
procimmo56
SWISS COMMERCIAL FUND

2021

RAPPORT ANNUEL AU 31 DÉCEMBRE 2021
JAHRESBERICHT PER 31. DEZEMBER 2021

 **PROCIMMO**
FUND ARCHITECTS



Fonds de placement de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers » pour les institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi que pour les caisses des assurances sociales et les caisses de compensation suisses exonérées d'impôts.

La version française du rapport annuel a fait l'objet d'une révision par la société d'audit. Par conséquent, c'est à elle seule que se réfère le rapport succinct de la société d'audit.

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für steuerbefreite inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie für steuerbefreite inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen.

Die französische Version des Jahresberichts wurde von der Prüfgesellschaft geprüft. Daher bezieht sich der Kurzbericht der Prüfgesellschaft nur auf diese Version.

TABLE DES MATIÈRES / INHALT

Portrait du fonds / Portrait des Fonds	4
Gestion et organes / Verwaltung und Organe	6
Rapport de gestion / Geschäftsbericht	10
Chiffres clés / Kennzahlen	14
Compte de fortune / Vermögensrechnung	16
Compte de résultat / Erfolgsrechnung	17
Inventaire des immeubles / Inventar der Liegenschaften	20
Liste des achats et des ventes / Aufstellung der Käufe und Verkäufe	22
Détail des dettes hypothécaires / Hypothekarschulden im Detail	24
Annexe / Anhang	28

PORTRAIT DU FONDS

PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 est un fonds de placement de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers » pour les institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi que pour les caisses des assurances sociales et les caisses de compensation suisses exonérées d'impôts, au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).

SOLUFONDS SA agit en qualité de direction de fonds du PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 depuis le 3 septembre 2015, après approbation délivrée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA.

Le fonds de placement est lancé depuis le 23 novembre 2015.

La dernière version du contrat de fonds date du 13 juillet 2021 et remplace celle du 24 février 2021.

Modifications dans le contrat de fonds (1^{ère} Partie : Préambule) :

5.2.1 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur

(extrait du § 18 du contrat de fonds)

Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements [§ 17 ch. 4 du contrat de fonds]

Supplément à la valeur d'inventaire au maximum 3.5 %

Déduction de la valeur d'inventaire au maximum 3.5 %

5.3 Publications du fonds immobilier

[...]

Les publications de la VNI du fonds auront lieu sur la plateforme internet de Swiss Fund Data AG (www.swissfund-data.ch) sur une base semestrielle.

4.3 Experts chargés des estimation

[...]

Jones Lang LaSalle (Geneva) SA, à Genève, personnes responsables : M. Daniel Schneider et Mme Olivia Siger
[...]

PORTRAIT DES FONDS

PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 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 SOLUFONDS SA seit dem 3. September 2015 als Fondsleitung für den PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56.

Der Anlagefonds wurde am 23. November 2015 lanciert.

Der aktuelle Fondsvertrag ist am 13 Juli 2021 in Kraft getreten und ersetzt diesen vom 24 Februar 2021.

Änderungen im Fondsvertrag (1. Teil: Einleitung)

5.2.1 Vergütungen und Nebenkosten zu Lasten des Anlegers

(Auszug aus § 18 des Fondsvertrags)

Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds durch die Anlage des einbezahlten Betrages oder durch den Verkauf von Anlagen entstehen [§ 17 Ziff. 4 des Fondsvertrages].

Zuschlag auf den Inventarwert höchstens 3.5 %

Abzug vom Inventarwert maximal 3.5 %

5.3 Veröffentlichungen des Immobilienfonds

[...]

Die Veröffentlichungen des NAV des Fonds werden auf der Internetplattform der Swiss Fund Data AG (www.swissfund-data.ch) auf halbjährlicher Basis stattfinden.

4.3 Experten, die für die Schätzungen zuständig sind

[...]

Jones Lang LaSalle (Geneva) SA, in Genève, zuständige Personen: Herr Daniel Schneider und Frau Olivia Siger
[...]

Modifications dans le contrat de fonds (2^{ème} partie) :

§ 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur

Nouveau chiffre 3

Lors de l'émission et du rachat de parts de fonds, la direction du fonds perçoit d'autre part, en faveur de la fortune du fonds, les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée (cf. § 17 ch. 2). Le taux appliqué est indiqué dans le préambule.

Répondre aux besoins des institutions de prévoyance

Le fonds PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 a été spécialement créé pour répondre aux besoins des institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi qu'à des caisses des assurances sociales et 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).

Le fonds immobilier est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) aux termes duquel la direction du fonds s'engage à faire participer l'investisseur au fonds immobilier, proportionnellement aux parts qu'il a acquises, et à gérer le fonds conformément aux dispositions de la loi et du contrat de fonds, à titre autonome et en son propre nom. La banque dépositaire est partie au contrat de fonds conformément aux tâches qui lui sont dévolues par la loi et le contrat de fonds.

Conformément au contrat de fonds, la direction est en droit, avec le consentement de la banque dépositaire et l'autorisation de l'autorité de surveillance, de créer à tout moment différentes classes de parts, de les supprimer ou de les regrouper.

Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.

Änderungen im Fondsvertrag (Teil 2) :

§ 18 Vom Investor zu tragende Vergütungen und Nebenkosten

Neue Ziffer 3

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen erhebt die Fondsleitung andererseits zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt durch den Verkauf des jeweiligen Anteils der Anlagen des gekündigten Anteils entstehen (vgl. § 17 Ziff. 2). Der angewandte Satz ist in der Präambel angegeben.

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 steuerbefreiten inländischen 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 Anteilsklassen zu bilden, aufzulösen oder zusammenzulegen.

Der Immobilienfonds ist nicht in verschiedene Anteilsklassen eingeteilt.

GESTION ET ORGANES / VERWALTUNG UND ORGANE

Direction de fonds / Fondsleitung	SOLUFONDS SA Promenade de Castellane 4 1110 Morges
Banque dépositaire / Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise Place St François 14 1001 Lausanne
Gestionnaire / Vermögensverwalterin	PROCIMMO SA Rue de Lausanne 64 1020 Renens
Fund Manager	Nathalie VESCO (Jusqu'au / bis zum 30.09.2021) Richard DAHDAH (depuis le / seit dem 01.10.2021)
Société d'audit / Prüfgesellschaft	PricewaterhouseCoopers SA Avenue Giuseppe-Motta 50 1211 Genève 2
Experts chargés des estimations / Schätzungsexperten	
CBRE (Geneva) SA	Genève / Genf Personnes responsables / Verantwortliche Personen: Mme Isabelle Nesme (Jusqu'au / bis zum 31.12.2021) M. Sönke Thiedemann
Jones Lang LaSalle (Geneva) SA	Genève / Genf Personnes responsables / Verantwortliche Personen: Mme Yasmine Ghulam (jusqu'au / bis zum 30.04.2021) M. Pierre Stämpfli (jusqu'au / bis zum 30.04.2021) Mme Olivia Siger (depuis le / seit dem 01.05.2021) M. Daniel Schneider (depuis le / seit dem 01.05.2021)
Wüest Partner AG	Zurich et succursale de Genève / Zürich und Zweigniederlassung Genf Personnes responsables / Verantwortliche Personen: M. Vincent Clapasson M. Hervé Froidevaux (jusqu'au / bis zum 31.12.2021)

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. Fidimobil, Neuchâtel
- Comptoir Immobilier SA
- Domicim SA, Lausanne
- Naef Immobilier Lausanne SA, Prilly
- PRIVERA AG, Gümligen

Les tâches de mise en valeur, de construction, de rénovation ou de transformation sont déléguées par la direction 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 et à la location ont été déléguées à SEG Solutions SA.

Delegation sonstiger Teilaufgaben

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

- Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimobil, Neuenburg
- Comptoir Immobilier SA
- Domicim SA, Lausanne
- Naef Immobilier Lausanne SA, Prilly
- PRIVERA AG, Gümligen

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

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

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

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





RAPPORT DE GESTION

au 31 décembre 2021

Résultats

Le fonds immobilier « Procimmo Swiss Commercial Fund 56 » termine son exercice 2021 à nouveau sur de très bons résultats, ayant été épargné par la crise sanitaire.

Au 31 décembre 2021, la fortune nette du fonds progresse à CHF 356'315'748.- contre CHF 286'108'364.- au 31 décembre 2020 grâce aux investissements réalisés dans le portefeuille, la baisse du taux d'endettement et l'intégration d'un nouveau bâtiment. La fortune totale se monte quant à elle à CHF 513'523'015.- contre CHF 487'847'769.- au 31 décembre 2020. La valeur de marché de tous les biens immobiliers continue de progresser et dépasse pour la première fois CHF 500 millions, pour s'établir à CHF 504'516'000.-, soit une hausse de 5.12% sur un an.

Le niveau de commercialisation a été très soutenu en 2021 avec environ 15'000 m² de nouvelles locations, ce qui permet de baisser le taux de perte sur loyers à 11.11% contre 11.98% fin 2020 et d'avoir un taux de vacance de 6.43% si l'on ne considère pas les pertes de loyers en lien avec les locaux en construction/rénovation.

Le rendement de placement reste à un bon niveau à 4.81% contre 7.60% au 31 décembre 2020. De ces résultats découlent une capacité de dividende de CHF 5.52 par part sur le revenu couru.

La valeur nette d'inventaire (VNI) s'affiche à CHF 119.90 par part contre CHF 120.40 au 31 décembre 2020, prenant en compte l'augmentation de capital en printemps 2021.

Fin 2021, et notamment grâce à l'augmentation de capital d'environ CHF 70 millions, le coefficient d'endettement se situe à 30.37%, en forte baisse par rapport à fin 2020 (41.30%), la dérogation exceptionnelle auprès de la FINMA ayant expiré.

Selon les calculs des indices AMAS, la marge EBIT s'affiche à 63.41% et le rendement des fonds propres (ROE) s'établit à 4.67%. Le rendement de distribution est de 4.59%.

Les excellents résultats obtenus vont permettre au gestionnaire du fonds de continuer à distribuer un très bon dividende total de CHF 5.50 après la distribution exceptionnelle de CHF 6.00 liée aux résultats de 2020.

GESCHÄFTSBERICHT

Per 31. Dezember 2021

Ergebnis

Der Immobilienfonds «Procimmo Swiss Commercial Fund 56» schliesst sein Geschäftsjahr 2021 erneut mit einem sehr guten Ergebnis ab, da er von der Gesundheitskrise im Zusammenhang mit COVID-19 verschont geblieben ist.

Per 31. Dezember 2021 steigt das Nettovermögen des Fonds auf CHF 356'315'748.- an gegenüber CHF 286'108'364.- per 31. Dezember 2020. Dies ist auf die wertschöpfenden Investitionen in das Portfolio, die Senkung des Fremdfinanzierungsgrades und die Integration eines neuen Gebäudes zurückzuführen. Das Gesamtfondsvermögen beläuft sich auf CHF 513'523'015.- gegenüber CHF 487'847'769.- per 31. Dezember 2020. Der Marktwert sämtlicher Immobilien erhöht sich weiter und liegt mit CHF 504'516'000.- zum ersten Mal über CHF 500 Millionen, was einem Anstieg von 5.12% gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Das Vermarktungsniveau war 2021 mit rund 15'000 m² Neuvermietungen sehr hoch, wodurch die Mietausfallrate von 11.98% per Ende 2020 auf 11.11% gesenkt werden konnte und ein tiefer Leerstand von 6.43% erreicht wurde (renovationsbedingte Leerstände ausgeschlossen).

Die Anlagerendite bleibt mit 4.81% auf einem guten Niveau gegenüber 7.60% per 31. Dezember 2020. Basierend auf diesem Geschäftsergebnis ergibt sich eine Dividendenfähigkeit von CHF 5.52 pro Anteil auf den laufenden Ertrag.

Der Nettoinventarwert (NIW) beläuft sich auf CHF 119.90 pro Anteil gegenüber CHF 120.40 per 31. Dezember 2020, wobei bei diesem Wert die Kapitalerhöhung im Frühjahr 2021 berücksichtigt wurde.

Ende 2021 und insbesondere dank der Kapitalerhöhung von rund CHF 70 Millionen liegt der Verschuldungsgrad bei 30.37%, was einem starken Rückgang gegenüber Ende 2020 (41.30%) entspricht, dies auch deshalb da die Ausnahmegenehmigung bezüglich Verschuldung bei der FINMA abgelaufen ist.

Nach den Berechnungen der AMAS-Indizes beläuft sich die EBIT-Marge auf 63.41% und die Eigenkapitalrendite (ROE) auf 4.67%. Die Ausschüttungsrendite liegt bei 4.59%.

Die ausgezeichneten Ergebnisse werden es der Vermögensverwalterin ermöglichen, eine vorzügliche Gesamtdividende von CHF 5.50 auszuschütten, nachdem es eine Sonderausschüttung von CHF 6.00 im Zusammenhang mit den Ergebnissen für 2020 gab.

Retour sur l'exercice écoulé

Au 31 décembre 2021, les revenus locatifs continuent leur croissance (+6.27%) et s'établissent à CHF 26'443'027.- (CHF 24'884'141.- au 31.12.2020). Le total des produits s'affiche à CHF 28'349'509.-, alors que le total des charges s'élève à CHF 11'953'147.-, ainsi le résultat net est de CHF 16'396'363.- contre CHF 15'683'894.- fin 2020.

Le 10 juin 2021, le gestionnaire du fonds a signé la vente à terme pour un immeuble à Etagnières (VD) pour une valeur de CHF 5'900'000.-. Le transfert de la propriété a été confirmé post-clôture avec une date effective au 6 juillet 2021. La procédure engagée en vue d'obtenir la radiation des servitudes personnelles en faveur du vendeur pour l'utilisation de la toiture du bâtiment est toujours en cours. L'immeuble est donc maintenant la propriété du fonds. Le gestionnaire du fonds maintient qu'il n'y a pas de risque majeur pour les investisseurs.

En ce qui concerne le déroulement des chantiers, le site d'Orbe (VD) a été livré en octobre 2021, conformément au planning et au budget initial. La location des boxes avance de manière satisfaisante et les travaux concernant le cabinet de pédiatrie/ergothérapie seront livrés en juin 2022.

Les travaux de rénovation à la rue de Lausanne 64 à Renens (VD) sont achevés et le bail avec la fondation Inartis signé. Le bâtiment est à présent entièrement loué avec des baux de dix ans.

Aussi, la construction du parking privé entièrement loué à l'Avenue du Mont-Blanc 30 à Gland (VD) se poursuit dans le respect des délais et des coûts de construction. La date de livraison des parkings est prévue en avril 2022.

Comme indiqué ci-dessus, le niveau de commercialisation a été très satisfaisant, permettant de baisser le taux de vacance du fonds de manière significative. Ces locations se sont faites essentiellement sur les bâtiments suivants : Avenue de Longemalle 11 à Renens (VD), Chemin de Verney 2 à Ecublens (VD), Route des Dragons 7 à Cheseaux-sur-Lausanne (VD), Chemin des Roses 90A à Villeneuve (VD), Route de la Pâle 20 à Denges (VD) et Rue des Mouettes 13 à Genève (GE).

Le fonds continue à s'engager plus proactivement dans la stratégie ESG. Ainsi, un premier rapport ESG a été publié en septembre 2021, indiquant les ambitions du fonds sur les années à venir, notamment concernant la réduction de 40% des émissions de CO2 entre 2020 et 2030.

Enfin, sur l'année écoulée, la situation sanitaire liée à la pandémie n'a pas eu d'impact significatif sur le fonds

Rückblick auf das vergangene Jahr

Per 31. Dezember 2021 sind die Mieteinnahmen weiter angewachsen (+ 6.27%) und belaufen sich auf CHF 26'443'027.- (CHF 24'884'141.- per 31.12.2020). Das Total der Erträge liegt bei CHF 28'349'509.-, während der Gesamtaufwand CHF 11'953'147.- beträgt und der Nettoertrag sich auf CHF 16'396'363.- beläuft gegenüber CHF 15'683'894.- Ende 2020.

Am 10. Juni 2021 unterzeichnete die Vermögensverwalterin einen Terminkaufvertrag für eine Liegenschaft in Etagnières (VD) zu einem Verkehrswert von insgesamt CHF 5'900'000.-. Die Eigentumsübertragung wurde nach Abschluss mit einem effektiven Datum am 6. Juli 2021 bestätigt. Das Verfahren, das eingeleitet wurde, um die Löschung der persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten des Verkäufers für die Nutzung des Daches des Gebäudes zu erreichen, ist noch im Gange. Das Gebäude befindet sich nun also im Besitz des Fonds. Die Vermögensverwalterin bleibt dabei, dass es keine grösseren Risiken für die Anleger gibt.

Was den Verlauf der Baustellen betrifft, so wurde der Bau am Standort Orbe (VD) im Oktober 2021 übergeben, was dem ursprünglichen Zeitplan und Budget entsprach. Die Vermietung der Boxen schreitet zufriedenstellend voran und die Arbeiten an der Praxis für Pädiatrie/Ergotherapie werden im Juni 2022 beendet sein.

Die Renovationsarbeiten an der «Rue de Lausanne 64» in Renens (VD) sind abgeschlossen und der Mietvertrag mit der Inartis-Stiftung wurde unterzeichnet. Das Gebäude ist nun vollständig mit Mietverträgen von zehn Jahren vermietet.

Auch der Bau des vollständig vermieteten Privatparkplatzes an der «Avenue de Mont-Blanc 30» in Gland (VD) verläuft planmässig sowie innerhalb der Baukosten. Die Übergabe der Parkplätze ist für April 2022 vorgesehen.

Wie oben erwähnt, war das Vermarktungsniveau sehr zufriedenstellend, wodurch die Leerstandsquote des Fonds deutlich gesenkt werden konnte. Diese Vermietungen erfolgten hauptsächlich in den Gebäuden: «Avenue de Longemalle 11» in Renens (VD), «Chemin de Verney 2» in Ecublens (VD), «Route des Dragons 7» in Cheseaux-sur-Lausanne (VD), «Chemin des Roses 90A» in Villeneuve (VD), «Route de la Pâle 20» in Denges (VD) und «Rue des Mouettes 13» in Genf (GE).

Der Fonds engagiert sich weiterhin proaktiv bezüglich der ESG-Strategie. So wurde im September 2021 ein erster ESG-Bericht veröffentlicht, der die Ambitionen des Fonds für die kommenden Jahre aufzeigt, insbesondere in Bezug auf die Reduktion der CO2-Emissionen um 40% zwischen 2020 und 2030.

et les locataires qui ont bénéficié d'une convention pour un report de loyer respectant les conditions et modalités fixées.

Perspectives pour le prochain exercice

L'année 2022 commence bien avec un bon rythme de commercialisation avec notamment Rue du Pré-de-la-Fontaine 8 à Satigny (GE), le site « Streetbox » à Orbe (VD) et Route des Dragons 7 à Chesaux-sur-Lausanne (VD). La réception du bâtiment de parkings à l'Avenue du Mont-Blanc 30 à Gland (VD) contribuera également à l'augmentation du revenu locatif pour 2022.

L'effort de commercialisation sera aussi concentré sur des immeubles qui connaîtront des libérations de locataires, notamment au Chemin de la Rueyre 116-118 à Renens (VD), au Chemin des Roses 90A à Villeneuve (VD) et à la Z.I. La Coche 1 à Roche (VD) et qui impacteront le taux de vacance du fonds.

Une augmentation de capital de CHF 65 millions est prévue pour le mois d'avril 2022 avec une libération prévue fin avril 2022. Celle-ci aura pour objectif de financer des acquisitions supplémentaires et permettre de lancer le projet de développement aux Avouillons à Gland en fin d'année.

Par ailleurs, le gestionnaire du fonds va poursuivre ses démarches « ESG » lancées en 2021, notamment en analysant les opportunités de remplacement d'équipements techniques obsolètes (chaudières, luminaires, etc.), en améliorant les enveloppes de certains bâtiments et en analysant les opportunités d'installation de panneaux photovoltaïques.

En ce qui concerne la crise sanitaire COVID-19 et au vu de la fin des mesures de restrictions, le gestionnaire du fonds estime qu'il n'y aura plus d'impacts sur le fonds. Le gestionnaire du fonds reste cependant vigilant aux possibles retombées du conflit russo-ukrainien sur l'économie suisse ainsi que l'augmentation potentielle des taux d'intérêts dans le futur.

Schliesslich hatte die pandemiebedingte Gesundheitssituation im vergangenen Jahr keine signifikanten Auswirkungen auf den Fonds, und die Mieter, welche eine Vereinbarung für einen Mietzinsaufschub erhalten haben, halten sich an die festgelegten Bedingungen und Modalitäten.

Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr

Das Jahr 2022 beginnt gut mit einem erfreulichen Vermarktungsrhythmus, insbesondere bezüglich der «Rue du Pré-de-la-Fontaine 8» in Satigny (GE), dem Streetbox-Standort in Orbe (VD) und «Route des Dragons 7» in Chesaux-sur-Lausanne (VD). Die Abnahme des Parkhausgebäudes an der «Avenue du Mont-Blanc 30» in Gland (VD) wird ebenfalls zur Steigerung der Mieteinnahmen für 2022 beitragen.

Die Vermarktungsbemühungen werden sich auch auf Gebäude konzentrieren, welche Mieter verlassen werden, insbesondere am «Chemin de la Rueyre 116-118» in Renens (VD), «Chemin des Roses 90A» in Villeneuve (VD) und in der «Z.I. La Coche 1» in Roche (VD), und auf solche, die einen Einfluss auf den Leerstand des Fonds haben werden.

Eine Kapitalerhöhung von CHF 65 Millionen ist für April 2022 geplant, wobei die Liberierung Ende April 2022 erfolgen soll. Diese soll zusätzliche Akquisitionen finanzieren und den Start des Entwicklungsprojekts in Gland Avouillons Ende des Jahres ermöglichen.

Darüber hinaus wird die Vermögensverwalterin ihre 2021 eingeleiteten ESG-Massnahmen fortsetzen, insbesondere durch die Analyse von Möglichkeiten zum Austausch veralteter technischer Geräte (Heizkessel, Leuchten usw.), die Verbesserung der Gebäudehüllen bestimmter Gebäude und die Analyse von Opportunitäten zur Installation von Photovoltaikanlagen.

In Bezug auf die Pandemie COVID-19 und angesichts des Endes der Restriktionsmassnahmen geht die Vermögensverwalterin davon aus, dass es keine Auswirkungen mehr auf den Fonds geben wird. Die Vermögensverwalterin wird jedoch weiterhin die möglichen Auswirkungen des russisch-ukrainischen Konflikts auf die Schweizer Wirtschaft und den potenziellen Anstieg der Zinssätze in der Zukunft im Auge behalten.

Renens, Rue de Lausanne 64 (VD) avec des panneaux solaires sur la toiture.



CHIFFRES CLÉS / KENNZAHLEN

		31 décembre 2021 31. Dezember 2021	31 décembre 2020 31. Dezember 2020
Fortune totale / Gesamtfondsvermögen	CHF	513'523'015	487'847'769
Fortune nette du fonds / Nettofondsvermögen	CHF	356'315'748	286'108'364
Valeur vénale estimée des immeubles Geschätzter Verkehrswert der Bauten	CHF	504'516'000	479'957'000

Informations des années précédentes Informationen der vorhergehenden Jahre

	Valeur nette d'inventaire d'une part	Parts en circulation	Fortune nette du fonds	Distribution du gain en capital par part	Distribution du revenu net par part	Distribution totale
	Nettoinventarwert pro Anteil	Anteile im Umlauf	Nettofonds- vermögen	Ausschüttung des Kapi- talgewinns pro Anteil	Ausschüttung des Reingewinns pro Anteil	Gesamtausschüttung
	CHF		CHF	CHF	CHF	CHF
31.12.2016	106.30	1'172'562	124'685'077	0.00	5.00	5.00
31.12.2017	112.40	1'172'562	131'826'400	0.00	5.00	5.00
31.12.2018	114.00	1'758'843	200'455'321	0.00	5.00	5.00
31.12.2019	117.00	2'198'553	257'278'727	0.00	5.10	5.10
31.12.2020	120.40	2'376'515	286'108'364	0.00	6.00	6.00
31.12.2021	119.90	2'970'643	356'315'748	0.00	5.50	5.50

Indices calculés selon la directive de l'AMAS Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	31 décembre 2021 31. Dezember 2021	31 décembre 2020 31. Dezember 2020
Taux de perte sur loyer ¹ Mietausfallrate ¹	11.11%	11.98%
Coefficient d'endettement Fremdfinanzierungsquote	30.37%	41.30%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	63.41%	68.55%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds TER REF (GAV) Fondsbetriebsaufwandquote TER REF (GAV)	0.79%	0.81%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds TER REF (MV) Fondsbetriebsaufwandquote TER REF (MV)	1.23%	1.42%
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE) Eigenkapitalrendite (ROE)	4.67%	7.23%
Rendement du capital investi (ROIC) Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.27%	4.50%
Rendement sur distribution Ausschüttungsrendite	4.59%	5.05%
Coefficient de distribution (Payout ratio) Ausschüttungsquote (Payout ratio)	99.65%	90.92%
Agio/disagio ² Agio/Disagio ²	N/A	-1.41%
Rendement de placement Anlagerendite	4.81%	7.60%

1. Ce taux exclut les vacants pour travaux
2. A partir du 30.06.2021 plus aucun Agio/Disagio ne sera publié.

1. Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten
2. Ab dem 30.06.2021 werden keine Agios/Disagios mehr publiziert.

Performance Procimmo Swiss Commercial Fund 56

	31 décembre 2021 31. Dezember 2021	31 décembre 2020 31. Dezember 2020	depuis la création du fonds Seit Bestehen des Fonds
Procimmo Swiss Commercial Fund 56	5.23%	1.16%	54.25%
SXI Real Estate® Funds TR	7.32%	10.81%	56.22%

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.

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.

COMPTE DE FORTUNE / VERMÖGENSRECHNUNG

	31.12.2021	31.12.2020
	CHF	CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces / Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1'640'145.21	2'568'893.13
Immeubles, divisés en : / Grundstücke, aufgeteilt in:		
- Immeubles à usage commercial	504'516'000.00	479'957'000.00
- Kommerziell genutzte Liegenschaften		
Total des immeubles / Total Grundstücke	504'516'000.00	479'957'000.00
Autres actifs / Sonstige Vermögenswerte	7'366'869.71	5'321'875.99
Fortune totale du fonds, dont à déduire / Gesamtfondsvermögen abzüglich	513'523'014.92	487'847'769.12
Engagements à court terme, divisés selon : / kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	45'852'900.00	110'632'000.00
- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		
- Autres engagements à court terme / andere kurzfristige Verbindlichkeiten	5'208'833.47	4'154'077.25
Engagements à long terme, divisés selon : / Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	107'360'500.00	87'610'000.00
- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	355'100'781.45	285'451'691.87
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		
Estimation des impôts dus en cas de liquidation / Geschätzte Liquidationssteuern	1'214'967.00	656'672.00
Fortune nette du fonds / Nettofondsvermögen	356'315'748.45	286'108'363.87
Variation de la fortune nette du fonds / Veränderung des Nettofondsvermögens	01.01.2021	01.01.2020
	31.12.2021	31.12.2020
	CHF	CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice / Nettofondsvermögen per Beginn der Rechnungsperiode	286'108'363.87	257'278'727.13
Distribution / Ausschüttung	-14'259'090.00	-11'212'620.30
Solde des mouvements de parts / Saldo aus dem Anteilverkehr	67'926'654.24	19'999'389.45
Résultat total / Gesamterfolg	16'539'820.34	20'042'867.59
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice / Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	356'315'748.45	286'108'363.87
Nombre de parts en circulation / Anzahl Anteile im Umlauf	01.01.2021	01.01.2020
	31.12.2021	31.12.2020
	CHF	CHF
Situation au début de l'exercice / Stand zu Beginn der Rechnungsperiode	2'376'515	2'198'553
Nombre de parts émises / Anzahl ausgegebene Anteile	594'128	177'962
Nombre de parts rachetées / Anzahl zurückgenommene Anteile	0	0
Situation à la fin de l'exercice / Stand per Ende der Rechnungsperiode	2'970'643	2'376'515
Valeur nette d'inventaire par part / Nettoinventarwert pro Anteil	119.95	120.39
Valeur nette d'inventaire par part, arrondie à CHF 0.10	119.90	120.40
Nettoinventarwert pro Anteil, gerundet auf CHF 0.10	119.90	120.40

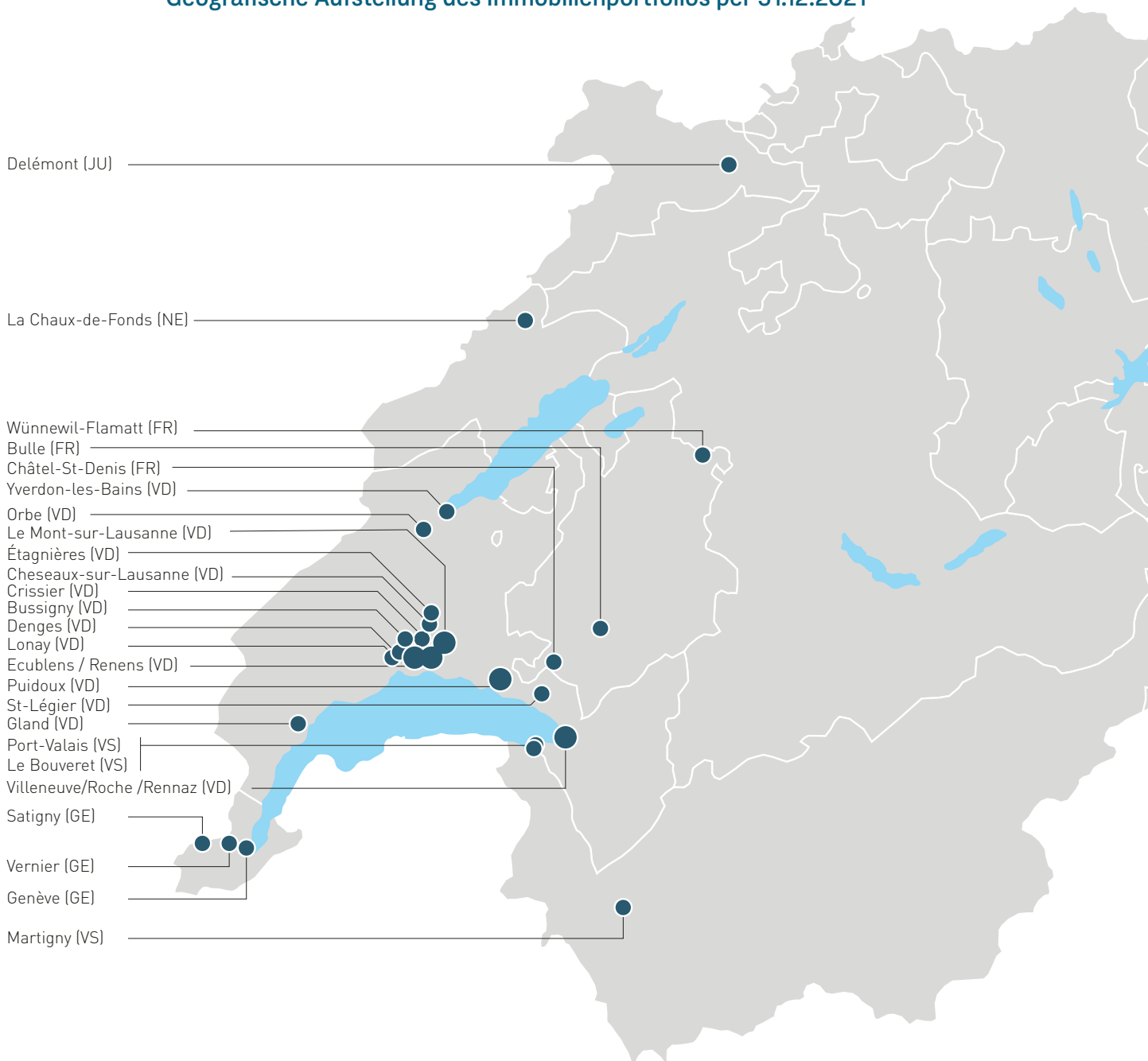
COMPTE DE RÉSULTAT / ERFOLGSRECHNUNG

	01.01.2021 31.12.2021 CHF	01.01.2020 31.12.2020 CHF
Revenus / Ertrag		
Loyers (rendements bruts) / Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	26'443'027.03	24'884'141.12
Intérêts intercalaires portés à l'actif / Aktivierter Bauzinsen	247'270.90	167'220.90
Autres revenus / Übrige Erträge	227'362.74	381'680.77
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	1'431'848.48	590'813.95
Total des revenus, dont à déduire / Total Erträge abzüglich	28'349'509.15	26'023'856.74
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	1'498'181.43	1'811'734.78
Rentes de droits de superficie / Baurechtszins	603'719.30	543'765.00
Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen	1'069'073.14	953'377.98
Administration des immeubles, divisées en : / Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:		
- Frais liés aux immeubles / Liegenschaftsaufwand	3'323'000.93	1'898'423.36
- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux / Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	452'423.83	155'257.15
- Impôts fonciers / Liegenschaftssteuern	953'571.00	1'132'688.00
- Frais d'administration / Verwaltungsaufwand	629'845.96	900'727.95
Frais d'estimation et d'audit / Schätzungs- und Prüfaufwand	149'558.85	143'313.20
Rémunérations réglementaires versées : / Reglementarische Vergütungen an:		
- A la direction / an die Fondsleitung	2'941'609.85	2'399'035.58
- A la banque dépositaire / an die Depotbank	164'635.64	133'451.78
- Commissions sur distribution / Ausschüttungskommission	71'295.45	56'063.10
Autres charges / Sonstiger Aufwand	96'231.27	212'124.67
Total des charges / Total Aufwand	11'953'146.65	10'339'962.55
Résultat net / Nettoertrag	16'396'362.50	15'683'894.19
Résultat réalisé / Realisierter Erfolg	16'396'362.50	15'683'894.19
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	-414'837.16	4'269'462.40
Impôts en cas de liquidation (variation) / Liquidationssteuern (Veränderung)	558'295.00	89'511.00
Résultat total / Gesamterfolg	16'539'820.34	20'042'867.59
Utilisation du résultat / Verwendung des Erfolges		
Résultat net / Nettoertrag	16'396'362.50	15'683'894.19
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent / Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	6'106'886.93	4'682'082.74
Résultat disponible pour être réparti / Zur Verteilung verfügbarer Betrag	22'503'249.43	20'365'976.93
Distribution revenus / Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	16'338'536.50	14'259'090.00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs / Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag	16'338'536.50	14'259'090.00
Report à compte à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung		
Revenu ordinaire / Ordentlicher Ertrag	6'164'712.93	6'106'886.93
Résultat total reporté à compte à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung	6'164'712.93	6'106'886.93

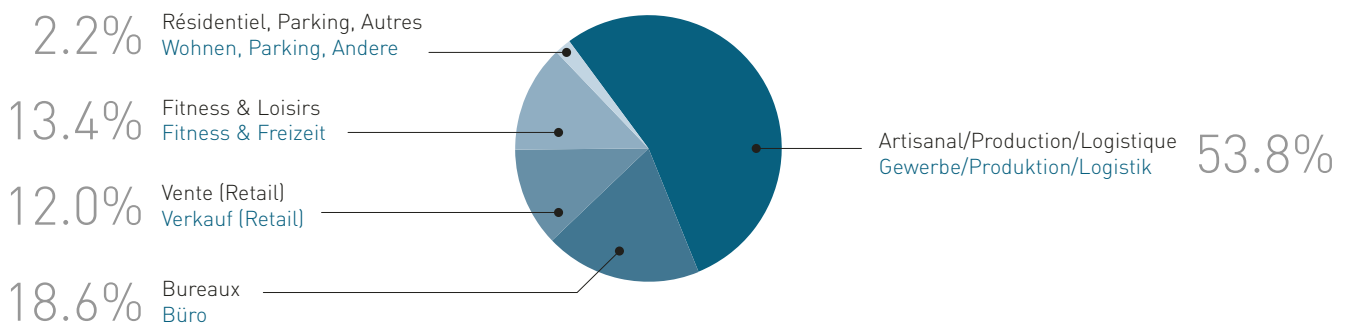


Projet à Gland, Avenue du Mont-Blanc 30 (VD)

Implantation géographique du parc immobilier du fonds au 31.12.2021
Geografische Aufstellung des Immobilienportfolios per 31.12.2021



Secteurs/Locataires
Sektoren/Mieter



Répartition de l'état locatif au 31.12.2021 / Verteilung des Mieterspiegels per 31.12.2021

INVENTAIRE DES IMMEUBLES

INVENTAR DER LIEGENSCHAFTEN

Immeubles à usage commercial Kommerziell genutzte Liegenschaften

	Prix de revient Gestehungskosten	Valeur vénale Verkehrswert	Revenus bruts réalisés ¹ Erzielte Bruttoeinnahmen ¹	Total vacant ³ Leerstände gesamt ³
	en/in CHF	en/in CHF	en/in CHF	
FR Bulle				
Route de la Pâla 126	10'665'034	10'938'000	633'000	0.00%
Châtel-Saint-Denis				
Route de Pra-de-Plan 3	4'041'352	3'908'000	290'618	6.39%
Wünnewil-Flamatt				
Bernstrasse 41-43 [Sensepark]	11'264'586	10'521'000	673'182	5.25%
GE Les Acacias - Genève				
^[2] Rue des Mouettes 13	5'795'278	7'690'000	306'592	2.76%
Satigny				
^[2] Rue du Pré-de-la-Fontaine 8	27'875'683	29'930'000	1'065'838	32.53%
^[5] Rue du Pré-de-la-Fontaine 19	57'709'399	58'880'000	3'774'273	0.00%
Vernier				
^[5] Chemin Grenet 10	30'543'077	36'010'000	2'085'744	0.00%
JU Delémont				
Rue Saint-Maurice 1-3	3'659'583	3'809'000	263'724	0.00%
NE La Chaux-de-Fonds				
^[5] Boulevard des Eplatures 38	8'347'623	8'781'000	635'170	0.00%
VD Bussigny				
^[2] Chemin du Vallon 30	25'321'430	26'054'000	1'430'306	0.47%
Cheseaux-sur-Lausanne				
Route des Dragons 7	24'481'257	24'400'000	899'230	33.15%
Crissier				
Chemin du Cloalet 14/16	9'496'654	9'058'000	514'797	3.25%
Denges				
Route de la Pâte 20	11'155'839	11'257'000	551'509	1.21%
Ecublens				
Chemin de Verney 2	26'174'476	26'425'000	1'299'027	9.34%
Rte de Reculan 1-3	12'074'411	12'380'000	511'254	31.57%
Etagnières				
^[5] En Rambuz	6'206'384	6'205'000	43'685	0.00%
Gland				
Av. du Mont-Blanc 30	11'190'043	10'680'000	167'081	0.00%
Rue des Tuillières 1	11'563'604	11'812'000	590'188	6.20%
Le Mont-sur-Lausanne				
Chemin de Budron A10	3'028'116	3'077'000	190'116	2.96%
Chemin de Maillefer 37	10'054'194	13'028'000	751'019	1.60%
Lonay				
Route de Denges 6-8	10'533'176	10'539'000	635'769	1.44%
Orbe				
Chemin de l'Etraz 18	7'102'896	7'244'000	96'764	13.72%
Puidoux				
Route de la Z.I. du Verney 1	8'412'936	9'457'000	468'629	13.15%
Route du Vergnolet 8a-8e	3'944'812	3'910'000	306'343	0.09%

	Prix de revient Gestehungskosten	Valeur vénale Verkehrswert	Revenus bruts réalisés¹ Erzielte Bruttoeinnahmen¹	Total vacant³ Leerstände gesamt³
	en/in CHF	en/in CHF	en/in CHF	
Renens				
Avenue de Longemalle 11	11'854'598	11'802'000	470'608	28.94%
⁽⁴⁾ Chemin de la Rueyre 116 / 118	13'323'144	12'872'000	861'075	1.64%
Rue de Lausanne 64	22'100'023	24'110'000	1'001'652	3.66%
Rennaz				
Route des Deux-Chênes 11	25'006'734	26'917'000	1'431'588	0.00%
Roche				
Z.I. La Coche 1	17'987'735	16'035'000	964'428	2.08%
St-Légier-La Chiésaz				
Chemin de la Veyre d'En-Haut B6	17'499'163	16'377'000	1'012'252	3.50%
Villeneuve				
Chemin des Roses 90A / Pré Jaquet	11'392'816	9'852'000	609'363	10.93%
Yverdon-les-Bains				
Chemin du Pré-Neuf 3	8'524'614	8'632'000	502'680	0.17%
VS Le Bouveret				
⁽²⁾ Route de la Plage 122 (la Bretagne)	16'426'890	17'253'000	1'141'525	0.00%
Martigny				
Rue de l'Ancienne Pointe 1	4'742'960	4'673'000	264'000	0.00%
Totaux / Total	489'500'518	504'516'000	26'443'027	

Récapitulation Zusammenfassung

	Prix de revient Gestehungskosten	Valeur vénale Verkehrswert	Revenus bruts réalisés¹ Erzielte Bruttoeinnahmen¹	
	en/in CHF	en/in CHF	en/in CHF	
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum	489'500'518	504'516'000	26'443'027	
Totaux / Total	489'500'518	504'516'000	26'443'027	6.43%

- du 01.01.2021 au 31.12.2021 / vom 01.01.2021 bis 31.12.2021
- contrats de bail double-net : la totalité des coûts relatifs à l'exploitation des immeubles sont à la charge du locataire, comme par exemple les charges pour l'entretien, chauffage, les remises en état/réparations de ses installations.
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.
- Ces taux de vacance n'incluent pas les pertes de loyers en lien avec les locaux en construction ou en rénovation. / Diese Leerstandsquoten beinhalten keine Mietausfälle im Zusammenhang mit Gebäuden, die sich in Bau oder in Renovation befinden.
- Immeubles en PPE / Liegenschaften in Stockwerkeigentum
- Immeubles en droit de superficie / Liegenschaften in Baurecht

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.

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.

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs :

Dupasquier Et Cie SA, Fun Planet Jeux SA

Mieter, die mehr als 5% des Gesamtmiettrages des Fonds stellen:

Dupasquier Et Cie SA, Fun Planet Jeux SA

LISTE DES ACHATS ET DES VENTES

AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE

Achats

Käufe

Immeubles à usage commercial Kommerziell genutzte Liegenschaften

Canton Kanton	Localité Ort	Adresse ou lieu dit Adresse oder Ortsbezeichnung	Date Datum	Prix d'achat Kaufpreis CHF
VD	Etagnières	En Rambuz	02.02.2022 ¹	5'900'000.00

Ventes

Verkäufe

Aucune vente sur la période sous revue. / Keine Verkäufe in der Berichtsperiode.

1. Date de réquisition de transfert avec transfert de propriété rétroactive au 06.07.2021 / Datum der Anmeldung mit rückwirkender Eigentumsübertragung per 06.07.2021



DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 31.12.2020	Tiré	Remboursé	Capital au 31.12.2021
Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 31.12.2020	Aufgenom- men	Zurückbezahlt	Kapital per 31.12.2021
			en/in CHF			en/in CHF
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)						
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (<1 Jahr)						
1.30%	21.12.2016	31.12.2020	4'743'750	0	4'743'750	0
0.65%	01.10.2020	31.12.2020	15'317'000	0	15'317'000	0
1.00%	23.12.2016	01.01.2021	8'895'000	0	8'895'000	0
0.70%	27.08.2020	01.01.2021	20'000'000	0	20'000'000	0
0.60%	05.10.2020	05.01.2021	27'885'000	0	27'885'000	0
0.60%	06.10.2020	06.01.2021	10'300'000	0	10'300'000	0
0.40%	27.11.2020	27.01.2021	3'000'000	0	3'000'000	0
1.30%	21.12.2016	01.02.2021	4'386'250	0	4'386'250	0
0.40%	21.12.2020	22.02.2021	2'000'000	0	2'000'000	0
1.30%	01.02.2021	01.03.2021		4'386'250	4'386'250	0
1.30%	01.02.2021	01.03.2021		4'743'750	4'743'750	0
0.75%	30.09.2020	31.03.2021	8'300'000	0	8'300'000	0
0.75%	30.09.2020	31.03.2021	6'700'000	0	6'700'000	0
0.75%	30.09.2020	31.03.2021	8'000'000	0	8'000'000	0
1.30%	01.03.2021	31.03.2021	0	9'130'000	9'130'000	0
1.00%	31.12.2018	01.04.2021	10'240'000	0	10'240'000	0
1.00%	01.01.2021	01.04.2021	0	8'895'000	8'895'000	0
0.40%	22.02.2021	22.04.2021	0	2'000'000	2'000'000	0
0.40%	27.01.2021	27.04.2021	0	3'000'000	3'000'000	0
0.40%	05.01.2021	05.05.2021	0	27'885'000	27'885'000	0
0.40%	06.01.2021	06.05.2021	0	10'300'000	10'300'000	0
0.75%	31.03.2021	31.05.2021	0	6'587'500	6'587'500	0
0.75%	31.03.2021	31.05.2021	0	8'300'000	8'300'000	0
0.75%	31.03.2021	31.05.2021	0	7'775'400	7'775'400	0
0.40%	22.04.2021	21.05.2021	0	2'000'000	2'000'000	0
0.40%	27.04.2021	27.05.2021	0	3'000'000	3'000'000	0
0.40%	29.04.2021	28.05.2021	0	14'000'000	14'000'000	0
1.30%	31.03.2021	31.05.2021	0	9'130'000	9'130'000	0
0.40%	05.05.2021	07.06.2021	0	27'885'000	27'885'000	0
0.40%	06.05.2021	07.06.2021	0	10'300'000	10'300'000	0
0.40%	08.07.2021	09.08.2021	0	10'885'000	10'885'000	0
0.70%	01.01.2021	27.08.2021	0	20'000'000	20'000'000	0
0.75%	31.05.2021	31.08.2021	0	4'587'500	4'587'500	0
0.75%	31.05.2021	31.08.2021	0	5'775'400	5'775'400	0
0.40%	07.06.2021	07.09.2021	0	10'300'000	10'300'000	0
0.40%	09.08.2021	09.09.2021	0	10'885'000	10'885'000	0
0.40%	09.09.2021	09.11.2021	0	10'885'000	10'885'000	0
0.40%	27.05.2021	26.11.2021	0	3'000'000	3'000'000	0
0.75%	31.08.2021	30.11.2021	0	4'587'500	4'587'500	0
0.75%	31.08.2021	30.11.2021	0	5'775'400	5'775'400	0

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 31.12.2020	Tiré	Remboursé	Capital au 31.12.2021
Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 31.12.2020 en/in CHF	Aufgenommen	Zurückbezahlt	Kapital per 31.12.2021 en/in CHF
0.40%	07.09.2021	07.12.2021	0	10'300'000	10'300'000	0
1.00%	21.12.2016	31.12.2021	1'395'000	0	-	1'395'000
1.00%	21.12.2016	31.12.2021	1'910'000	0	-	1'910'000
0.40%	09.11.2021	10.01.2022	0	10'885'000	-	10'885'000
0.40%	11.11.2021	10.01.2022	0	3'000'000	-	3'000'000
0.75%	30.11.2021	28.02.2022	0	4'587'500	-	4'587'500
0.75%	30.11.2021	28.02.2022	0	5'775'400	-	5'775'400
0.40%	07.12.2021	06.05.2022	0	10'300'000	-	10'300'000
0.40%	26.11.2021	27.05.2022	0	3'000'000	-	3'000'000
0.50%	14.06.2021	14.06.2022	0	5'000'000	-	5'000'000
0.53% ¹			133'072'000	298'846'600	386'065'700	45'852'900
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)						
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)						
1.00%	01.04.2021	31.12.2022	0	8'895'000	-	8'895'000
1.00%	01.04.2021	31.12.2022	0	10'240'000	-	10'240'000
0.50%	01.01.2021	31.12.2022	0	15'317'000	12'241'500	3'075'500
1.00%	29.04.2020	29.04.2023	2'200'000	0	-	2'200'000
1.00%	03.04.2019	03.04.2024	500'000	0	-	500'000
0.65%	14.06.2021	13.06.2024	0	7'000'000	-	7'000'000
0.40%	25.06.2021	25.06.2024	0	5'900'000	-	5'900'000
1.58%	30.09.2017	30.09.2024	3'000'000	0	-	3'000'000
1.00%	21.12.2019	21.12.2024	3'465'000	0	-	3'465'000
1.00%	26.01.2020	26.01.2025	1'300'000	0	80'000	1'220'000
1.75%	19.12.2017	19.12.2025	6'930'000	0	680'000	6'250'000
1.10%	28.06.2018	29.06.2026	9'500'000	0	-	9'500'000
1.00% ¹			26'895'000	47'352'000	13'001'500	61'245'500
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)						
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (>5 Jahren)						
1.20%	28.06.2018	28.06.2027	9'000'000	0	-	9'000'000
1.30%	28.06.2018	28.06.2028	9'000'000	0	-	9'000'000
1.10%	28.02.2019	28.02.2029	12'500'000	0	-	12'500'000
1.00%	14.06.2021	13.06.2029	0	8'000'000	-	8'000'000
0.90%	29.06.2020	30.06.2030	1'800'000	0	-	1'800'000
0.90%	23.12.2020	23.12.2030	5'975'000	0	160'000	5'815'000
1.11% ¹			38'275'000	8'000'000	160'000	46'115'000
0.89% ¹		Totaux / Total	198'242'000	354'198'600	399'227'200	153'213'400

1. Taux moyen pondéré / Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz



Projet à Gland, Avenue du Mont-Blanc 30 (VD)



ANNEXE

Montant du compte d'amortissement des immeubles

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

Montant du compte de 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 l'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.

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 enthält 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 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.

Méthode de 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 cash-flows 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 de ses chances et risques, des conditions du marché et le risque ajustée. Les années 1 à 10 sont modélisées en détails, à partir de la 11^{ème} année le loyer stabilisé est capitalisé.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 4.68% et 6.45%.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 5.39%.

Méthode de Wüest Partner SA

Wüest Partner SA utilise le modèle Discounted Cash Flow (DCF) à une période : les cash-flows sont estimés sur un horizon-temps correspondant à la durée d'utilisation restante de l'immeuble, dans ce cas, la valeur actuelle de l'immeuble est égale à la somme des cash-flows nets actualisés sur cet horizon-temps. Par ailleurs, les projections des cash-flows sont présentées en termes réels, ce qui a l'avantage d'une meilleure lisibilité des prévisions.

La détermination du taux d'actualisation applicable reflète l'estimation du risque inhérent à l'immeuble concerné. Pour définir cette valeur, Wüest Partner SA tient compte aussi bien des caractéristiques spécifiques à l'immeuble que des facteurs d'influence liés à l'emplacement et au marché.

Le taux d'actualisation adapté au marché est ajusté en fonction du risque et est défini sur la base du taux sans risque (obligations à long terme de la Confédération), des primes pour le risque immobilier général (prime d'illiquidité, risque du marché) et pour les risques spécifiques de l'immeuble (micro-situation, forme de propriété, qualité de l'objet, etc.).

L'état locatif de chaque immeuble est analysé en détail au niveau de chaque objet avec la prise en compte de la situation actuelle et des loyers potentiels du marché (baux conclus et loyers de l'offre).

Methode von CBRE AG

Für die Bewertung des Marktwerts wurde die « Discounted Cash Flow » Methode angewendet. Die 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 4.68% und 6.45%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 5.39%.

Methode von Wüest Partner AG

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

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

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

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

Pour l'analyse des coûts, les décomptes d'exploitation des années précédentes servent de base de travail. Cette dernière est complétée par les benchmarks de Wüest Partner SA et par l'appréciation de l'état de chaque immeuble. L'examen des baux permet de préciser l'existence ou pas de frais accessoires, d'aménagements à la charge du locataire et/ou du bailleur.

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.82% à 4.92%.

Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 4.41%.

Méthode de Jones Lang LaSalle (Geneva)

L'expertise est effectuée au moyen de la méthode dynamique d'actualisation des flux de trésorerie futurs – « Discounted Cash Flow (DCF) ». Celle-ci consiste à calculer, par actualisation, le potentiel de rendement d'un immeuble en fonction des revenus qu'il engendrera et des frais occasionnés par son exploitation. Les flux sont modélisés et projetés à long terme. Les résultats obtenus représentent la valeur nette des flux de trésorerie actuels et prévisionnels, déduction faite de tous les frais non imputables aux locataires.

Les flux de trésorerie annuels (free cash flows) générés par l'exploitation sont escomptés à la date de référence de l'estimation. Le taux d'intérêt appliqué s'aligne sur les intérêts rémunérateurs engendrés en moyenne par des placements à long terme exempts de risques, en intégrant les suppléments pour risques spécifiques au secteur immobilier.

L'estimation de la valeur vénale d'immeubles entièrement ou partiellement vides part de la prémisse que leur location prendra un certain temps. Elle prend aussi en compte les pertes de loyers, les périodes où les locataires sont exonérés de leur paiement et autres arguments de nature à attirer de nouveaux preneurs, en fonction des conditions régnant sur le marché à la date de référence de l'estimation. Ce calcul n'intègre ni la TVA, ni les frais de transactions et de financement, non plus que les impôts latents.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 4.25% à 5.35%.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 4.59%.

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.

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

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.82% und 4.92%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.41%.

Methode von Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

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

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

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

Die Marktwertermittlung von Liegenschaften, die vollständig oder teilweise leer stehen, erfolgt unter der Annahme, dass deren Neuvermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Mietausfälle, mietfreie Zeiten und andere Anreize für neue Mieter, die den zum Bewertungsstichtag marktüblichen Formen entsprechen, sind in der Bewertung berücksichtigt. Mehrwertsteuern, Grundstückgewinnsteuern, Transaktionskosten und Finanzierungskosten sowie latente Steuern wurden bei der Wertfindung ausgeklammert.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 4.25% und 5.35%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.59%.

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.

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 0.10.

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 0.10 gerundet.

Informations sur le taux effectif des rémunérations Angaben zu den effektiven Entschädigungen

Rémunération à la direction de fonds / Entschädigung der Fondsleitung

	Taux maximum / Maximalsatz	Taux effectif / Effektiver Satz
Commission de gestion Verwaltungskommission	1.00%	0.89%
Commission d'émission Ausgabekommission	5.00%	2.19%
Commission de rachat Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	1.40%
Commission de gestion des immeubles Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	6.00%	2.38%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	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 Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen		
Supplément à la valeur d'inventaire Zuschlag zum Inventarwert	3.50%	N/A
Déduction de la valeur d'inventaire Abzug vom Inventarwert	3.50%	N/A

Rémunération à la banque dépositaire / Entschädigung der Depotbank

	Taux maximum / Maximalsatz	Taux effectif / Effektiver Satz
Commission pour la gestion, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds (part de la commission de gestion) Kommission für die Verwaltung, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung (Teil der Verwaltungskommission)	0.05%	0.05%
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.50%	0.50%
Commission pour la garde des cédules hypothécaires non gagées Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe	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.	Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Immobilienkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften.	
CHF 1'069'579.45	CHF 1'069'579.45	



Rapport abrégé de la société d'audit

au Conseil d'administration de la direction de fonds de PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56

Rapport abrégé sur les comptes annuels

En notre qualité de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joint du fonds de placements PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 comprenant le compte de fortune et le compte de résultats, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b-h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC) (pages 4 à 7 du rapport annuel et pages 14 à 33) pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2021.

Responsabilité du Conseil d'administration de la direction de fonds

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions de la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placement et au prospectus, incombe au Conseil d'administration de la direction de fonds. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration de la direction de fonds est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'existence et l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour fonder notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2021 sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placement.

Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) ainsi que celles régissant l'indépendance (art. 11 LSR) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

PricewaterhouseCoopers SA

Marc-Olivier Cadoche
Expert-réviseur
Réviseur responsable

Julien Riguet

Genève, le 30 mars 2022

La version française du rapport annuel a fait l'objet d'une révision par l'organe de révision. Par conséquent, c'est à elle-seule que se réfère le rapport abrégé de l'organe de révision.



procimmo56

SWISS COMMERCIAL FUND

Direction du fonds

SOLUFONDS SA
Promenade de Castellane 4
1110 Morges
☎ 022 365 20 70
☎ 022 365 20 80
www.solufonds.ch

Adresse de correspondance

Procimmo56 c/o Procimmo SA
Rue de Lausanne 64
1020 Renens
☎ 021 651 64 30
✉ info@procimmo.ch
www.procimmo56.ch