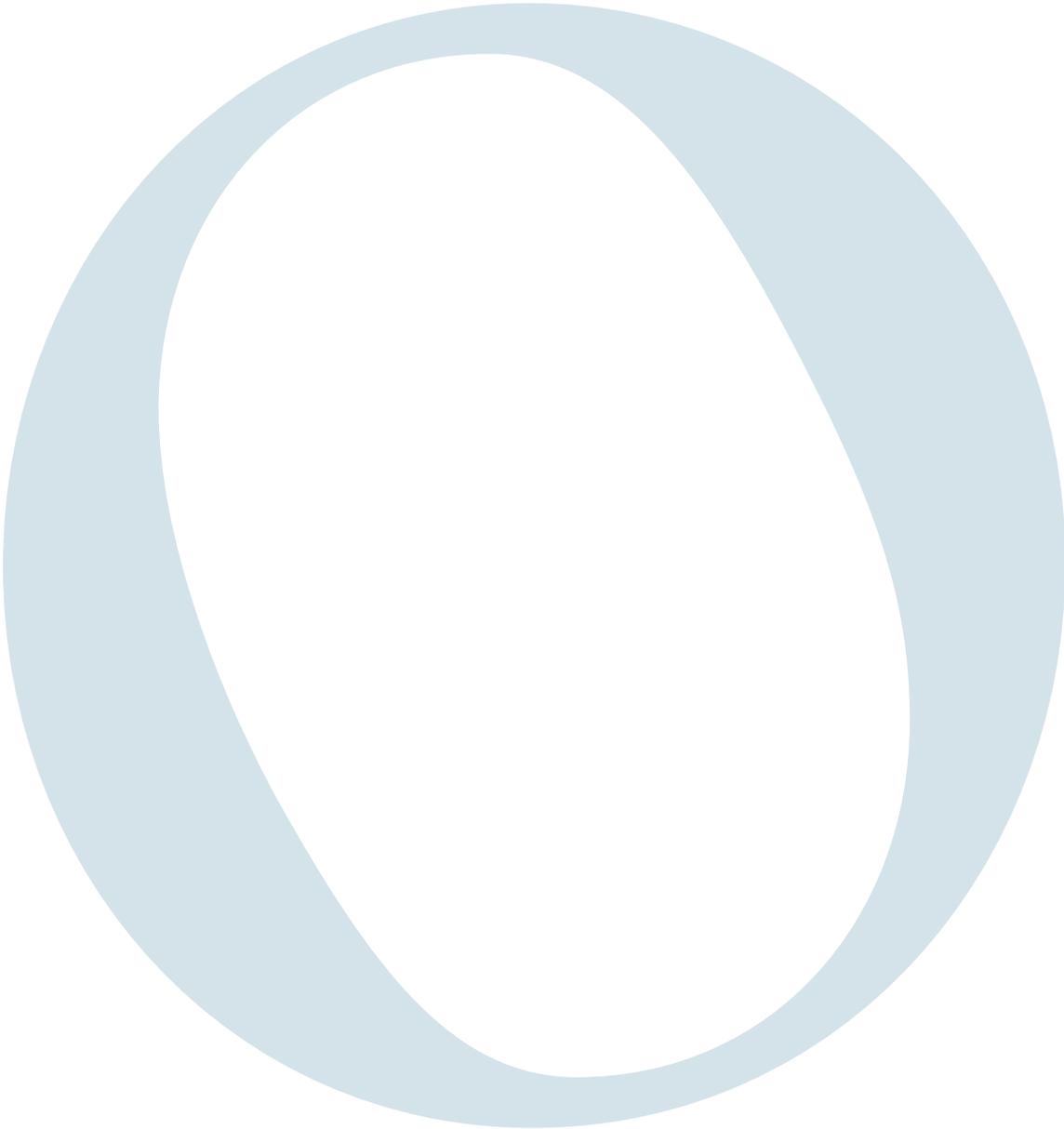


2024 IMMO 56

HALBJAHRESBERICHT PER 30. SEPTEMBER 2024



PORTRÄT DES FONDS

Immobilier-CH pour Institutionnels 56j 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 Immobilieneigentum 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.

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 Genf 2

Schätzungsexperten

CBRE (Geneva) SA, Genf

Yves Cachemaille
Sönke Thiedemann

Wüest Partner AG, / Zürich und Zweigniederlassung Genf

Vincent Clapasson
Julien Tobler

Delegation sonstiger Teilaufgaben

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

- **Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil**, Neuenburg
- **Régie Duboux SA**, 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 **SEG Solutions SA** delegiert.

GESCHÄFTSBERICHT VON PROCIMMO SA PER 30.09.2024

Der Fonds Immobilier-CH pour Institutionnels 56j (Immo56) schliesst sein halbjahr per 30. September 2024 mit einer historisch niedrigen Leerstandsquote von 1.68% ab.

Rückblick auf das vergangene Halbjahr

Per 30. September 2024 erreicht die Leerstandsquote des Fonds mit 1.68% einen historischen Tiefstand gegenüber 1.90% im Vorjahr. Diese deutliche Verbesserung belegt die Wirksamkeit der Massnahmen der Vermögensverwalterin zur Reduzierung des Leerstands bei gleichzeitiger Bereitstellung von Lösungen, die auf die Bedürfnisse des Mietmarktes zugeschnitten sind.

Die Mieteinnahmen belaufen sich auf CHF 11'733'480.-, was einem Rückgang von 0.66% im Vergleich zum 30. September 2023 entspricht. Dies ist hauptsächlich auf den Verkauf der beiden Liegenschaften in Laufen (BL) und Grenchen (SO) Anfang 2024 zurückzuführen. Der Einnahmenverlust aus diesen Verkäufen ist teilweise durch den Erwerb eines Gebäudes in Monthey (VS) im September 2024 sowie durch die Mietzinserhöhungen infolge des Anstiegs des Referenzzinssatzes und die Erhöhung aufgrund von Staffelmietverträgen ausgeglichen worden.

Die Kosten entsprechen dem ersten Halbjahr des Vorjahr, mit Ausnahme der Position «Unterhalt und Reparaturen» die in den ersten sechs Monaten des Jahres CHF 1'359'157.- beträgt, im Vergleich zu CHF 931'535.- im Vorjahr. Der Anstieg ist auf durchgeführte Wohnungsrenovierungen zurückzuführen, wodurch eine Verringerung der Leerstandsquote erreicht werden konnte. Die Vermögensverwalterin geht davon aus, dass sich diese Aufwendungen bis zum Ende des Geschäftsjahres auf dem Niveau der Vorjahre stabilisieren werden. Das Geschäftsjahr wird aufgrund der für Januar 2025 geplanten Umwandlung des Fonds in ein Teilvermögen der Procimmo Real Estate SICAV (vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen) verlängert und wird den Zeitraum vom 01. April 2024 bis zum 30. Juni 2025 umfassen. Die erforderlichen Kennzahlen werden gleichwohl von der Fondsleitung per 31. März 2025 berechnet und publiziert.

Der NAV beträgt CHF 150.55 pro Anteil, was einem leichten Rückgang gegenüber dem Vorjahr von 1.81% entspricht, während sich die Anlagerendite aufgrund der Ausschüttung der Dividende für das vergangene Jahr von 0.70% auf 1.52% mehr als verdoppelt hat. Die Vermögensverwalterin ist bestrebt, die Ausschüttung in Übereinstimmung mit der Strategie des Fonds zu halten.

Des Weiteren hat der Fonds im Rahmen der Portfoliorotation und nach dem Verkauf der beiden oben genannten Immobilien im September ein neues Wohngebäude an der Avenue de l'Europe 2 in Monthey mit 29 Wohnungen und 21 Parkplätzen zu einem Kaufpreis von CHF 9.1 Millionen (5% Bruttorendite) erworben. Die Investition generiert einen jährlichen Ertrag von CHF 454'000.-, was in den kommenden Monaten einen positiven Beitrag zum Finanzergebnis des Fonds leisten wird.

Im Rahmen der Verpflichtungen von Procimmo SA werden die Massnahmen zur Verbesserung der Umwelteinflüsse fortgesetzt. Dabei liegt der Fokus auf einem verantwortungsvolleren Energiemanagement. Im laufenden Halbjahr wurden drei Projekte initiiert. Zunächst wurde die

Fernwärme der Gebäude an der Route de Champfleuri 2 in Villeneuve und der Rue Marconi 19 in Martigny in Betrieb genommen. Für das Gebäude an der Rue de la Gare 8 in Peseux wurde eine umweltfreundliche Lösung mit einer Pelletheizung realisiert.

Ein weiterer wichtiger Fortschritt war die Installation von Energiemess- und -optimierungsgeräten in den Jahren 2023 und 2024. Dadurch konnte das Energiemanagement der betroffenen Gebäude optimiert werden, was zu einer erheblichen Senkung des Energieverbrauchs um 8.28% führte. Diese Initiativen sind Teil des Bestrebens der Vermögensverwalterin, die Umweltauswirkungen des Fonds weiter zu optimieren und gleichzeitig den Komfort und die Lebensqualität der Bewohner zu erhöhen.

Ausblick

Die Aussichten für den Wohnimmobilienmarkt sind weiterhin positiv. Dies ist auf das relativ stabile wirtschaftliche Umfeld sowie die zunehmende Wohnungsknappheit, insbesondere in der Westschweiz, zurückzuführen.

Die Vermögensverwalterin wird die energetische Sanierung des Portfolios fortsetzen. Diese Massnahme erweist sich als wesentlicher Hebel zur Senkung der Betriebskosten und Steigerung der Attraktivität der Gebäude. Gleichzeitig werden die Umweltstandards erfüllt. In diesem Zusammenhang wurde für das Gebäude an der Avenue de Recordon 3 in Lausanne eine Baugenehmigung erteilt, die Bauarbeiten werden im ersten Halbjahr 2025 beginnen. Für das Gebäude am Place du Tunnel 19-21 wird bis im ersten Quartal 2025 das Baugesuch eingereicht, und die Bauarbeiten sollten in der zweiten Jahreshälfte 2025 beginnen. Darüber hinaus werden bis zum 30. Juni 2026 die drei Gebäude Chemin des Barmottes 2-12 in Bex, Rue de la Combette 12-14 in Prilly und Rue Numa-Droz 208 in La Chaux-de-Fonds der Fernwärme angeschlossen. Parallel dazu wurden mehrere Aufträge für Machbarkeitsstudien für Gebäude mit Entwicklungspotenzial vergeben, um das Potenzial des Fonds, das derzeit auf etwa CHF 65 Millionen geschätzt wird, besser zu definieren und zu realisieren

Schliesslich wird sich die Vermögensverwalterin weiterhin auf die Portfoliorotation konzentrieren, indem sie nicht-strategische Immobilien verkauft, insbesondere solche, die unrentable Investitionen erfordern. Gleichzeitig wird die Analyse von Akquisitionsmöglichkeiten fortgesetzt, wobei sichergestellt wird, dass die Renditeerwartungen des Fonds erfüllt werden.

KENNZAHLEN

		30.09.2024	30.09.2023
Gesamtfondsvermögen	CHF	519'261'014.43	529'588'651.40
Nettofondsvermögen	CHF	363'518'926.31	370'223'359.24
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	509'147'000.00	516'249'000.00

Informationen der vorhergehenden Jahre

	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen	Nettoinventarwert pro Anteil	Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Anteil	Ausschüttung des Reingewinns pro Anteil	Gesamtausschüttung
30.09.2022	2'330'204	CHF 360'660'734.00	CHF 154.78	N/A	N/A	N/A
30.09.2023	2'414'678	CHF 370'223'359.24	CHF 153.32	N/A	N/A	N/A
30.09.2024	2'414'678	CHF 363'518'926.31	CHF 150.55	N/A	N/A	N/A

Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	30.09.2024	30.09.2023
Mietausfallrate ¹	1.73%	1.92%
Fremdfinanzierungsquote	28.84%	27.95%
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	63.50% ²	65.06% ³
Fondbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0.87%	0.86%
Fondbetriebsaufwandquote (TER REF MV) ⁴	1.23%	1.24%
Eigenkapitalrendite (ROE)	1.47% ²	2.34% ³
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ³	1.53%	2.02%
Ausschüttungsrendite	N/A	N/A
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio	N/A	N/A
Anlagerendite	1.52%	0.70%

Performance IMMOBILIER-CH POUR INSTITUTIONNELS 56J

	Seit Bestehen des Fonds	30. September 2024 ²	30. September 2023 ²
IMMOBILIER-CH POUR INSTITUTIONNELS 56J ⁴	127.12%	1.52%	0.70%
SXI Real Estate® Funds TR	109.92%	3.69%	0.45%

¹ Die renovationsbedingten Leerstände sind nicht enthalten.

² Berechnet auf der Berichtsperiode.

³ Berechnet auf 12 Monaten.

⁴ Berechnet auf der Grundlage des NAV.

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

	30.09.2024 CHF	30.09.2023 CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1'642'307.49	1'452'696.51
Grundstücke, aufgeteilt in :		
- Wohnbauten	364'193'000.00	336'577'000.00
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	74'548'000.00	75'821'000.00
- Gemischte Bauten	70'406'000.00	103'851'000.00
Total Grundstücke	509'147'000.00	516'249'000.00
Sonstige Vermögenswerte	8'471'706.94	11'886'954.89
Gesamtfondsvermögen abzüglich	519'261'014.43	529'588'651.40
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sicher gestellte Verbindlichkeiten	58'917'700.00	71'300'000.00
- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	8'959'175.39	12'814'048.16
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sicher gestellte Verbindlichkeiten	87'914'841.00	72'970'973.00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	363'469'298.04	372'503'630.24
Geschätzte Liquidationssteuern	49'628.27	-2'280'271.00
Nettofondsvermögen	363'518'926.31	370'223'359.24
Veränderung des Nettofondsvermögens	01.04.2024 30.09.2024 CHF	01.04.2023 30.09.2023 CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	370'639'979.05	366'857'355.33
Ausschüttung	-12'556'325.60	-12'556'325.60
Saldo aus dem Anteilverkehr	0.00	13'359'156.36
Gesamterfolg	5'435'272.86	2'563'173.15
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	363'518'926.31	370'223'359.24
Anzahl Anteile im Umlauf	01.04.2024 30.09.2024	01.04.2023 30.09.2023
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	2'414'678	2'330'204
Anzahl ausgegebene Anteile	0	84'474
Anzahl zurückgenommene Anteile	0	0
Stand am Ende des Rechnungsjahres	2'414'678	2'414'678
Nettoinventarwert pro Anteil	150.55	153.32

ERFOLGSRECHNUNG

	01.04.2024 30.09.2024 CHF	01.04.2023 30.09.2023 CHF
Ertrag		
Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	1'557.86	0.00
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	11'733'480.01	11'811'816.61
Aktivierete Bauzinsen	0.00	66'756.66
Übrige Erträge	30'543.50	42'654.65
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	3'785.70
Total Erträge abzüglich:	11'765'581.37	11'925'013.62
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	1'046'475.09	1'061'010.10
Unterhalt und Reparaturen	1'359'157.15	931'535.35
Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in:		
- Liegenschaftsaufwand	621'992.69	553'918.02
- Liegenschaftssteuern	456'586.00	444'917.89
- Verwaltungsaufwand	405'580.25	418'398.57
- Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	77'988.66	60'468.60
Schätzungs- und Prüfaufwand	88'467.60	62'708.60
Reglementarische Vergütungen:		
- an die Fondsleitung	1'618'599.89	1'607'591.11
- an die Depotbank	92'660.00	95'229.56
- an die Depotbank - Ausschüttungskommission	31'390.81	62'781.63
Sonstiger Aufwand	66'513.10	38'018.09
Total Aufwand	5'865'411.24	5'336'577.52
Nettoertrag	5'900'170.13	6'588'436.10
Realisierter Erfolg	5'900'170.13	6'588'436.10
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	-811'939.54	-4'025'262.95
Liquidationssteuern (Veränderung)	347'042.27	0.00
Gesamterfolg	5'435'272.86	2'563'173.15

IMMOBILIENINVENTAR

Wohnbauten

Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Erzielte Brutto- mieteeinnahmen ¹ CHF	Leerstände gesamt ²
GE	Lancy				
	Chemin des Semaïlles 47	7'890'200	11'300'000	208'516	0.00%
	Meyrin				
	Chemin du Grand-Puits 68-70	6'125'797	8'748'000	185'182	0.50%
NE	La Chaux-de-Fonds				
³	Rue Numa-Droz 196-208	18'482'787	16'110'000	458'163	10.59%
	Neuenburg				
⁴	Rue Denis-de-Rougemont 2-8-10-32-34-36	21'600'209	20'380'000	532'878	4.32%
	Peseux				
	Rue de Corcelles 9-11	2'658'653	3'129'000	72'367	0.82%
	Rue de la Gare 8	1'112'277	1'222'000	27'768	0.00%
VD	Bex				
	Chemin de Barmottes 2-12	8'490'282	8'711'000	188'353	1.27%
	Rue Centrale 57	3'477'171	3'148'000	91'020	5.25%
	Chavannes-de-Bogis				
	Chemin de la Repentance 9-16	15'877'202	19'582'000	400'288	0.31%
	Crissier				
	Route de Bussigny 26	10'177'070	11'990'000	268'247	4.86%
	Gilly				
³	Domaine du Châtelard - Châtelard 9	4'255'485	3'922'000	80'268	1.11%
³	Route de Tartegnin 21-27, Chemin du Clos 10	19'862'492	16'850'000	333'387	1.31%
	Lausanne				
	Avenue de l'Avant-Poste 9	7'897'801	10'580'000	214'450	0.00%
	Avenue des Figuiers 1	3'712'748	4'692'000	91'936	0.66%
	Avenue Frédéric-Recordon 3 / Chemin de Renens 2	12'764'211	15'871'000	384'261	0.23%
	Rue de Genève 87-89-91	23'879'428	24'268'000	668'411	0.37%
	Avenue Louis-Vulliemin 26	4'003'681	4'480'000	74'247	0.00%
	Rue de la Borde 37	6'484'684	8'163'000	164'220	5.54%
	Lutry				
	Route de Corsy 5	7'026'045	6'543'000	111'531	3.66%
	Morges				
	Avenue de Lonay 1	7'903'425	8'914'000	164'227	0.17%
	Perroy				
³	Chemin de Sus-Craux 21-23	8'242'403	8'787'000	170'964	0.03%
	Prilly				
	Chemin d'Ombreval 3	10'509'895	11'880'000	242'113	0.25%
	Rue de la Combette 12-14	12'359'892	16'430'000	325'463	0.93%
	Rue de la Combette 16-18-20	10'228'281	12'120'000	261'760	0.93%
	Renens				
	Rue de Lausanne 61	6'823'885	8'855'000	193'225	2.10%
	Tévenon				
	Chemin de la Planche 6-8	5'042'082	4'956'000	128'648	1.00%
	Valbroye				
	Avenue de la Gare 13-15	9'033'822	9'104'000	208'070	0.68%
	Veytaux				
	Ruelle du Petit-Veytaux 2-4	5'263'521	5'973'000	145'812	2.51%
	Villeneuve				
	Route de Champfleuri 2	4'278'260	4'778'000	124'955	0.10%
	Route de Praz-Berard 28-30	5'100'523	4'806'000	102'560	5.39%
VS	Collombey-Muraz				
	Chemin du Verger 5-7	31'267'401	33'380'000	791'590	0.00%
	Martigny				
	Rue des Follaterres 52-66	26'700'106	24'982'000	647'714	1.53%
	Monthey				
	Avenue de l'Europe 2	9'609'653	9'539'000	37'747	0.32%
Total		338'141'373	364'193'000	8'100'339	

Kommerziell genutzte Liegenschaften

Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Brutto- mieteinnahmen ¹	Leerstände gesamt ²
		CHF	CHF	CHF	
BE	Biel				
	Collegegasse 17	5'340'664	4'905'000	138'783	1.64%
	Rue de la Gare 6-8-10	16'071'012	16'260'000	387'154	0.42%
	Rue de la Gurzelen 31-31b	5'228'436	5'008'000	150'140	13.89%
NE	Peseux				
	Place de la Fontaine 4	21'782'703	24'130'000	692'360	0.26%
VS	Martigny				
	³ Rue Marconi 19	26'640'979	24'245'000	662'060	0.00%
Total		75'063'793	74'548'000	2'030'496	

Gemischte Bauten

Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Brutto- mieteinnahmen ¹	Leerstände gesamt ²
		CHF	CHF	CHF	
BE	Biel				
	Rue de la Gare 3	6'443'905	6'620'000	152'652	0.00%
	Rue de la Gurzelen 37 / Rue du Général-Dufour 147	3'673'261	3'411'000	88'580	1.71%
FR	Freiburg				
	Rue des Bouchers 5	6'001'668	6'860'000	150'044	0.07%
GE	Genf				
	Rue de Monthoux 42	5'303'093	6'720'000	133'091	1.59%
	³ Rue de Richemont 7-9	7'110'952	9'623'000	200'982	0.00%
VD	Bex				
	Ruelle du Marché 8 / Rue du Cropt	5'442'782	6'113'000	162'556	0.76%
	Lausanne				
	Chemin des Sauges 1	5'205'616	5'850'000	165'795	0.26%
	Place du Tunnel 19-21	9'240'555	11'164'000	252'328	1.89%
	Morges				
	Avenue des Pâquis 29	11'007'881	10'791'000	226'398	0.54%
	Payerne				
	Grand-Rue 60	3'310'165	3'254'000	69'000	0.00%
Total		62'739'878	70'406'000	1'601'426	

Zusammenfassung

	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Brutto- mieteinnahmen ¹	Leerstände gesamt ²
	CHF	CHF	CHF	
Wohnbauten einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht	338'141'373	364'193'000	8'100'339	
Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum	75'063'793	74'548'000	2'030'496	
Gemischte Bauten einschliesslich Stockwerkeigentum	62'739'878	70'406'000	1'601'426	
Total	475'945'044	509'147'000	11'732'261 ⁵	1.68%

¹ Vom 01.04.2024 bis 30.09.2024.

² Per 30.09.2024 sind die Leerstände aufgrund von Renovationen nicht enthalten.

³ Liegenschaften in Stockwerkeigentum.

⁴ Liegenschaften in Baurecht.

⁵ Das Total beinhaltet das verkaufte Gebäude Bahnhofstrasse 30 in Laufen. Der realisierte Bruttoertrag aus dieser Liegenschaft beträgt CHF 1'218.61 bis zum 30.09.2024.

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

Le Relais d'Or Gestion SA, Mieter in Collombey-Muraz, Mieteinnahmen: CHF 1'538'180

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

Gekaufte Immobilien

Canton	Localité	Adresse	Date ¹	Date de jouissance	Prix d'achat
Kanton	Ort	Adresse	Datum ¹	Antrittsdatum	Kaufpreis
					CHF
VS	Monthey	Avenue de l'Europe 2	02.09.2024	01.09.2024	9'100'000.00

Verkäufe

In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liegenschaftsverkäufe statt.

¹ Datum der Eigentumsübertragung im Grundbuch.

HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 31.03.2024	Aufgenommen	Zurückbezahlt	Kapital per 30.09.2024
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (<1 Jahr)						
0.85%	30.03.2019	02.04.2024	5'800'000	0	5'800'000	0
1.75%	02.04.2024	17.06.2024	0	800'000	800'000	0
1.73%	10.01.2023	30.06.2024	28'000'000	0	28'000'000	0
1.73%	28.02.2024	30.06.2024	8'900'000	0	8'900'000	0
1.73%	28.03.2024	30.06.2024	6'300'000	0	6'300'000	0
1.73%	02.04.2024	30.06.2024	0	4'800'000	4'800'000	0
1.61%	11.07.2024	16.07.2024	0	8'000'000	8'000'000	0
1.50%	30.06.2024	30.09.2024	0	28'000'000	28'000'000	0
1.50%	30.06.2024	30.09.2024	0	8'900'000	8'900'000	0
1.50%	30.06.2024	30.09.2024	0	6'300'000	6'300'000	0
1.50%	30.06.2024	30.09.2024	0	4'800'000	4'800'000	0
1.52%	03.09.2024	04.11.2024	0	4'200'000	0	4'200'000
1.26%	30.09.2024	31.12.2024	0	28'000'000	0	28'000'000
1.26%	30.09.2024	31.12.2024	0	8'900'000	0	8'900'000
1.26%	30.09.2024	31.12.2024	0	6'300'000	0	6'300'000
1.26%	30.09.2024	31.12.2024	0	4'100'000	0	4'100'000
0.78%	09.07.2019	09.07.2025	7'521'100	0	103'400	7'417'700
1.22%¹			56'521'100	113'100'000	110'703'400	58'917'700
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)						
0.85%	06.05.2019	06.05.2026	7'400'000	0	0	7'400'000
1.35%	12.07.2024	11.07.2027	0	5'000'000	0	5'000'000
1.52%	07.08.2024	07.08.2027	0	4'000'000	0	4'000'000
1.55%	02.07.2022	15.06.2028	767'328	0	0	767'328
1.34%	16.07.2024	11.07.2028	0	8'000'000	0	8'000'000
1.55%	02.07.2022	17.08.2028	935'829	0	8'316	927'513
2.74%	23.09.2013	30.09.2028	2'712'500	0	50'000	2'662'500
1.05%	31.03.2020	30.03.2029	7'500'000	0	0	7'500'000
1.03%	31.03.2011	28.09.2029	6'000'000	0	0	6'000'000
1.03%	31.03.2011	28.09.2029	220'000	0	0	220'000
0.93%	24.12.2014	28.09.2029	3'887'500	0	50'000	3'837'500
1.24%¹			29'423'157	17'000'000	108'316	46'314'841
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (>5 Jahren)						
0.70%	24.03.2020	25.03.2030	1'000'000	0	0	1'000'000
1.30%	22.06.2020	24.06.2030	2'610'000	0	30'000	2'580'000
1.74%	30.11.2023	29.11.2030	6'000'000	0	0	6'000'000
1.68%	01.07.2012	30.09.2031	4'625'000	0	25'000	4'600'000
1.63%	01.07.2012	30.09.2031	1'900'000	0	20'000	1'880'000
1.83%	01.07.2012	30.09.2031	2'590'000	0	50'000	2'540'000
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	3'000'000	0	0	3'000'000
1.89%¹			41'725'000	0	125'000	41'600'000
1.42%¹		3.39²	127'669'257	130'100'000	110'936'716	146'832'541

¹ Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz.

² Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren).

ANGABEN ZU DEN EFFEKTIVEN ENTSCHÄDIGUNGEN

Entschädigung der Fondsleitung

	Maximalsatz	Effektiver Satz
Verwaltungskommission	1.00%	0.87%
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%	3.46%
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

	Maximalsatz	Effektiver Satz
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.-	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
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	2'601'388.66

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 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 Immobilien-sektor 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 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 2.80% und 4.10%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.19% (real).

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 Nettodiskontsätze lagen zwischen 2.65% und 4.77% (real).

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.40% (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 Vorgängen mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Während der Berichtsperiode erfolgte keine Änderung des geltenden Fondsvertrags datierend vom Februar 2024.

12'460 Anteile wurden per 31.03.2024 zur Rücknahme angemeldet für das Ende des laufenden Rechnungsjahres.

NACHHALTIGKEIT

(Die Zahlen wurden aus dem nicht-geprüften Teil des Jahresberichts per 31. März 2024 übernommen.)

Einleitung:

Dieser Anhang zum Halbjahresbericht 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 CO₂-Emissionen um 40% im Vergleich zu 2020. Der gewählte Indikator wird in Kilogramm CO₂ ausgedrückt, das pro m² pro Jahr emittiert wird: kgCO₂/m²/Jahr.

Angewandte Methodik

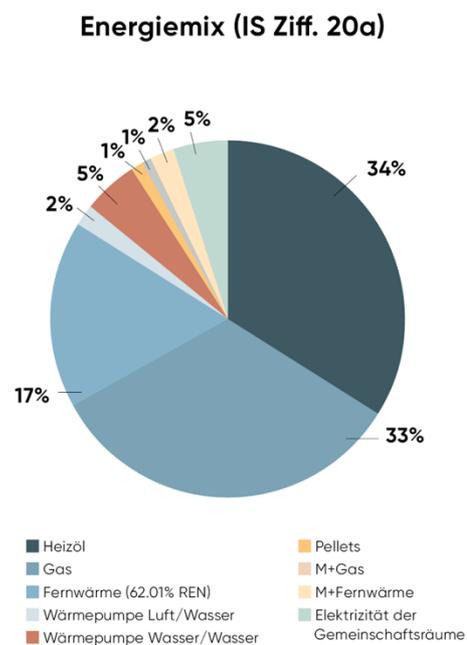
Aspekte «Umwelt»:

-Die Umweltstrategie der Vermögensverwalterin bleibt unverändert gegenüber derjenigen, welche im Nachhaltigkeitsbericht 2023 vorgestellt wurde.

-Der externe Dienstleister für die Berichterstattung über die Nachhaltigkeitsdaten ist seit 2021 Ecoperf.

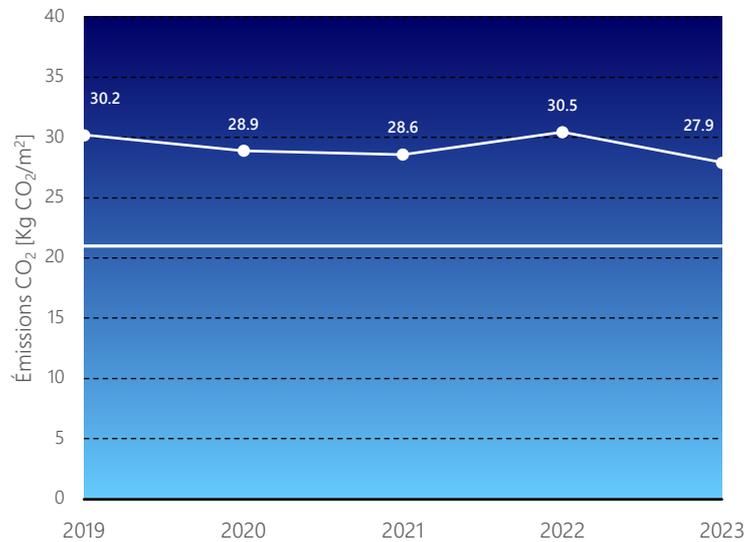
-Zusätzlich dazu wurden die Empfehlungen der Asset Management Association (AMAS), die im Zirkular Nr. 4 (Mai 2022) und Nr. 6 (September 2023) veröffentlicht wurden, bei der Berechnung der Umweltkennzahlen angewendet.

AMAS-Umweltindizes des Fonds «Immobilier-CH pour Institutionnels 56j» im Jahr 2023

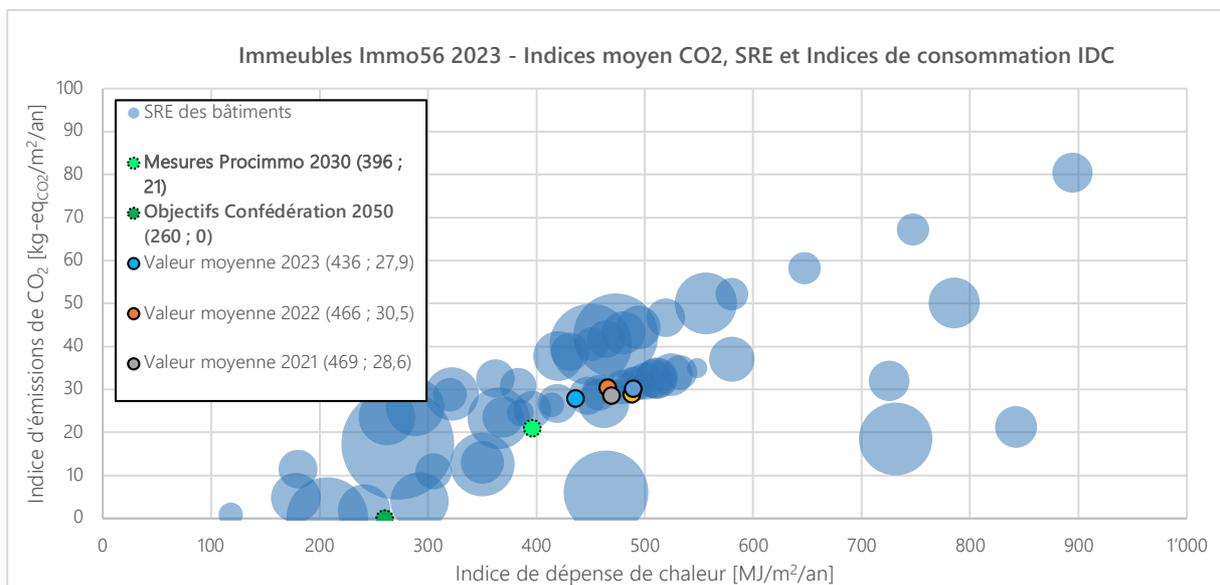


* : veröffentlicht im Jahresbericht per 31. März 2024 in der Grafik auf Seite 32.

Entwicklung der Indikatoren für Verbrauch und CO₂-Emissionen des Fonds «Immobilier-CH pour Institutionnels 56j»



Immo56 Entwicklung Kohlenstoffintensität



Es ist anzumerken, dass die Indikatoren für Verbrauch und CO₂-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 nach COVID
- Die E-NNO-Lösung, die in den meisten Gebäuden des Fonds implementiert ist, wurde in die Optimierungsphase 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 CO₂-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 CO₂-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 Gebäudes 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 attraktiveren 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.