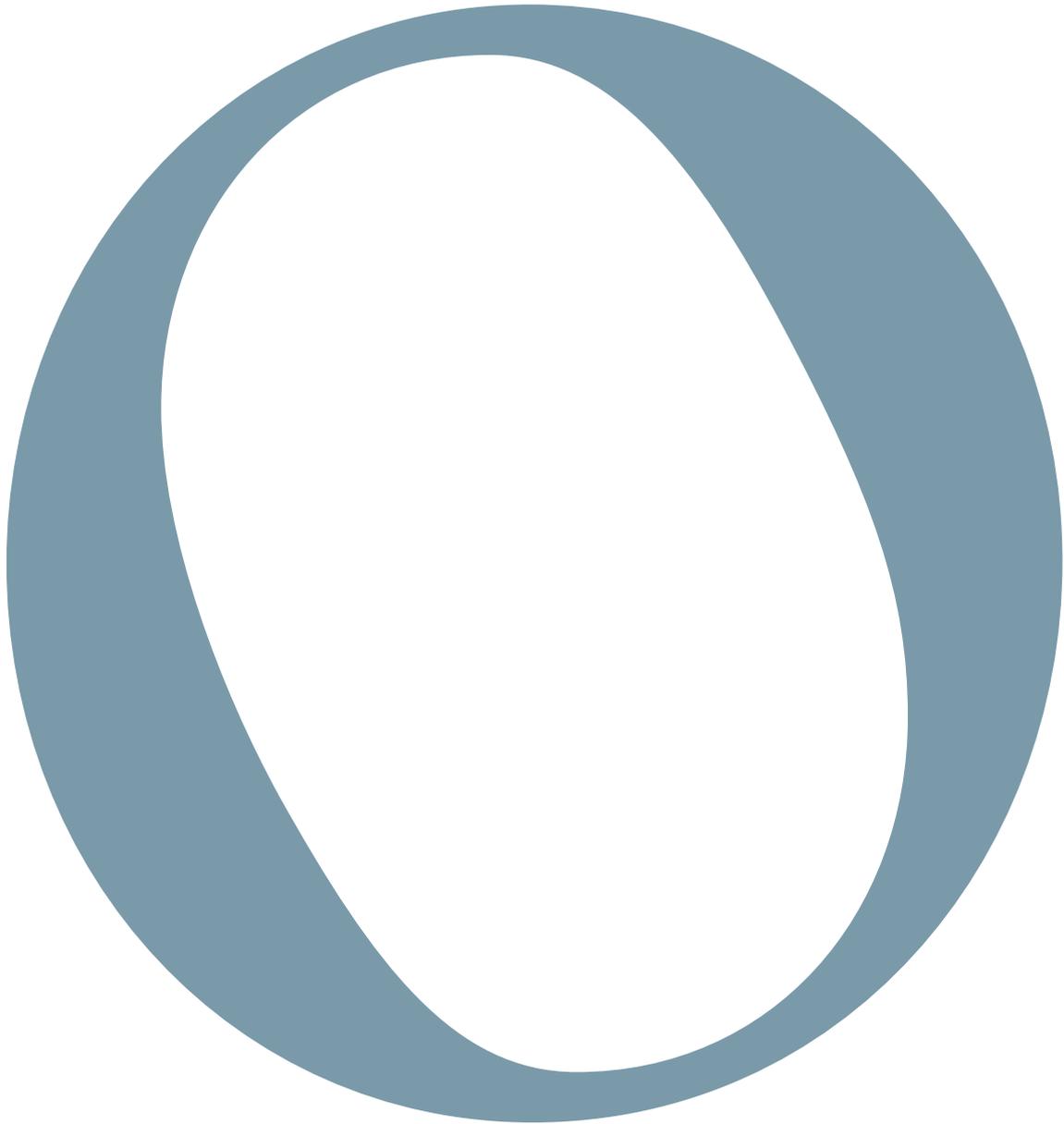


**2024 IMMO 56**

GEPRÜFTER JAHRESBERICHT PER 31. MÄRZ 2024



procimmo



#### **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 Fonds Immo56 investiert hauptsächlich in der Westschweiz in Wohnimmobilien und Liegenschaften mit gemischter Nutzung. Er investiert in aber auch ausserhalb von Zentren, wo Mieter an den öffentlichen Verkehr gut angebunden sind. Im Vordergrund stehen Objekte mit tiefen Mietzinsen. 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. Die Strategie des Fonds besteht darin, in Städten und ausserhalb der Stadtzentren in Wohnliegenschaften zu investieren und günstige Mietverträge anzubieten, um neue Mieter anzuziehen und sie langfristig zu binden. Die Immobilien weisen oft Mietzinsen auf, die unter den Marktpreisen liegen.

## Inhalt

<b>4</b>	2023 / 2024 im Überblick
<b>6</b>	Geschäftsbericht
<b>10</b>	Kennzahlen
<b>12</b>	Vermögensrechnung
<b>13</b>	Erfolgsrechnung
<b>14</b>	Immobilieninventar
<b>21</b>	Käufe und Verkäufe
<b>22</b>	Hypothekarschulden
<b>24</b>	Effektive Vergütungssätze
<b>25</b>	Verwaltung und Organe
<b>26</b>	Porträt des Fonds
<b>27</b>	Anhang
<b>29</b>	Mitteilung zu Vorgängen mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung
<b>31</b>	Nachhaltige Entwicklung
<b>34</b>	Bericht der Revisionsstelle

GESAMTFONDSVERMÖGEN **510** MIO

BRUTTO-IST-RENDITE **5.11%**

ANLAGERENDITE **0.82%**

FREMDFINANZIERUNGSQUOTE **25.64%**

BRUTTOMIETERTRAG **23.7** MIO

IETPREIS DER WOHNUNGEN PRO M<sup>2</sup>/JAHR **215** CHF

EBIT-MARGE **65.36%**

MIETAUSFALLRATE **1.90%**

# Der Anlagefonds «Immobilier-CH pour Institutionnels 56j» (Immo56) schliesst sein Geschäftsjahr per 31. März 2024 mit besseren Ergebnissen als im Vorjahr ab, trotz des Anstiegs der Zinskosten.

Der Fonds wird daher seine hohe Dividendenpolitik fortsetzen und den Investoren CHF 5.20 pro Anteil ausschütten.

## Finanzieller Bericht

In diesem Geschäftsjahr stiegen die Mieteinnahmen im Vergleich zu 2022-23 um 3.44% auf CHF 23.7 Millionen, trotz des Verkaufs von zwei Vermögenswerten im Laufe des Jahres. Dieser Anstieg resultiert insbesondere aus der Vermarktung des Gebäudes Ombreval 3 nach der Aufstockung der Liegenschaft, dem Erhalt von zwölf Monatsmieten der im Geschäftsjahr 2022-23 erworbenen Liegenschaften in der Chemin des Barmottes 2-12 in Bex, Rue Centrale 57 in Bex und Grand-Rue 60 in Payerne sowie der Anwendung der Mietzinserhöhungen im Zusammenhang mit der Aktualisierung des Referenzzinssatzes und des ISPC.

Die Kosten belaufen sich per 31. März 2024 auf CHF 11.4 Millionen gegenüber CHF 10.7 Millionen im Zeitraum 2022-23 (+7%). Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf die Auswirkungen der Entwicklung der Hypothekenzinsen zurückzuführen.

Dank eines aktiven Managements ist es der Vermögensverwalterin gelungen, die Auswirkungen des Kostenanstieges auf das Nettoergebnis, welches CHF 12.6 Millionen (2022-23: CHF 12.4 Millionen) erreicht, so weit wie möglich abzuschwächen. Dies ermöglicht es dem Fonds, im Juli 2024 eine seit drei Jahren unveränderte Dividende von CHF 5.20 pro Anteil auszuschütten.

Der Immobilienwert sinkt um ca. CHF 20.4 Millionen aufgrund des Verkaufs von zwei Gebäuden

im Wert von CHF 15.3 Millionen per 31.03.2023 und des Wertverlustes von ca. CHF 5 Millionen auf dem bestehenden Portfolio. Somit beläuft sich der NAV auf CHF 153.49 pro Anteil gegenüber CHF 157.44 pro Anteil im Vorjahr.

Der Fonds weist eine Mietausfallrate von 1.90% auf, was einer deutlichen Verbesserung im Vergleich zu 2022-23 (2.68%) entspricht, wovon 1.74% auf Leerstände entfallen (2022-23: 2.28%). Dieser Rückgang ist das Ergebnis einer erfolgreichen Vermarktungspolitik der Vermögensverwalterin. Die geringe Leerstandsquote des Fonds unterstreicht die vielfältigen Qualitäten der Gebäude im Portfolio und bestätigt den Vorteil einer attraktiven Lage.

Hinsichtlich der anderen Kennzahlen steigt die Ausschüttungsrendite leicht auf 3.39%, während der TER auf 0.86% (2022-23: 0.89%) sinkt. Schliesslich sinkt die Fremdfinanzierungsquote auf 25.64%, was auf den Verkauf von zwei Gebäuden im Geschäftsjahr 2023-24 zurückzuführen ist.

## Rückblick auf das vergangene Jahr

Das vergangene Geschäftsjahr war geprägt von der erfolgreichen Renovierung der Gemeinschaftsräume und der energetischen Sanierung, der Aufstockung und der Vermarktung des Gebäudes Ombreval 3 in Prilly (das erste Projekt dieser Art für den Fonds), aber auch von der Fortsetzung der Politik, die Wohnungen bei Auszug der Mieter zu renovieren, um die Mieteinnahmen zu erhöhen. Im Geschäftsjahr 2023-24 wurden mehr

als CHF 6.8 Millionen in den Unterhalt und die Renovation der Gebäude investiert. Ein Teil dieser Arbeiten wurde von den internen technischen Diensten der Vermögensverwalterin des Fonds gesteuert, der andere Teil wurde aus Gründen der Kundennähe delegiert. Von diesen Investitionen sind insbesondere folgende Gebäude betroffen:

- Rue de Numa-Droz 196-208 in La Chaux-de-Fonds (NE) mit der Fortsetzung der Renovierungsstrategie für die Gemeinschaftsräume und sieben Wohnungen;
- Rue de la Combette 16-18-20 in Prilly (VD) mit Arbeiten, um den Energieträger von Heizöl auf Fernwärme umzustellen;
- Rue de Marconi 19 in Martigny (VS) mit der Fortsetzung der Sanierungsarbeiten am Gebäude.

Während des gesamten Geschäftsjahres investierte die Vermögensverwalterin des Fonds auch in die Renovierung von Wohnungen mit dem doppelten Ziel, eine Wertsteigerung der Immobilien und eine Verbesserung der Vermietungssituation zu erreichen. Zur Erinnerung: Der durchschnittliche jährliche Quadratmeterpreis des Wohnportfolios liegt bei CHF 215/m<sup>2</sup>/Jahr und der Durchschnitt für eine Dreizimmerwohnung bei CHF 1'150.-/Montat.

Bei den Verkäufen initiierte die Vermögensverwalterin die Portfoliorotationsstrategie durch den Verkauf von zwei Gebäuden in der Deutschschweiz: Bahnhofstrasse 30 in Laufen und Schmelzistrasse 33-39 in Grenchen. Die Erlöse dieser Verkäufe werden für Reinvestitionen in Gebäude und Projekte in der Westschweiz verwendet.

## Ausblick fürs 2024-25

Im nächsten Jahr wird die Vermögensverwalterin ihre Bemühungen fortsetzen, die Erträge aus den Gebäuden des Fonds zu steigern, indem sie in Renovierungen von Wohnungen investiert, die eine attraktive Rendite abwerfen und die Mietsteigerungen aufgrund von Indexierungen und Erhöhungen der Hypothekarzinsen verstärkt verfolgt.

Um die energetische Sanierungsstrategie fortzusetzen, wurden fünf weitere Energieträgerwechsel vorgenommen, um die Gebäude in der Rue de la Combette 12-14 in Prilly (VD), Route de Champfleuri 2 in Villeneuve (VD), Rue Numa-Droz 208 in La Chaux-de-Fonds (NE), Chemin de Barmottes 2-12 in Bex (VD) und Rue Marconi 19 in Martigny (VS) mit einer Fernwärmeanlage zu versorgen. Für das letztgenannte Gebäude wird über die Installation einer Heizungsanlage hinaus eine Studie durch-

geführt, um 546 Solarpanels zu installieren und die Sanierungsarbeiten fortzusetzen.

Parallel dazu wurden mehrere Studien für Entwicklungs- oder Aufstockungsprojekte gestartet, insbesondere für die Gebäude in der Avenue de Recordon 3 in Lausanne (VD), Chemin des Sauges 1 in Lausanne (VD), Rue du Tunnel 19-21 in Lausanne (VD), Rue de Richemont 7-9 in Genf (GE) und Rue Centrale 57 in Bex (VD).

Die Vermögensverwalterin wird sich auch weiterhin auf die Portfoliorotation konzentrieren, indem sie nicht-strategische Immobilien vor dem Ende des Geschäftsjahres verkauft, insbesondere solche, die unrentable Investitionen erfordern.

Zusammenfassend bleibt die Vermögensverwalterin des Fonds trotz der aktuellen Konjunkturlage zuversichtlich, dass der Fonds stabil bleiben und weiterhin gute Ergebnisse erzielen wird.



RUE MARCONI 19, MARTIGNY (VD)

# VERMIETBARE FLÄCHE: 12'632 m<sup>2</sup>



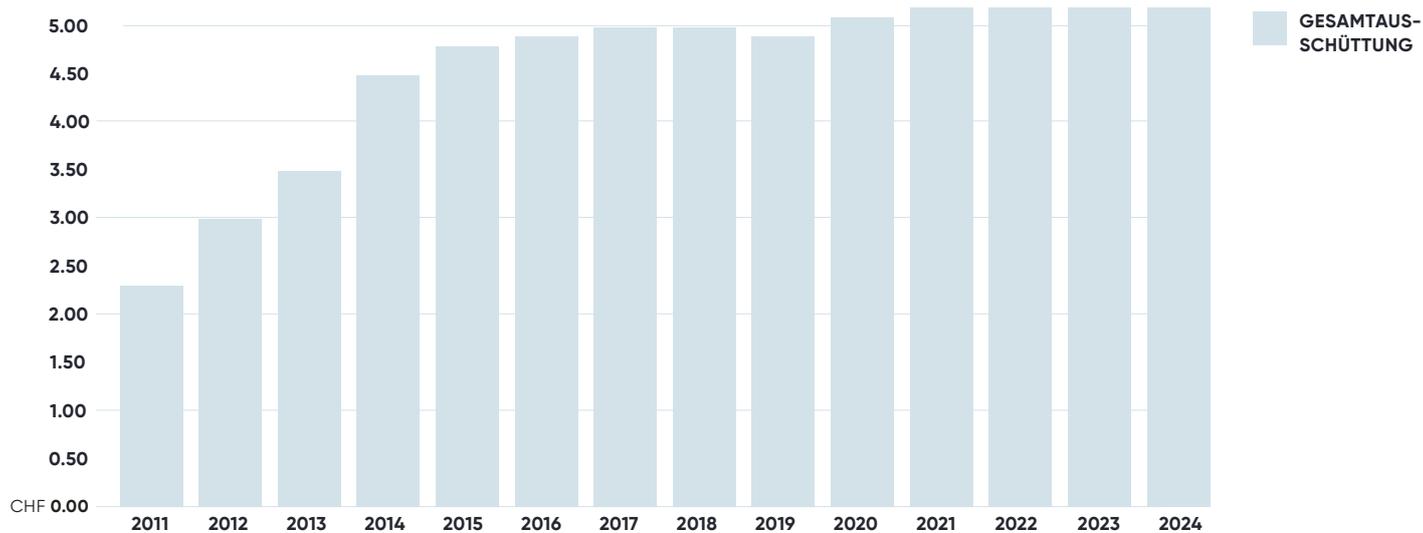
# Kennzahlen

## Vermögenswerte

	<b>31.03.2024</b> CHF	<b>31.03.2023</b> CHF
Gesamtfondsvermögen	509'751'488.75	530'240'322.52
Nettofondsvermögen	370'639'979.05	366'857'355.33
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	497'846'000.00	518'206'000.00

	ANTEILE IM UMLAUF	NETTOFONDS- VERMÖGEN CHF	NETTOINVENTARWERT PRO ANTEIL CHF	AUSSCHÜTTUNG DES KAPITALGEWINNS PRO ANTEIL CHF	AUSSCHÜTTUNG DES REINGEWINNS PRO ANTEIL CHF	GESAMTAUS- SCHÜTTUNG CHF
31.03.2022	2'330'204	366'480'535.00	157.30	0.00	5.20	5.20
31.03.2023	2'330'204	366'857'355.33	157.44	0.00	5.20	5.20
31.03.2024	2'414'678	370'639'979.05	153.49	0.00	5.20	5.20

## Bezahlte Dividenden



## Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>
Mietausfallrate <sup>2</sup>	1.90%	2.68%
Fremdfinanzierungsquote	25.64%	28.72%
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge) <sup>2</sup>	65.36%	63.95%
Fondbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0.86%	0.89%
Fondbetriebsaufwandquote (TER REF MV)	1.21%	1.27%
Eigenkapitalrendite (ROE)	0.78%	3.41%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	0.97%	2.73%
Ausschüttungsrendite	3.39%	3.30%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	99.98%	97.82%
Agio/Disagio	N/A	N/A
Anlagerendite	0.82%	3.51%

<sup>1</sup> Die renovationsbedingten Leerstände sind nicht enthalten.

## Performance Immobilier-CH pour Institutionnels 56j

	<b>SEIT BESTEHEN DES FONDS</b>	<b>31 MÄRZ 2024</b>	<b>31 MÄRZ 2023</b>
Immobilier-CH pour Institutionnels 56j	123.71%	0.82%	3.51%
SXI Real Estate® Funds TR	102.45%	11.72%	-11.85%

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.

# Vermögensrechnung

		<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>
		CHF	CHF
<b>AKTIVEN</b>	Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1'186'601.47	2'105'624.40
	Grundstücke, aufgeteilt in:		
	Wohnbauten	352'869'000.00	361'182'000.00
	Kommerziell genutzte Liegenschaften	74'865'000.00	71'114'000.00
	Gemischte Bauten	70'112'000.00	85'910'000.00
	<b>TOTAL GRUNDSTÜCKE</b>	<b>497'846'000.00</b>	<b>518'206'000.00</b>
	Sonstige Vermögenswerte	10'718'887.28	9'928'698.12
	<b>GESAMTFONDSVERMÖGEN ABZÜGLICH</b>	<b>509'751'488.75</b>	<b>530'240'322.52</b>
<b>PASSIVEN</b>	Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
	Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	49'000'000.00	72'666'000.00
	Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	11'144'838.70	12'289'007.19
	Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
	Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	78'669'257.00	76'147'689.00
	<b>NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN</b>	<b>370'937'393.05</b>	<b>369'137'626.33</b>
	Geschätzte Liquidationssteuern	-297'414.00	-2'280'271.00
	<b>NETTOFONDSVERMÖGEN</b>	<b>370'639'979.05</b>	<b>366'857'355.33</b>
<b>VERÄNDERUNG DES NETTOFONDS-VERMÖGENS</b>	Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	366'857'355.33	366'480'534.67
	Ausschüttung	-12'556'325.60 <sup>1</sup>	-12'117'060.80
	Saldo aus dem Anteilverkehr	13'359'156.36	0.00
	Gesamterfolg	2'979'792.96	12'493'881.46
	<b>NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES</b>	<b>370'639'979.05</b>	<b>366'857'355.33</b>
<b>BEWEGUNGEN DER ANTEILE IM UMLAUF</b>	Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	2'330'204	2'330'204
	Anzahl ausgegebene Anteile	84'474	0
	Anzahl zurückgenommene Anteile	0	0
	<b>STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES</b>	<b>2'414'678</b>	<b>2'330'204</b>
	<b>NETTOINVENTARWERT PRO ANTEIL</b>	<b>153.49</b>	<b>157.44</b>

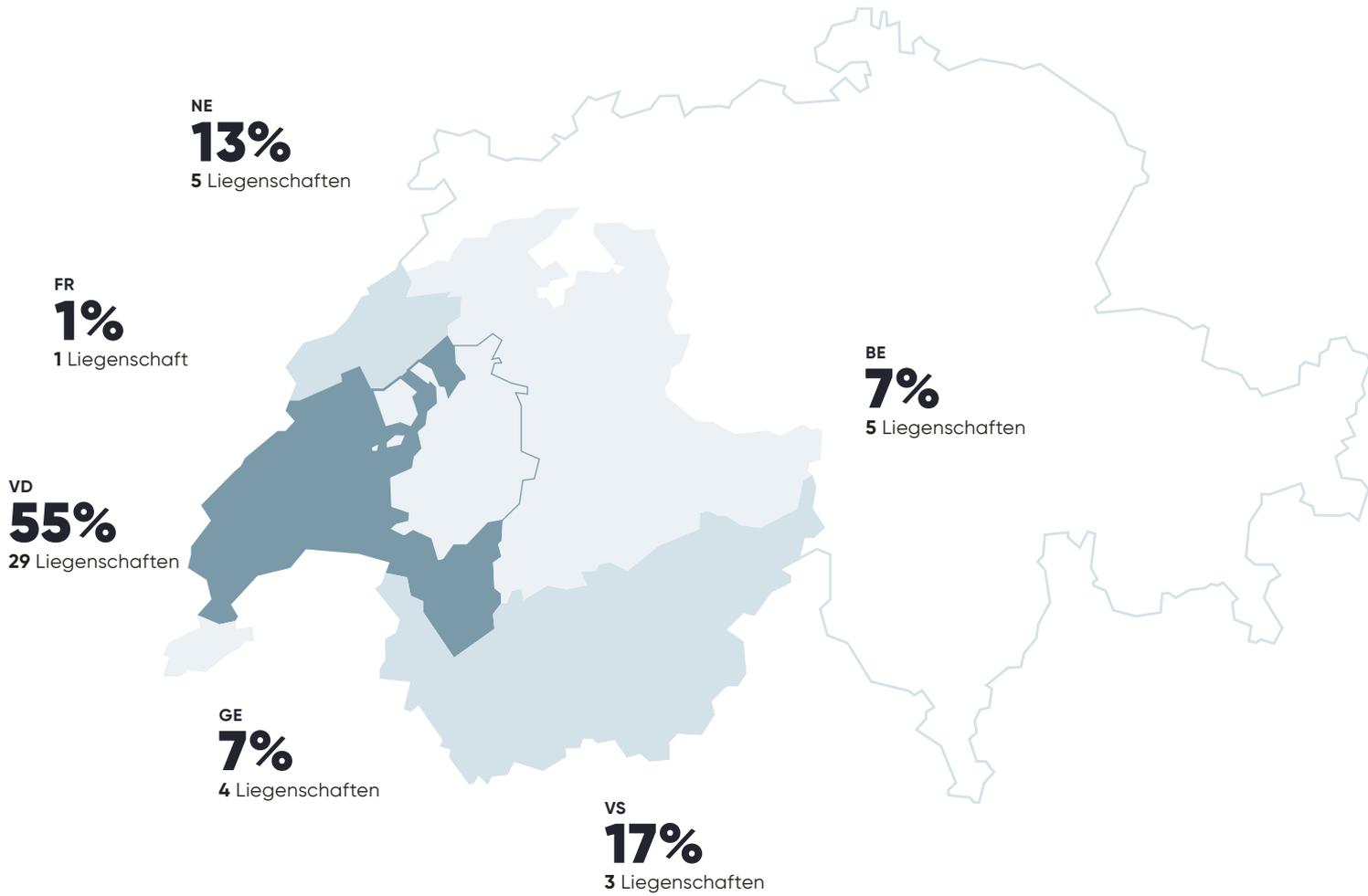
<sup>1</sup> Die Ausschüttung enthält den Betrag, der an Zeichner gezahlt wurde, die zwischen dem Jahresabschlussdatum am 31.03.2023 und dem Datum der Auszahlung der Dividende in den Fonds eingetreten sind.

# Erfolgsrechnung

		01.04.2023 31.03.2024 CHF	01.04.2022 31.03.2023 CHF
<b>ERTRÄGE</b>	Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	2'208.59	0.00
	Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	23'698'191.77	22'911'011.16
	Aktiviere Bauzinsen	66'756.66	72'028.72
	Übrige Erträge	225'320.59	90'412.65
	Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	3'785.70	0.00
	<b>TOTAL ERTRÄGE ABZÜGLICH</b>	<b>23'996'263.31</b>	<b>23'073'452.53</b>
<b>AUFWAND</b>	Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	2'131'406.44	1'605'630.15
	Unterhalt und Reparaturen	2'017'500.45	2'111'037.97
	Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:		
	Liegenschaftsaufwand	1'465'591.69	1'313'826.55
	Liegenschaftssteuern	892'996.00	783'851.00
	Verwaltungsaufwand	833'832.72	791'025.35
	Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	390'916.22	236'155.42
	Schätzungs- und Prüfaufwand	148'037.60	123'241.98
	Reglementarische Vergütungen:		
	an die Fondsleitung	3'262'367.30	3'386'886.07
	an die Depotbank	185'968.38	181'789.30
	an die Depotbank - Ausschüttungskommission	62'781.63	60'585.30
	Sonstiger Aufwand	45'597.57	92'436.50
	<b>TOTAL AUFWAND</b>	<b>11'436'996.00</b>	<b>10'686'465.59</b>
	<b>NETTOERTRAG</b>	<b>12'559'267.31</b>	<b>12'386'986.94</b>
	Realisierte Kapitalgewinne inkl. Steuern auf den realisierten Gewinn	28'938.13	0.00
	Realisierte Kapitalverluste	306'057.15	0.00
	<b>REALISierter ERFOLG</b>	<b>12'282'148.29</b>	<b>12'386'986.94</b>
	Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	-11'285'212.33	-433'199.48
	Liquidationssteuern (Veränderung)	1'982'857.00	540'094.00
	<b>GESAMTERFOLG</b>	<b>2'979'792.96</b>	<b>12'493'881.46</b>
<b>VERWENDUNG DES ERFOLGES</b>	Nettoertrag	12'559'267.31	12'386'986.94
	Ausschüttbarer Kapitalgewinn des Rechnungsjahres	28'938.13	0.00
	Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	3'661'045.88	3'391'119.74
	Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr	4'623'785.94	4'623'785.94
	<b>ZUR VERTEILUNG VERFÜGBARER BETRAG</b>	<b>20'873'037.26</b>	<b>20'401'892.62</b>
	Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	12'556'325.60	12'117'060.80
	<b>ZUR AUSZAHLUNG AN DIE ANLEGER VORGESEHENER BETRAG</b>	<b>12'556'325.60</b>	<b>12'117'060.80</b>
	<b>VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG</b>		
	Ordentlicher Ertrag	3'663'987.59	3'661'045.88
	Kapitalgewinn	4'652'724.07	4'623'785.94
	<b>VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG</b>	<b>8'316'711.66</b>	<b>8'284'831.82</b>

# Immobilieninventar

Geografische Verteilung (in % der Marktwerte)



# Immobilieninventar

## Geografische Auflistung

### Wohnbauten

		GESTEHUNGSKOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN <sup>1</sup> CHF	LEERSTÄNDE GESAMT <sup>2</sup>
<b>GE</b>	<b>LANCY</b>				
	Chemin des Semailles 47	7'834'781	11'300'000	402'129	0.23%
	<b>MEYRIN</b>				
	Chemin du Grand-Puits 68-70	6'125'676	8'734'000	368'326	0.52%
<b>NE</b>	<b>LA CHAUX DE FONDS</b>				
<sup>(3)</sup>	Rue Numa-Droz 196-208	18'394'591	16'120'000	967'922	6.95%
	<b>NEUCHÂTEL</b>				
<sup>(4)</sup>	Rue Denis-de-Rougemont 2-8-10-32-34-36	21'475'878	20'410'000	1'075'611	3.67%
	<b>PESEUX</b>				
	Rue de Corcelles 9-11	2'653'583	3'127'000	145'340	0.89%
	Rue de la Gare 8	1'101'638	1'222'000	53'036	4.50%
<b>VD</b>	<b>BEX</b>				
	Chemin de Barmottes 2-12	8'474'979	8'701'000	373'926	1.59%
	Rue Centrale 57	3'322'045	3'119'000	132'480	4.33%
	<b>CHAVANNES-DE-BOGIS</b>				
	Chemin de la Repentance 9-16	15'876'998	19'555'000	793'680	0.22%
	<b>CRISSIER</b>				
	Route de Bussigny 26	10'152'842	11'745'000	523'349	5.46%
	<b>GILLY</b>				
<sup>(3)</sup>	Domaine du Châtelard - Châtelard 9	4'255'441	3'866'000	155'724	4.89%
<sup>(3)</sup>	Route de Tartegnin 21-27, Chemin du Clos 10	19'862'320	16'780'000	662'019	2.15%
	<b>LAUSANNE</b>				
	Avenue de l'Avant-Poste 9	7'825'810	10'480'000	420'121	0.00%
	Avenue des Figuiers 1	3'659'228	4'441'000	186'357	0.53%
	Avenue Frédéric-Recordon 3 / Chemin de Renens 2	12'674'015	15'774'000	757'894	0.57%
	Rue de Genève 87-89-91	23'784'362	24'065'000	1'318'640	0.10%
	Avenue Louis-Vulliemin 26	3'958'893	4'518'000	150'644	0.43%
	Rue de la Borde 37	6'480'909	8'068'000	322'825	6.59%
	<b>LUTRY</b>				
	Route de Corsy 5	6'970'942	6'871'000	212'535	2.82%
	<b>MORGES</b>				
	Avenue de Lonay 1	7'898'407	8'656'000	333'970	0.56%

<sup>1</sup> Vom 01.04.2023 bis 31.03.2024

<sup>2</sup> Per 31.03.2024 sind die Leerstände aufgrund von Neubauten, Renovationen sowie den ersten sechs Monaten der Vermarktung nach der Übergabe von Neubauten nicht enthalten.

<sup>3</sup> Liegenschaften in Stockwerkeigentum

<sup>4</sup> Liegenschaften in Baurecht

## Wohnbauten

	GESTEHUNGSKOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN <sup>1</sup> CHF	LEERSTÄNDE GESAMT <sup>2</sup>
<b>PERROY</b>				
<sup>(3)</sup> Chemin de Sus-Craux 21-23	8'232'566	8'656'000	344'448	0.35%
<b>PRILLY</b>				
Chemin d'Ombreval 3	10'168'822	11'548'000	399'487	1.40%
Rue de la Combette 12-14	12'259'631	16'350'000	645'942	0.36%
Rue de la Combette 16-18-20	10'042'500	12'020'000	518'297	1.37%
<b>RENENS</b>				
Rue de Lausanne 61	6'795'979	8'689'000	375'205	0.71%
<b>TÉVENON</b>				
Chemin de la Planche 6-8	5'003'919	4'997'000	249'916	2.87%
<b>VALBROYE</b>				
Avenue de la Gare 13-15	9'031'715	9'103'000	417'240	0.00%
<b>VEYTAUX</b>				
Ruelle du Petit-Veytaux 2-4	5'263'335	5'945'000	293'400	0.50%
<b>VILLENEUVE</b>				
Route de Champfleuri 2	4'277'707	4'636'000	243'675	0.88%
Route de Praz-Berard 28-30	5'089'808	4'941'000	208'749	0.77%
<b>VS COLLOMBEY-MURAZ</b>				
Chemin du Verger 5-7	31'266'793	33'450'000	1'583'180	0.00%
<b>MARTIGNY</b>				
Rue des Follaterres 52-66	26'256'992	24'982'000	1'255'147	4.80%
<b>TOTAL</b>	<b>326'473'106</b>	<b>352'869'000</b>	<b>15'891'211</b>	

## Kommerziell genutzte Liegenschaften

	GESTEHUNGSKOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN <sup>1</sup> CHF	LEERSTÄNDE GESAMT <sup>2</sup>
<b>BE BIENNE</b>				
Colleggasse 17	5'292'613	4'865'000	267'295	1.60%
Rue de la Gare 6-8-10	16'064'857	16'330'000	741'482	2.46%
Rue de la Gurzelen 31-31b	5'219'629	5'008'000	345'797	3.73%
<b>NE PESEUX</b>				
Place de la Fontaine 4	21'750'651	24'520'000	1'378'571	0.05%
<b>VS MARTIGNY</b>				
<sup>(3)</sup> Rue Marconi 19	26'446'883	24'142'000	1'304'468	0.00%
<b>TOTAL</b>	<b>74'774'633</b>	<b>74'865'000</b>	<b>4'037'613</b>	

## Gemischte Bauten

		GESTEHUNGSKOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN <sup>1</sup> CHF	LEERSTÄNDE GESAMT <sup>2</sup>
<b>BE</b>	<b>BIENNE</b>				
	Rue de la Gare 3	6'422'692	6'631'000	296'819	3.68%
	Rue de la Gurzelen 37 / Rue du Général-Dufour 147	3'624'672	3'387'000	166'266	6.86%
<b>FR</b>	<b>FRIBOURG</b>				
	Rue des Bouchers 5	6'001'552	6'967'000	296'324	0.05%
<b>GE</b>	<b>GENÈVE</b>				
	Rue de Monthoux 42	5'282'431	6'645'000	269'757	0.00%
<sup>(3)</sup>	Rue de Richemont 7-9	7'098'929	9'513'000	385'104	1.92%
<b>VD</b>	<b>BEX</b>				
	Ruelle du Marché 8 / Rue du Cropt	5'442'615	5'954'000	344'853	3.12%
	<b>LAUSANNE</b>				
	Chemin des Sauges 1	5'201'764	5'840'000	326'615	0.45%
	Place du Tunnel 19-21	9'209'640	11'133'000	511'267	0.54%
	<b>MORGES</b>				
	Avenue des Pâquis 29	11'007'783	10'789'000	454'131	0.10%
	<b>PAYERNE</b>				
	Grand-Rue 60	3'292'288	3'253'000	138'000	0.00%
	<b>TOTAL</b>	<b>62'584'365</b>	<b>70'112'000</b>	<b>3'189'137</b>	

<sup>1</sup> Vom 01.04.2023 bis 31.03.2024

<sup>2</sup> Per 31.03.2024 sind die Leerstände aufgrund von Neubauten, Renovationen sowie den ersten sechs Monaten der Vermarktung nach der Übergabe von Neubauten nicht enthalten.

<sup>3</sup> Liegenschaften in Stockwerkeigentum

<sup>4</sup> Liegenschaften in Baurecht





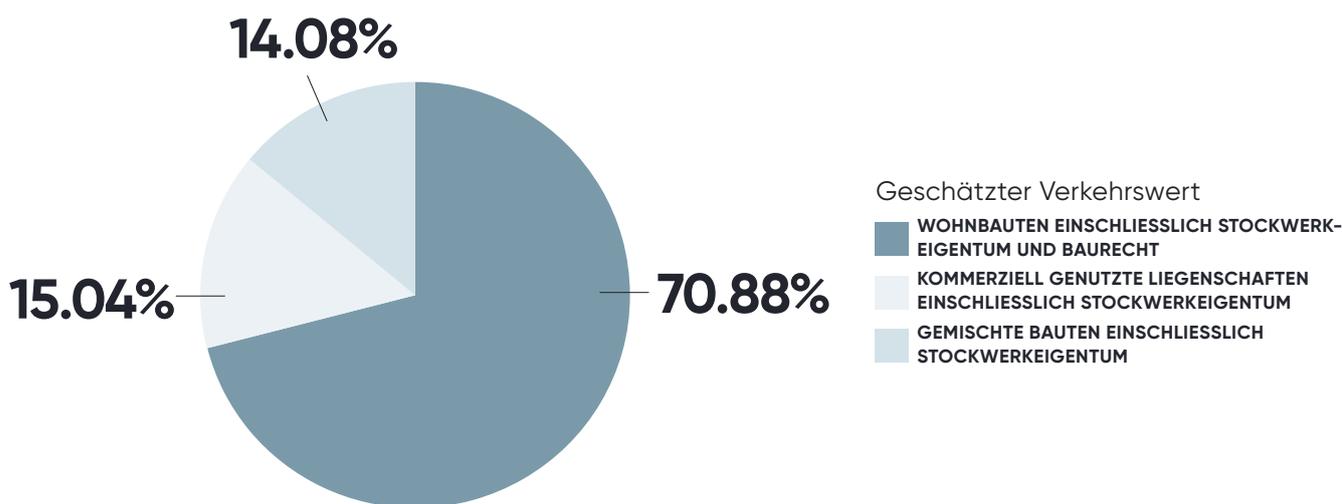
RUE DES FOLLATERRES 52-56, MARTIGNY (VS)

**VERMIETBARE  
FLÄCHE:  
6'516 m<sup>2</sup>**

# Immobilieninventar

## Auflistung nach Gebäudetypen

	GESTEHUNGSKOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN <sup>1</sup> CHF	LEERSTÄNDE GESAMT <sup>2</sup>
Wohnbauten einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht	326'473'106	352'869'000	15'891'211	
Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum	74'774'633	74'865'000	4'037'613	
Gemischte Bauten einschliesslich Stockwerkeigentum	62'584'365	70'112'000	3'189'137	
<b>TOTAL</b>	<b>463'832'104</b>	<b>497'846'000</b>	<b>23'117'961<sup>5</sup></b>	<b>1.74%</b>



### Mieter, die mehr als 5% des Gesamtmietnertrages des Fonds ausmachen.

Le Relais d'Or Gestion SA, Mieter in Collombey-Muraz, Mieteinnahmen: CHF 1'583'181

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.

<sup>1</sup> Vom 01.04.2023 bis 31.03.2024

<sup>2</sup> Per 31.03.2024 sind die Leerstände aufgrund von Neubauten, Renovationen sowie den ersten sechs Monaten der Vermarktung nach der Übergabe von Neubauten nicht enthalten.

<sup>5</sup> Die gesamten erzielten Bruttomieteinnahmen beinhalten nicht die Liegenschaften «Bahnhofstrasse 30» in Laufen und «Schmelzstrasse 33-39» in Grenchen, die per 31.03.2024 nicht mehr Teil des Immobilienbestandes waren. Die Bruttomieteinnahmen aus diesen Gebäuden belaufen sich bis zu deren Verkauf auf CHF 580'231.-.

# Käufe und Verkäufe

## Käufe

In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liegenschaftskäufe statt.

## Verkäufe

VERKAUFTE IMMOBILIEN	DATUM <sup>1</sup>	ANTRITTSDATUM	VERKAUFSPREIS
<b>BL LAUFEN</b>			
Bahnhofstrasse 30	01.01.2024	01.01.2024	8'950'000.00
<b>SO GRENCHEN</b>			
Schmelzstrasse 33-39	01.03.2024	29.02.2024	5'250'000.00

<sup>1</sup> Datum der Eigentumsübertragung im Grundbuch.

# Hypothekarschulden im Detail

	ZINSSATZ	AUFNAHME- DATUM	VERFALLS- DATUM	KAPITAL PER 31.12.2023	AUFGENOM- MEN	ZURÜCKBE- ZAHLT	KAPITAL PER 31.03.2024	
KURZFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (<1 JAHR)	2.01%	30.01.2023	10.07.2023	4'200'000	0	4'200'000	0	
	2.01%	29.06.2023	11.09.2023	0	800'000	800'000	0	
	2.59%	20.09.2013	20.09.2023	2'140'000	0	2'140'000	0	
	2.74%	23.09.2013	30.09.2023	37'500	0	37'500	0	
	2.00%	20.09.2023	29.11.2023	0	1'700'000	1'700'000	0	
	0.75%	28.02.2019	29.02.2024	11'500'000	0	11'500'000	0	
	1.99%	11.07.2023	05.03.2024	0	13'000'000	13'000'000	0	
	0.65%	31.03.2020	29.03.2024	7'000'000	0	7'000'000	0	
	0.85%	30.03.2019	02.04.2024	5'800'000	0	0	5'800'000	
	1.76%	10.01.2023	30.06.2024	47'826'000	0	19'826'000	28'000'000	
	1.76%	28.02.2024	30.06.2024	0	10'500'000	1'600'000	8'900'000	
	1.76%	28.03.2024	30.06.2024	0	6'300'000	0	6'300'000	
		<b>1.65%<sup>1</sup></b>			<b>78'503'500</b>	<b>32'300'000</b>	<b>61'803'500</b>	<b>49'000'000</b>
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (VON 1 BIS 5 JAHREN)	0.78%	09.07.2019	09.07.2025	7'727'900	0	206'800	7'521'100	
	0.85%	06.05.2019	06.05.2026	7'400'000	0	0	7'400'000	
	1.55%	02.07.2022	15.06.2028	767'328	0	0	767'328	
	1.55%	02.07.2022	17.08.2028	952'461	0	16'632	935'829	
	2.74%	23.09.2013	30.09.2028	2'750'000	0	37'500	2'712'500	
	1.05%	31.03.2020	30.03.2029	7'500'000	0	0	7'500'000	
		<b>1.12%<sup>1</sup></b>			<b>27'097'689</b>	<b>0</b>	<b>260'932</b>	<b>26'836'757</b>

<sup>1</sup> Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz

	ZINSSATZ	AUFNAHME- DATUM	VERFALLS- DATUM	KAPITAL PER 31.12.2023	AUFGENOM- MEN	ZURÜCKBE- ZAHLT	KAPITAL PER 31.03.2024
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (>5 JAHREN)	1.03%	31.03.2011	28.09.2029	6'000'000	0	0	6'000'000
	1.03%	31.03.2011	28.09.2029	280'000	0	60'000	220'000
	0.93%	24.12.2014	28.09.2029	3'987'500	0	100'000	3'887'500
	0.70%	24.03.2020	25.03.2030	1'000'000	0	0	1'000'000
	1.30%	22.06.2020	24.06.2030	2'640'000	0	30'000	2'610'000
	1.74%	30.11.2023	29.11.2030	0	6'000'000	0	6'000'000
	1.68%	01.07.2012	30.09.2031	4'675'000	0	50'000	4'625'000
	1.63%	01.07.2012	30.09.2031	1'940'000	0	40'000	1'900'000
	1.83%	01.07.2012	30.09.2031	2'690'000	0	100'000	2'590'000
	1.99%	20.01.2023	15.09.2032	10'000'000	0	0	10'000'000
	2.22%	16.03.2023	16.03.2033	10'000'000	0	0	10'000'000
	2.15%	11.07.2023	10.07.2033	0	3'000'000	0	3'000'000
	<b>1.71%<sup>1</sup></b>			<b>43'212'500</b>	<b>9'000'000</b>	<b>380'000</b>	<b>51'832'500</b>
	<b>1.57%<sup>1</sup></b>		<b>3.82<sup>2</sup></b>	<b>148'813'689</b>	<b>41'300'000</b>	<b>62'444'432</b>	<b>127'669'257</b>

1 Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz

2 Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren)

# Effektive Vergütungssätze

## Entschädigung der Fondsleitung

	MAXIMALSATZ	EFFEKTIVER SATZ
Verwaltungskommission	1.00%	0.87%
Ausgabekommission	5.00%	1.46%
Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	0.78%
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften <sup>1</sup>	6.00%	3.52%
Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	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.-	CHF 125.-

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

Kauf von Gebäuden, Parzellen und Ergänzungen zum Kaufpreis	CHF 1'600'000.00
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	CHF 1'894'829.00

<sup>1</sup> Die Gebühr für die Verwaltung von Immobilien wird nur von Immobilienverwaltungen erhoben.

# Verwaltung und Organe

Fondsleitung	<b>Solutions &amp; Funds SA</b> Promenade de Castellane 4 1110 Morges
Depotbank	<b>Banque Cantonale Vaudoise</b> Place St François 14 1001 Lausanne
Vermögensverwalterin	<b>Procimmo SA</b> Rue de Lausanne 64 1020 Renens
Fund Manager	<b>Richard Dahdah</b>
Prüfgesellschaft	<b>PricewaterhouseCoopers SA</b> Avenue Giuseppe-Motta 50 1211 Genève 2
Schätzungsexperten	<b>CBRE (Geneva) SA, Genf</b> Verantwortliche Personen: Yves Cachemaille und Sönke Thiedemann  <b>Wüest Partner AG, / Zürich und Zweigniederlassung Genf</b> Verantwortliche Personen: Vincent Clapasson und Julien Tobler
Delegation sonstiger Teilaufgaben	Die Verwaltung sowie die technische Instandhaltung der Liegenschaften sind an nachfolgende Unternehmen delegiert:  <b>Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil</b> , Neuchâtel <b>Domicim SA</b> , Lausanne (bis 30.09.2023) <b>Naef Immobilier Lausanne S.A.</b> , Lausanne (bis 31.03.2024) <b>Régie Duboux SA</b> , Lausanne  Die Aufgaben der Wertschöpfung wie Bau, Renovation oder Transformation werden 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 <b>SEG Solutions SA</b> delegiert.

# Porträt des Fonds

**Immobilier-CH pour Institutionnels 56j (Immo 56)** ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).

Solutions & Funds SA ist seit dem 15. Juni 2009 für die Fondsleitung verantwortlich. Damals erfolgte die erstmalige Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA.

## **Den Bedürfnissen der Vorsorgeeinrichtung entsprechen**

**Immobilier-CH pour Institutionnels 56j** wurde speziell für die Bedürfnisse von steuerbefreiten inländischen Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie von nach Art. 56 Bst. j in Verbindung mit Bst. e und f des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer (DBG) steuerbefreiten inländischen Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen errichtet.

Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz, deren Anteilsinhaber ausschliesslich steuerbefreite inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge und steuerbefreite inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen sind, unterliegen nicht der Erwerbs und Kapitalertragsteuer. Direktes Immobilien-eigentum oder das Eigentum von Anteilen des Fonds **Immobilier-CH pour Institutionnels 56j** ist für diese Einrichtungen steuerlich gleichwertig.

## **Jede persönliche Haftung ausgeschlossen**

Investoren verpflichten sich nur zur Bezahlung des Gegenwerts der gezeichneten Fondsbeteiligung. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Immobilienfonds ist ausgeschlossen.

# 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**

12'460 Anteile.

## **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 norma-

len 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 Wüest Partner AG**

Wüest Partner AG wendet die «Discounted Cash Flow»-Methode für einen bestimmten Zeitraum an, d. h. die Cashflows werden für einen Zeithorizont in der Grössenordnung der verbleibenden Nutzungsdauer der Liegenschaft geschätzt. In diesem Fall entspricht der aktuelle Wert der Liegenschaft der Summe der über diesen Zeitraum aktualisierten Netto-Cashflows. Im Übrigen werden die erwarteten Cashflows in Echtzeit dargestellt, was den Vorteil einer besseren Leserlichkeit der Vorhersagen hat.

Die Ermittlung des anwendbaren Diskontsatzes widerspiegelt die Einschätzung des mit der betroffenen Liegenschaft verbundenen Risikos. Um diesen Wert festzulegen, berücksichtigt Wüest & Partner AG sowohl die spezifischen Merkmale der Liegenschaft als auch die standort- und marktgebundenen Einflussfaktoren.

Der marktgerechte Diskontsatz wird entsprechend dem Risiko angepasst und ist auf der Grundlage eines risikofreien Zinssatzes (langfristige Bundesanleihen), der Prämien für das allgemeine Immobilienrisiko (Illiquiditätsprämie, Marktrisiko) und für die spezifischen Risiken der Liegenschaft (Mikrosituation, Eigentumsform, Qualität des Objekts usw.) definiert.

Der Mietertrag der einzelnen Liegenschaften wird für jedes einzelne Objekt unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Situation und der potenziellen Marktmieten (abgeschlossene Mietverträge und Mietzinsen der laufenden Angebote) detailliert analysiert.

Für die Kostenanalyse dienen die Betriebsabrechnungen der Vorjahre als Arbeitsgrundlage. Sie wird mit den Benchmarks von Wüest Partner AG und der Beurteilung des Zustands jeder Liegenschaft ergänzt. Durch die Prüfung der Mietverträge kann genau festgestellt werden, ob Nebenkosten, Umbauten zulasten des Mieters und/oder Vermieters usw. bestehen.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 2.70% und 4.10%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.19%.

#### **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 Grundstücksge-  
winnssteuer, 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 Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.69% und 5.81%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.45%.

#### **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 76'487.60 für die Prüfung der Jahresrechnung. Die Prüfgesellschaft hat keine weiteren Dienstleistungen für den Fonds erbracht.

# Mitteilung zu Vorgängen mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Am 24.05.2023 und 05.02.2024 hat die FINMA die von der Fondsleitung und der Depotbank eingereichten Änderungen des Prospekts mit integriertem Fondsvertrag genehmigt, wie sie am 07.02.2024 auf Swissfunddata publiziert wurden.

Die neuen Fondsdokumente sind per 26.05.2023 und 07.02.2024 in Kraft getreten und beinhalten im Wesentlichen folgende Änderungen: Nachhaltigkeit und Wechsel beauftragter Hauptverantwortlicher der Schätzungsexperten (Wüest Partner SA, Philippe Bach durch Julien Tobler ersetzt).

Die Details zu dieser und weiteren Änderungen sind dem entsprechenden Prospekt mit integriertem Fondsvertrag vom Februar 2024 zu entnehmen.

ROUTE DE BUSSIGNY 26, CRISSIER

# VERMIETBARE FLÄCHE: 3'020 m<sup>2</sup>



# 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 Immobilienbestands, die bereits ergriffenen und die noch geplanten Massnahmen zur Erreichung der für den Fonds «Immobilier-CH pour Institutionnels 56j» festgelegten Massnahme darstellen.

Bis 2030 soll folgende Umweltmassnahme realisiert werden:

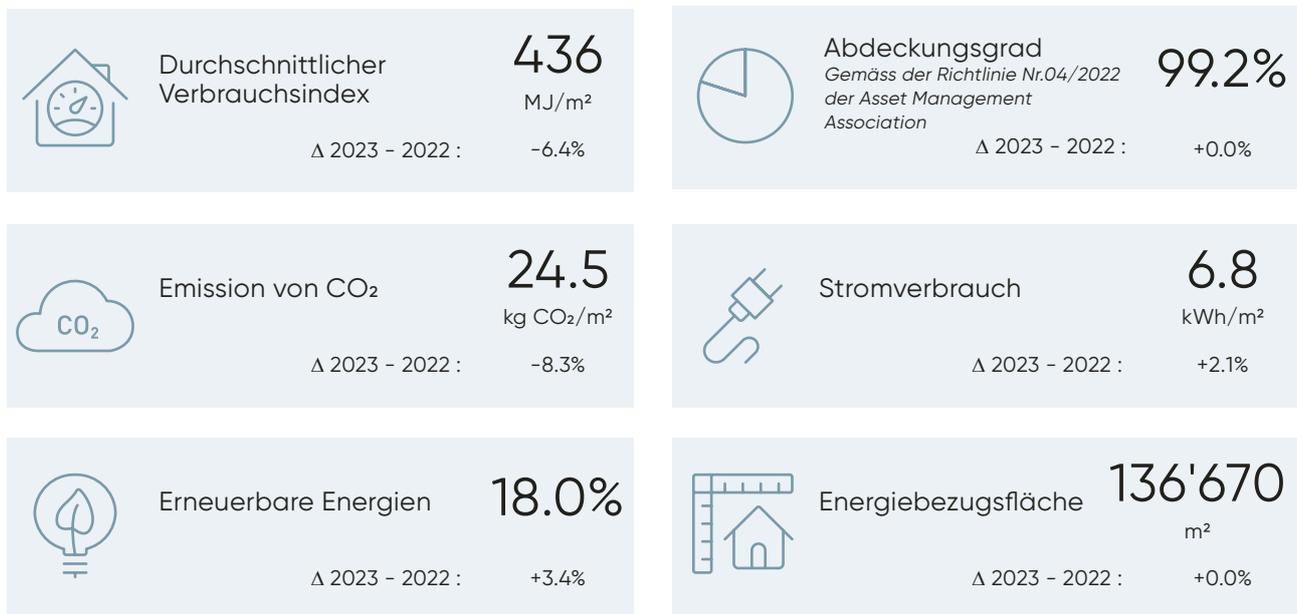
- Die Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 40% im Vergleich zu 2020.  
Der gewählte Indikator wird in Kilogramm CO<sub>2</sub> ausgedrückt, das pro m<sup>2</sup> pro Jahr emittiert wird: kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/Jahr.

### Angewandte Methodik

#### Aspekte «Umwelt»

- Die Umweltstrategie bleibt unverändert gegenüber derjenigen, welche im ESG-Bericht von Procimmo im Dezember 2023 vorgestellt wurde.
- Der externe Dienstleister für die Berichterstattung über die Nachhaltigkeitsdaten ist seit 2021 Eco-Perf.
- 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.

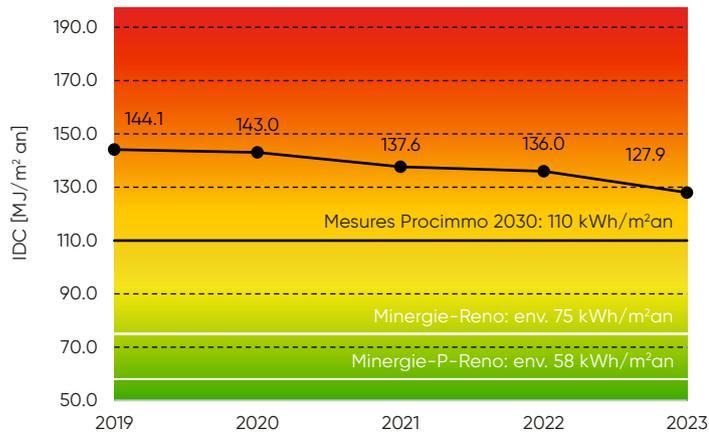
## Positionierung des Portfolios des Fonds «Immobilier-CH pour Institutionnels 56j» 2023



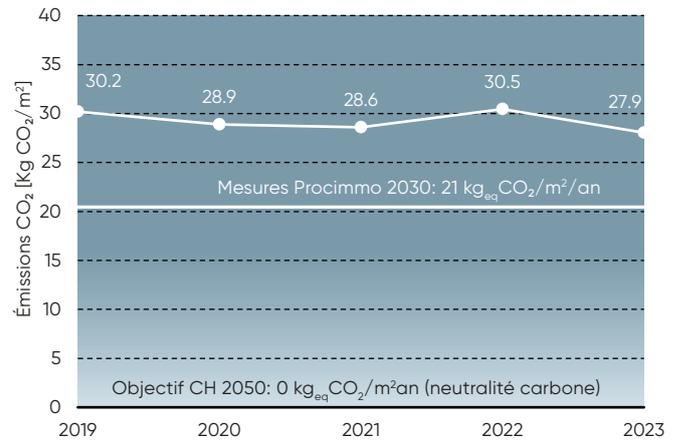
Einige Daten aus dem Jahr 2022, die zur Berechnung der Veränderungen zwischen 2022 und 2023 verwendet werden, weichen von den im Jahresbericht per 31. März 2023 veröffentlichten Daten ab, da die Berechnungsmethode angepasst wurde (gemäss den AMAS-Richtlinien) und einige Daten aktualisiert wurden. Die Unterschiede sind wie folgt:

- Durchschnittlicher Verbrauchsindex: 466 MJ/m<sup>2</sup>/Jahr für 2022 in der Berechnung der Veränderung (gegenüber 475 MJ/m<sup>2</sup>/Jahr in dem per 31. März 2023 veröffentlichten Bericht)
- CO<sub>2</sub>-Emission: 30.5 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> für 2022 in der Berechnung der Veränderung (gegenüber 28.7 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> in dem per 31. März 2023 veröffentlichten Bericht)
- Erneuerbarer Anteil: 17.4% für 2022 in der Berechnung der Veränderung (gegenüber 18.0% in dem per 31.03.2023 veröffentlichten Bericht).

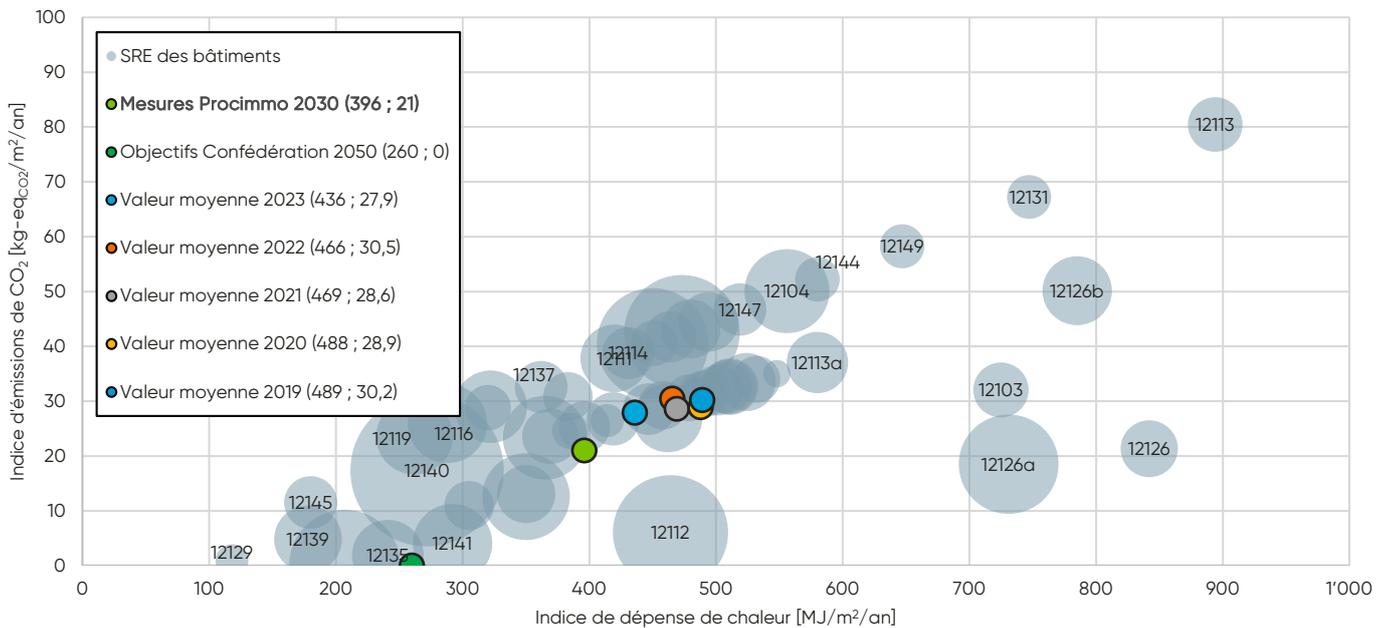
## Entwicklung Verbrauchsindex (IS cf. 22)



## Entwicklung CO<sub>2</sub>-Intensität (IS cf. 24)



## Gebäude des Immo56 2023 Durchschnittlicher Index CO<sub>2</sub>, Energiebezugsfläche und Verbrauchsindex



Es ist anzumerken, dass die Indikatoren für Verbrauch und CO<sub>2</sub>-Emissionen im Jahr 2023 leicht gesunken sind im Vergleich zu 2022. Die Ursachen wurden durch ein Gutachten ermittelt und erklären sich folgendermassen:

- Stabilisierung der Aktivitäten der COVID-Übernahmeposition
- Die E-NNO-Lösung, die in den meisten Gebäuden des Fonds implementiert ist, wurde in die Optimierungphase überführt.

### Energieergebnisse 2023

Im Laufe des Jahres 2023 hat der Fonds «Immobilier-CH pour Institutionnels 56j» mehrere Initiativen zur ökologischen Nachhaltigkeit abgeschlossen, die sein kontinuierliches Engagement zur Reduzierung seiner CO<sub>2</sub>-Bilanz beweisen.

1. Anschluss an die Fernwärmeversorgung, die zu 63% aus erneuerbaren Energien stammt, für - Combette 16-20.

Diese Anschlüsse betreffen 4.3% der Energiebezugsfläche des Immobilienbestands des Fonds und sind seit Anfang 2024 effektiv. Diese Anschlüsse entsprechen den Zielen, die sich die Vermögensverwalterin des Fonds im Hinblick auf die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen gesetzt hat.

2. Erhalt der Baugenehmigung für die Renovierung des Gebäudes Avenue de Recordon 3 in Lausanne. Dieses Gebäude stellt 3% der Energiefläche des Fonds «Immobilier-CH pour Institutionnels 56j» dar und die Arbeiten umfassen die Erneuerung der Aussenisolierung, den Austausch der Fenster, die Erneuerung des Belüftungssystems, die Anpassung des Gebäu-

des an die seismische Norm, den Austausch der Aufzüge und der Leuchten in den Gemeinschaftsbereichen sowie die Durchführung verschiedener Normalisierungsarbeiten. Nach der Renovierung wird das Gebäude voraussichtlich ein Energielabel C-C erhalten, d.h. der Energieverbrauch des Gebäudes wird um die Hälfte niedriger sein als derzeit. Für diese Renovierung wird ein Zuschuss von ca. CHF 224'410.- gewährt und ein Teil der Investition wird auf die Mieten umgelegt. Letztendlich führt diese Massnahme dazu, dass Mieter in einem freundlicheren Gebäude wohnen bleiben und die technische Verwaltung und Instandhaltung des Gebäudes vereinfacht wird.

Diese Realisierungen zeigen das konkrete Engagement des Fonds «Immobilier-CH pour Institutionnels 56j» für die Umwelt und seinen aktiven Beitrag zum Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft.

### Ausblick

- Die Realisierbarkeit der Hauptmassnahme bis 2030 bleibt weiterhin für die Vermögensverwalterin erreichbar. Dazu werden die umfassenden Renovierungen in Abstimmung mit den Dividendenzielen des Fonds sorgfältig geplant. Immobilienentwicklungen dienen auch als finanzieller Hebel, um die Renovierung des Bestands zu beschleunigen, während die Performance des Fonds erhalten bleibt. Subventionen, Zertifizierungen und damit verbundene zulässige Mieterhöhungen sind Teil dieses Ansatzes
- Schliesslich wird derzeit intern über eine globale Zertifizierung des Procimmo Residential Lemanic Fund nach bestimmten Labels wie SSREI, GRESB und REMMS nachgedacht.

# 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 Immobilier CH pour Institutionnels 56j – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. März 2024, 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 29) 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 dem Prospekt 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.

## 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 über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

PricewaterhouseCoopers SA

Marc-Olivier Cadoche  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Prüfer

Tiphaine Boudart

Genf, 4. Juli 2024

Die französische Ausführung des Jahresberichts war Gegenstand einer Prüfung durch die Prüfgesellschaft. Daher ist es ausschliesslich dieser Ausführung, auf welche der Kurzbericht der Prüfgesellschaft Bezug nimmt.

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](mailto:invest@procimmo.ch)  
[procimmo.ch](http://procimmo.ch)

**BUILDING INVESTMENTS**