	TOTAL DES CHARGES	11'329'955.76	9'999'347.23
	RÉSULTAT NET	18'083'349.74	18'819'094.88
	RÉSULTAT RÉALISÉ	18'083'349.74	18'819'094.88
	Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	-3'940'410.21	646'116.73
	Impôts en cas de liquidation (variation)	344'631.00	323'409.00
	RÉSULTAT TOTAL	14'487'570.53	19'788'620.61
UTILISATION DU RÉSULTAT	Résultat net	18'083'349.74	18'819'094.88
	Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	5'839'809.31	6'164'712.93
	RÉSULTAT DISPONIBLE POUR ÊTRE RÉPARTI	23'923'159.05	24'983'807.81
	Distribution revenus	19'143'998.50	19'143'998.50
	RÉSULTAT PRÉVU POUR ÊTRE VERSÉ AUX INVESTISSEURS	19'143'998.50	19'143'998.50
	REPORT À NOUVEAU		
	Revenu ordinaire	4'779'160.55	5'839'809.31
	REPORT TOTAL À NOUVEAU	4'779'160.55	5'839'809.31



SURFACE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES :

1'600 m²

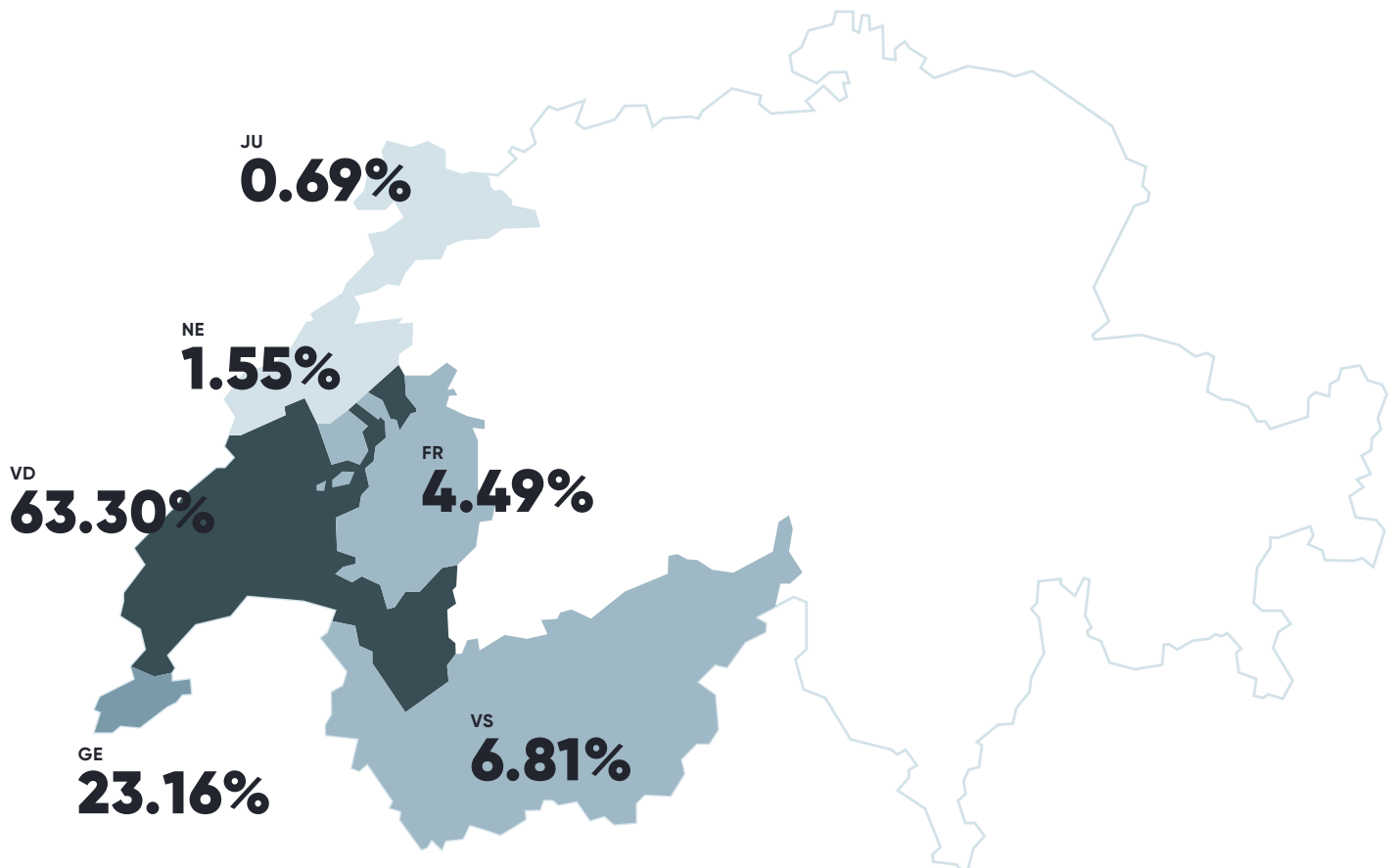
ROUTE DU VERNEY 1, PUIDOUX (VD)

**SURFACE
LOUABLE :
4'560 m²**



Inventaire des immeubles

Répartition géographique (en % de la valeur vénale)



Inventaire des immeubles

Liste géographique

Immeubles à usage commercial

		PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS ¹ CHF	TOTAL VACANT ³
FR	BULLE				
⁽²⁾	Route de la Pâla 126	10'679'074	11'113'000	656'676	0.00%
	CHÂTEL-SAINT-DENIS				
	Route de Pra-de-Plan 3	4'048'839	3'560'000	241'533	20.19%
	WÜNNEWIL-FLAMATT				
	Bernstrasse 41, 43 (Sensepark)	11'336'074	10'403'000	684'555	4.00%
GE	LES ACACIAS - GENÈVE				
⁽²⁾	Rue des Mouettes 13	5'798'647	7'748'000	364'896	1.04%
	SATIGNY				
	Rue du Pré-de-la-Fontaine 8	28'160'923	27'780'000	1'237'630	10.19%
⁽⁵⁾	Rue du Pré-de-la-Fontaine 19	58'127'299	58'820'000	3'671'801	3.20%
	VERNIER				
⁽⁵⁾	Chemin Grenet 10	30'543'077	34'990'000	2'116'923	0.00%
JU	DELÉMONT				
	Rue Saint-Maurice 1, 3	3'659'583	3'841'000	264'657	0.00%
NE	LA CHAUX-DE-FONDS				
⁽⁵⁾	Boulevard des Eplatures 38	8'442'667	8'667'000	489'073	12.56%
VD	BUSSIGNY				
⁽²⁾	Chemin du Vallon 30	25'337'686	25'810'000	1'341'526	0.21%
	CHESEAUX-SUR-LAUSANNE				
	Route des Dragons 7	24'684'619	24'590'000	1'339'110	14.27%
	CRISSIER				
	Chemin du Closalet 14, 16	9'521'262	9'030'000	528'086	0.27%
	DENGES				
	Route de la Pale 20	11'159'339	11'239'000	558'941	1.62%
	ECUBLENS				
	Chemin de Verney 2	26'246'275	26'481'000	1'504'357	4.44%
	Route de Reculan 1, 3	25'260'965	25'280'000	592'832	0.00%
	ETAGNIÈRES				
⁽⁵⁾	En Rambuz	6'189'940	6'150'000	386'969	0.00%
	GLAND				
	Avenue du Mont-Blanc 30	11'577'924	12'730'000	663'068	0.00%
	Rue des Tuillières 1	11'563'604	11'730'000	592'653	2.54%

¹ du 01.01.2023 au 31.12.2023

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

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

⁴ Immeubles en PPE

⁵ Immeubles en droit de superficie

Immeubles à usage commercial

	PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS ¹ CHF	TOTAL VACANT ³
LE MONT-SUR-LAUSANNE				
Chemin de Budron A10	3'030'993	3'140'000	193'612	3.64%
Chemin de Maillefer 37	10'094'272	13'130'000	788'401	0.02%
LONAY				
Route de Denges 6, 8	10'646'622	10'370'000	599'077	4.81%
ORBE				
Chemin de l'Etraz 18	8'573'379	8'712'000	492'892	2.75%
PUIDOUX				
Route de la Z.I. du Verney 1	8'517'389	9'890'000	516'731	6.00%
Route du Vergnolet 8a, 8e	3'944'812	3'827'000	305'973	0.00%
RENENS				
Avenue Longemalle 11	11'907'533	11'492'000	657'002	7.36%
⁽⁴⁾ Chemin de la Rueyre 116, 118	13'373'769	12'710'000	608'835	17.93%
Rue de Lausanne 64	23'295'952	25'340'000	894'898	3.35%
RENNAZ				
⁽²⁾ Route des Deux-Chênes 11	26'791'716	28'271'000	1'587'535	0.00%
ROCHE				
Z.I. La Coche 1	18'210'910	15'246'000	624'738	36.54%
ST-LÉGIER-LA CHIÉSAZ				
Chemin de la Veyre d'En-Haut B6	17'733'927	16'470'000	1'036'192	0.42%
VILLENEUVE				
Chemin des Roses 90A / Route de Pré-Jaquet	12'015'222	9'313'000	383'513	20.04%
YVERDON-LES-BAINS				
Chemin du Pré-Neuf 3	8'530'555	8'670'000	515'709	0.16%
VS GAMSEN				
Kantonsstrasse 408	8'193'385	8'384'000	538'400	0.00%
LE BOUVERET				
⁽²⁾ Route de la Plage 122 (La Bretagne)	16'731'759	17'309'000	1'141'525	0.00%
MARTIGNY				
Rue de l'Ancienne Pointe 1	4'742'960	4'583'000	275'496	0.00%
MONTHÉY				
⁽⁴⁾ Routes des Iles 1	7'618'636	7'779'000	349'400	28.89%
TOTAUX	526'291'588	534'598'000	28'745'215	

¹ du 01.01.2023 au 31.12.2023

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

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

⁴ Immeubles en PPE

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	GLAND				
	Route des Avouillons 17A	20'463'224	23'878'000	0	0.00%
	TOTAUX	20'463'224	23'878'000	0	

¹ du 01.01.2023 au 31.12.2023

² Ces taux de vacance n'incluent pas les pertes de loyers en lien avec les locaux en construction ou en rénovation.

Inventaire des immeubles

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	526'291'588	534'598'000	28'745'215	
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	20'463'224	23'878'000	0	
TOTAUX	546'754'812	558'476'000	28'745'215	5.43%

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs.

DMFD SA (6.29%), Fun Planet Jeux SA (8.94%)

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 01.01.2023 au 31.12.2023

² Ces taux de vacance n'incluent pas les pertes de loyers en lien avec les locaux en construction ou en rénovation.

Liste des achats et des ventes

Achats

PARCELLE ACHETÉE	DATE ¹	DATE DE JOUISSANCE	PRIX D'ACHAT EN CHF
VD ECUBLENS			
Route de Reculan 1, 3	16.03.2023	15.03.2023	12'200'000.00

Ventes

Aucune vente sur la période sous revue.

¹ Date de transfert de propriété inscrite au Registre Foncier

RUE ST-MAURICE 1,3, DELÉMONT (JU)

**SURFACE
LOUABLE :
2'830 m²**





Dettes hypothécaires

Détail

	TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 31.12.2022	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 31.12.2023
HYPOTHÈQUES À COURT TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (MOINS DE 1 AN)	1.12%	07.12.2022	06.01.2023	10'300'000	0	10'300'000	0
	1.24%	29.12.2022	10.01.2023	3'076'500	0	3'076'500	0
	1.24%	29.12.2022	10.01.2023	8'000'000	0	8'000'000	0
	1.24%	05.01.2023	10.01.2023	0	10'300'000	10'300'000	0
	1.25%	14.12.2022	13.01.2023	4'000'000	0	4'000'000	0
	1.71%	10.01.2023	18.04.2023	0	21'376'500	21'376'500	0
	1.71%	12.01.2023	18.04.2023	0	4'000'000	4'000'000	0
	1.71%	22.02.2023	18.04.2023	0	1'000'000	1'000'000	0
	1.71%	14.03.2023	18.04.2023	0	12'000'000	12'000'000	0
	1.00%	29.04.2020	29.04.2023	2'200'000	0	2'200'000	0
	2.15%	14.06.2021	14.06.2023	5'000'000	0	5'000'000	0
	2.01%	27.04.2023	10.07.2023	0	2'200'000	2'200'000	0
	2.01%	29.06.2023	10.07.2023	0	1'200'000	1'200'000	0
	2.01%	25.08.2023	29.09.2023	0	500'000	500'000	0
	2.00%	29.09.2023	27.11.2023	0	500'000	500'000	0
	2.00%	12.06.2023	29.11.2023	0	3'500'000	3'500'000	0
	2.00%	18.04.2023	29.12.2023	0	36'376'500	36'376'500	0
	2.00%	29.12.2023	31.03.2024	0	26'900'000	0	26'900'000
	1.00%	03.04.2019	03.04.2024 ³	500'000	0	0	500'000
	0.65%	14.06.2021	13.06.2024	7'000'000	0	0	7'000'000
0.40%	25.06.2021	25.06.2024	5'900'000	0	0	5'900'000	
1.58%	30.09.2017	30.09.2024	3'000'000	0	0	3'000'000	
1.00%	21.12.2019	21.12.2024 ⁴	3'465'000	0	0	3'465'000	
	1.48%¹		52'441'500	119'853'000	125'529'500	46'765'000	
HYPOTHÈQUES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (DE 1 À 5 ANS)	1.00%	26.01.2020	26.01.2025	1'140'000	0	80'000	1'060'000
	1.75%	20.12.2017	19.12.2025	5'570'000	0	680'000	4'890'000
	1.00%	31.12.2021	31.12.2025	1'395'000	0	0	1'395'000
	1.00%	31.12.2021	31.12.2025	1'910'000	0	0	1'910'000
	1.10%	28.06.2018	29.06.2026	9'500'000	0	0	9'500'000
	0.80%	28.02.2022	28.02.2027	4'587'500	0	0	4'587'500
	1.20%	28.06.2018	28.06.2027	9'000'000	0	0	9'000'000
	1.30%	28.06.2018	28.06.2028	9'000'000	0	0	9'000'000
		1.20%¹		42'102'500	0	760'000	41'342'500
HYPOTHÈQUES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (PLUS DE 5 ANS)	1.10%	28.02.2019	28.02.2029	12'500'000	0	0	12'500'000
	1.00%	14.06.2021	13.06.2029	8'000'000	0	0	8'000'000
	0.90%	29.06.2020	28.06.2030	1'800'000	0	0	1'800'000
	0.90%	23.12.2020	23.12.2030	5'655'000	0	160'000	5'495'000
	1.77%	30.11.2023	29.11.2031	0	10'000'000	0	10'000'000
	1.99%	18.01.2023	15.12.2032	0	10'000'000	0	10'000'000
	1.90%	29.03.2023	28.03.2033	0	10'000'000	0	10'000'000
	2.15%	11.07.2023	10.07.2033	0	3'000'000	0	3'000'000
		1.50%¹		27'955'000	33'000'000	160'000	60'795'000
	1.41%¹		4.15² 122'499'000	152'853'000	126'449'500	148'902'500	

1 Taux moyen pondéré.

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

3 Crédit renouvelé en avance avec une date d'échéance au 3 avril 2028.

4 Crédit renouvelé en avance avec une date d'échéance au 21 décembre 2028.

Informations sur le taux effectif des rémunérations

Rémunération à la direction de fonds

	TAUX MAXIMUM	TAUX EFFECTIF
Commission de gestion	1.00%	0.73%
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	6.00%	2.47%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	3.00%	N/A
Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements		
Supplément à la valeur d'inventaire	3.50%	N/A
Déduction de la valeur d'inventaire	3.50%	N/A

Rémunération à la banque dépositaire

Commission pour la conservation de la fortune du fonds, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	0.05%	0.05%
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs	0.50%	0.50%
Commission pour la garde des cédules hypothécaires non gagées (par cédule)	CHF 125.-	N/A

Montant total des engagements de paiements contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles.

Achat d'immeubles	CHF 6'100'000.00
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	CHF 1'374'643.00

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

Gestion et organes

PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56

Direction de fonds	Solutions & Funds SA Promenade de Castellane 4 1110 Morges
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise Place St François 14 1001 Lausanne
Gestionnaire du fonds	Procimmo SA Rue de Lausanne 64 1020 Renens
Fund Manager	Richard DAHDAH
Société d'audit	PricewaterhouseCoopers SA Avenue Giuseppe-Motta 50 1211 Genève 2
Experts chargés des estimations	CBRE (Geneva) SA, Genève Personnes responsables M. Yves Cachemaille et M. Sönke Thiedemann Jones Lang LaSalle (Geneva) SA, Genève Personnes responsables Mme Olivia Siger et M. Daniel Schneider Wuest Partner, Zurich et Genève Personnes responsables M. Vincent Clapasson et M. François-Xavier Favre

Délégation d'autres tâches partielles

Les tâches suivantes, à savoir la gérance immobilière et l'entretien technique des immeubles, sont déléguées à :

Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil, Neuchâtel
Domicim SA, Lausanne
Naef Immobilier Lausanne SA, Prilly
Privera AG, Gümüli

Les tâches de mise en valeur, de construction, de rénovation ou de transformation sont déléguées par la direction à des sociétés présentant toutes les qualités requises.

Les sociétés délégataires et leur direction respective doivent se distinguer par une expérience de longue date dans la gestion et la promotion immobilière.

Les modalités précises d'exécution des mandats, les compétences et les rémunérations sont fixées dans le cadre de contrats conclus en principe entre le gestionnaire et les sociétés délégataires.

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

Portrait du fonds

PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 (P56) est un fonds de placement de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers » pour les institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi que pour les caisses des assurances sociales et les caisses de compensation suisses exonérées d'impôts, au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).

Solutions & Funds SA assume la direction de fonds depuis le 3 septembre 2015, après approbation délivrée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA.

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

Répondre aux besoins des institutions de prévoyance

Le fonds PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 a été spécialement créé pour répondre aux besoins des institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi qu'à des caisses des assurances sociales et caisses de compensation suisses exonérées d'impôts au sens de l'art. 56 let. j en relation avec les let. e et f de la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD).

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

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

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

Annexe

Montant du compte d'amortissement des immeubles

Aucun montant n'a été affecté à l'amortissement.

Montant du compte provision pour réparations futures.

Aucun montant n'a été affecté en vue de réparations futures.

Montant du compte prévu pour être réinvesti

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

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

Aucune part n'a été présentée au rachat.

Informations sur les dérivés

Le fonds ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

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

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

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

La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles, d'éventuelles opportunités se

présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

Méthode de CBRE SA

Pour l'estimation de la valeur de marché, la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF) a été appliquée. La valeur estimée des immeubles de placement correspond à la valeur actuelle (valeur de marché) qui est déterminée par la somme des cash-flows futurs basés sur les revenus nets rapportés à aujourd'hui, sans tenir compte de changement de propriété éventuel, des impôts sur la plus-value foncière ou la TVA, le coût des capitaux ou les frais et provisions dans le cadre d'une cession de la propriété. Les revenus nets sont escomptés à un taux propre à chaque propriété en fonction de ses opportunités et risques, des conditions du marché et le risque ajusté. Les années 1 à 10 sont modélisées en détail. À partir de la 11^{ème} année le loyer stabilisé est capitalisé.

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

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 4.80% (termes réels).

Méthode de Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

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

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

L'estimation de la valeur vénale d'immeubles entièrement ou partiellement vides part de la prémisses que leur location prendra un certain temps. Elle prend aussi en compte les pertes de loyers, les périodes où les locataires sont exonérés de leur paiement et autres arguments de nature à attirer

de nouveaux preneurs, en fonction des conditions régnant sur le marché à la date de référence de l'estimation. Ce calcul n'intègre ni la TVA, ni les frais de transactions et de financement, non plus que les impôts latents.

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

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 4.04% (termes réels).

Méthode de Wüest Partner SA

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

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

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

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.92% (termes réels).

Principes d'évaluation des avoirs en banques

Les avoirs en banque sont évalués à la valeur nominale. En cas de changements notables des conditions de solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

Principe de calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre de parts en circulation. Elle est arrondie à CHF 0.01.

Société d'audit

Les frais d'audit s'élèvent à CHF 55'245.- pour l'audit des comptes annuels. La société d'audit n'a pas fourni d'autres prestations de service au fonds.

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

Les modifications du prospectus avec contrat de fonds intégré, telles que publiées le 24 janvier 2023 sur Swissfunddata, ont été approuvées par la FINMA le 24 janvier 2023.

La nouvelle documentation de fonds, entrée en vigueur le 24 janvier 2023, porte principalement sur le changement d'un expert.

Les secondes modifications du prospectus avec contrat de fonds intégré, telles que publiées le 22 décembre 2023 sur Swissfunddata, ont été approuvées par la FINMA le 19 décembre 2023.

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

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

Développement durable

(Non audité)

Introduction

Cette annexe du rapport annuel s'inscrit dans le prolongement du rapport ESG du gestionnaire du fonds, Procimmo SA, publié en décembre 2023. Il a pour but de présenter l'état énergétique actuel du parc immobilier, les actions déjà entreprises et celles qui sont programmées pour atteindre la mesure fixée par le fonds « Procimmo Swiss Commercial Fund 56 ».

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

1. La réduction des émissions de CO₂ de 40% par rapport à 2021.
L'indicateur choisi s'exprime en kilo de CO₂ émis par m² par année : kgCO₂/m²/an

Méthodologie suivie

Aspects « environnementaux »

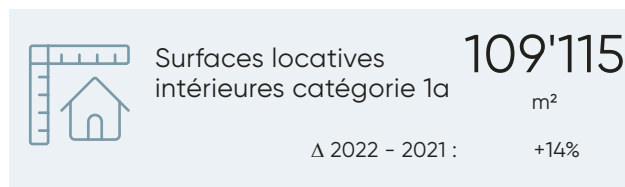
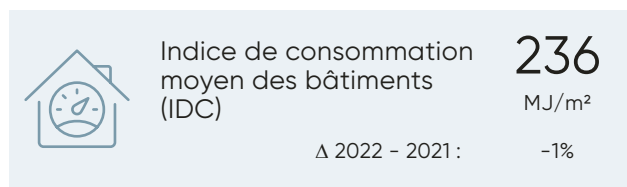
- La stratégie environnementale reste inchangée par rapport à celle présentée dans le rapport de développement durable de Procimmo en décembre 2023.

- En complément, les recommandations de l'Asset Management Association (AMAS), publiées dans les circulaires n°4 (mai 2022) et n°6 (septembre 2023), ont été appliquées dans le calcul des indices environnementaux.

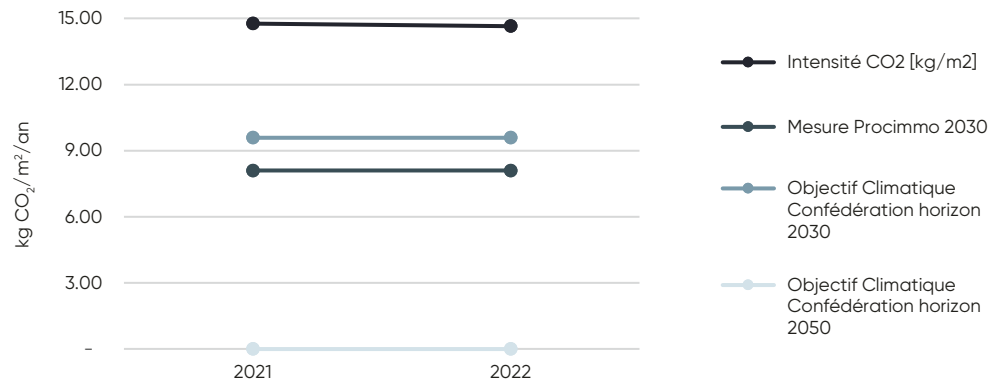
- Seules les données de 2021 et 2022 sont présentées. En effet, les données de 2023 sont incomplètes, car les relevés par les concessionnaires d'énergies n'ont pas tous été réalisés à la date de publication du présent rapport.

- Comme proposé par l'AMAS, les ratios présentés sont calculés sur la base des surfaces locatives intérieures catégorie 1a et non pas sur les surfaces de référence énergétiques (SRE). En effet, pour les affectations industrielles et artisanales, l'utilisation des surfaces locatives est plus pertinente, car plus représentative des spécificités du fonds Procimmo Swiss Commercial Fund 56.

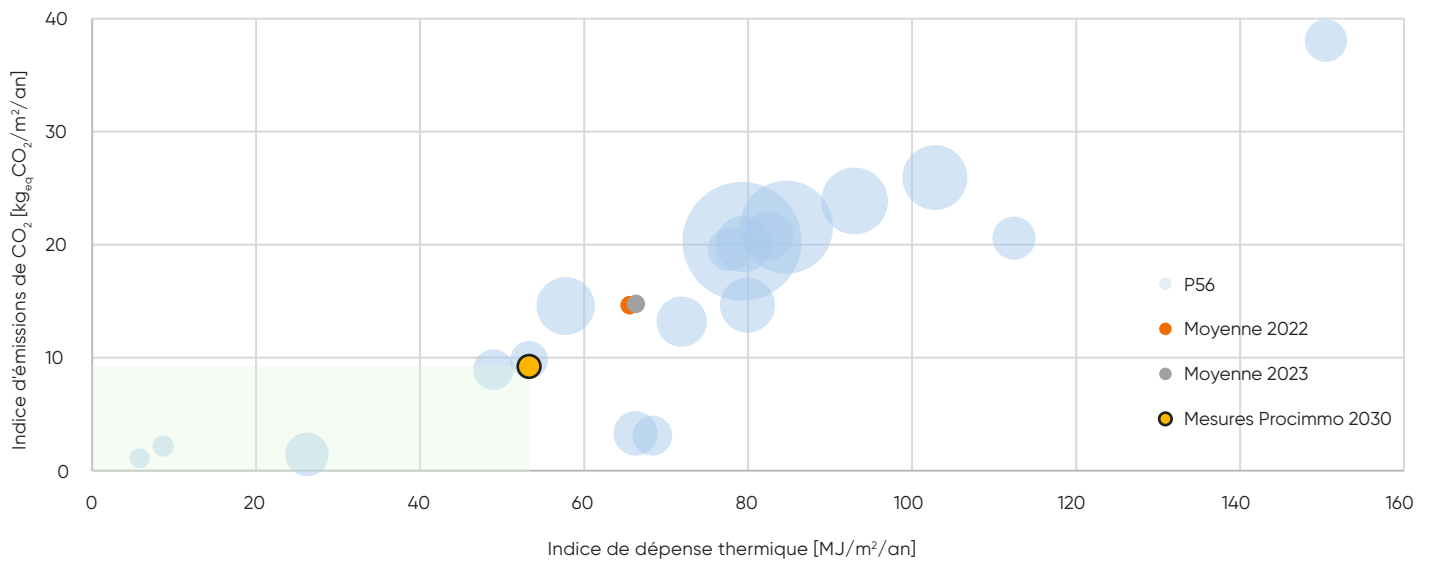
Positionnement du portefeuille du fonds « Procimmo Swiss Commercial Fund 56 » en 2022



Evolution de l'intensité carbone (CO₂)



P56 - Intensité des émissions CO₂ / Indice de dépense thermique, 2022, avec moyenne et mesure 2030



Il est à noter que les indicateurs de consommation et d'émission CO₂ ont quasi stagné entre 2022 et 2021. Les causes ont été déterminées par expertise et s'expliquent par :

- La reprise des activités post-COVID, donc une augmentation des consommations
- Contrebalancée par des économies d'énergies principalement liées aux rénovations de toitures, l'augmentation de la production photovoltaïque et un hiver 2022 plus doux que 2021.

Réalisations énergétiques 2023

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

1. Premièrement, l'accent a été mis sur les rénovations des toitures (isolation et étanchéité) combinées ensuite avec l'installation de centrales photovoltaïques. Pour l'immeuble Route des Dragons 7 à Cheseaux-sur-Lausanne, le fonds P56 a valorisé les toits de la halle en installant une centrale photovoltaïque d'une puissance de 576 kWc, couvrant une superficie de 2'560 m². La mise en service de cette installation est prévue pour début 2024. Au chemin des Roses 90 à Villeneuve, une centrale photovoltaïque a été installée en fin d'année 2023. D'une superficie de 1'690 m², cette installation aura une puissance de 354 kWc, avec une mise en service prévue début 2024. Enfin, à l'adresse Chemin de Verney 1 à Puidoux, un agrandissement de la centrale photovoltaïque existante a été réalisé, ajoutant 1'000 m² de panneaux aux 600 m² déjà en place. Au total, 5'250 m² de panneaux solaires ont été installés en 2023, représentant une augmentation d'environ 70% par rapport à l'année précédente. Les centrales photovoltaïques, installées sur les immeubles du fonds P56 « Procimmo Swiss Commercial Fund 56 », ont produit 1'285'000 kWh en 2023, soit l'équivalent de la consommation annuelle d'environ 320 ménages. Dans la mesure du possible, l'électricité photovoltaïque produite est autoconsommée par les communs du site puis proposée aux locataires sur place à un prix attractif.
2. Un contrat cadre avec le bureau d'ingénieur Amstein-Walthert a été signé en 2023. Le bureau Amstein-Walthert est principalement basé à Genève, Zurich et Lausanne, mais aussi dans d'autres villes de Suisse via ses filiales. Le mandat du bureau Amstein-Walthert consistera au reporting énergétique annuel pour l'ensemble des immeubles du fonds tel

que préconisé dans les circulaires émises par l'AMAS en 2022 et 2023. En parallèle de ce reporting, une mission d'optimisation énergétique sera réalisée lors des visites de sites prévus par le même bureau. Les travaux correspondants seront ensuite planifiés selon les recommandations dans l'optique de réduire l'empreinte carbone des bâtiments.

Ces réalisations témoignent de l'engagement concret du fonds « Procimmo Swiss Commercial Fund 56 » envers l'environnement et sa contribution active à la transition vers une économie plus durable.

Perspectives

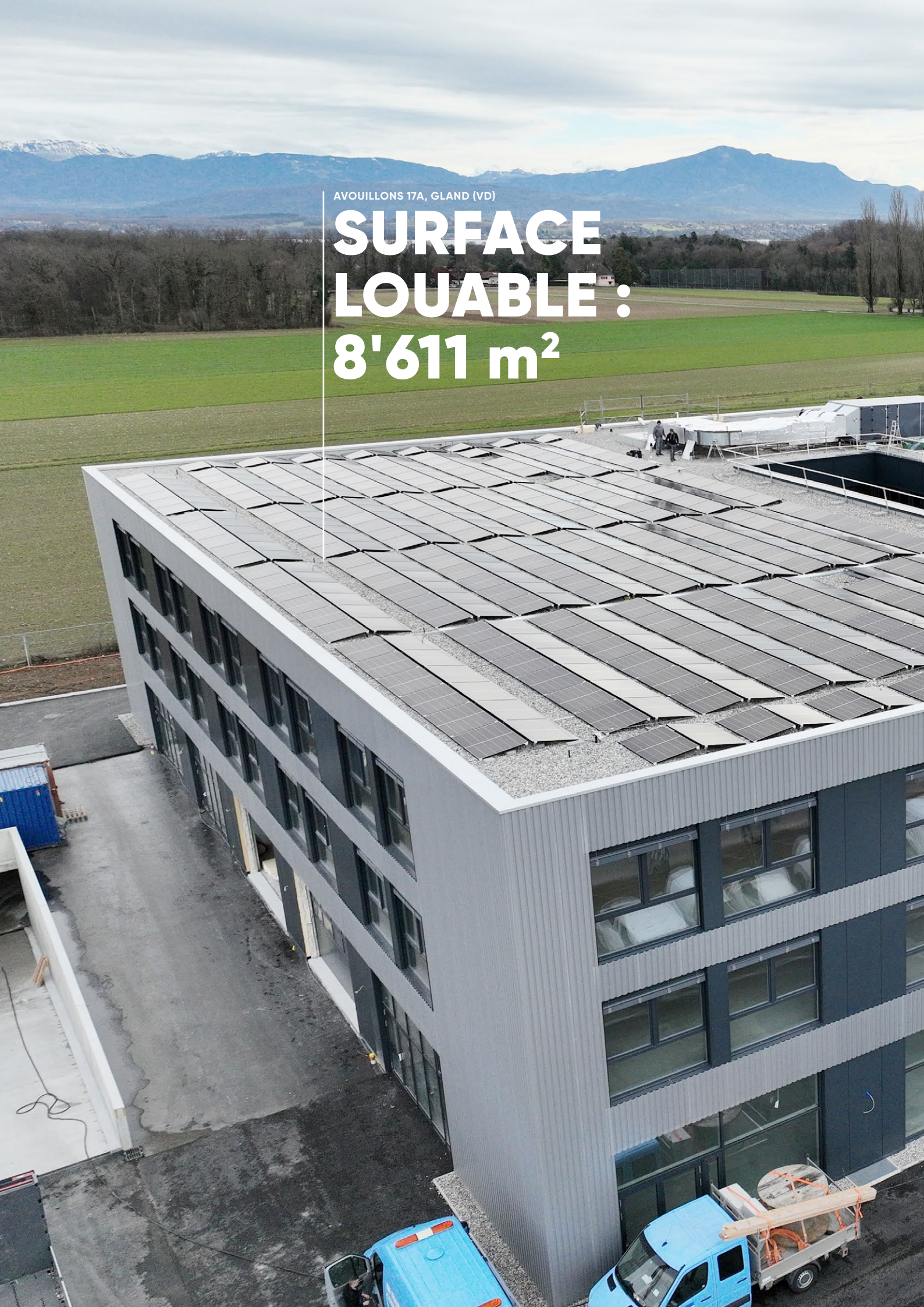
- La plausibilité d'atteindre la mesure environnementale principale du gestionnaire de fonds d'ici 2030 reste maintenue. Pour ce faire, les rénovations globales seront soigneusement planifiées en coordination avec les attentes de dividendes du fonds. Les développements immobiliers serviront aussi en tant que levier financier pour accélérer la rénovation du parc. Les subventions, les certifications et les augmentations de loyer autorisées y relatives font partie de cette même démarche.
- Une installation de compteurs d'énergies pour l'ensemble des immeubles est prévue. Ces compteurs, dont l'installation durera entre 3 à 4 années, seront de type connecté à une plateforme de reporting énergétique. Cette configuration permettra une meilleure réactivité dans la remontée des données de consommation tout en limitant le risque d'erreur de relevé selon les procédés traditionnels (factures concessionnaires et régies). Grâce à cela, le gestionnaire pourra anticiper certaines dérives de consommations et être proactif sur les travaux à forte plus-value énergétique.
- Enfin, une réflexion interne est en cours concernant la certification globale du fonds selon certains labels tels que : SSREI ; GRESB ; REMMS.



Installation photovoltaïque Avouillons 17A, Gland (VD)

AVOUILLONS 17A, GLAND (VD)

**SURFACE
LOUABLE :
8'611 m²**



SURFACE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES :

1'606 m²



Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs

à l'attention du Conseil d'administration de la direction de fonds Solutions & Funds SA, Morges

Rapport abrégé sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placement Procimmo Swiss Commercial Fund 56 – comprenant le compte de fortune au 31 décembre 2023, le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les informations supplémentaires selon l'art. 89, al. 1, let. b–h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC).

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 10 à 30) sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants du fonds de placement ainsi que de la direction de fonds, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'administration de la direction de fonds. Les autres informations comprennent toutes les informations présentées dans le rapport annuel, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

Responsabilités du Conseil d'administration de la direction de fonds relatives aux comptes annuels

Le Conseil d'administration de la direction de fonds est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

PricewaterhouseCoopers SA, avenue Giuseppe-Motta 50, case postale, 1211 Genève 2
Téléphone : +41 58 792 91 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers SA est membre d'un réseau mondial de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.

Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou dans leur ensemble, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit conforme à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre:

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne de la direction de fonds pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne du fonds de placement.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

Nous communiquons au Conseil d'administration de la direction de fonds, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus et nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

PricewaterhouseCoopers SA

Marc-Olivier Cadoche
Expert-réviseur agréé
Auditeur responsable

Tiphaine Boudart

Genève, 11 avril 2024



PROCIMMO SA, SIÈGE À RENENS

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