



VERWALTUNG

Building Investments: Als FINMA akkreditierte Vermögensverwalterin gestaltet Procimmo Investitionsmöglichkeiten im Immobilienmarkt. Und schafft nachhaltig Mehrwert durch die Entwicklung und das Angebot von attraktiven Geschäfts- und Wohnräumen. Für das innovative, verantwortungsvolle und unabhängige Unternehmen stehen nicht nur ökonomische, sondern auch ökologische und soziale Aspekte im Fokus. Aktuell verwaltet Procimmo einen Immobilienbestand von 4 Milliarden Franken verteilt auf fünf diversifizierte Fonds.

CHARAKTERISTIK

Der Procimmo Swiss Commercial Fund 56 investiert hauptsächlich in Industrie-, Logistik- und Gewerbeimmobilien in der Westschweiz. Das Hauptaugenmerk liegt dabei auf Immobilien mit Einzelmietern oder wenigen Mietern. Der Fonds richtet sich ausschliesslich an steuerbefreite, inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge und steuerbefreite Schweizer Ausgleichskassen.

STRATEGIE UND ZIEL

Das langfristige Anlageziel des Fonds besteht hauptsächlich in der Substanzerhaltung und in der Ausschüttung angemessener Erträge. Der Fonds konzentriert sich auf Liegenschaften mit sehr günstigen Mietpreisen und wenigen Mietern (oftmals Einzelnutzungen) sowie auf Immobilien mit Triple-Net-Verträgen.

Inhalt

4	2023 im Überblick
6	Geschäftsbericht
10	Kennzahlen
12	Vermögensrechnung
13	Erfolgsrechnung
16	Immobilieninventar
21	Käufe und Verkäufe
24	Hypothekarschulden
25	Effektive Vergütungssätze
26	Verwaltung und Organe
27	Portrait des Fonds
28	Anhang
30	Mitteilung zu Vorgängen mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung
31	Nachhaltige Entwicklung
36	Bericht der Revisionsstelle

GESAMTFONDSVERMÖGEN **570** MIO

BRUTTO-IST-RENDITE **5.46%***

ANLAGERENDITE **3.64%**

AUSSCHÜTTUNGSRENDITE **4.63%**

FREMDFINANZIERUNGSQUOTE **26.66%**

BRUTTOMIETERTRAG **28.7** MIO

MIETPREIS PRO M²/JAHR **156** CHF

EBIT-MARGE **71.50%**

MIETAUSFALLRATE **7.19%**

Der Anlagefonds «Swiss Commercial Fund 56» schliesst das Jahr 2023 mit einem Anstieg der Mieteinnahmen um 8.50% gegenüber 2022 und einem Rückgang der Leerstandsquote auf 5.43%.

Diese Ergebnisse bestätigen die Effizienz der Vermarktung sowie die Qualität des Portfolios. Infolgedessen wird der Fonds eine Dividende von CHF 5.50 pro Anteil auszahlen.

Hypothekarzinsen zurückzuführen. Dennoch hat der Fonds seine Fremdfinanzierungsquote mit einer angemessenen Laufzeit (4.15 Jahre) und einem gewichteten Durchschnittszinssatz von 1.41% unter Kontrolle.

Finanzieller Bericht

Per 31. Dezember 2023 stiegen die Mieteinnahmen um 8.50%, was einem Anstieg von CHF 2.3 Millionen entspricht. Dies trug zur Stärkung des Ergebnisses und zur Festigung der Gesamterträge bei. Der Kauf von zwei Gebäuden Ende 2022 (in Brig (VS) und Monthey (VS)), die verschiedenen angewandten Indexierungen in Höhe von insgesamt etwa CHF 330'000 pro Jahr sowie die umfangreichen Neuvermietungen unterstützten diesen Anstieg. Der Fonds konnte auf ca. 17'000 m² vermietete Fläche mit einer annualisierten Nettomiete von CHF 2.5 Millionen und einer WAULT von ca. 5 Jahren zurückgreifen, wodurch die Erträge gesichert werden konnten. Die Mietausfallquote konnte so auf 7.19% gesenkt werden, gegenüber 7.61% am 31.12.2022.

Das Total der Erträge des Fonds stieg deutlich (+2.06%) auf CHF 29.4 Millionen.

Der Gesamtaufwand stieg im Vergleich zum Vorjahr auf CHF 11.3 Millionen gegenüber CHF 10.0 Millionen am 31.12.2022. Diese Entwicklung ist insbesondere auf die höhere Belastung durch die

Das Nettoergebnis sank somit aus den oben genannten Gründen um CHF 0.7 Millionen auf CHF 18.1 Millionen.

Auf der Ebene des verwalteten Vermögens und trotz der Marktsituation mit steigenden Zinssätzen stieg der Gesamtwert der Immobilien auf CHF 558.5 Millionen gegenüber CHF 535.1 Millionen am 31.12.2022. Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf die Wertsteigerung der Bauprojekte (Avouillons und Gland) zurückzuführen. Daraus resultiert eine kontrollierte Fremdfinanzierungsquote von 26.66%.

Die Vermögensverwalterin wird eine Dividende von CHF 5.50 pro Anteil ausschütten. Davon sind CHF 5.20 an die Ergebnisse des laufenden Geschäftsjahres gebunden, während der Rest aus den Reserven der vergangenen Geschäftsjahre stammt. Sobald der laufende Investitionszyklus abgeschlossen ist, insbesondere beim Projekt Avouillons in Gland (VD) und bei den übrigen in Prüfung befindlichen Projekten, kann das auszusüttende Ergebnis des Fonds erhöht werden, mit dem Ziel, mittelfristig CHF 5.50 pro Anteil zu erreichen.

Rückblick auf das vergangene Halbjahr

Im Verlauf von 2023 konnte der Fonds 17'000 m² zusätzliche Mietflächen mit einem annualisierten Mietertrag von CHF 2.5 Millionen verzeichnen. Die grösste Neuvermietung erfolgte am Standort Z.I La Coche 1 in Roche (VD) mit einer Gesamtfläche von 4'081 m² und einem annualisierten Mietertrag von CHF 408'000. Die Leerstandsquote des Fonds für das Jahr 2023 liegt somit bei sehr niedrigen 5.43%.

Die Mieteinnahmen aus den beiden Käufen, die am Ende des Jahres 2022 getätigt wurden (Brig (VS) und Monthey (VS)), unterstützten die Ertragssumme im Jahr 2023.

Die ESG-Strategie wird weiter vorangetrieben, indem im Jahr 2023 auf über 6'856 m² Fläche Photovoltaikpanels installiert wurden. Die betroffenen Gebäude sind Dragons 7 in Cheseaux-sur-Lausanne (VD), Roses 90 in Villeneuve (VD), Verney 1 in Puidoux (VD) und das neue Projekt Avouillons in Gland (VD). Das Dach des Standortes Cloalet 14-18 in Crissier (VD) wurde ebenfalls renoviert, um das Gebäude besser zu isolieren. Im 2024 wird das Dach mit Photovoltaikpanels bedeckt sein. In neun Gebäuden wurden ausserdem Messboxen installiert, um die technischen Anlagen der Gebäude zu analysieren und zu optimieren. Mittelfristig wird dies zu einem geringeren Energieverbrauch und niedrigeren Kosten führen.

Der Bau des Gebäudes Avouillons in Gland (VD) ist noch im Gange und nähert sich dem Ende. Die Abnahme ist für das erste Quartal 2024 geplant und soweit gibt es keine Verzögerungen oder Budgetüberschreitungen.

Ausblick fürs 2024

Die Neuvermietung der übernommenen Flächen von Avouillons in Gland (VD) wird eine wichtige Herausforderung für das Geschäftsjahr 2024 sein. Mit einem jährlichen Mietertrag von CHF 1.6 Millionen bietet dieses Projekt ein bedeutendes Potenzial, um die Mieteinnahmen zu steigern und somit den Nettoertrag des Fonds zu erhöhen. Nach seiner vollständigen Vermarktung wird dieses Projekt dem Fonds ermöglichen, ein Gebäude mit einer Bruttorendite von über 6.5% zu besitzen.

Die Büros an den Standorten Pré-de-la-Fontaine 19 in Satigny (GE), Routes des Illes 1 in Monthey (VS) und Chemin de la Ruyères 116-118 in Renens (VD) werden ebenfalls weiterhin aktiv vermarktet.

Ausserdem befinden sich mehrere Entwicklungsprojekte in der Evaluierungsphase. Der Fonds hat ein langfristiges Entwicklungspotenzial von mehr als CHF 120 Millionen. Im Jahr 2024 wird der Schwerpunkt auf den Standorten in den Regionen Satigny (GE) und Flamatt (FR) liegen. Um die Finanzierung der wichtigsten Projekte oder Akquisitionen zu erleichtern und gleichzeitig ein optimales Verschuldungsniveau zu erhalten, analysiert die Vermögensverwalterin derzeit das Potenzial für den Verkauf von nicht wesentlichen Immobilien oder Projekten.

Schliesslich ist die ESG-Strategie weiterhin ein zentraler Punkt des Fonds und die Analyse der Umstellung von fossilen auf grüne Heizungen ist bei zwei Gebäuden im Gange. Ausserdem werden Ladestationen installiert und die Analyse zur Installation von Solarpanels auf Dächern, die noch nicht mit solchen ausgestattet sind, wird fortgesetzt. Eine Studie zur Renovierung von Dächern, die nicht optimal isoliert sind, wird ebenfalls durchgeführt.



FLÄCHE SOLARPANELS:

1'690 m²



VILLENEUVE, CHEMIN DES ROSES 90A (VD)

**VERMIETBARE
FLÄCHE:
3'911 m²**

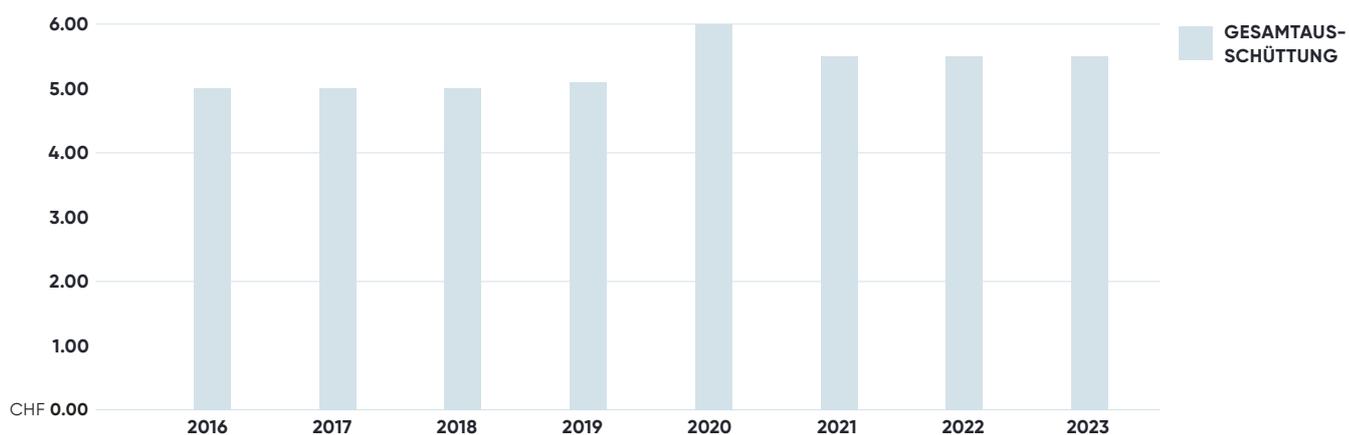
Kennzahlen

Vermögenswerte

	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Gesamtfondsvermögen	569'883'043.05	544'955'605.09
Nettofondsvermögen	413'465'756.26	418'122'184.23
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	534'598'000.00	525'847'000.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	23'878'000.00	9'219'000.00

	ANTEILE IM UMLAUF	NETTOFONDSVER- MÖGEN CHF	NETTOINVENTAR- WERT PRO ANTEIL CHF	AUSSCHÜTTUNG DES KAPITALGEWINNS PRO ANTEIL CHF	AUSSCHÜTTUNG DES REINGEWINNS PRO ANTEIL CHF	GESAMTAUS- SCHÜTTUNG 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

Bezahlte Dividenden



Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	31.12.2023	31.12.2022
Mietausfallrate ¹	7.19%	7.61%
Fremdfinanzierungsquote	26.66%	22.89%
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	71.50%	74.32%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0.74%	0.80%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV)	1.01%	1.09%
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.46%	4.77%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.94%	3.75%
Ausschüttungsrendite	4.63%	4.58%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	105.87%	101.73%
Agio/Disagio	N/A	N/A
Anlagerendite	3.64%	5.00%

Performance PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56

	SEIT BESTEHEN DES FONDS	31. DEZEMBER 2023	31. DEZEMBER 2022
PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56	67.44%	3.64%	4.73%
SXI Real Estate® Funds Total Return	39.18%	5.03%	-15.17%

Die vergangenen Performances und Renditen sind kein Indikator für aktuelle oder zukünftige Performances oder Renditen. Die Performance- und Renditedaten wurden ohne Berücksichtigung der bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten und auf der Basis der sofortigen Wiederanlage etwaiger Ausschüttungen berechnet.

¹ Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten.

Vermögensrechnung

		31.12.2023	31.12.2022
		CHF	CHF
AKTIVEN	Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	711'849.50	1'843'937.23
	Grundstücke, aufgeteilt in:		
	Kommerziell genutzte Liegenschaften	534'598'000.00	525'847'000.00
	Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	23'878'000.00	9'219'000.00
	TOTAL GRUNDSTÜCKE	558'476'000.00	535'066'000.00
	Sonstige Vermögenswerte	10'695'193.55	8'045'667.86
	GESAMTFONDSVERMÖGEN ABZÜGLICH	569'883'043.05	544'955'605.09
PASSIVEN	Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
	Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	46'765'000.00	32'576'500.00
	Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	9'397'793.79	5'872'796.86
	Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
	Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	102'137'500.00	89'922'500.00
	NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	411'582'749.26	416'583'808.23
	Geschätzte Liquidationssteuern	1'883'007.00 ¹	1'538'376.00 ¹
	NETTOFONDSVERMÖGEN	413'465'756.26	418'122'184.23
VERÄNDERUNG DES NETTOFONDS-VERMÖGENS	Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	418'122'184.23	356'315'748.45
	Ausschüttung	-19'143'998.50	-16'338'536.50
	Saldo aus dem Anteilverkehr	0.00	58'356'351.67
	Gesamterfolg	14'487'570.53	19'788'620.61
	NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	413'465'756.26	418'122'184.23
BEWEGUNGEN DES ANTEILE IM UMLAUF	Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	3'480'727	2'970'643
	Anzahl ausgegebene Anteile	0	510'084
	Anzahl zurückgenommene Anteile	0	0
	STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	3'480'727	3'480'727
	NETTOINVENTARWERT PRO ANTEIL	118.79	120.12

¹ Der Betrag der geschätzten Steuern im Falle einer Liquidation ist zugunsten des Fonds

Erfolgsrechnung

		01.01.2023	01.01.2022
		31.12.2023	31.12.2022
		CHF	CHF
ERTRÄGE	Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	28'745'215.48	26'493'000.79
	Aktivierte Bauzinsen	512'439.07	321'958.04
	Übrige Erträge	155'650.95	1'088'074.15
	Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	915'409.13
	TOTAL ERTRÄGE ABZÜGLICH	29'413'305.50	28'818'442.11
AUFWAND	Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	1'986'302.26	1'308'736.96
	Baurechtszins	519'764.20	529'127.65
	Sonstige Passivzinsen	0.00	12'340.40
	Unterhalt und Reparaturen	1'069'357.47	1'228'430.74
	Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:		
	Liegenschaftsaufwand	2'430'278.51	1'382'100.08
	Liegenschaftssteuern	1'057'849.00	1'021'302.50
	Verwaltungsaufwand	708'654.51	687'372.37
	Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	84'864.00	197'273.14
	Schätzungs- und Prüfaufwand	113'187.71	133'539.85
	Reglementarische Vergütungen:		
	an die Fondsleitung	2'994'459.16	3'108'274.81
	an die Depotbank	206'372.95	195'763.74
	an die Depotbank - Ausschüttungskommission	95'719.99	81'692.68
	Sonstiger Aufwand	63'146.00	113'392.31
	TOTAL AUFWAND	11'329'955.76	9'999'347.23
	NETTOERTRAG	18'083'349.74	18'819'094.88
	REALISierter ERFOLG	18'083'349.74	18'819'094.88
	Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	-3'940'410.21	646'116.73
	Liquidationssteuern (Veränderung)	344'631.00	323'409.00
	GESAMTERFOLG	14'487'570.53	19'788'620.61
VERWENDUNG DES ERFOLGES	Nettoertrag	18'083'349.74	18'819'094.88
	Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	5'839'809.31	6'164'712.93
	ZUR VERTEILUNG VERFÜGBARER BETRAG	23'923'159.05	24'983'807.81
	Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	19'143'998.50	19'143'998.50
	ZUR AUSZAHLUNG AN DIE ANLEGER VORGESEHENER BETRAG	19'143'998.50	19'143'998.50
	VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG		
	Ordentlicher Ertrag	4'779'160.55	5'839'809.31
	VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	4'779'160.55	5'839'809.31



FLÄCHE SOLARPANELS:

1'600 m²

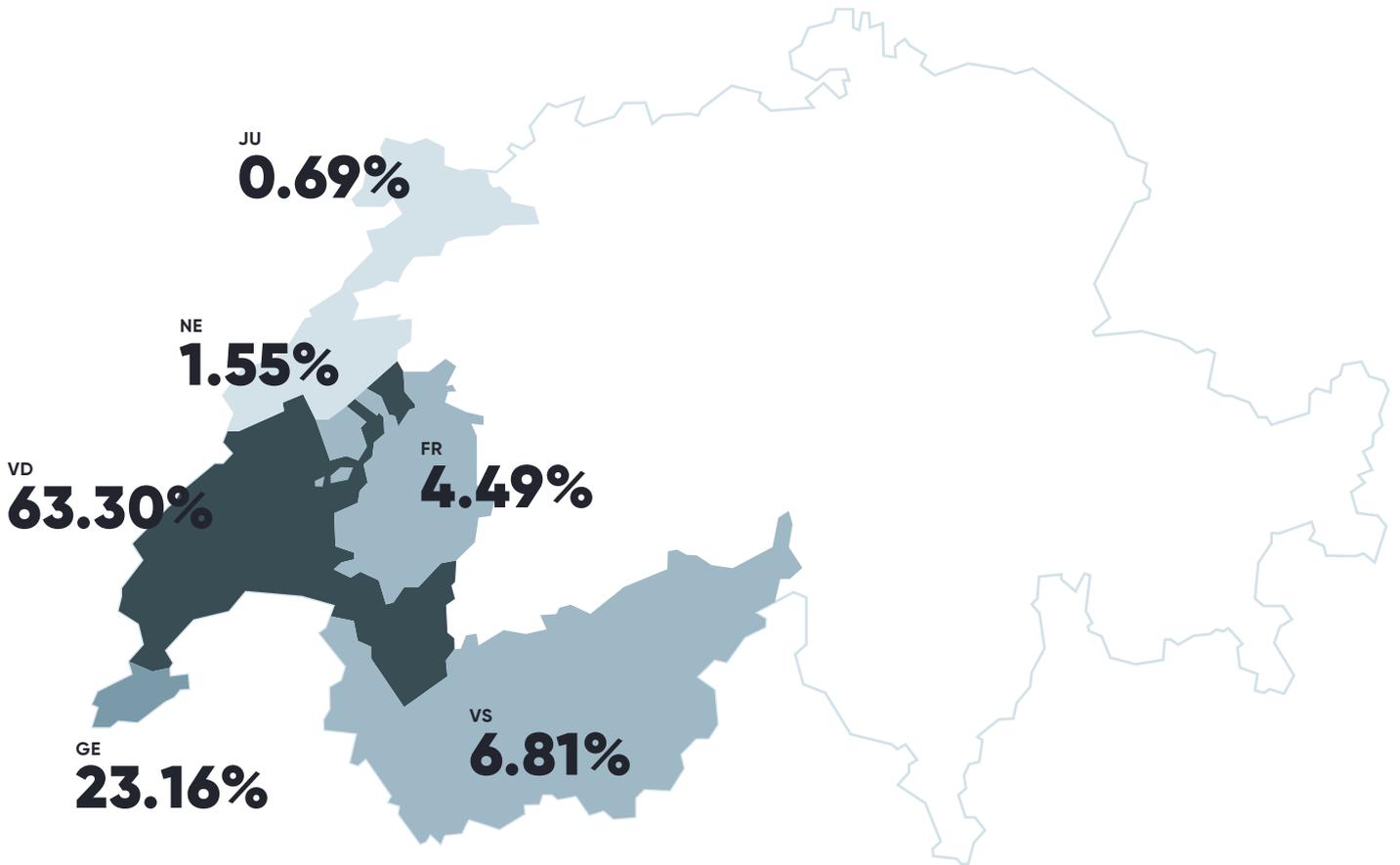
ROUTE DU VERNEY 1, PUIDOUX (VD)

VERMIETBARE FLÄCHE: 4'560 m²



Immobilieninventar

Geografische Verteilung (in % der Marktwerte)



Immobilieninventar

Geografische Auflistung

Kommerziell genutzte Liegenschaften

		GESTEHUNGS- KOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN ¹ CHF	LEERSTÄNDE GESAMTT 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 Cloalet 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 Vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

² Mietverträge Double-Net: Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Immobilien gehen zulasten des Mieters, wie z.B. Kosten für Unterhalt, Heizung, Wiederinstandsetzung/Reparatur der Installationen

³ Diese Leerstandsquoten beinhalten keine Mietausfälle im Zusammenhang mit Gebäuden, die sich in Bau oder in Renovation befinden

⁴ Liegenschaften in Stockwerkeigentum

⁵ Liegenschaften in Baurecht

Kommerziell genutzte Liegenschaften

	GESTEHUNGS- KOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN ¹ CHF	LEERSTÄNDE GESAMTT 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%
TOTAL	526'291'588	534'598'000	28'745'215	

¹ Vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

² Mietverträge Double-Net: Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Immobilien gehen zulasten des Mieters, wie z.B. Kosten für Unterhalt, Heizung, Wiederinstandsetzung/Reparatur der Installationen

³ Diese Leerstandsquoten beinhalten keine Mietausfälle im Zusammenhang mit Gebäuden, die sich in Bau oder in Renovation befinden

⁴ Liegenschaften in Stockwerkeigentum

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte,
und angefangene Bauten

		GESTEHUNGS- KOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN ¹ CHF	LEERSTÄNDE GESAMTT ²
VD	GLAND				
	Route des Avouillons 17A	20'463'224	23'878'000	0	0.00%
	TOTAL	20'463'224	23'878'000	0	

¹ Vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

² Diese Leerstandsquoten beinhalten keine Mietausfälle im Zusammenhang mit Gebäuden, die sich in Bau oder in Renovation befinden

Immobilieninventar

Auflistung nach Gebäudetypen

	GESTEHUNGSKOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN ¹ CHF	LEERSTÄNDE GESAMTT ²
Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum	526'291'588	534'598'000	28'745'215	
Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	20'463'224	23'878'000	0	
TOTAL	546'754'812	558'476'000	28'745'215	5.43%

Mieter, die mehr als 5% des Gesamtmietertrages des Fonds ausmachen.

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

Gemäss Artikel 84 Abs. 2 der KKV-FINMA sind die Immobilien des Fonds in der Bewertungskategorie von Anlagen klassifiziert, die aufgrund am Markt nicht beobachtbaren Parametern mittels adäquater Bewertungsmodelle unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden.

¹ vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

² Diese Leerstandsquoten beinhalten keine Mietausfälle im Zusammenhang mit Gebäuden, die sich in Bau oder in Renovation befinden.

Käufe und Verkäufe

Käufe

GEKÄUFTE PARZELLE		DATUM ¹	ANTRITTSDATUM	KAUFPREIS (CHF)
VD	ECUBLENS			
	Route de Reculan 1, 3	16.03.2023	15.03.2023	12'200'000.00

Verkäufe

In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liegenschaftsverkäufe statt.

¹ Datum der Eigentumsübertragung im Grundbuch

RUE ST-MAURICE 1,3, DELÉMONT (JU)

**VERMIETBARE
FLÄCHE:
2'830 m²**





Hypothekarschulden

Bestehend

	ZINSSATZ	AUFNAHME-DATUM	VERFALLS-DATUM	KAPITAL PER 31.12.2022	AUFGENOMMEN	ZURÜCKBE-ZAHLT	KAPITAL PER 31.12.2023
KURZFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (<1 JAHR)	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
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (VON 1 BIS 5 JAHREN)	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
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (>5 JAHREN)	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
	1.41%¹		4.15 ²	122'499'000	152'853'000	126'449'500	148'902'500

1 Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz.

2 Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren).

3 Vorzeitig erneuerter Kredit mit Fälligkeitsdatum 3. April 2028.

4 Vorzeitig erneuerter Kredit mit Fälligkeitsdatum 21. Dezember 2028.

Effektive Vergütungssätze

Entschädigung der Fondsleitung

	MAXIMALSATZ	EFFEKTIVER SATZ
Verwaltungskommission	1.00%	0.73%
Ausgabekommission	5.00%	N/A
Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	3.00%
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften ¹	6.00%	2.47%
Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	N/A
Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen		
Zuschlag zum Inventarwert	3.50%	N/A
Abzug vom Inventarwert	3.50%	N/A

Entschädigung der Depotbank

Kommission für die Erhaltung des Fondsvermögens, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung	0.05%	0.05%
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.50%	0.50%
Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe (pro Schuldbrief)	CHF 125.-	N/A

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Immobilienkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften.

Immobilienkäufe	CHF 6'100'000.00
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	CHF 1'374'643.00

¹ Die Gebühr für die Verwaltung von Immobilien wird nur von Immobilienverwaltungen erhoben.

Verwaltung und Organe

PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56

Fondsleitung	Solutions & Funds SA Promenade de Castellane 4 1110 Morges
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise Place St François 14 1001 Lausanne
Vermögensverwalterin	Procimmo SA Rue de Lausanne 64 1020 Renens
Fund Manager	Richard DAHDAH
Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers SA Avenue Giuseppe-Motta 50 1211 Genève 2
Schätzungsexperten	CBRE (Geneva) SA, Genf Verantwortliche Personen: M. Yves Cachemaille und M. Sönke Thiedemann Jones Lang LaSalle (Geneva) SA, Genf Verantwortliche Personen: Mme Olivia Siger und M. Daniel Schneider Wuest Partner, Zürich und Genf Verantwortliche Personen: M. Vincent Clapasson und M. François-Xavier Favre

Delegation sonstiger Teilaufgaben

Die Verwaltung sowie die technische Instandhaltung der Liegenschaften sind an nachfolgende Unternehmen delegiert:

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

Die Aufgaben der Wertschöpfung wie Bau, Renovation oder Transformation werden durch die Fondsleitung an Firmen delegiert, welche die nötigen Kompetenzen haben.

Die beauftragten Unternehmen und ihr jeweiliges Management müssen sich durch langjährige Erfahrung in der Immobilienverwaltung und -entwicklung auszeichnen.

Die genauen Modalitäten der Mandatsausführung, die Kompetenzen und die Vergütung sind im Rahmen der Verträge zwischen dem Verwalter von Kollektivvermögen und den Immobilienverwaltungen festgehalten.

Teilaufgaben im Zusammenhang mit dem Kauf/Verkauf von Liegenschaften wurden an **SEG Solutions SA** delegiert.

Portrait des Fonds

PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 (P56) ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Immobilienfonds" für steuerbefreite, inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie für steuerbefreite schweizer Ausgleichskassen gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).

Nach Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, tritt Solutions & Funds SA seit dem 3. September 2015 als Fondsleitung für den PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 auf.

Der Anlagefonds wurde am 23. November 2015 lanciert.

Den Bedürfnissen der Vorsorgeeinrichtungen entsprechen

Der Fonds PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 wurde speziell für die Bedürfnisse von steuerbefreiten inländischen Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie für steuerbefreite inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen nach Art. 56 lit j des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer (DBG) im Sinne des DBG Art. 56 lit e und f errichtet.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Vertrag für kollektive Kapitalanlagen (Fondsvertrag), gemäss dem sich die Fondsleitung verpflichtet, die Anlegerinnen und Anleger proportional zu den von ihnen erworbenen Anteilen am Fonds zu beteiligen und den Fonds gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und dem Fondsreglement auf eigene Rechnung und in eigenem Namen zu verwalten. Die Depotbank ist Vertragspartei nach Massgabe der Aufgaben, zu denen sie durch das Gesetz und das Fondsreglement verpflichtet ist.

Gemäss dem Fondsvertrag ist die Fondsleitung befugt, mit der Zustimmung der Depotbank und der Bewilligung der Aufsichtsbehörde, jederzeit verschiedene Anteilklassen zu bilden, aufzulösen oder zusammenzulegen.

Der Immobilienfonds ist nicht in verschiedene Anteilklassen eingeteilt.

Anhang

Betrag Amortisationskonto

Es wurde kein Betrag für Abschreibungen verwendet.

Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen

Kein Betrag wurde für zukünftige Reparaturen zugewiesen.

Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Anteile

Es wurden keine Anteile gekündigt.

Informationen zu Derivaten

Der Fonds hält keine Derivate.

Schätzungsprinzipien für das Fondsvermögen (Schätzungsmethode und quantitative Angaben zu den Hypothesen des Schätzungsmodells) und die Berechnung des Nettoinventarwerts

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinie der Asset Management Association Switzerland (AMAS) erfolgte die Bewertung der Liegenschaften von unabhängigen Schätzungsexperten nach der «Discounted Cash Flow»-Methode. Diese Bewertung beruht auf dem Ertragspotenzial jeder Liegenschaft und prognostiziert die künftigen Erträge und Aufwendungen auf einen vorgegebenen Zeitraum. Die so berechneten Cashflows werden abgezinst, und mithilfe der Summe dieser Beträge sowie des Residualwertes der Liegenschaft kann der Verkehrswert ermittelt werden. Dieser entspricht dem fairen Marktwert einer Liegenschaft zum Zeitpunkt der Bewertung.

Die Experten bestätigen, dass die Bewertungen mit den gesetzlichen Bestimmungen der KAG und der KKV und den Richtlinien der AMAS konform sind sowie den üblichen Bewertungsnormen im Immobiliensektor entsprechen. Gemäss den Swiss Valuation Standards stellt der angegebene Marktwert pro Immobilie den «richtigen Wert» dar. Anders ausgedrückt kann er als geeigneter Verkaufspreis unter normalen Bedingungen im aktuellen Markt betrachtet werden, ohne allfällige Transaktionskosten zu berücksichtigen. Der Verkehrswert jeder Immobilie stellt den möglichen zu realisierenden Preis dar unter normalen Geschäftsabläufen und der Hypothese eines entsprechenden Engagements von Käufen und Verkäufen. Von Fall zu Fall, insbesondere anlässlich bei Käufen und Verkäufen von Immobilien, werden

allfällige sich ergebende Opportunitäten in bester Weise im Interesse des Fonds ausgeschöpft. Infolgedessen können sich Differenzen in Bezug zu den Bewertungen ergeben.

Methode von CBRE AG

Für die Bewertung des Marktwerts wurde die «Discounted Cash Flow»-Methode angewendet. Der geschätzte Wert der Immobilien entspricht dem aktuellen Wert (Marktwert), der durch die Summe zukünftiger Cashflows bestimmt wird, die sich auf die erbrachten Nettoerträge bis heute basieren, ohne einen eventuellen Eigentumswechsel oder Änderungen bezüglich Grundstücksgewinnsteuer, Mehrwertsteuer, Kapitalkosten oder Kosten und Provisionen im Zusammenhang mit einer Eigentumsübertragung zu berücksichtigen. Die Nettoerträge sind zu einem eigenen Satz für jede Liegenschaft diskontiert, entsprechend ihrer Chancen und Risiken, der Marktkonditionen und des angepassten Risikos. Die Jahre 1 bis 10 sind im Detail modelliert, ab dem 11. Jahr ist die stabilisierte Miete kapitalisiert.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Diskontsätze lagen zwischen 4.21% und 5.92% (real).

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.80% (real).

Methode von Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

Die Bewertung wurde mit dem dynamischen Bewertungsverfahren der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) durchgeführt. Dabei wird das Ertragspotenzial der Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt.

Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten. Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert.

Der dazu verwendete Zinssatz orientiert sich an der durchschnittlichen Verzinsung langfristiger risikofreier Anlagen sowie immobilienpezifischen Risikozuschlägen.

Die Marktwertermittlung von Liegenschaften, die vollständig oder teilweise leer stehen, erfolgt unter der Annahme, dass deren Neuvermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Mietausfälle, mietfreie Zeiten und andere Anreize für neue Mieter, die den zum Bewertungsstichtag marktüblichen

Formen entsprechen, sind in der Bewertung berücksichtigt. Mehrwertsteuern, Grundstückgewinnsteuern, Transaktionskosten und Finanzierungskosten sowie latente Steuern wurden bei der Wertfindung ausgeklammert.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Diskontsätze lagen zwischen 3.60% und 4.80% (real).

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.04% (real).

Methode von Wüest Partner AG

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Ausgenommen davon wären allfällige unbebaute Grundstücke, welche mit der Vergleichswert- und Residualwertmethode bewertet worden sind. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.30% und 4.30% (real).

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.92% (real).

Schätzungsprinzipien der Bankguthaben

Bankguthaben werden mit ihrem Nominalwert berücksichtigt. Im Falle nennenswerter Veränderungen der Bonität wird die Bewertungsgrundlage der Bankguthaben auf Zeit den neuen Umständen angepasst.

Berechnungsprinzip des Nettoinventarwerts

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, abzüglich Eventualverbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie bei der allfälligen Liquidation des Immobilienfonds anfallender Steuern, dividiert durch die Anzahl der Anteile im Umlauf. Er wird auf CHF 0.01 gerundet.

Prüfgesellschaft

Die Prüfungskosten beliefen sich auf CHF 55'245.- für die Prüfung der Jahresrechnung. Die Prüfgesellschaft hat keine weiteren Dienstleistungen für den Fonds erbracht.

Mitteilung zu Vorgängen mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Per 24. Januar 2023 sind die von der FINMA per gleichem Datum bewilligten Änderungen des Prospekts mit integriertem Fondsvertrag in Kraft getreten, die gleichentags auf Swissfunddata publiziert worden sind. Sie beinhalten im Wesentlichen den Wechsel einer für die Schätzungen verantwortlichen Person.

Per 22. Dezember 2023 sind die von der FINMA per bewilligten Änderungen im Zusammenhang mit der Einführung der ESG-Kriterien in Kraft getreten. Sie wurden am 22.12.2023 auf Swissfunddata publiziert. Die Details zu dieser und weiteren Änderungen sind dem entsprechenden Prospekt mit integriertem Fondsvertrag vom 22. Dezember 2023 zu entnehmen.

Nachhaltige Entwicklung

(Nicht geprüft)

Einleitung

Dieser Anhang zum Jahresbericht knüpft an den ESG-Bericht der Vermögensverwalterin Procimmo SA, der im Dezember 2023 veröffentlicht wurde. Er soll den aktuellen energetischen Zustand des Immobilienbestandes, die bereits ergriffenen und die noch geplanten Massnahmen zur Erreichung der für den Fonds «Procimmo Swiss Commercial Fund 56» festgelegte Massnahme darstellen.

Die hauptsächliche Umweltmassnahme», die bis 2030 erreicht werden soll, lautet wie folgt:

1. Die Senkung der CO₂-Emissionen um 40% im Vergleich zu 2021.
Der gewählte Indikator wird in Kilogramm CO₂ ausgedrückt, das pro m² pro Jahr emittiert wird: kgCO₂/m²/Jahr.

Angewandte Methodik

Aspekte «Umwelt»

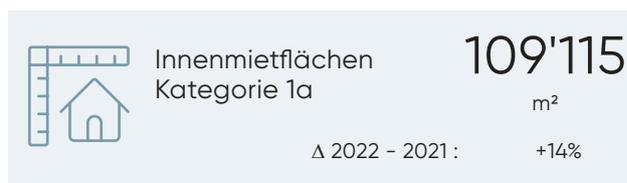
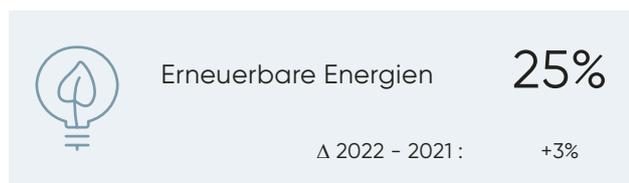
- Die Umweltstrategie bleibt unverändert gegenüber derjenigen, welche im ESG-Bericht von Procimmo im Dezember 2023 vorgestellt wurde.

- Zusätzlich dazu wurden die Empfehlungen der Asset Management Association (AMAS), die im Zirkular Nr. 4 (Mai 2022) und Nr. 6 (September 2023) veröffentlicht wurden, bei der Berechnung der Umweltkennzahlen angewendet.

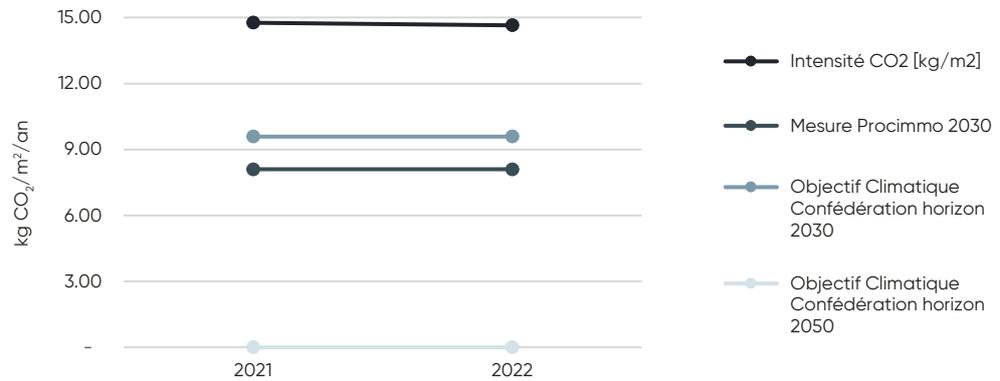
- Es werden nur die Daten für 2021 und 2022 dargestellt. Die Daten für 2023 sind unvollständig, da die Ablesungen der Energieversorger zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts noch nicht abgeschlossen waren.

- Wie von AMAS vorgeschlagen, werden die dargestellten Kennzahlen auf der Grundlage der Innenmietflächen der Kategorie 1a und nicht auf der Grundlage der Energiebezugsflächen (EBS) berechnet. Bei industriellen und gewerblichen Nutzungen ist die Verwendung der Mietflächen relevanter, da sie die Besonderheiten des Procimmo Swiss Commercial Fund 56 besser widerspiegeln.

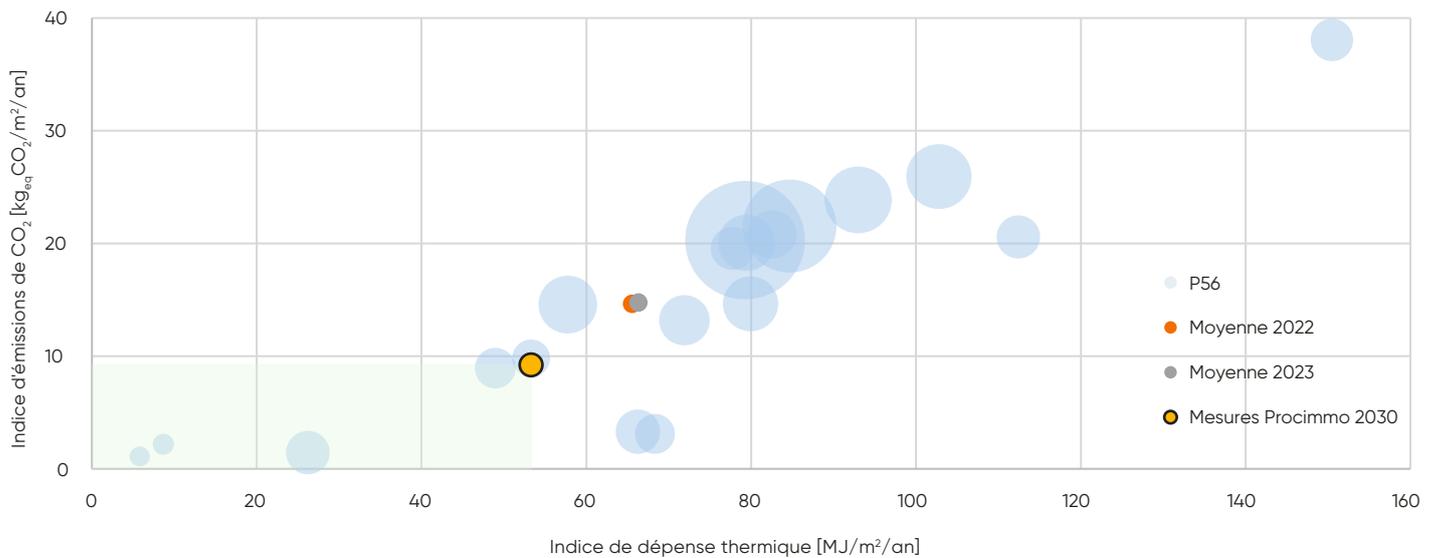
Positionierung des Portfolios des Fonds « Procimmo Swiss Commercial Fund 56 » 2022



Entwicklung der CO₂-Emission



P56 - CO₂-Emission Intensität - thermischer Energieverbrauchs 2022, mit Durchschnitt und Massnahme 2030



Es ist anzumerken, dass die Indikatoren für Verbrauch und CO₂-Emissionen zwischen 2022 und 2021 nahezu stagniert haben. Die Ursachen wurden durch ein Gutachten ermittelt und erklären sich folgendermassen:

- Die Wiederaufnahme der Aktivitäten nach COVID
- Gegengewicht durch Energieeinsparungen, die hauptsächlich durch Dachrenovierungen und Photovoltaikanlagen erzielt wurden.

ESG-Ergebnisse 2023

Im Laufe des Jahres 2023 hat der Fonds «Procimmo Swiss Commercial Fund 56» mehrere umweltbezogene Massnahmen umgesetzt und damit sein kontinuierliches Engagement für die Reduzierung seines CO₂-Fussabdruckes aufgezeigt.

1. Der Schwerpunkt lag auf Dachrenovierungen (Dämmung und Abdichtung), die mit der Installation von Photovoltaikanlagen kombiniert wurden. Bei dem Gebäude Route des Dragons 7 in Cheseaux-sur-Lausanne wertete der Fonds P56 die Dächer der Halle durch die Installation einer Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 576 kWp auf, die eine Fläche von 2'560 m² abdeckt. Die Inbetriebnahme dieser Anlage ist für Anfang 2024 geplant. Am Chemin des Roses 90 in Villeneuve wurde Ende 2023 eine Photovoltaikanlage installiert. Auf einer Fläche von 1'690 m² wird diese Anlage eine Leistung von 354 kWp haben, die Inbetriebnahme ist für Anfang 2024 geplant. Schliesslich wurde an der Adresse Chemin de Verney 1 in Puidoux eine Erweiterung der bestehenden Photovoltaikanlage vorgenommen, wobei zu den bereits vorhandenen 600 m² Solarpanels weitere 1'000 m² hinzugefügt wurden. Insgesamt wurden im Jahr 2023 5'250 m² Solarpanels installiert, was einer Steigerung von rund 70 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Die Photovoltaikanlagen, die auf den Gebäuden des Fonds P56 installiert sind, haben 2023 1'285'000 kWh produziert, was dem Jahresverbrauch von rund 320 Haushalten entspricht. Soweit möglich wird der erzeugte PV-Strom für die allgemeinen Flächen gebraucht und dann den Mietern vor Ort zu einem attraktiven Preis angeboten.
2. Ein Rahmenvertrag mit dem Ingenieurbüro Amstein-Walthert wurde im Jahr 2023 unterzeichnet. Das Büro Amstein-Walthert ist hauptsächlich in Genf, Zürich und Lausanne ansässig, ist aber über seine Tochtergesellschaften auch in anderen Städten der Schweiz vertreten. Das Mandat des Büros Amstein-Walthert besteht aus der jährlichen Energie-

berichterstattung für alle Gebäude des Fonds, wie sie in den AMAS-Zirkularen für die Jahre 2022 und 2023 empfohlen wird. Parallel zu diesem Reporting wird bei den geplanten Standortbesuchen durch das gleiche Büro der Auftrag zur Energieoptimierung durchgeführt. Die entsprechenden Arbeiten werden dann gemäss den Empfehlungen geplant, um den CO₂-Fussabdruck der Gebäude zu reduzieren.

Diese Projekte zeigen das Engagement des Fonds «Procimmo Swiss Commercial Fund 56» für die Umwelt und seinen aktiven Beitrag für eine nachhaltige Wirtschaft.

Ausblick

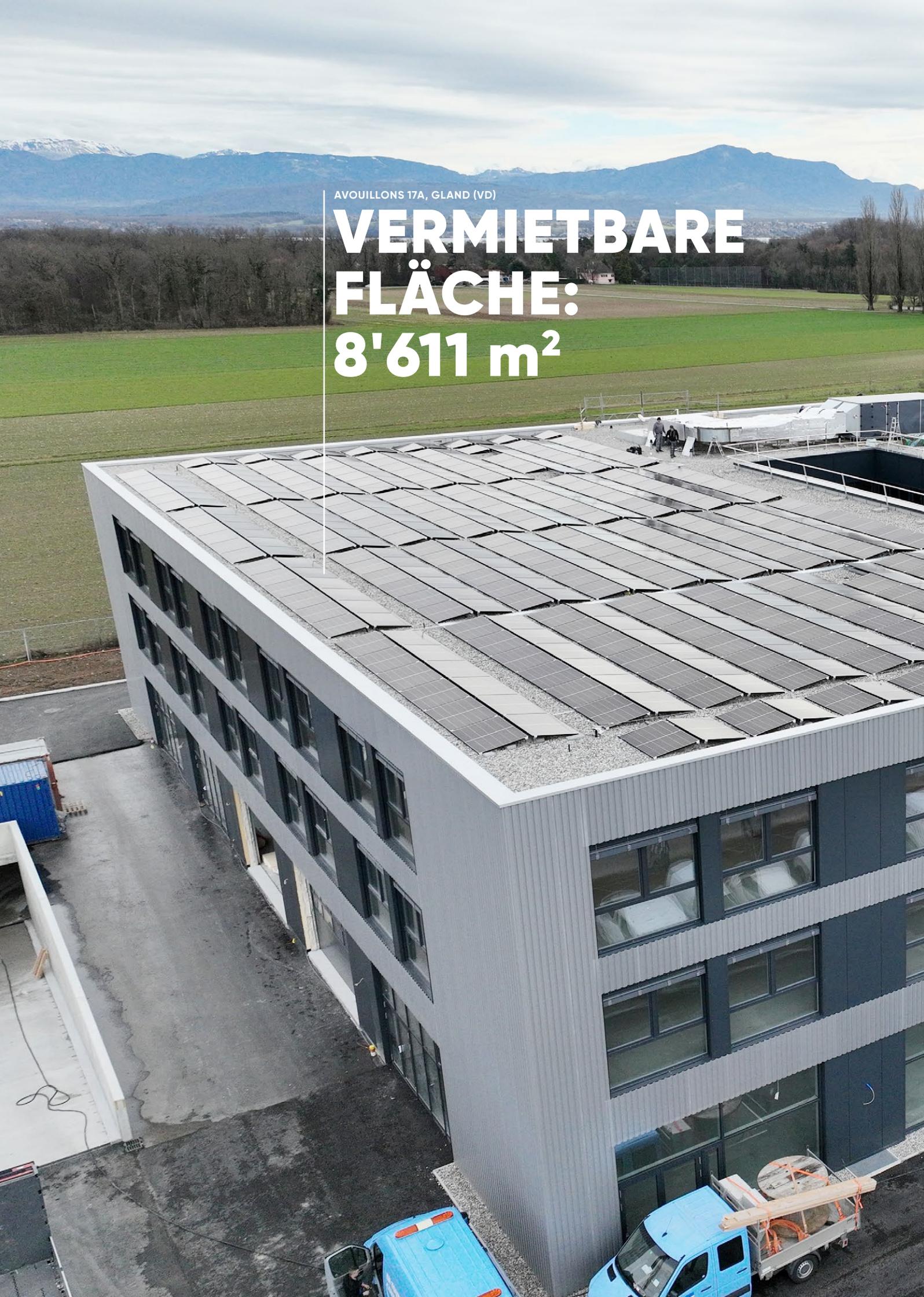
- Die Realisierbarkeit der Hauptmassnahme bis 2030 bleibt weiterhin für die Vermögensverwalterin erreichbar. Dazu werden die umfassenden Renovierungen in Abstimmung mit den Dividendenerwartungen des Fonds sorgfältig geplant. Immobilienentwicklungen dienen ausserdem auch als finanzieller Hebel, um die Renovierung des Bestands zu beschleunigen.
- Es ist geplant, alle Gebäude mit Energiezählern auszustatten. Diese Zähler, deren Installation drei bis vier Jahre dauern wird, werden mit einer Energieberichtsplattform verbunden sein. Diese Konfiguration wird eine bessere Reaktionsfähigkeit bei der Übermittlung der Verbrauchsdaten ermöglichen und gleichzeitig das Risiko von Ablesefehlern bei den traditionellen Prozessen (Rechnungen von Konzessionären und Verwaltungen) einschränken. Auf diese Weise kann die Vermögensverwalterin bestimmte Verbrauchsabweichungen vorhersehen und proaktiv Arbeiten mit hohem energetischem Mehrwert durchführen.
- Schliesslich wird derzeit intern über eine globale Zertifizierung des Fonds nach bestimmten Labels wie SSREI, GRESB und REMMS nachgedacht.



Solarpanels Avouillons 17A, Gland (VD)

AVOUILLONS 17A, GLAND (VD)

**VERMIETBARE
FLÄCHE:
8'611 m²**



FLÄCHE SOLARPANELS:

1'606 m²



Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Solutions & Funds SA, Morges

Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Procimmo Swiss Commercial Fund 56 – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 10 bis 30) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

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

PricewaterhouseCoopers SA ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Anlagefonds abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutender Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

PricewaterhouseCoopers SA

Marc-Olivier Cadoche
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Tiphaine Boudart

Genève, 11. April 2024



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