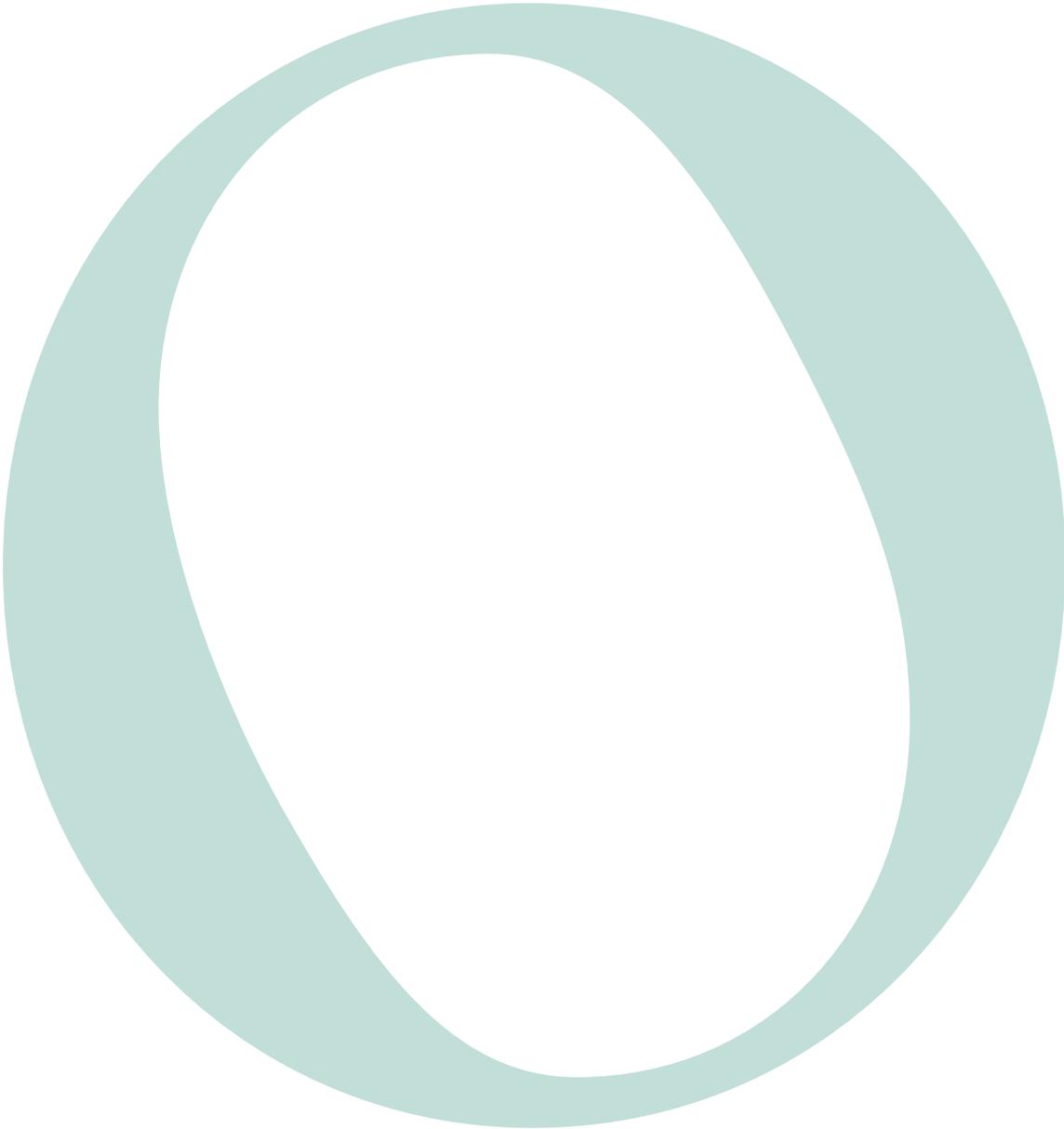


2024 PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56

HALBJAHRESBERICHT PER 30. JUNI 2024



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 Anteilsklassen eingeteilt.

VERWALTUNG UND ORGANE

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 :

Yves **Cachemaille**
Sönke **Thiedemann**

Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

Genf
Verantwortliche Personen :

Olivia **Siger**
Daniel **Schneider**

Wüest Partner AG

Zürich und Genf
Verantwortliche Personen :

Vincent **Clapasson**
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
- Société Privée de Gestion SA, Genf (ab 1. Januar 2024)
- 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.

GESCHÄFTSBERICHT VON PROCIMMO SA PER 30.06.2024

Im ersten Halbjahr 2024, der «Procimmo Swiss Commercial Fund 56» steigert die Einnahmen im Vergleich zum Ergebnis per 30. Juni 2023 um 5.51% und vermarktet 5'000 m² für eine Jahresmiete von rund CHF 880'000.-. Die Mietausfallrate sank im Berichtszeitraum um 22% auf 5.73%, während der Fremdfinanzierungsquote um 5% auf 25.97% sank.

Finanzieller Bericht

In der ersten Jahreshälfte 2024 setzte die Vermögensverwalterin ihre Strategie zur Reduzierung der Leerstandsquote erfolgreich fort. Somit belaufen sich die neuen Mietverträge im Berichtszeitraums auf über 5.000 m² mit einer annualisierten Miete von ca. CHF 880.000.-. Generell konnte der Fond dank der guten Vermarktung im vergangenen Jahr die Mietausfallrate deutlich auf 5.73% senken, gegenüber 7.37% im ersten Semester 2023.

Darüber hinaus wird das Ziel einer erhöhten Rentabilität des Fonds durch den Verkauf von nicht strategischen Immobilien erreicht. So konnte durch den Verkauf der Parzellen En Reculan 1-3, Ecublens (VD) einen steuerfreien Gewinn von CHF 786'334.- erzielen. Der Kapitalgewinn wird ausgeschüttet und das Kapital in strategiekonforme Immobilien reinvestiert.

Die Einnahmen stiegen um 5.51% und beliefen sich im ersten Halbjahr 2024 auf CHF 15'056'650.-, gegenüber CHF 14'270'605.- per 30.06.2023. Diese deutliche Entwicklung ist auf mehrere positive Faktoren zurückzuführen, insbesondere aufgrund von Neuvermietungen, da die Indexierungen im Laufe des Halbjahres vorgenommen wurden sowie aus Einnahmen aus gestaffelten Mietverträgen und das Auslaufen von Gratismieten.

Der Nettogewinn des Fonds beläuft sich auf CHF 9'032'524.-, was im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023 (CHF 9'042'743) stabil ist. Der NAV liegt bei 115.90 pro Anteil, was einem Rückgang von etwas mehr als einem Franken im Vergleich zum 30. Juni 2023 entspricht, was hauptsächlich auf die Auswirkungen der nicht realisierten Verluste per 31.12.2023 zurückzuführen ist.

In Bezug auf die weiteren Kennzahlen: die Fremdfinanzierungsquote sank aufgrund des Verkaufs deutlich auf 25.97% (gegenüber 27.38% am 30.06.2023). Die EBIT-Marge beläuft sich auf 70.79% und ist im Vergleich zum 2023 (75.17%) vor allem aufgrund von nicht wiederkehrenden Aufwendungen im Halbjahr einmalig gesunken. Die Anlagerendite erreichte 2.30%, verglichen mit 2.13% am 30.06.2023.

Rückblick auf das vergangene Halbjahr

Das Halbjahr war hauptsächlich durch den Verkauf des Gebäudes En Reculan 1-3, Ecublens (VD), für einen Betrag von CHF 26.5 Millionen geprägt. Die Fremdfinanzierungsquote im ersten Halbjahr 2024 zu senken und einen Kapitalgewinn zu realisieren. Dieser Verkauf wird den Erwerb von Immobilien ermöglichen, die mit der Strategie des Fonds übereinstimmen.

Neben dem Verkauf vom Gebäude En Reculan 1-3 in Ecublens, wurde das Projekt Route des Avouillons 17A in Gland (VD) Anfang März 2024 abgenommen. Die Fristen und das Budget wurden eingehalten. Wie erwartet ist das Interesse der potenziellen Mieter nach der Übergabe des Gebäudes gestiegen und somit auch die Kadenz der Mietvertragsunterzeichnungen. Zwei Mietverträge wurden mit Mietbeginn im dritten und vierten Trimester 2024 für insgesamt 1'370 m² und einer annualisierten Miete von CHF 350'000.- unterzeichnet. Dies entspricht ca. 22% des jährlichen Mieterertrages und entspricht den Prognosen der Vermögensverwalterin. Weitere Verhandlungen werden derzeit geführt.

Die Vermarktung von leerstehenden Flächen bleibt eine Priorität. Zu diesem Zweck wurden im Laufe des Halbjahres 3.200 m² mit einer annualisierten Miete von CHF 590'000.- unterschrieben.

Die definierten Nachhaltigkeitsmassnahmen wurden planmässig umgesetzt. Die Renovation der Dachisolierung des Gebäudes in Cloalet, Crissier (VD), wurde im ersten Quartal abgeschlossen und das Dach mit Solarpanels bedeckt. Die Bauarbeiten zum Austausch des Heizraums in Eplatures, La Chaux de fonds (NE), werden im Herbst beginnen, damit das Gebäude von erneuerbarer Energie mit Pellets anstelle des derzeitigen Ölheizung profitieren kann. Die Fernwärme wurde ebenfalls im ersten Quartal an der Route de Denges 6-8 in Lonay in installiert. Die Photovoltaikanlage auf dem Gebäude Dragon 7 in Cheseaux-sur-Lausanne (VD) wurde im April 2024 auf einer Fläche von 2.560 m² in Betrieb genommen.

Schliesslich haben die im Jahr 2023 installierten Mess- und Energieoptimierungsgeräte den Energieverbrauch der betroffenen Gebäude um durchschnittlich 13.35% gesenkt.

Ausblick

Mehrere Standorte werden derzeit auf Energieeffizienz geprüft, darunter die Standorte La Veyre d'En Haut, St-Légier (VD) und Vergnolet, Puidoux (VD), deren Heizkessel ersetzt werden müssen. Auch Solarpaneele werden weiterhin an den Standorten installiert, sowie Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Bis zum Ende des Geschäftsjahres 2024 sollen in drei Gebäuden noch Energiemess- und -optimierungsgeräte installiert werden.

Die Analysen für die Entwicklungsprojekte sind noch im Gange, insbesondere für die beiden Gebäude in Satigny (GE). Derzeit wird eine Studie über die Umwandlung und Entwicklung des Parkplatzes des Gebäudes Fontaines 19 durchgeführt, um ein zusätzliches Industriegebäude errichten zu können. Die Parzelle Fontaines 8 befindet sich ebenfalls in der Studienphase, um eine Verdichtung zu ermöglichen. Schliesslich wird eine Analyse durchgeführt, um das Entwicklungspotenzial der Parzelle Bernstrasse in Flamatt (BE) zu prüfen.

Die Vermarktung von den 7.200m² (CHF 1.27 Millionen Mieteinnahmen) leerstehender Flächen in Route des Avouillons 17A in Gland (VD) bleibt eine Priorität, um die Ergebnisse des Fonds kurz- und mittelfristig zu verbessern. Die Gebäude Fontaines 19 in Satigny (GE) und Ruyères 116-118 in Renens (VD) werden ebenfalls weiterhin aktiv vermarktet.

Die Portfoliorotation mit dem Kapital aus dem Verkauf in Ecublens (VD) sowie die Vermarktung der Immobilie in Gland (VD), werden die Rentabilität des Fonds kurzfristig verbessern, um das Ziel eines laufende Nettoergebnisses pro Anteil von ca. CHF 5.50 zu erreichen. Darüber hinaus werden die verschiedenen Entwicklungsprojekte in der Pipeline mittelfristig die Rentabilität steigern, um ein Ergebnis von über CHF 5.50 pro Anteil auf dem aufgelaufenen Ergebnis zu erreichen.

KENNZAHLEN

		30.06.2024	30.06.2023
Gesamtfondsvermögen	CHF	548'276'806.41	567'305'638.38
Nettofondsvermögen	CHF	403'422'552.37	407'457'305.72
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	533'294'000.00	538'072'000.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	0.00	15'844'000.00

Informationen der vorhergehenden Jahre

	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen	Nettoinventarwert pro Anteil	Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Anteil	Ausschüttung des Reingewinns pro Anteil	Gesamtausschüttung
30.06.2022	3'480'727	CHF 4'09'680'772.94	CHF 117.70	N/A	N/A	N/A
30.06.2023	3'480'727	CHF 4'07'457'305.72	CHF 117.06	N/A	N/A	N/A
30.06.2024	3'480'727	CHF 4'03'422'552.37	CHF 115.90	N/A	N/A	N/A

Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	30.06.2024	30.06.2023
Mietausfallrate ¹	5.73%	7.37%
Fremdfinanzierungsquote	25.97%	27.38%
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	70.79%	75.17% ⁴
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0.80%	0.77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV) ²	1.10%	1.02%
Eigenkapitalrendite (ROE) ³	2.20%	4.13% ⁴
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ⁴	3.08%	3.36%
Ausschüttungsrendite	N/A	N/A
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio	N/A	N/A
Anlagerendite ³	2.30%	2.13%

Performance PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56

	Seit Bestehen des Fonds	30. Juni 2024 ³	30. Juni 2023 ³
PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 ²	71.30%	2.30%	2.13%
SXI Real Estate® Funds TR	46.04%	4.93%	-0.40%

¹ Die renovationsbedingten Leerstände sind nicht enthalten.

² Berechnet auf der Grundlage des NAV.

³ Berechnet auf der Berichtsperiode.

⁴ Berechnet auf 12 Monate.

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

	30.06.2024	30.06.2023
	CHF	CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1'328'010.26	1'203'406.28
Grundstücke, aufgeteilt in :		
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	533'294'000.00	538'072'000.00
- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	0.00	15'844'000.00
Total Grundstücke	533'294'000.00	553'916'000.00
Sonstige Vermögenswerte	13'654'796.15	12'186'232.10
Gesamtfondsvermögen abzüglich	548'276'806.41	567'305'638.38
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestelltete Verbindlichkeiten	30'385'000.00	55'600'000.00
- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	8'295'085.52	9'724'208.66
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestelltete Verbindlichkeiten	108'137'500.00	96'062'500.00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	401'459'220.89	405'918'929.72
Geschätzte Liquidationssteuern	1'963'331.48	1'538'376.00
Nettofondsvermögen	403'422'552.37	407'457'305.72
Veränderung des Nettofondsvermögens	01.01.2024	01.01.2023
	30.06.2024	30.06.2023
	CHF	CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	413'465'756.26	418'122'184.23
Ausschüttung	-19'143'998.50	-19'143'998.50
Saldo aus dem Anteilverkehr	0.00	0.00
Gesamterfolg	9'100'794.61	8'479'119.99
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	403'422'552.37	407'457'305.72
Anzahl Anteile im Umlauf	01.01.2024	01.01.2023
	30.06.2024	30.06.2023
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	3'480'727	3'480'727
Stand am Ende des Rechnungsjahres	3'480'727	3'480'727
Nettoinventarwert pro Anteil	115.90	117.06

ERFOLGSRECHNUNG

	01.01.2024 30.06.2024 CHF	01.01.2023 30.06.2023 CHF
Ertrag		
Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	1'723.77	0.00
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	14'610'492.99	14'014'200.40
Aktivierete Bauzinsen	150'604.37	184'097.54
Übrige Erträge	293'828.83	72'306.95
Total Erträge abzüglich :	15'056'649.96	14'270'604.89
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	1'087'818.15	890'894.23
Baurechtszins	259'784.05	259'336.20
Unterhalt und Reparaturen	454'950.72	570'095.25
Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in :		
- Liegenschaftsaufwand	966'120.82	990'702.21
- Liegenschaftssteuern	544'710.00	510'651.25
- Verwaltungsaufwand	388'263.20	355'179.34
- Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	433'227.08	20'577.00
Schätzungs- und Prüfaufwand	51'364.89	55'425.00
Reglementarische Vergütungen :		
- an die Fondsleitung	1'646'281.90	1'348'427.82
- an die Depotbank	102'801.60	103'671.39
- an die Depotbank - Ausschüttungskommission	47'860.00	95'719.99
Sonstiger Aufwand	40'943.06	27'181.74
Total Aufwand	6'024'125.47	5'227'861.42
Nettoertrag	9'032'524.49	9'042'743.47
Realisierte Kapitalgewinne inkl. Steuern auf den realisierten Gewinn	786'334.08	0.00
Realisierte Kapitalverluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	9'818'858.57	9'042'743.47
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	-798'388.44	-563'623.48
Liquidationssteuern (Veränderung)	80'324.48	0.00
Gesamterfolg	9'100'794.61	8'479'119.99

IMMOBILIENINVENTAR

Kommerziell genutzte Liegenschaften

Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Brutto- mieteinnahmen ¹	Leerstände gesamt ³
		CHF	CHF	CHF	
FR	Bulle				
	⁽²⁾ Route de la Pâle 126	10'679'074	11'113'000	328'338	0.00%
	Châtel-Saint-Denis				
	Route de Pra-de-Plan 3	4'048'839	3'560'000	129'026	15.93%
	Wünnewil-Flamatt				
	Bernstrasse 41, 43 (Sensepark)	11'336'074	10'403'000	342'488	4.40%
GE	Les Acacias - Genève				
	⁽²⁾ Rue des Mouettes 13	5'823'086	7'748'000	176'609	1.08%
	Satigny				
	Rue du Pré-de-la-Fontaine 8	28'160'923	27'780'000	673'347	8.27%
	⁽⁵⁾ Rue du Pré-de-la-Fontaine 19	58'127'299	58'820'000	1'721'099	12.79%
	Vernier				
	⁽⁵⁾ Chemin Grenet 10	30'543'077	34'990'000	952'645	0.00%
JU	Delémont				
	Rue Saint-Maurice 1, 3	3'659'583	3'841'000	133'728	0.00%
NE	La Chaux-de-Fonds				
	⁽⁵⁾ Boulevard des Eplatures 38	8'442'667	8'667'000	289'848	0.00%
VD	Bussigny				
	Chemin du Vallon 30	25'360'686	25'810'000	626'904	0.07%
	Cheseaux-sur-Lausanne				
	Route des Dragons 7	24'684'619	24'590'000	698'269	11.98%
	Crissier				
	Chemin du Closalet 14, 16	9'521'262	9'030'000	272'049	0.26%
	Denges				
	Route de la Pâle 20	11'159'340	11'239'000	279'470	1.62%
	Ecublens				
	Chemin de Verney 2	26'246'275	26'481'000	776'514	2.68%
	Etagnières				
	⁽²⁾⁽⁵⁾ En Rambuz	6'189'940	6'150'000	196'392	0.00%
	Gland				
	Avenue du Mont-Blanc 30	11'577'923	12'730'000	338'370	0.00%
	⁽⁶⁾ Route des Avouillons 17D	21'210'899	25'064'000	0	0.00%
	Rue des Tuillières 1	11'563'605	11'730'000	301'997	1.41%
	Le Mont-sur-Lausanne				
	Chemin de Budron A10	3'030'993	3'140'000	97'070	3.63%
	Chemin de Maillefer 37	10'094'272	13'130'000	397'138	0.42%
	Lonay				
	Route de Denges 6, 8	10'646'622	10'370'000	312'691	2.76%
	Orbe				
	Chemin de l'Etraz 18	8'603'379	8'712'000	268'285	1.60%
	Puidoux				
	Route de la Z.I. du Verney 1	8'517'389	9'890'000	259'950	3.86%
	Route du Vergnolet 8a, 8e	3'944'812	3'827'000	144'337	0.00%
	Renens				
	Avenue Longemalle 11	11'907'533	11'492'000	332'716	6.81%
	⁽⁴⁾ Chemin de la Rueyre 116, 118	13'373'769	12'710'000	344'431	25.60%
	Rue de Lausanne 64	23'295'952	25'340'000	532'868	2.77%
	Rennaz				
	⁽²⁾ Route des Deux-Chênes 11	26'791'716	28'271'000	793'425	0.00%
	Roche				
	Z.I. La Coche 1	18'210'910	15'246'000	429'012	11.60%
	St-Légier-La Chiésaz				
	Chemin de la Veyre d'En-Haut B6	17'733'927	16'470'000	546'458	0.00%
	Villeneuve				
	Chemin des Roses 90A / Route de Pré-Jaquet	12'027'092	8'225'000	204'966	14.69%
	Yverdon-les-Bains				
	Chemin du Pré-Neuf 3	8'532'742	8'670'000	270'092	0.16%
VS	Gamsen				
	⁽²⁾ Kantonsstrasse 408	8'193'385	8'384'000	269'200	0.00%

Le Bouveret					
⁽²⁾	Route de la Plage 122 (La Bretagne)	16'756'270	17'309'000	570'762	0.00%
Martigny					
	Rue de l'Ancienne Pointe 1	4'756'632	4'583'000	140'098	0.00%
Monthey					
⁽⁴⁾	Routes des Illes 1	7'618'636	7'779'000	185'636	21.20%
Total		522'371'200	533'294'000	14'336'225	

Zusammenfassung

	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Brutto- mieteinnahmen ¹	Leerstände gesamt ³
	CHF	CHF	CHF	
Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht	522'371'200	533'294'000	14'336'225	
Gemischte Bauten einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht				
Total	522'371'200	533'294'000	14'336'225⁷	5.26%

¹ Vom 01.01.2024 bis 30.06.2024.

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.

⁶ Neubau am 8. März 2024 in Empfang genommen

⁷ Die realisierten Bruttoerträge von CHF 14'336'225.19 beinhalten die Liegenschaft "Route de Reculan 1, 3" in Ecublens nicht mehr Teil des Immobilienbestands war. Die Bruttoeinnahmen aus dieser Liegenschaft belaufen sich bis zu ihr Verkauf auf CHF 274'267.80. Daraus ergibt sich ein Gesamtbetrag von CHF 14'610'492.99 an Bruttoeinnahmen.

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

Fun Planet Jeux SA (8.53%), DMFD SA (5.99%)

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.

AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE

Käufe

In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liegenschaftskäufe statt.

Verkäufe

Verkaufte Immobilien

Kanton	Ort	Adresse	Datum ¹	Verkaufspreis CHF
VD	Ecublens	Route de Reculan 1, 3	19.06.24	26'500'000.00

¹ Datum der Eigentumsübertragung im Grundbuch.

HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 31.12.2023	Aufgenommen	Zurückbezahlt	Kapital per 30.06.2024
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (<1 Jahr)						
2.00%	29.12.2023	31.12.2023	26'900'000	0	26'900'000	0
1.99%	31.12.2023	08.01.2024	0	7'000'000	7'000'000	0
1.99%	31.12.2023	29.01.2024	0	1'000'000	1'000'000	0
1.97%	31.12.2023	31.03.2024	0	18'900'000	18'900'000	0
1.00%	03.04.2019	03.04.2024	500'000	0	500'000	0
0.65%	14.06.2021	13.06.2024	7'000'000	0	7'000'000	0
0.40%	25.06.2021	25.06.2024	5'900'000	0	5'900'000	0
2.11%	12.06.2024	27.06.2024	0	5'000'000	5'000'000	0
1.73%	18.04.2024	28.06.2024	0	19'000'000	19'000'000	0
1.73%	31.03.2024	30.06.2024	0	18'900'000	18'900'000	0
1.52%	28.06.2024	30.06.2024	0	4'000'000	4'000'000	0
1.51%	30.06.2024	30.09.2024	0	18'900'000	0	18'900'000
1.51%	30.06.2024	30.09.2024	0	4'000'000	0	4'000'000
1.58%	30.09.2017	30.09.2024	3'000'000	0	0	3'000'000
1.00%	21.12.2019	21.12.2024 ³	3'465'000	0	0	3'465'000
1.00%	26.01.2020	26.01.2025	1'060'000	0	40'000	1'020'000
1.44%¹			47'825'000	96'700'000	114'140'000	30'385'000
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)						
1.75%	20.12.2017	19.12.2025	4'890'000	0	340'000	4'550'000
1.00%	31.12.2021	31.12.2025	1'910'000	0	10'000	1'900'000
1.00%	31.12.2021	31.12.2025	1'395'000	0	10'000	1'385'000
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
1.80%	03.04.2024	03.04.2028	0	500'000	0	500'000
1.30%	28.06.2018	28.06.2028	9'000'000	0	0	9'000'000
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
1.16%¹			60'782'500	500'000	360'000	60'922'500
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (>5 Jahren)						
1.47%	08.01.2024	08.01.2030	0	7'000'000	0	7'000'000
0.90%	29.06.2020	28.06.2030	1'800'000	0	0	1'800'000
0.90%	23.12.2020	23.12.2030	5'495'000	0	80'000	5'415'000
1.77%	30.11.2023	29.11.2031	10'000'000	0	0	10'000'000
1.99%	18.01.2023	15.12.2032	10'000'000	0	0	10'000'000
1.90%	29.03.2023	28.03.2033	10'000'000	0	0	10'000'000
2.15%	11.07.2023	10.07.2033	3'000'000	0	0	3'000'000
1.69%¹			40'295'000	7'000'000	80'000	47'215'000
1.40%¹		4.23²	148'902'500	104'200'000	114'580'000	138'522'500

¹ Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz.

² Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren). Diese berücksichtigt die neue Fälligkeitsdatum in Anmerkung 3.

³ Vorzeitig erneuerter Kredit mit Fälligkeitsdatum 21. Dezember 2028.

ANGABEN ZU DEN EFFEKTIVEN ENTSCHÄDIGUNGEN

Entschädigung der Fondsleitung

	Maximalsatz	Effektiver Satz
Verwaltungskommission	1.00%	0.80%
Ausgabekommission	5.00%	N/A
Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	0.00%
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften ¹	6.00%	2.66%
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

	Maximalsatz	Effektiver Satz
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.

	CHF
Immobilienkäufe	6'100'000.00
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	708'000.00

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

ANHANG

Betrag Amortisationskonto

Es wurde kein Betrag für Abschreibungen verwendet.

Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen

Kein Betrag wurde für zukünftige Reparaturen zugewiesen.

Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Anteile

Es wurden keine Anteile gekündigt.

Informationen zu Derivaten

Der Fonds hält keine Derivate.

Ereignisse nach Abschluss des Geschäftsjahres

Am 30. August 2024 unterzeichnete der Fonds einen Kaufvertrag für die Liegenschaft „Route de Pallatex 5“ in Etoy für einen Betrag von CHF 14'300'000 mit einer geplanten Eigentumsübertragung ab Eintragung der Kaufurkunde im Grundbuchblatt.

Dieser Kauf wurde durch ein Hypothekendarlehen finanziert.

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 Swizerland (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 realisierendem 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 4.79% (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 immobilien-spezifischen 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, Grundstücksgewinnsteuern, 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 4.02% (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.

Mitteilung zu Angelegenheiten mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

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.

Ausserdem wurde mit Publikation vom 23. April 2024 die Aenderung der Fondsleitung von Solutions & Funds SA zu Procimmo SA angekündigt. Diese Aenderung ist für Januar 2025 geplant. Sie muss aber noch von der FINMA genehmigt werden.

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 «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:

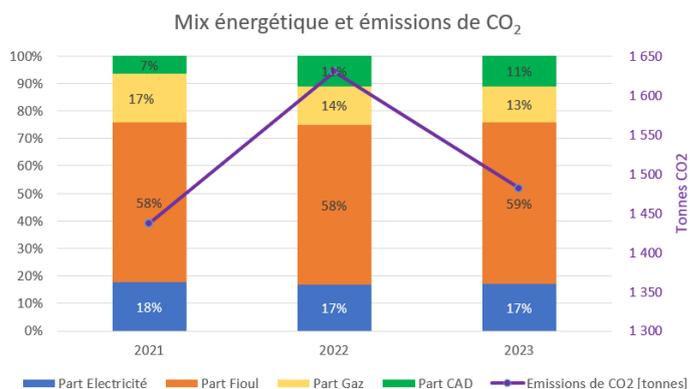
Aspekte «Umwelt»:

- 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.
- Der externe Dienstleister für die Berichterstattung der Nachhaltigkeitsdaten ist seit 2023 die Firma Amstein-Walthert.
- 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.

AMAS-Umweltindizes des Fonds «Procimmo Swiss Commercial Fund 56» im Jahr 2023

Um den Vergleich der Energiedaten zwischen den Fonds zu verbessern, hat die AMAS im September 2023 (Zirkular Nr. 6) Empfehlungen für die Berichterstattung veröffentlicht.

Abdeckungsgrad <small>Gemäss der Richtlinie Nr.04/2022 der Asset Management Association</small>	60.0% MJ/m ²
2022:	60%
Innenmietflächen Kategorie 1a	113'456 m ²
2022:	113'456*
Energieintensität thermisch und elektrisch (scope 1+2)	73 kWh/m ²
2022:	80
Emission von CO₂ (scope 1+2)	13.06 kg CO ₂ /m ²
2022:	14.37*

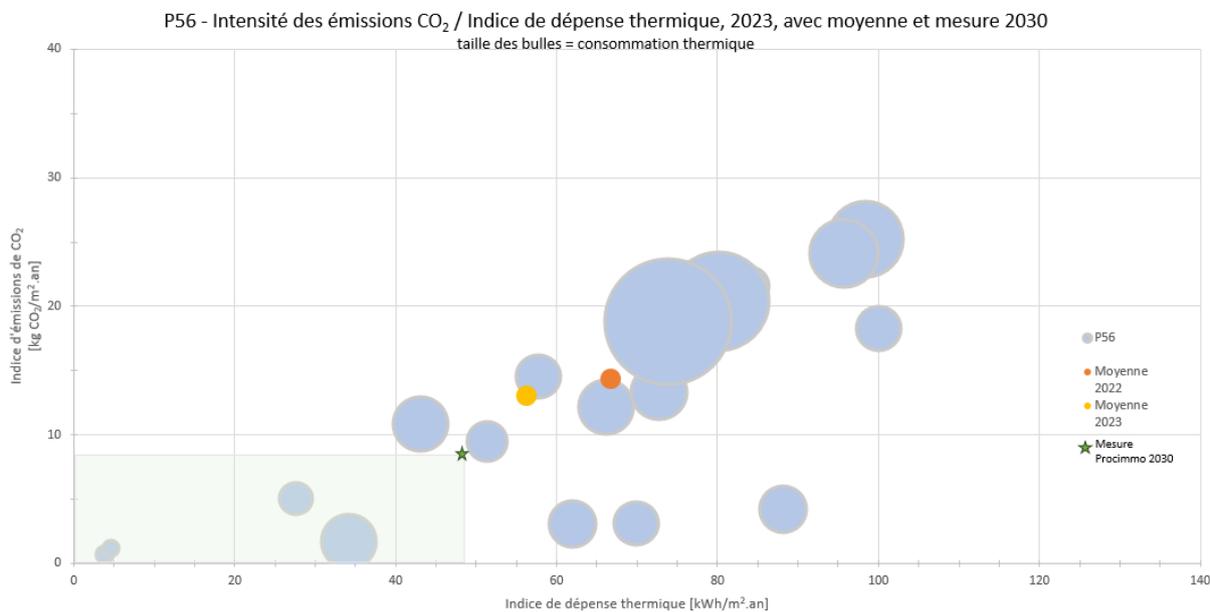
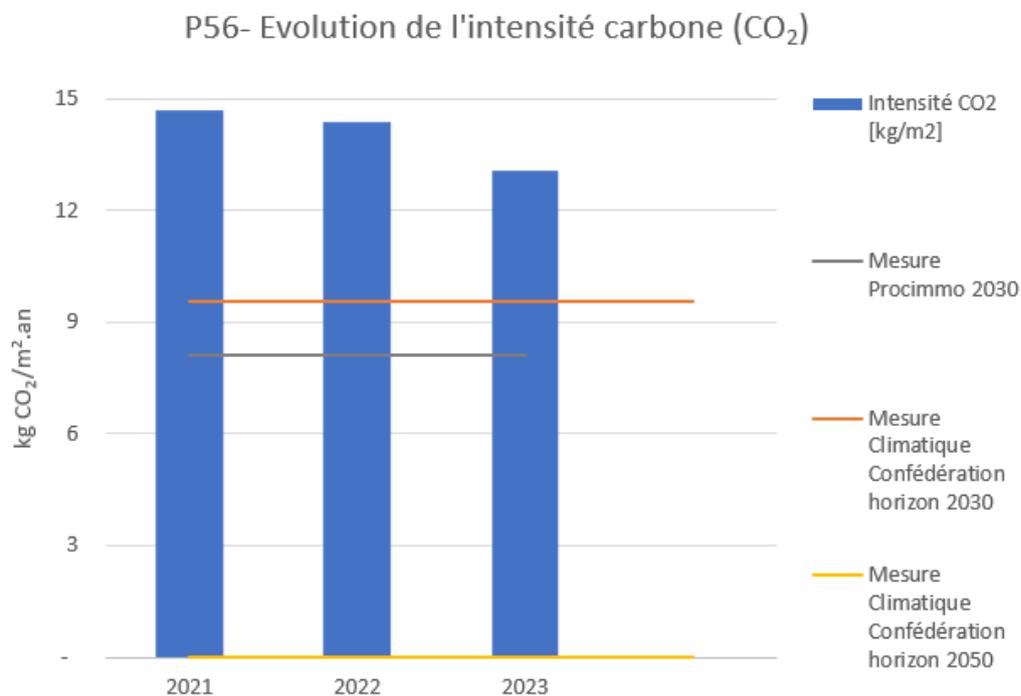


* Einige Daten für 2022 weichen von den Daten im veröffentlichten Jahresbericht per 31. Dezember 2023 ab, da einige Daten aktualisiert und die Berechnungsmethode angepasst wurden. Die Unterschiede sind wie folgt:

- CO₂-Emissionen: 14.65 kg CO₂/ m² für 2022, veröffentlicht im Bericht per 31. Dezember 2023, gegenüber einer angepassten Gesamtmenge von 14.37 kg CO₂/ m².
- Mietflächen: Eine Gesamtzahl von 109.115 m² für 2022, die im vorherigen Jahresbericht veröffentlicht wurde, gegenüber 113.456 m², die in der vorliegenden Veröffentlichung korrigiert wurde.

Diese Unterschiede können insbesondere dadurch erklärt werden, dass einige Gebäudedaten zum Zeitpunkt der Erfassung und Zusammenstellung der Informationen bei der Veröffentlichung des Berichts 2023 nicht verfügbar waren.

Entwicklung der Verbrauchs- und CO₂-Indikatoren



Es ist anzumerken, dass die Indikatoren für Verbrauch und CO₂-Emissionen zwischen 2022 und 2023 gesunken sind. Die Ursachen wurden durch ein Gutachten ermittelt und erklären sich folgendermassen:

- Die Aktualisierung der Heizölmengen, die an den Standorten gelagert werden.
- Die Energieeinsparungen, die hauptsächlich durch die Dachrenovierung und die Erhöhung der Photovoltaikproduktion 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-Ausstosses 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.



Figure 1 - installation photovoltaïque Chemin des Roses 90 à Villeneuve

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 Jährliches Energie-Reporting für alle Gebäude des Fonds, wie es in den AMAS-Rundschreiben für 2022 und 2023 gefordert 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 Leistungen zeugen vom konkreten Engagement des Fonds «Procimmo Swiss Commercial Fund 56» für die Umwelt und seinem aktiven Beitrag zur Umstellung auf eine nachhaltigere Wirtschaft.

Ausblick :

- Die Realisierbarkeit der Hauptmassnahme der Vermögensverwalterin 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.
- Die Installation von Energiezählern für alle Gebäude ist geplant. Diese Zähler, deren Installation 3 bis 4 Jahre dauern wird, werden mit einer Energieberichtsplattform verbunden sein. Diese Konfiguration wird eine bessere Reaktionsfähigkeit bei der Erfassung der Verbrauchsdaten ermöglichen und gleichzeitig das Risiko von Ablesefehlern bei den traditionellen Verfahren (Rechnungen von Konzessionären und Hausverwaltungen) begrenzen. 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 «Procimmo Swiss Commercial Fund 56» nach bestimmten Labels wie SSREI, GRESB und REMMS nachgedacht.