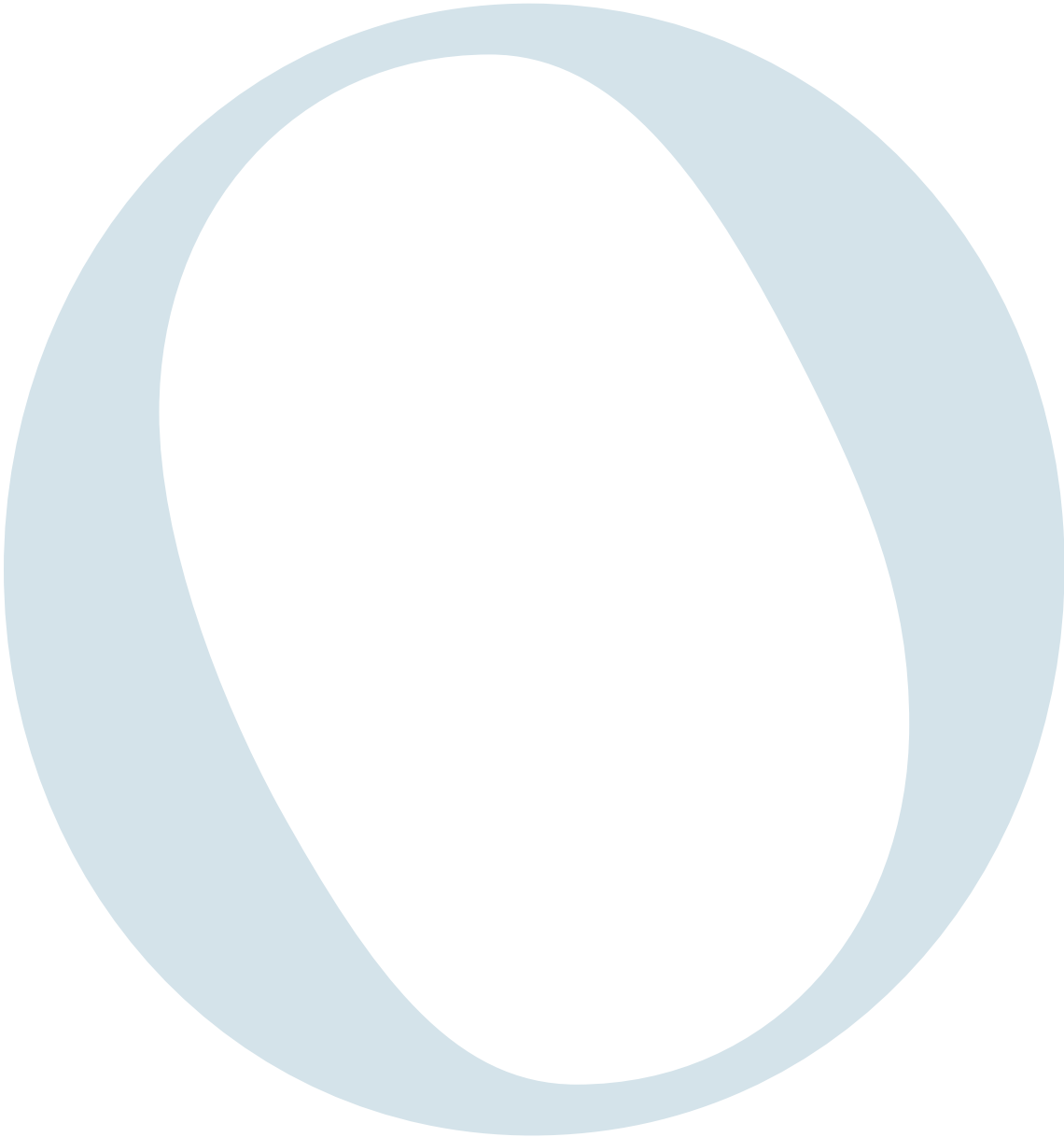


2024 IMMO 56

RAPPORT SEMESTRIEL AU 30 SEPTEMBRE 2024



PORTRAIT DU FONDS

Immobilier-CH pour Institutionnels 56j est un fonds de placement de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).

Solutions & Funds SA assume la direction de fonds depuis le 15 juin 2009, après approbation délivrée par l’Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA.

Répondre aux besoins des institutions de prévoyance

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

Les fonds immobiliers avec propriété foncière directe dont les porteurs de parts sont exclusivement des institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d’impôts ainsi que des caisses des assurances sociales et des caisses de compensation suisses exonérées d’impôts ne sont pas assujettis aux impôts sur le bénéfice et le capital. La détention d’immeubles en direct ou de parts du fonds **Immobilier-CH pour Institutionnels 56j** est équivalente au niveau fiscal pour ces institutions.

Responsabilité personnelle exclue

Les investisseurs ne s’engagent qu’au versement de la contre-valeur de la part qu’ils ont souscrite dans le fonds immobilier. Leur responsabilité personnelle est exclue concernant les engagements du fonds immobilier.

GESTION ET ORGANES

Direction de fonds

Solutions & Funds SA

Promenade de Castellane 4
1110 Morges

Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise

Place St François 14
1001 Lausanne

Gestionnaire du fonds

PROCIMMO SA

Rue de Lausanne 64
1020 Renens

Fund Manager

Richard Dahdah

Société d'audit

PricewaterhouseCoopers SA

Avenue Giuseppe-Motta 50
1211 Genève 2

Experts chargés des estimations

CBRE (Geneva) SA, Genève

Yves Cachemaille
Sönke Thiedemann

Wüest Partner AG, Zürich et sa succursale à Genève

Vincent Clapasson
Julien Tobler

Délégation d'autres tâches partielles

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

- **Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil**, Neuchâtel
- **Régie Duboux SA**, Lausanne

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

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

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

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

RAPPORT DE GESTION DE PROCIMMO AU 30 SEPTEMBRE 2024

Le fonds Immobilier-CH pour Institutionnels 56j (« Immo56 ») clôture son semestre au 30 septembre 2024 avec un taux de vacance historiquement bas de 1.68%.

Retour sur le semestre écoulé

Au 30 septembre 2024, le taux de vacance du fonds a atteint un niveau historiquement bas de 1.68%, contre 1.90% l'année précédente. Cette amélioration significative témoigne de l'efficacité des actions mises en place par le gestionnaire pour réduire la vacance tout en offrant des solutions adaptées aux besoins du marché locatif.

Les revenus locatifs s'élèvent à CHF 11'733'480.-, en baisse de 0.66% par rapport au 30 septembre 2023, principalement en raison de la vente des deux actifs situés à Laufon (BL) et Granges (SO) début 2024. La perte de revenus de ces ventes est partiellement compensée par l'acquisition d'un actif à Monthey (VS) en septembre 2024 ainsi que par une augmentation des loyers notamment grâce à la hausse du taux hypothécaire de référence et l'introduction des échelons sur les baux échelonnés.

Par ailleurs, les charges sont en ligne avec le premier semestre de l'exercice précédent, à l'exception du poste « Entretien et Réparations » qui, sur les six premiers mois de l'exercice, atteint CHF 1'359'157.- contre CHF 931'535.- l'année précédente. Cette hausse résulte de rénovations effectuées dans les appartements, ce qui a contribué à réduire le taux de vacance locative. Le gestionnaire s'attend à ce que ce poste de dépenses se stabilise pour la fin de la période comptable, en ligne avec les exercices précédents. La période comptable sera prolongée et portera sur la période du 1^{er} avril 2024 au 30 juin 2025 en raison de la transformation du fonds en compartiment investisseurs de Procimmo Real Estate SICAV, prévue en janvier 2025 (sous réserve des approbations nécessaires). Les chiffres clés requis seront toutefois calculés et publiés par la direction de fonds au 31 mars 2025.

Ainsi, la VNI atteint CHF 150.55 par part, en légère baisse de 1.81% par rapport à l'année précédente tandis que le rendement de placement a plus que doublé pour atteindre 1.52% (contre 0.70%), à la suite de la distribution du dividende de l'exercice précédent ; le gestionnaire ayant pour objectif de maintenir une distribution en ligne avec la stratégie du fonds.

De plus, dans le cadre de la rotation du portefeuille et à la suite de la vente des deux actifs cités précédemment, le fonds a réalisé l'acquisition d'un nouvel immeuble résidentiel en septembre, sis avenue de l'Europe 2 à Monthey, composé de 29 appartements et de 21 places de parc pour un prix d'achat de CHF 9.1 millions (5% de rendement brut). Cet investissement génère un revenu annuel de CHF 454'000.-, ce qui contribuera positivement aux résultats financiers du fonds dans les mois à venir.

Les améliorations environnementales continuent à être déployées dans le cadre des engagements de Procimmo SA pour une gestion énergétique plus responsable. Ainsi, sur ce semestre, trois projets ont vu le jour. Tout d'abord, la mise en service du CAD (chauffage à distance) pour les immeubles situés route de Champfleuri 2 à Villeneuve et rue Marconi 19 à Martigny. Concernant l'immeuble rue de la Gare 8 à Peseux, une solution écologique a été retenue avec l'installation d'une chaufferie à pellets.

Enfin, une autre avancée majeure réside dans l'installation de boîtiers de mesure et d'optimisation énergétique en 2023 et 2024. Ces dispositifs ont permis d'optimiser la gestion énergétique des immeubles concernés, aboutissant à une baisse significative de 8.28% de leur consommation d'énergie. Ces initiatives s'inscrivent dans la volonté du gestionnaire de continuer à améliorer l'impact environnemental du fonds tout en garantissant le confort et la qualité de vie des occupants.

Perspectives

Les perspectives sur le marché immobilier résidentiel demeurent positives grâce à un environnement économique relativement stable et à une pénurie de logements toujours plus marquée notamment en Suisse romande.

Le gestionnaire du fonds va poursuivre la rénovation énergétique du portefeuille qui apparaît comme un levier clé, contribuant à la réduction des coûts d'exploitation tout en améliorant l'attractivité des immeubles et en respectant les normes environnementales. Dans ce contexte, l'immeuble de l'avenue de Recordon 3 à Lausanne a obtenu un permis de construire avec un début des travaux au premier semestre 2025. Concernant l'immeuble de la Place du Tunnel 19-21, une demande d'autorisation sera déposée d'ici le premier trimestre 2025 pour un début des travaux dans le courant du deuxième semestre 2025. Par ailleurs, trois nouvelles installations au CAD seront installées d'ici au 30 juin 2026 pour les immeubles chemin des Barmottes 2-12 à Bex, rue de la Combette 12-14 à Prilly et rue Numa-Droz 208 à La Chaux-de-Fonds. En parallèle, plusieurs mandats d'étude d'avant-projet ont été lancés sur les immeubles à potentiel de développement afin de mieux définir le potentiel du fonds, actuellement estimé à environ CHF 65 millions.

Enfin, le gestionnaire continuera à se focaliser sur la rotation du portefeuille en vendant les immeubles non stratégiques, en priorisant notamment ceux nécessitant des investissements peu rentables, tout en continuant l'analyse des opportunités d'acquisition en veillant à ce qu'elles soient alignées avec les attentes de rentabilité du fonds.

CHIFFRES-CLÉS

30.09.2024 30.09.2023

Fortune totale	CHF	519'261'014.43	529'588'651.40
Fortune nette	CHF	363'518'926.31	370'223'359.24
Valeur vénale des immeubles terminés	CHF	509'147'000.00	516'249'000.00

Informations des années précédentes

	Parts en circulation	Fortune nette du fonds	Valeur nette d'inventaire d'une part	Distribution du gain en capital par part	Distribution du revenu net par part	Distribution totale
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

Indices calculés selon la directive AMAS

30.09.2024 30.09.2023

Taux de perte sur loyer ¹	1.73%	1.92%
Coefficient d'endettement	28.84%	27.95%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	63.50% ²	65.06% ³
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV)	0.87%	0.86%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV) ⁴	1.23%	1.24%
Rendement des fonds propres (ROE)	1.47% ²	2.34% ³
Rendement du capital investi (ROIC) ³	1.53%	2.02%
Rendement sur distribution	N/A	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio	N/A	N/A
Rendement de placement ²	1.52%	0.70%

Performance IMMOBILIER-CH POUR INSTITUTIONNELS 56J

	Depuis la création du fonds	30 septembre 2024 ²	30 septembre 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 Ce taux exclut les vacants pour travaux.

² Calculés sur la période sous revue.

³ Calculés sur 12 mois.

⁴ Calculés sur la base de la VNI.

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

COMPTE DE FORTUNE

	30.09.2024 CHF	30.09.2023 CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	1'642'307.49	1'452'696.51
Immeubles, divisés en :		
- Immeubles d'habitation	364'193'000.00	336'577'000.00
- Immeubles à usage commercial	74'548'000.00	75'821'000.00
- Immeubles à usage mixte	70'406'000.00	103'851'000.00
Total des immeubles	509'147'000.00	516'249'000.00
Autres actifs	8'471'706.94	11'886'954.89
Fortune totale du fonds, dont à déduire	519'261'014.43	529'588'651.40
Engagements à court terme, divisés selon :		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	58'917'700.00	71'300'000.00
- Autres engagements à court terme	8'959'175.39	12'814'048.16
Engagements à long terme, divisés selon :		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	87'914'841.00	72'970'973.00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	363'469'298.04	372'503'630.24
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	49'628.27	-2'280'271.00
Fortune nette du fonds	363'518'926.31	370'223'359.24
Variation de la fortune nette du fonds	01.04.2024 30.09.2024 CHF	01.04.2023 30.09.2023 CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	370'639'979.05	366'857'355.33
Distribution	-12'556'325.60	-12'556'325.60
Solde des mouvements de parts	0.00	13'359'156.36
Résultat total	5'435'272.86	2'563'173.15
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice	363'518'926.31	370'223'359.24
Nombre de parts en circulation	01.04.2024 30.09.2024	01.04.2023 30.09.2023
Situation au début de l'exercice	2'414'678	2'330'204
Nombre de parts émises	0	84'474
Nombre de parts rachetées	0	0
Situation à la fin de l'exercice	2'414'678	2'414'678
Valeur nette d'inventaire par part	150.55	153.32

COMPTE DE RÉSULTAT

	01.04.2024 30.09.2024 CHF	01.04.2023 30.09.2023 CHF
Revenus		
Produits des avoirs postaux et bancaires	1'557.86	0.00
Loyers (rendements bruts)	11'733'480.01	11'811'816.61
Intérêts intercalaires portés à l'actif	0.00	66'756.66
Autres revenus	30'543.50	42'654.65
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0.00	3'785.70
Total des revenus, dont à déduire :	11'765'581.37	11'925'013.62
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	1'046'475.09	1'061'010.10
Entretien et réparations	1'359'157.15	931'535.35
Administration des immeubles, divisés en :		
- Frais liés aux immeubles	621'992.69	553'918.02
- Impôts fonciers	456'586.00	444'917.89
- Frais d'administration	405'580.25	418'398.57
- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	77'988.66	60'468.60
Frais d'estimation et d'audit	88'467.60	62'708.60
Rémunérations réglementaires versées :		
- A la direction	1'618'599.89	1'607'591.11
- A la banque dépositaire	92'660.00	95'229.56
- A la banque dépositaire - Commissions sur distribution	31'390.81	62'781.63
Autres charges	66'513.10	38'018.09
Total des charges	5'865'411.24	5'336'577.52
Résultat net	5'900'170.13	6'588'436.10
Résultat réalisé	5'900'170.13	6'588'436.10
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	-811'939.54	-4'025'262.95
Impôts en cas de liquidation (variation)	347'042.27	0.00
Résultat total	5'435'272.86	2'563'173.15

INVENTAIRE DES IMMEUBLES

Immeubles d'habitation

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés ¹	Total vacant ²
		CHF	CHF	CHF	
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%
	Neuchâtel				
	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%
Totaux		338'141'373	364'193'000	8'100'339	

Immeubles à usage commercial

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés ¹	Total vacant ²
		CHF	CHF	CHF	
BE	Bienne				
	Collegasse 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%
Totaux		75'063'793	74'548'000	2'030'496	

Immeubles à usage mixte

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés ¹	Total vacant ²
		CHF	CHF	CHF	
BE	Bienne				
	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	Fribourg				
	Rue des Bouchers 5	6'001'668	6'860'000	150'044	0.07%
GE	Genève				
	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%
Totaux		62'739'878	70'406'000	1'601'426	

Récapitulation

	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés ¹	Total vacant ²
	CHF	CHF	CHF	
Immeubles d'habitation incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie	338'141'373	364'193'000	8'100'339	
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE	75'063'793	74'548'000	2'030'496	
Immeubles à usage mixte incluant les immeubles en PPE	62'739'878	70'406'000	1'601'426	
Totaux	475'945'044	509'147'000	11'732'261 ⁵	1.68%

¹ Du 01.04.2024 au 30.09.2024.

² Au 30.09.2024 ce taux exclut les vacants pour travaux.

³ Immeubles en PPE.

⁴ Immeubles en droit de superficie.

⁵ Le total intègre l'immeuble vendu de Bahnhofstrasse 30 à Laufen. Les revenus brut réalisés par cet immeuble s'élève à CHF 1'218.61 jusqu'au 30.09.2024.

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs.

Le Relais d'Or Gestion SA, locataires à Collombey-Muraz, Revenus locatifs : CHF 1'538'180

Conformément à l'art. 84 al. 2 de l'OPC FINMA, les immeubles du fonds sont classés dans la catégorie d'évaluation des placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché.

LISTE DES ACHATS ET DES VENTES

Achats

Immeubles achetés

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

Ventes

Aucune vente sur la période sous revue.

¹ Date de transfert de propriété inscrite au Registre Foncier.

DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 31.03.2024	Tiré	Remboursé	Capital au 30.09.2024
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)						
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
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)						
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
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)						
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 Taux moyen pondéré.

² Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers (en année).

INFORMATIONS SUR LE TAUX EFFECTIF DES RÉMUNÉRATIONS

Rémunération à la direction de fonds

	Taux maximum	Taux effectif
Commission de gestion	1.00%	0.87%
Commission d'émission	5.00%	N/A
Commission de rachat	5.00%	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles	3.00%	3.00%
Commission de gestion des immeubles ¹	6.00%	3.46%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	3.00%	N/A

Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements

	Taux maximum	Taux effectif
Supplément à la valeur d'inventaire	3.50%	N/A
Déduction de la valeur d'inventaire	3.50%	N/A

Rémunération à la banque dépositaire

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

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

	CHF
Achat d'immeubles, parcelles et compléments au prix d'acquisition	1'600'000.00
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	2'601'388.66

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

ANNEXE

Montant du compte d'amortissement des immeubles

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

Montant du compte provision pour réparations futures

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

Montant du compte prévu pour être réinvesti

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

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

Aucune part n'a été présentée au rachat.

Informations sur les dérivés

Le fonds ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

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

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

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

La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

Méthode de Wüest Partner SA

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

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

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles se situent entre 2.80% et 4.10% (termes réels).

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.19 % (termes réels).

Méthode CBRE SA

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

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles se situent entre 2.65% et 4.77% (termes réels).

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.40 % (termes réels).

Principes d'évaluation des avoirs en banques

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

Principe de calcul de la valeur nette d'inventaire

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

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

Aucune modification n'a été apportée au contrat de fonds de février 2024 durant la période sous revue.

12'460 parts ont été annoncées au rachat au 31.03.2024 pour la fin de l'exercice comptable en cours.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

(Chiffres repris de la partie non-auditée du rapport annuel au 31 mars 2024)

Introduction

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

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

- La réduction des émissions de CO₂ de 40% par rapport à 2020. L'indicateur choisi s'exprime en kilo de CO₂ émis par m² par année : kgCO₂/m² /an.

Méthodologie suivie

Aspects « environnementaux »


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


- Le prestataire externe pour le reporting des données de durabilité est la société Ecoperf depuis 2021.


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

Indices environnementaux de l'AMAS du fonds « Immobilier-CH pour Institutionnels 56j» en 2023

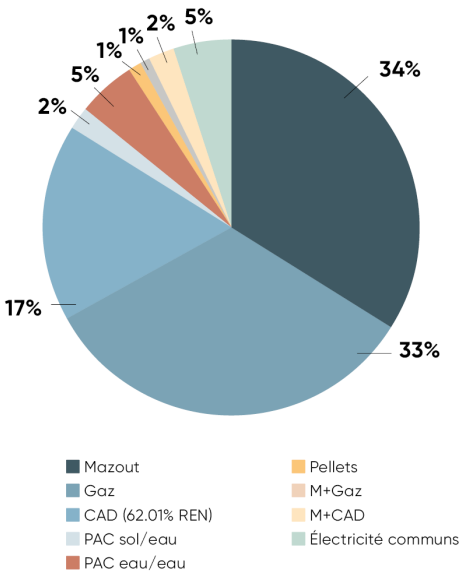

Taux de couverture
 Selon directive n°04/2022 de l'Asset Management Association
 Catégories 1a & 1b
99.2%
 2022 : 99.2%


Surface locative intérieure
 Selon directive n°04/2022 de l'Asset Management Association
 Catégories 1a & 1b
136'670
 m²
 2022 : 136'670


Intensité énergétique thermique et électrique (scope 1+2)
128
 kWh/m²
 2022 : 136*

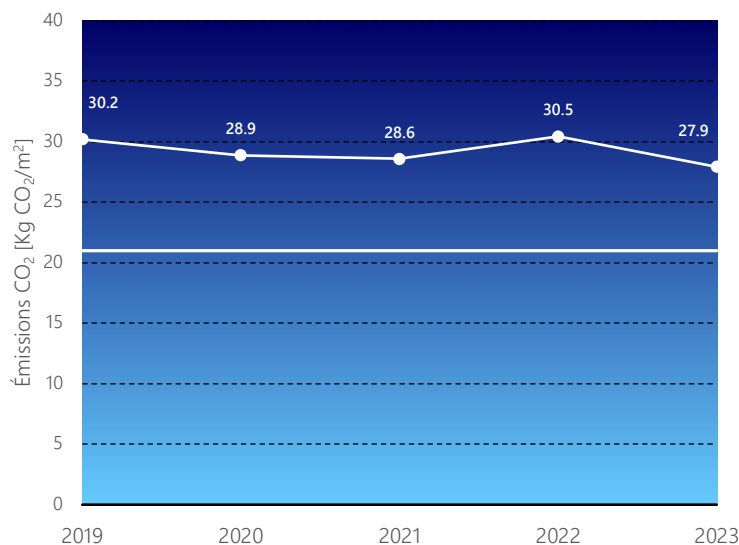

Emission de CO₂ (scope 1+2)
27.9
 kg CO₂/m²
 2022 : 30.5*

Mix énergétique (IS ch. 20a)

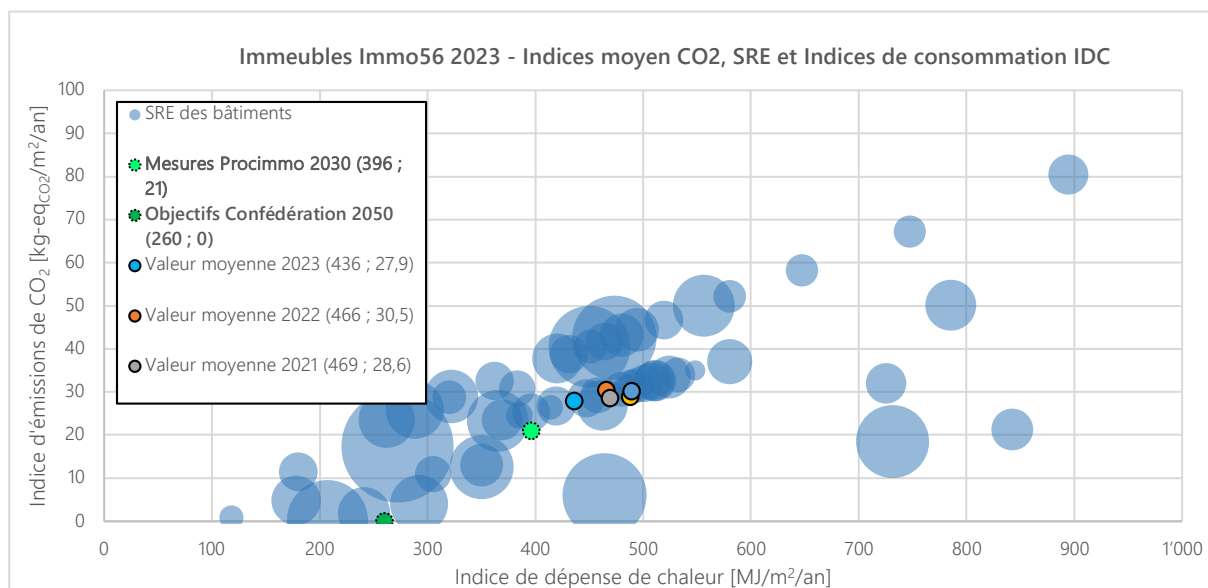


* : publié dans le graphique en page 32 du rapport annuel au 31 mars 2024.

Évolution des indicateurs de consommation et d'émission CO2 du fonds « Immobilier-CH pour Institutionnels 56j »



Immo56 : évolution Intensité carbone



Il est à noter que les indicateurs de consommation et d'émission CO2 ont légèrement baissé entre 2022 et 2023. Les causes ont été déterminées par expertise et s'expliquent par :

- La stabilisation des activités post-reprise COVID.
- Le passage en phase d'optimisation de la solution E-NNO mise en œuvre sur une majorité des bâtiments du fonds.

Réalisations énergétiques 2023

Au cours de l'année 2023, le fonds « Immobilier-CH pour Institutionnels 56j » a accompli plusieurs initiatives en matière de durabilité environnementale, démontrant son engagement continu envers la réduction de son empreinte carbone.

1. Raccordement au Chauffage à Distance (CAD) certifié à 63% d'origine renouvelable pour l'immeuble Combette 16-20. Ces raccordements concernent 1.9% de la surface énergétique de référence du parc immobilier du fonds et sont effectifs depuis début 2024. Ceux-ci s'inscrivent dans les mesures que s'est fixées le gestionnaire du fonds en matière de réduction des émissions de CO2.

2. Obtention du permis de construire pour la rénovation de l'immeuble avenue de Recordon 3 à Lausanne. Cet immeuble représente 3% de la surface énergétique du parc du fonds « Immobilier-CH pour Institutionnels 56j » et les travaux consistent en la réfection de l'isolation extérieure, le remplacement des vitrages, la rénovation du système de ventilation, la mise au norme sismique de l'immeuble, le remplacement des ascenseurs et des luminaires des parties communes, ainsi que l'exécution de divers travaux de mise aux normes. Une installation de panneaux photovoltaïque est également prévue en toiture. Après travaux, l'étiquette énergétique du bâtiment devrait être C-C, soit une consommation de l'immeuble diminuée de moitié par rapport à actuellement. Cette rénovation permet d'obtenir une subvention d'environ CHF 224'410.- et une partie de l'investissement sera répercutée sur les loyers. Finalement cette intervention entraîne une pérennisation des locataires dans un immeuble plus accueillant, ainsi qu'une simplification de la gestion technique et d'entretien de l'immeuble.

Ces réalisations témoignent de l'engagement concret du fonds « Immobilier-CH pour Institutionnels 56j » envers l'environnement et sa contribution active à la transition vers une économie plus durable.

Perspectives

- La plausibilité d'atteindre la mesure environnementale principale du gestionnaire de fonds d'ici 2030 reste maintenue. Pour ce faire, les rénovations globales seront soigneusement planifiées en coordination avec les attentes de dividendes du fonds. Les développements immobiliers serviront aussi en tant que levier financier pour accélérer la rénovation du parc. Les subventions, les certifications et les augmentations de loyer autorisées y relatives font partie de cette même démarche.
- Enfin, une réflexion interne est en cours concernant la certification globale du fonds selon certains labels tels que : SSREI ; GRESB ; REMMS.