
immo56

RAPPORT ANNUEL AU 31 MARS 2022
JAHRESBERICHT PER 31. MÄRZ 2022

2022

56

 **PROCIMMO**
FUND ARCHITECTS



immo56

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

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

TABLE DES MATIÈRES / INHALT

Portrait du fonds / Portrait des Fonds	4
Gestion et organes / Verwaltung und Organe	5
Rapport de gestion / Geschäftsbericht	6
Chiffres clés / Kennzahlen	10
Compte de fortune / Vermögensrechnung	12
Compte de résultat / Erfolgsrechnung	13
Évolution / Entwicklung	16
Liste des achats et des ventes / Aufstellung der Käufe und Verkäufe	22
Détail des dettes hypothécaires / Hypothekarschulden im Detail	23
Annexe / Anhang	26
Modifications du contrat de fonds / Änderungen des Fondsvertrags	31
Développement durable / Nachhaltige Entwicklung	32
Rapport de la société d'audit / Bericht der Prüfgesellschaft	37

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).

SOLUFONDS 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 suisse 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.

PORTRAIT DES FONDS

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

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

Den Bedürfnissen der Vorsorgeeinrichtung entsprechen

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

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

Jede persönliche Haftung ausgeschlossen

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

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 du fonds / Vermögensverwalterin

PROCIMMO SA
Rue de Lausanne 64
1020 Renens

Fund Manager Immo56

Virginie BORDRY (jusqu'au / bis zum 31.03.2022)
Jessica Brackmann (à partir du / ab 01.04.2022)

Société d'audit / Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers SA
Avenue Giuseppe-Motta 50
1211 Genève 2

Experts chargés des estimations / Schätzungsexperten

CBRE (Geneva) SA

Genève / Genf
Isabelle Nesme (jusqu'au / bis zum 31.12.2021)
Yves Cachemaille (à partir du / ab 01.01.2022)
Sönke Thiedemann

Wüest Partner AG

Zürich et la succursale à Genève
[Zürich und Zweigniederlassung Genf](#)
Vincent Clapasson,
Hervé Froidevaux (jusqu'au / bis zum 31.12.2021)
Philippe Bach (à partir du / ab 01.01.2022)

Gérance des immeubles / Immobilienverwaltung

La gérance des immeubles est déléguée aux régies suivantes :

[Die Liegenschaftsverwaltung ist an folgende Firmen delegiert:](#)

- Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil, Neuchâtel
- Bernard Nicod SA, Lausanne
- Bory & Cie Agence immobilière SA, Genève
- Domicim SA, Lausanne
- Naef Immobilier Neuchâtel S.A., Neuchâtel
- Régie Duboux SA, Lausanne

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.

[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 mars 2022

Résultats

Au 31 mars 2022, la fortune nette du fonds est de CHF 366'480'535.- soit une augmentation de +2.14% sur douze mois. Les revenus locatifs sont en hausse de 10% et dépassent pour la première fois la barre des CHF 22 millions. La valeur nette d'inventaire par part augmente également à CHF 157.30 (CHF 154.00 au 31 mars 2021) correspondant à un rendement de placement de 5.71%.

La marge de bénéfice d'exploitation, le rendement des fonds propres et le rendement du capital investi sont à un niveau élevé, respectivement à 65.70% pour l'EBIT, à 5.52% pour le ROE et 4.35% pour le ROIC.

Le fonds ayant acquis deux nouveaux immeubles résidentiels dans le courant de son exercice, le portefeuille est dorénavant composé de 46 immeubles pour un état locatif théorique annuel de CHF 23'251'427.- au 31 mars 2022.

A la clôture au 31 mars 2022, le taux d'endettement du fonds s'établit à 25.92% (25.78% au 31 mars 2021).

La renégociation des contrats hypothécaires a permis une réduction significative du taux moyen pondéré à 1.28% (1.51% au 31.03.2021).

Le TER REF (GAV) reste inchangé à 0.88% (0.88% au 31 mars 2021).

Enfin le résultat total de CHF 19'797'073.- permettra de garder un dividende totalement défiscalisé de CHF 5.20 par part, qui sera versé aux investisseurs le 7 juillet 2022.

Rétrospective de l'exercice du 1^{er} avril 2021 au 31 mars 2022

Revenus – Vacants

Le fonds enregistre une augmentation de +10% des revenus locatifs qui s'élèvent, à CHF 22'208'912.- (CHF 20'189'733.- au 31 mars 2021). Cette augmentation résulte du changement de typologie à Denis-de-Rougemont 8 à Neuchâtel (NE), la rénovation des appartements à Numa-Droz 196-208 à la Chaux-de-Fonds (NE), les douze mois de location de l'immeuble Sus-Craux 21-23 à Perroy (VD) qui a été acquis en 2020, les quatre mois de location des immeubles achetés en décembre 2021 qui se trouvent à Villeneuve (VD), Route de Praz-Bérard 28-30, et à la Conversion/Lutry (VD), Route de Corsy 5. Le solde de cette hausse est attribué à des augmentations de loyers après travaux de rénovation.

GESCHÄFTSBERICHT

Per 31. März 2022

Ergebnisse

Am 31. März 2022 beträgt das Nettofondsvermögen CHF 366'480'535.-, was einer Zunahme von +2.14% über zwölf Monate entspricht. Die Mieteinnahmen steigen um 10% an und überschreiten zum ersten Mal die Grenze von CHF 22 Millionen. Der Nettoinventarwert pro Anteil steigt ebenfalls auf CHF 157.30 (CHF 154.00 per 31. März 2021), was einer Anlagerendite von 5.71% entspricht.

Die Betriebsgewinnmarge, die Eigenkapitalrendite und die Rendite auf dem investierten Kapital befinden sich mit 65.70% für den EBIT, 5.52% für den ROE und 4.35% für den ROIC auf einem hohen Niveau.

Da der Fonds im Laufe seines Geschäftsjahres zwei neue Wohngebäude erworben hat, besteht das Portfolio nunmehr aus 46 Gebäuden mit einem theoretischen jährlichen Mietertrag von CHF 23'251'427.- per 31. März 2022.

Bei Abschluss per 31. März 2022 beträgt die Fremdfinanzierungsquote des Fonds 25.92% (25.78% per 31. März 2021).

Die Neuverhandlung der Hypothekarverträge führte zu einer deutlichen Senkung des durchschnittlichen gewichteten Zinssatzes auf 1.28% (1.51% per 31.03.2021).

Der TER REF (GAV) bleibt unverändert bei 0.88% (0.88% per 31.03.2021).

Der Gesamterfolg von CHF 19'797'073.- ermöglicht die Beibehaltung einer steuerfreien Dividende von CHF 5.20 pro Anteil, die am 7. Juli 2022 an die Anleger ausgeschüttet wird.

Rückblick auf die Berichtsperiode vom 1. April 2021 - 31. März 2022

Mieterträge – Leerstände

Der Fonds verzeichnet eine Steigerung der Mieteinnahmen um +10% auf CHF 22'208'912.- (CHF 20'189'733.- per 31. März 2021). Dieser Anstieg ist auf die Änderung der Typologie in «Denis-de-Rougemont» 8 in Neuchâtel (NE), die Renovation der Wohnungen in «Numa-Droz» 196-208 in La Chaux-de-Fonds (NE), die zwölfmonatige Mietdauer des Gebäudes «Sus-Craux» 21-23 in Perroy (VD), das 2020 erworben wurde, und die viermonatige Mietdauer der im Dezember 2021 gekauften Liegenschaften in Villeneuve (VD), «Route de Praz-Bérard» 28-30, und in La Conversion/Lutry (VD), «Route de Corsy» 5, zurückzuführen. Der Rest dieses Anstiegs kommt infolge von Mieterhöhungen nach Renovationsarbeiten zustande.

Le taux de perte sur loyer, hors vacant pour travaux, s'élève quant à lui à 3.19% (3.15% sur l'exercice précédent) et le taux de vacances après déduction des vacants pour raison de travaux descend à 2.88% (2.91% au 31 mars 2021).

La pandémie du COVID-19 n'a eu qu'un très faible effet sur les revenus puisque la perte d'encaissement ne représente que 0.14% des revenus locatifs (0.16% au 31 mars 2021).

Entretien – Rénovation

Le fonds a investi durant l'exercice écoulé environ CHF 5.4 millions dont environ CHF 4.1 millions pour la rénovation, le solde étant attribué à l'entretien courant des bâtiments. Sont notamment concernés par ces investissements :

- Rue Numa-Droz 196-208 à la Chaux-de-Fonds pour un montant d'environ CHF 708'000.- concernant la suite de la rénovation des communs, le changement d'affectation d'un ancien cabinet médical, la rénovation des appartements et l'intégration au CAD pour les entrées 196-200.
- Rue Denis-de-Rougemont 2-8-10-32-34-36 à Neuchâtel pour un montant d'environ CHF 443'500.- concernant le solde des travaux liés au changement de typologie ainsi que la rénovation des appartements vacants.
- Rue Marconi 19 à Martigny (VS) pour un montant d'environ CHF 465'000.- concernant la participation aux travaux du locataire pour la rénovation des chambres de l'hôtel du 4^{ème} et 5^{ème} étage ainsi que le début des travaux pour une rénovation plus importantes des communs.
- Place de la Fontaine 4 à Peseux (NE) pour un montant d'environ CHF 370'000.- concernant le changement du 1er ascenseur de la partie résidentiel ainsi que le solde des travaux concernant la relocation d'une surface commerciale pour un cabinet dentaire.

Tout au long de l'exercice écoulé, le gestionnaire du fonds a également investi dans la rénovation du parc avec comme objectif, la valorisation des actifs et le développement du potentiel de l'état locatif.

Le permis de construire pour la surélévation et l'assainissement énergétique de l'immeuble d'Ombrevall 3 à Prilly (VD) a été réceptionné en décembre 2021. Les travaux ont débuté en mai 2022 afin de créer neuf nouveaux appartements ainsi qu'une rénovation complète de l'enveloppe et des communs selon les critères « ESG ». Ce projet générera CHF 206'000.- de loyers supplémentaires avec une fin des travaux prévue au 31 mars 2023.

Die Mietausfallrate ohne die Leerstände aufgrund von Bauarbeiten beträgt 3.19% (3.15% im Vorjahr) und die Leerstandsquote sinkt nach Abzug der Leerstände aufgrund von Bauarbeiten auf 2.88% (2.91% per 31. März 2021).

Die COVID-19-Pandemie hatte nur einen sehr geringen Einfluss auf die Erträge, da der Inkassoverlust nur 0.14% der Mieteinnahmen ausmachte (0.16% per 31. März 2021).

Unterhalt – Renovation

Der Fonds investierte in der vergangenen Berichtsperiode rund CHF 5.4 Millionen, wovon rund CHF 4.1 Millionen für die Renovation und der Rest für den laufenden Unterhalt der Gebäude verwendet wurde. Von diesen Investitionen sind insbesondere betroffen:

- «Rue Numa-Droz» 196-208 in La Chaux-de-Fonds für einen Betrag von rund CHF 708'000.- bezüglich der Fortsetzung der Renovation der Gemeinschaftsräume, die Umnutzung einer ehemaligen Arztpraxis, die Renovation der Wohnungen und die Anbindung an die Fernwärme für die Eingänge 196-200.
- «Rue Denis-de-Rougemont» 2-8-10-32-34-36 in Neuchâtel für einen Betrag von rund CHF 443'500.-, der die restlichen Arbeiten im Zusammenhang mit der Änderung der Typologie sowie die Renovation der leerstehenden Wohnungen betrifft.
- «Rue Marconi» 19 in Martigny (VS) für einen Betrag von rund CHF 465'000.- für die Beteiligung des Mieters an den Renovationsarbeiten der Hotelzimmer im 4. und 5. Stock sowie den Beginn der Arbeiten für eine grössere Renovation der Gemeinschaftsräume.
- «Place de la Fontaine» 4 in Peseux (NE) für einen Betrag von rund CHF 370'000.- für den Austausch des ersten Aufzugs im Wohnbereich sowie den Restbetrag der Arbeiten für die Neuvermietung einer Geschäftsfläche für eine Zahnarztpraxis.

Während des gesamten vergangenen Geschäftsjahres investierte die Vermögensverwalterin auch in die Renovation des Bestands mit dem Ziel, die Vermögenswerte aufzuwerten und das Mietzinspotenzial weiterzuentwickeln.

Die Baugenehmigung für die Aufstockung und energetische Sanierung des Gebäudes «Ombrevall» 3 in Prilly (VD) wurde im Dezember 2021 erteilt. Die Bauarbeiten begannen im Mai 2022, um neun neue Wohnungen zu schaffen sowie eine vollständige Renovation der Gebäudehülle und der Gemeinschaftsräume nach «ESG»-Kriterien durchzuführen. Dieses Projekt wird zusätzliche Mieteinnahmen von CHF 206'000.- generieren, wobei die Arbeiten voraussichtlich per 31. März 2023 abgeschlossen sein werden.

Achats

Le fonds a comme mentionné acquis début décembre 2021, deux nouveaux bâtiments résidentiels sur les communes de Villeneuve et La Conversion/Lutry. Les revenus locatifs annuels pour ces deux bâtiments totalisent environ CHF 430'000.- pour 31 appartements et 21 parkings et présentent d'intéressants potentiels.

Ventes

Les cinq derniers appartements ainsi que les cinq places de parc à vendre, Rue de la Gare 9 à Valbroye (VD) ont trouvé preneurs. Douze places de parc ont également été commercialisées au Domaine du Châtelard – Châtelard 9 à Gilly (VD). La vente de ces unités a permis de dégager un gain avant impôt de CHF 740'000.-. Au 31 mars 2022, il ne reste donc plus que treize places de parc à vendre au Domaine du Châtelard que le gestionnaire du fonds commercialisera en fonction des opportunités du marché.

Perspectives

Les thématiques portant sur l'investissement responsable deviennent incontournables et le gestionnaire du fonds entend bien jouer un rôle positif dans ce changement. L'assainissement énergétique des bâtiments demeure aujourd'hui la priorité. L'analyse du rapport annuel du spécialiste en audit énergétique permet ainsi de prioriser et de planifier les investissements y relatifs.

De plus amples informations sont fournies aux pages 32-36, dans l'annexe « Développement durable ».

Les investissements suivants sont également engagés :

- Place du Tunnel 19-21 à Lausanne (VD) : les 664 m² au rez-de-chaussée ont été libérés fin décembre 2021. Cet ancien garage/station-essence sera réhabilité ; dans le même temps le gestionnaire du fonds étudie le développement futur de cet immeuble situé sur une zone en plein essor.
- Place de la Fontaine 4 à Peseux (NE) : cet immeuble demeure le projet-phare du fonds. La redynamisation de l'actuel centre commercial et le développement de la constructibilité des parcelles sont en cours d'étude. Ces travaux pourraient débuter à l'horizon 2025-26.
- Rue Louis Vuillemin 26 à Lausanne (VD) : la toiture de l'immeuble sera rénovée sur le prochain exercice.
- Rue de Richemont 7-9 à Genève (GE) : le gestionnaire du fonds a entamé les démarches afin d'étudier la faisabilité de surélever cet immeuble ces prochaines années.
- Rue de Marconi 19 à Martigny (VS) : les démarches

Käufe

Wie erwähnt hat der Fonds Anfang Dezember 2021 zwei neue Wohngebäude in den Gemeinden Villeneuve und La Conversion/Lutry erworben. Die jährlichen Mieteinnahmen für diese beiden Gebäude mit 31 Wohnungen und 21 Parkplätzen belaufen sich auf insgesamt rund CHF 430'000.- und weisen ein interessantes Potenzial auf.

Verkäufe

Die letzten fünf Wohnungen sowie die fünf Parkplätze, die in der «Rue de la Gare» 9 in Valbroye (VD) zum Verkauf standen, haben Käufer gefunden. Ebenfalls vermarktet wurden zwölf Parkplätze im «Domaine du Châtelard» – Châtelard 9 in Gilly (VD). Aus dem Verkauf dieser Einheiten resultierte ein Gewinn vor Steuern von CHF 740'000.-. Per 31. März 2022 stehen somit nur noch dreizehn Parkplätze im «Domaine du Châtelard» zum Verkauf, welche die Vermögensverwalterin je nach Marktchancen vermarkten wird.

Perspektiven

Die Themen, die im Zusammenhang mit verantwortungsbewussten Investitionen stehen, werden immer wichtiger und die Vermögensverwalterin möchte eine positive Rolle bei diesem Wandel spielen. Die energetische Sanierung von Gebäuden hat heute weiterhin Priorität. Die Analyse des Jahresberichts durch den Spezialisten für Energieaudits ermöglicht die Priorisierung und Planung von Investitionen in diesem Bereich.

Weitere Informationen finden sich auf den Seiten 32-36 im Anhang «Nachhaltige Entwicklung».

Die folgenden Investitionen stehen ebenfalls an:

- «Place du Tunnel» 19-21 in Lausanne (VD): Die 664 m² im Erdgeschoss wurden Ende Dezember 2021 geräumt. Diese ehemalige Garage/Benzinstation wird saniert; gleichzeitig prüft die Vermögensverwalterin die zukünftige Entwicklung dieser Immobilie, die sich in einem aufstrebenden Gebiet befindet.
- «Place de la Fontaine» 4 in Peseux (NE): Dieses Gebäude bleibt das «Leuchtturm»-Projekt des Fonds. Die Redynamisierung des derzeitigen Einkaufszentrums und die Entwicklung der Bebaubarkeit der Parzellen werden derzeit untersucht. Diese Arbeiten könnten im Zeitraum 2025-26 beginnen.
- «Rue Louis Vuillemin» 26 in Lausanne (VD): Das Dach des Gebäudes wird im nächsten Geschäftsjahr renoviert.
- «Rue de Richemont» 7-9 in Genf (GE): Die Vermö-

sont en cours pour une rénovation importante ces prochaines années concernant les communs, le chauffage et l'enveloppe du bâtiment.

- Rue des Pâquis 29 à Morges (VD) : le permis de construire pour la surélévation sur deux étages (+730 m² de surface locative) sera déposé auprès de la Commune dès l'entrée en vigueur du nouveau plan de la commune attendu pour fin 2022.

Les chiffres présentés dans ce rapport annuel permettent une nouvelle fois au gestionnaire du fonds, de confirmer à la fois la stabilité du portefeuille mais aussi sa capacité de croissance dans le futur. Cette croissance passera soit par le biais d'acquisition de nouveaux immeubles ainsi que par la rénovation et surélévation des immeubles avec du potentiel, tout en intégrant les démarches ESG. Concernant l'exercice 2022-23, il est prévu d'investir plus de CHF 16 millions dans l'entretien et la rénovation des immeubles. Le gestionnaire de fonds entend rester fidèle à ses principes directeurs de prudence et de régularité des performances élevées.

gensverwalterin hat Schritte eingeleitet, um die Machbarkeit einer Aufstockung dieses Gebäudes in den nächsten Jahren zu prüfen.

- «Rue de Marconi» 19 in Martigny (VS): Die Schritte für eine umfangreiche Renovation in den nächsten Jahren bezüglich der Gemeinschaftsräume, der Heizung und der Gebäudehülle sind im Gange.
- «Rue des Pâquis» 29 in Morges (VD): Die Baugenehmigung für die Aufstockung auf zwei Stockwerke (+730 m² Mietfläche) wird bei der Gemeinde eingereicht, sobald der neue Plan der Gemeinde, der für Ende 2022 erwartet wird, in Kraft tritt.

Die in diesem Jahresbericht vorgelegten Zahlen ermöglichen es der Vermögensverwalterin erneut, sowohl die Stabilität des Portfolios als auch seine Wachstumskapazität in der Zukunft zu bestätigen. Dieses Wachstum wird entweder durch den Erwerb neuer Immobilien oder durch die Renovation und Aufstockung von Gebäuden mit Potenzial erreicht, wobei ESG-Ansätze berücksichtigt werden. Für das Geschäftsjahr 2022-23 ist geplant, mehr als CHF 16 Millionen in die Instandhaltung und Renovation von Gebäuden zu investieren. Die Vermögensverwalterin beabsichtigt, ihren Leitprinzipien der Umsicht und der kontinuierlich hohen Performance treu zu bleiben.

CHIFFRES CLÉS / KENNZAHLEN

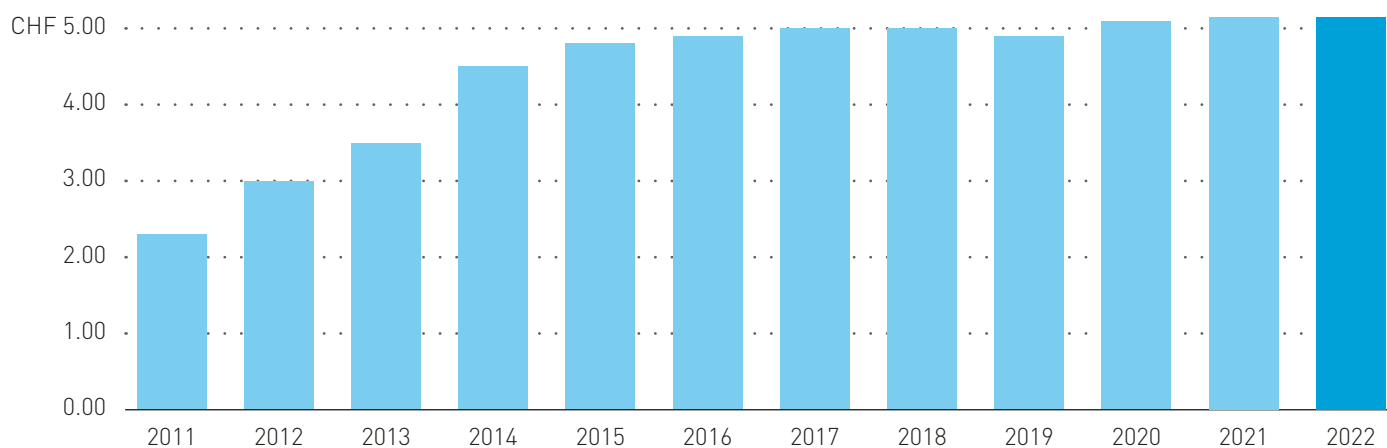
		au 31 mars 2022 per 31. März 2022	au 31 mars 2021 per 31. März 2021
Fortune totale / Gesamtvermögen	CHF	507'490'013	490'677'289
Fortune nette / Nettofondsvermögen	CHF	366'480'535	358'800'522
Valeur vénale des immeubles terminés Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	496'376'000	474'716'000
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain) Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	0	0

Information 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	Nettovermögen	Ausschüttung des Kapi- talgewinns pro Anteil	Ausschüttung des Rein- gewinns pro Anteil	Gesamt- ausschüttung	
CHF		CHF	CHF	CHF	CHF	
31.03.2019	145.10	1'919'276	278'429'814	0.14	4.76	4.90
31.03.2020	148.30	1'919'276	284'646'754	0.00	5.10	5.10
31.03.2021	154.00	2'330'204	358'800'522	0.00	5.20	5.20
31.03.2022	157.30	2'330'204	366'480'535	0.00	5.20	5.20

Dividendes payés / Bezahlte Dividenden



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

	au 31 mars 2022 per 31. März 2022	au 31 mars 2021 per 31. März 2021
Taux de perte sur loyer ¹ Mietausfallrate ¹	3.19%	3.15%
Coefficient d'endettement Fremdfinanzierungsquote	25.92%	25.78%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	65.70%	68.81%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF (GAV)) Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF (GAV))	0.88%	0.88%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF (MV)) Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF (MV))	1.20%	1.39%
Rendement des fonds propres (ROE) Eigenkapitalrendite (ROE)	5.52%	6.84%
Rendement du capital investi (ROIC) Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.35%	5.17%
Rendement sur distribution Ausschüttungsrendite	3.31%	3.38%
Coefficient de distribution (Payout ratio) Ausschüttungsquote (Payout ratio)	99.59%	93.66%
Agio/disagio Agio/Disagio	N/A	N/A
Rendement de placement Anlagerendite	5.71%	7.54%

1. Au 31.03.2022 ce taux exclut les vacants pour travaux et les six premiers mois de commercialisation des constructions neuves depuis leur livraison.

1. Per 31.03.2022 sind die Leerstände aufgrund von Neubauten, Renovationen sowie den ersten sechs Monaten der Vermarktung nach der Übergabe von Neubauten

Immobilier-CH pour Institutionnels 56j

	31 mars 2022 31. März 2022	31 mars 2021 31. März 2021	depuis création du fonds Seit Bestehen des Fonds
Immobilier-CH pour Institutionnels 56j	5.71%	6.95%	114.36%
SXI Real Estate® Funds TR	2.41%	15.25%	105.58%

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

	31.03.2022	31.03.2021
	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	4'603'775.91	11'089'551.48
Immeubles, divisés en : / Grundstücke, aufgeteilt in:		
- Immeubles d'habitation / Wohnbauten	343'661'000.00	325'211'000.00
- Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften	70'414'000.00	74'411'000.00
- Immeubles à usage mixte / Gemischte Bauten	82'301'000.00	75'094'000.00
Total des immeubles / Total Grundstücke	496'376'000.00	474'716'000.00
Autres actifs / Sonstige Vermögenswerte	6'510'237.40	4'871'737.09
Fortune totale du fonds, dont à déduire / Gesamtfondsvermögen abzüglich	507'490'013.31	490'677'288.57
Engagements à court terme, divisés selon : / kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques / Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	52'857'000.00	0.00
- Autres engagements à court terme / kurzfristige Verbindlichkeiten	9'517'413.64	7'488'728.29
Engagements à long terme, divisés selon : / Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques / Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	75'814'700.00	122'405'500.00
- Autres engagements à long terme / Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	369'300'899.67	360'783'060.28
Estimation des impôts dus en cas de liquidation / Geschätzte Liquidationssteuern	-2'820'365.00	-1'982'538.00
Fortune nette du fonds / Nettofondsvermögen	366'480'534.67	358'800'522.28
Variation de la fortune nette du fonds / Veränderung des Nettofondsvermögens	01.04.2021	01.04.2020
	31.03.2022	31.03.2021
	CHF	CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice / Nettofondsvermögen per Beginn der Rechnungsperiode	358'800'522.28	284'646'753.72
Distribution / Ausschüttung	-12'117'060.80	-9'788'307.60
Solde des mouvements de parts / Saldo aus dem Anteilverkehr	0.00	60'354'080.75
Résultat total / Gesamterfolg	19'797'073.19	23'587'995.41
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice / Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	366'480'534.67	358'800'522.28
Nombre de parts en circulation / Anzahl Anteile im Umlauf	01.04.2021	01.04.2020
	31.03.2022	31.03.2021
	CHF	CHF
Situation au début de l'exercice / Stand zu Beginn der Rechnungsperiode	2'330'204	1'919'276
Nombre de parts émises / Anzahl ausgegebene Anteile	0	410'928
Nombre de parts rachetées / Anzahl zurückgenommene Anteile	0	0
Situation à la fin de l'exercice / Stand per Ende der Rechnungsperiode	2'330'204	2'330'204
Valeur nette d'inventaire par part, arrondie à CHF 0.10 Nettoinventarwert pro Anteil, gerundet auf CHF 0.10	157.30	154.00

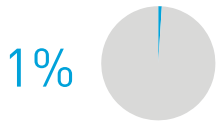
COMPTE DE RÉSULTAT / ERFOLGSRECHNUNG

	01.04.2021 31.03.2022	01.04.2020 31.03.2021
	CHF	CHF
Revenus / Ertrag		
Loyers (rendements bruts) / Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	22'208'911.66	20'189'733.25
Intérêts intercalaires portés à l'actif / Aktivierete Bauzinsen	5'735.51	870'174.63
Autres revenus / Übrige Erträge	133'129.06	80'113.80
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	1'774'104.58
Total des revenus, dont à déduire / Total Erträge abzüglich:	22'347'776.23	22'914'126.26
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	1'750'756.59	2'281'569.15
Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen	1'953'798.26	1'506'092.80
Administration des immeubles, divisées en : / Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:		
- Frais liés aux Immeubles / Liegenschaftsaufwand	1'351'137.83	1'261'340.42
- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux / Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	3'867.73	0.00
- Impôts fonciers / Liegenschaftssteuern	777'774.50	822'557.00
- Frais d'administration / Verwaltungsaufwand	776'662.70	727'967.10
Frais d'estimation et d'audit / Schätzungs- und Prüfaufwand	107'591.98	198'391.98
Rémunérations réglementaires versées : / Reglementarische Vergütungen an:		
- A la direction / an die Fondsleitung	3'127'279.22	2'858'943.93
- A la banque dépositaire / an die Depotbank	178'263.96	156'697.20
- A la banque dépositaire pour distribution / an die Depotbank Ausschüttungskommission	60'585.30	0.00
Autres charges / Sonstiger Aufwand	93'685.12	163'814.87
Total des charges / Total Aufwand	10'181'403.19	9'977'374.45
Résultat net / Nettoertrag	12'166'373.04	12'936'751.81
Gains et pertes en capitaux réalisés / Realisierte Kapitalgewinne bsw. -verluste	280'932.64	267'186.22
Impôt sur gain immobilier / Steuern auf Kapitalgewinnen	-41'113.50	-50'668.00
Résultat réalisé / Realisierter Erfolg	12'406'192.18	13'153'270.03
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	8'228'708.01	10'843'868.38
Impôts en cas de liquidation (variation) / Liquidationssteuern (Veränderung)	-837'827.00	-409'143.00
Résultat total / Gesamterfolg	19'797'073.19	23'587'995.41
Utilisation du résultat / Verwendung des Erfolges		
Résultat net / Nettoertrag	12'166'373.04	12'936'751.81
Gain en capital de l'exercice pouvant être distribué / Ausschüttbarer Kapitalgewinn des Rechnungsjahres	239'819.14	216'518.22
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent / Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	3'341'807.50	2'522'116.49
Report de gain en capital de l'exercice précédent / Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr	4'383'966.80	4'167'448.58
Résultat disponible pour être réparti / Zur Verteilung verfügbarer Betrag	20'131'966.48	19'842'835.10
Distribution revenus / Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	12'117'060.80	12'117'060.80
Distribution gain en capital / Ausschüttung des Kapitalgewinns	0.00	0.00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs / Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag	12'117'060.80	12'117'060.80
Report à compte à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung		
Revenu ordinaire / Ordentlicher Ertrag	3'391'119.74	3'341'807.50
Gain en capital / Kapitalgewinn	4'623'785.94	4'383'966.80
Résultat total reporté à compte à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung	8'014'905.68	7'725'774.30

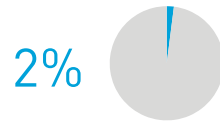
1. Au 31.03.2021, les montants des commissions à la banque dépositaire pour distribution et des ducroires étaient inclus dans le montant des autres charges. / Per 31.03.2021 waren die Beträge der Kommissionen an die Depotbank für den Vertrieb und der Delkreder im Betrag des sonstigen Aufwands enthalten.

Implantation géographique du parc immobilier du fonds au 31.03.2022
 Geografische Aufstellung des Immobilienportfolios per 31.03.2022

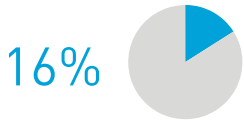
SO
 1 immeuble
 1 Liegenschaft



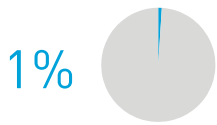
BL
 1 immeuble
 1 Liegenschaft



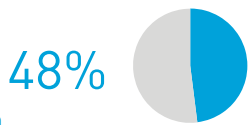
NE
 5 immeubles
 5 Liegenschaften



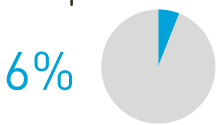
FR
 1 immeuble
 1 Liegenschaft



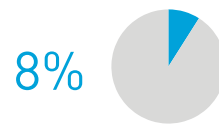
VD
 26 immeubles
 26 Liegenschaften



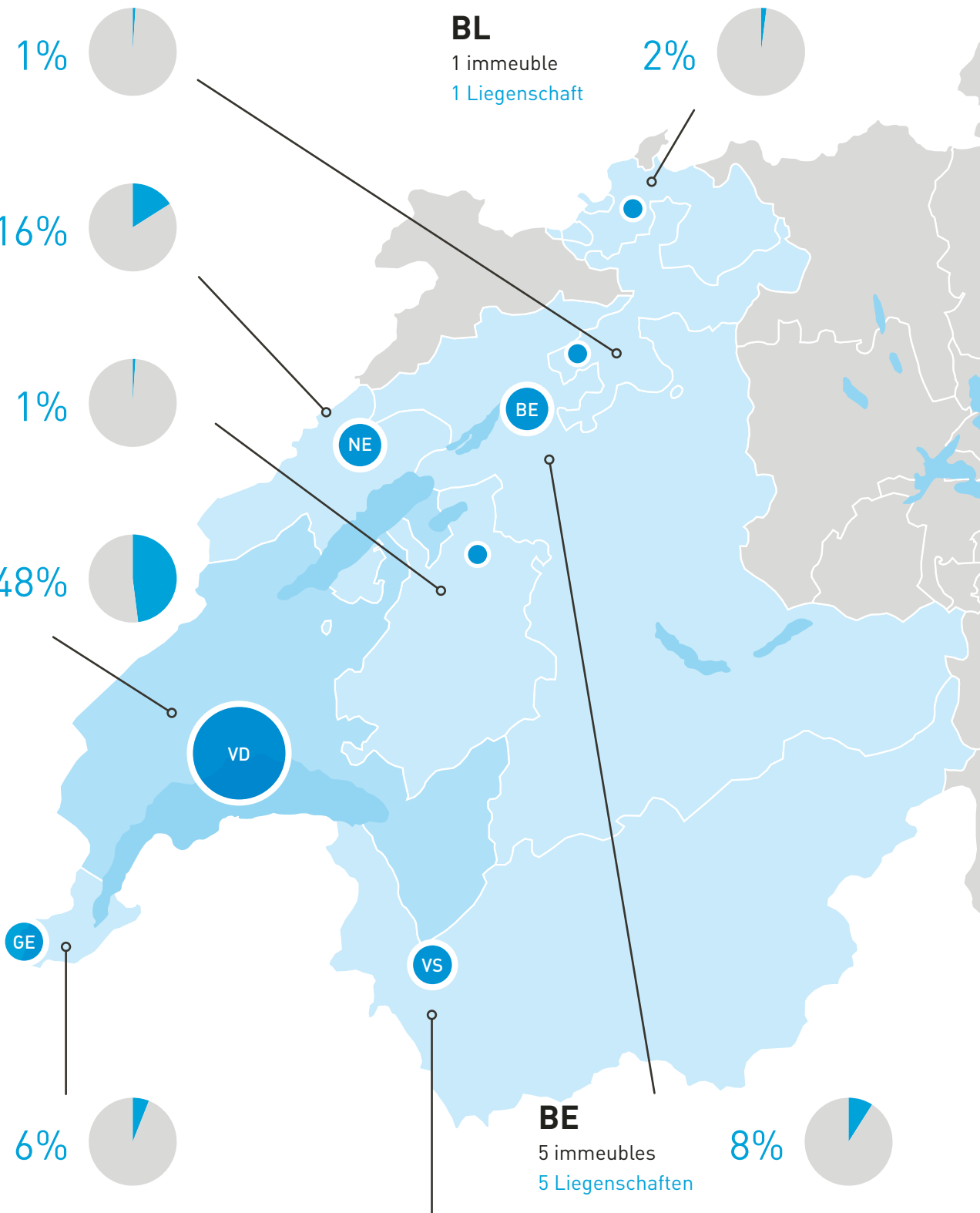
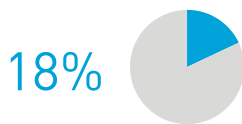
GE
 4 immeubles
 4 Liegenschaften



BE
 5 immeubles
 5 Liegenschaften



VS
 3 immeubles
 3 Liegenschaften



Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs
Mieter, die mehr als 5% des Gesamtmietertages des Fonds ausmachen

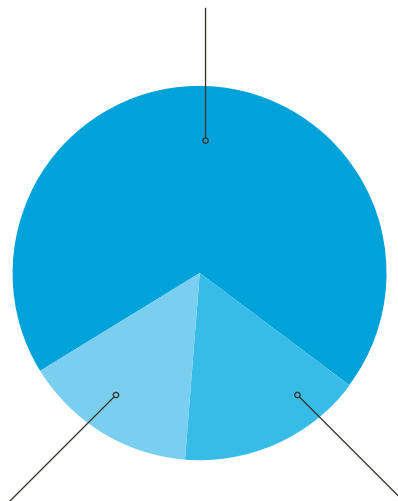
Le Relais d'Or Gestion SA, locataire à Collombey-Muraz: Revenus locatifs : CHF 1'583'181

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

Récapitulation / Zusammenfassung

CHF 343'661'000 (69.23%)

Immeubles d'habitation
Wohnbauten



CHF 70'414'000 (14.19%)

Immeubles à usage commercial
Kommerziell genutzte Liegenschaften

CHF 82'301'000 (16.58%)

Immeubles à usage mixte
Gemischte Bauten

ÉVOLUTION / ENTWICKLUNG

Date	Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période comptable	Parts en circulation	Fortune nette du fonds en millions	Distribution résultat net par part	Distribution gain en capital par part	Distribution totale par part
	Nettoinventarwert eines Anteils per Ende Rechnungsjahr	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen in Mio.	Ausschüttung des Nettobetrags pro Anteil	Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Anteil	Ausschüttung Total pro Anteil
31.03.2015	CHF 138.60	1'493'044	CHF 206.94	CHF 4.80	n/a	CHF 4.80
31.03.2016	CHF 140.50	1'706'336	CHF 239.71	CHF 4.90	n/a	CHF 4.90
31.03.2017	CHF 140.30	1'706'336	CHF 239.45	CHF 4.55	CHF 0.45	CHF 5.00
31.03.2018	CHF 144.40	1'919'276	CHF 277.14	CHF 4.80	CHF 0.20	CHF 5.00
31.03.2019	CHF 145.10	1'919'276	CHF 278.43	CHF 4.76	CHF 0.14	CHF 4.90
31.03.2020	CHF 148.30	1'919'276	CHF 284.65	CHF 5.10	CHF 0.00	CHF 5.10
31.03.2021	CHF 154.00	2'330'204	CHF 358.80	CHF 5.20	CHF 0.00	CHF 5.20
31.03.2022	CHF 157.30	2'330'204	CHF 366.48	CHF 0.00	CHF 5.20	CHF 5.20

INVENTAIRE DES IMMEUBLES INVENTAR DER LIEGENSCHAFTEN

Immeubles d'habitation Wohnbauten

	Prix de revient Gestehungskosten	Valeur vénale Verkehrswert	Revenus bruts réalisés ¹ Erzielte Bruttoeinnahmen ¹	Total vacant ² Leerstände gesamt ²
	en/in CHF	en/in CHF	en/in CHF	
GE Lancy				
Chemin des Semailles 47	7'721'076	11'560'000	384'024	0.83%
Meyrin				
Chemin du Grand-Puits 68-70	6'112'353	9'128'000	369'288	0.71%
NE La Chaux de Fonds				
^[3] Rue Numa-Droz 196-208	17'101'628	16'130'000	933'870	5.27%
Neuchâtel				
^[4] Rue Denis-de-Rougemont 2-8-10-32-34-36	21'258'032	20'070'000	1'030'722	5.41%
Peseux				
Rue de Corcelles 9-11	2'652'657	3'223'000	144'840	1.13%
Rue de la Gare 8	1'101'311	1'305'000	55'536	0.00%
S0 Grenchen				
Schmelzstrasse 33-35-37-39	5'030'035	5'826'000	267'770	6.94%
VD Chavannes-de-Bogis				
Chemin de la Repentance 9-16	15'873'602	19'291'000	794'804	0.11%
Crissier				
Route de Bussigny 26	10'093'927	11'627'000	526'394	1.18%
Gilly				
^[3] Domaine du Châtelard - Châtelard 9	4'255'079	3'820'000	156'575	0.38%
^[3] Route de Tartegnin 21-27, Chemin du Clos 10	19'860'853	17'010'000	659'045	2.76%

	Prix de revient Gestehungskosten	Valeur vénale Verkehrswert	Revenus bruts réalisés ¹ Erzielte Bruttoeinnahmen ¹	Total vacant ² Leerstände gesamt ²
	en/in CHF	en/in CHF	en/in CHF	
La Conversion				
Route de Corsy 5	6'935'158	7'222'000	73'118	1.56%
Lausanne				
Avenue de l'Avant-Poste 9	7'808'170	10'690'000	428'193	0.00%
Avenue des Figuiers 1	3'440'740	4'436'000	184'708	0.00%
Avenue Frédéric-Recordon 3 / Chemin de Renens 2	12'276'183	15'837'000	720'979	2.30%
Avenue Louis-Vulliemin 26	3'541'553	3'961'000	163'200	0.82%
Rue de Genève 87-89-91	23'503'034	24'005'000	1'265'718	0.97%
Rue de la Borde 37	6'456'362	8'034'000	317'940	8.47%
Morges				
Avenue de Lonay 1	7'738'475	8'911'000	321'291	1.37%
Perroy				
⁽³⁾ Chemin de Sus-Craux 21-23	8'219'576	8'825'000	339'736	0.95%
Prilly				
Chemin d'Ombreval 3	5'063'374	6'834'000	301'355	6.22%
Rue de la Combette 12-14	12'132'422	16'340'000	642'930	0.14%
Rue de la Combette 16-18-20	9'672'971	11'590'000	503'407	1.01%
Renens				
Rue de Lausanne 61	6'434'791	8'835'000	369'595	0.52%
Tévenon				
Chemin de la Planche 6-8	4'937'172	5'068'000	237'937	6.50%
Valbroye				
Avenue de la Gare 9-13-15	9'028'716	9'248'000	416'794	6.91%
Veytaux				
Ruelle du Petit-Veytaux 2-4	5'247'475	6'099'000	276'988	2.29%
Villeneuve				
Route de Champfleuri 2	4'248'488	4'647'000	241'116	0.00%
Route de Praz-Berard 28-30	5'028'425	5'050'000	69'644	0.36%
VS Collombey-Muraz				
Chemin du Verger 5-7	31'261'606	33'700'000	1'583'180	0.00%
Martigny				
Rue des Follaterres 52-66	26'159'850	25'339'000	1'126'369	6.78%
Totaux / Total	310'195'093	343'661'000	14'907'063	

Immeubles à usage commercial Kommerziell genutzte Liegenschaften

BE Bienne				
Rue de la Gare 6-8-10	15'943'489	16'730'000	723'847	6.22%
Rue de la Gurzelen 31-31b	5'189'493	5'269'000	341'457	2.18%
NE Peseux				
Place de la Fontaine 4	21'389'315	23'690'000	1'322'089	3.80%
VS Martigny				
⁽³⁾ Rue Marconi 19	25'751'739	24'725'000	1'258'147	0.00%
Totaux / Total	68'274'035	70'414'000	3'645'540	

Immeubles à usage mixte Gemischte Bauten

	Prix de revient Gestehungskosten	Valeur vénale Verkehrswert	Revenus bruts réalisés ¹ Erzielte Bruttoeinnahmen ¹	Total vacant ² Leerstände gesamt ²
	en/in CHF	en/in CHF	en/in CHF	
BE Bienne				
Collegegasse 17	4'906'034	5'079'000	224'612	4.40%
Rue de la Gare 3	6'156'609	6'557'000	306'143	0.29%
Rue de la Gurzelen 37 / Rue du Général-Dufour 147	3'475'427	3'379'000	163'088	4.08%
BL Laufen				
Bahnhofstrasse 30	8'909'786	9'373'000	405'080	6.20%
FR Fribourg				
Rue des Bouchers 5	5'989'541	7'341'000	255'268	16.76%
GE Genève				
Rue de Monthoux 42	5'278'507	6'843'000	261'422	1.45%
⁽³⁾ Rue de Richemont 7-9	6'968'395	9'376'000	390'568	0.00%
VD Bex				
Ruelle du Marché 8 / Rue du Cropt	5'384'763	6'008'000	335'456	3.12%
Lausanne				
Chemin des Sauges 1	5'077'489	5'947'000	308'155	5.06%
Place du Tunnel 19-21	9'021'071	11'642'000	577'582	0.48%
Morges				
Avenue des Pâquis 29	11'006'941	10'756'000	428'935	5.22%
Totaux / Total	72'174'564	82'301'000	3'656'308	

Récapitulation Zusammenfassung

	Prix de revient Gestehungskosten	Valeur vénale Verkehrswert	Revenus bruts réalisés ¹ Erzielte Bruttoeinnahmen ¹	Total vacant ² Leerstände gesamt ²
	en/in CHF	en/in CHF	en/in CHF	
Immeubles d'habitation incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie Wohnbauten einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht	310'195'093	343'661'000	14'907'063	
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum	68'274'035	70'414'000	3'645'540	
Immeubles à usage mixte incluant les immeubles en PPE Gemischte Bauten einschliesslich Stockwerkeigentum	72'174'564	82'301'000	3'656'308	
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0	0	0	
Totaux / Total	450'643'692	496'376'000	22'208'912	2.88%

- du 01.04.2021 au 31.03.2022 / vom 01.04.2021 bis 31.03.2022
- Au 31.03.2022 ce taux exclut les vacants pour travaux et les six premiers mois de commercialisation des constructions neuves depuis leur livraison.
[Per 31.03.2022 sind die Leerstände aufgrund von Neubauten, Renovationen sowie den ersten sechs Monaten der Vermarktung nach der Übergabe von Neubauten nicht enthalten.](#)
- 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.





LISTE DES ACHATS ET DES VENTES

AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE

Achats

Käufe

Immeuble d'habitation Wohnbauten	Date Datum	Prix d'achat Kaufpreis
VD Villeneuve Route de Praz-Berard 28-30	03.12.2021	4'750'000.00



VD La Conversion Route de Corsy 5	03.12.2021	6'500'000.00
-----------------------------------	------------	--------------



Ventes

Verkäufe

Appartements vendus Verkaufte Wohnungen	Date Datum	Prix de vente Verkaufspreis
VD Valbroye Rue de la Gare 9 lot 8123-9	01.02.2022	515'000.00
VD Valbroye Rue de la Gare 9 lot 8123-5	01.09.2021	310'000.00
VD Valbroye Rue de la Gare 9 lot 8123-4	05.08.2021	430'000.00
VD Valbroye Rue de la Gare 9 lot 8123-8	15.07.2021	320'000.00
VD Valbroye Rue de la Gare 9 lot 8123-12	01.06.2021	325'000.00

Parkings vendus Verkaufte Parkplätze

VD Valbroye Rue de la Gare 9 place de parc 4	01.02.2022	15'000.00
VD Gilly Domaine du Châtelard places de parc 6, 9, 10, 19, 51 & 65	13.12.2021	210'000.00
VD Gilly Domaine du Châtelard places de parc 71 et 72	22.09.2021	70'000.00
VD Valbroye Rue de la Gare 9 place de parc 8	01.09.2021	15'000.00
VD Valbroye Rue de la Gare 9 place de parc 27	05.08.2021	15'000.00
VD Valbroye Rue de la Gare 9 place de parc 12	15.07.2021	15'000.00
VD Gilly Domaine du Châtelard places de parc 78 et 79	29.06.2021	70'000.00
VD Gilly Domaine du Châtelard place de parc 17	24.06.2021	34'000.00
VD Valbroye Rue de la Gare 9 place de parc 1	01.06.2021	15'000.00

DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 31.03.2021	Tiré	Remboursé	Capital au 31.03.2022
Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 31.03.2021 en/in CHF	Aufgenommen	Zurückbezahlt	Kapital per 31.03.2022 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)

1.78%	25.05.2012	24.05.2022	11'680'000.00	0	160'000	11'520'000
0.35%	28.02.2022	27.05.2022	0	7'200'000	0	7'200'000
1.67%	31.05.2012	31.05.2022	15'000'000	0	0	15'000'000
0.60%	25.09.2019	25.09.2022	1'500'000	0	0	1'500'000
1.79%	15.11.2012	14.11.2022	8'600'000	0	0	8'600'000
1.88%	27.11.2012	25.11.2022	9'144'000	0	107'000	9'037'000
1.54% ¹			45'924'000	7'200'000	267'000	52'857'000

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)

2.59%	20.09.2013	20.09.2023	2'220'000	0	40'000	2'180'000
0.75%	28.02.2019	29.02.2024	11'500'000	0	0	11'500'000
0.65%	31.03.2020	29.03.2024	7'000'000	0	0	7'000'000
0.85%	30.03.2019	02.04.2024	5'800'000	0	0	5'800'000
0.78%	09.07.2019	09.07.2025	8'141'500	0	206'800	7'934'700
0.85%	06.05.2019	06.05.2026	7'400'000	0	0	7'400'000
0.87% ¹			42'061'500	0	246'800	41'814'700

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)

2.74%	23.09.2013	30.09.2028	212'500	0	75'000	137'500
2.74%	23.09.2013	30.09.2028	2'750'000	0	0	2'750'000
1.05%	31.03.2020	30.03.2029	7'500'000	0	0	7'500'000
0.93%	24.12.2014	28.09.2029	4'020'000	0	0	4'020'000
0.93%	24.12.2014	28.09.2029	142'500	0	75'000	67'500
1.03%	31.03.2011	28.09.2029	6'000'000	0	0	6'000'000
1.03%	31.03.2011	28.09.2029	440'000	0	80'000	360'000
0.70%	24.03.2020	25.03.2030	1'000'000	0	0	1'000'000
1.30%	22.06.2020	24.06.2030	2'700'000	0	30'000	2'670'000
1.63%	01.07.2012	30.09.2031	2'020'000	0	40'000	1'980'000
1.68%	01.07.2012	30.09.2031	4'775'000	0	50'000	4'725'000
1.83%	01.07.2012	30.09.2031	2'700'000	0	0	2'700'000
1.83%	01.07.2012	30.09.2031	160'000	0	70'000	90'000
1.37% ¹			34'420'000	0	420'000	34'000'000
1.28% ¹			122'405'500	7'200'000	933'800	128'671'700

1. Taux moyen pondéré / Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz





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 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 la 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

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 Switzerland (AMAS) erfolgte die Bewertung der Liegenschaften von unabhängigen Schätzungsexperten nach der « Discounted Cash Flow Method ». Diese Bewertung beruht auf dem Ertragspotenzial jeder Liegenschaft und prognostiziert die künftigen Erträge und Aufwendungen auf einen vorgegebenen Zeitraum. Die so berechneten Cashflows werden abgezinst, und mithilfe der Summe dieser Beträge sowie des Residualwertes der Liegenschaft kann der Verkehrswert ermittelt werden. Dieser entspricht dem fairen Marktwert einer Liegenschaft zum Zeitpunkt der Bewertung.

Die Experten bestätigen, dass die Bewertungen mit den gesetzlichen Bestimmungen der KAG und der KKV und den Richtlinien der AMAS konform sind sowie den üblichen Bewertungsnormen im Immobiliensektor entsprechen. Gemäss den Swiss Valuation Standards stellt der angegebene Marktwert pro Immobilie den « richtigen Wert » dar. Anders ausgedrückt kann er als geeigneter Verkaufspreis unter normalen Bedingungen im aktuellen Markt betrachtet werden, ohne allfällige Transaktionskosten zu berücksichtigen.

Der Verkehrswert jeder Immobilie stellt den möglichen zu realisierenden Preis dar unter 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

du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

Méthode de Wüest Partner AG

Wüest Partner AG 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 nominaux, 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 AG 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).

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 AG 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 nominaux utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.63% à 5.14%.

Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 4.23%.

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 cash-flows futurs basés sur les revenus nets rapportés à aujourd'hui, sans tenir

peuvent se produire des différences en regard des évaluations.

Méthode 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 Cashflows. Im Übrigen werden die erwarteten Cashflows in Echtzeit dargestellt, was den Vorteil einer besseren Leserlichkeit der Vorhersagen hat.

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

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

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

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

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Diskontsätze lagen zwischen 3.63% und 5.14%. Der durchschnittliche nominale Diskontsatz liegt bei 4.23%.

Méthode von CBRE AG

Für die Bewertung des Marktwerts wurde die Discounted Cash Flow (DCF)-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 Änderun-

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 ajusté. 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 nominaux utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.77% et 5.81%.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 4.56%.

gen 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 nominalen Diskontsätze lagen zwischen 3.77% und 5.81%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.56%.

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%	0.87%
Commission d'émission Ausgabekommission	5.00%	N/A
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%	2.63%
Commission de gestion des immeubles Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	6.00%	3.49%
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 conservation de la fortune du fonds, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds Kommission für die Erhaltung des Fondsvermögens, die Regelung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung	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 (par cédule / pro Schuldbrief)	CHF 125 (par cédule / pro Schuldbrief)
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 0.00	CHF 0.00	

MODIFICATIONS DU CONTRAT DE FONDS ÄNDERUNGEN DES FONDSVERTRAGS

SOLUFONDS SA, en tant que direction du fonds de placement de droit suisse Immobilier-CH pour Institutionnels 56j 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 informe les investisseurs qu'il n'y a pas eu de modification dans le contrat de fonds.

Die SOLUFONDS SA, als Fondsleitung des Fonds Immobilier-CH pour Institutionnels 56j, ein Fonds für institutionelle Anleger der Art «Immobilienfonds» für steuerbefreite schweizerische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie für steuerbefreite Schweizer Ausgleichskassen informiert die Investoren, dass es keine Änderungen im Fondsvertrag gegeben hat.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

NACHHALTIGE ENTWICKLUNG

Cette partie du rapport annuel ne fait pas l'objet d'une révision par la société d'audit.

Introduction

Cette annexe du rapport annuel s'inscrit dans le prolongement du rapport ESG du gestionnaire du fonds, Procimmo SA, publié en septembre 2021. Il a pour but de présenter l'état énergétique actuel du parc immobilier, les actions déjà entreprises et celles qui sont programmées pour atteindre les objectifs fixés pour le fonds « Immobilier-CH pour Institutionnels 56j ».

Les objectifs « environnementaux » et valeurs cibles à atteindre d'ici 2030 sont les suivants :

1. La réduction de la consommation énergétique de 20% par rapport à 2020
L'indicateur choisi est l'Indice De Consommation IDC en MJ/m²/an. Il s'agit d'un indice normé incluant un correctif selon la localisation de l'immeuble (impact météo notamment). Ceci afin de comparer sur une même base l'ensemble des immeubles dans toute la Suisse.
2. La réduction des émissions de CO₂ de 30% par rapport à 2020
L'indicateur choisi s'exprime en kilo de CO₂ émis par m² par année : kgCO₂/m²/an
3. Utilisation des énergies renouvelables pour au moins 40% de la consommation énergétique

Les objectifs « sociaux » sont :

1. L'amélioration du confort des locataires
2. La réduction des charges pour les locataires
3. La sensibilisation des locataires aux enjeux environnementaux

Les objectifs de « gouvernance » restent principalement gérés en amont chez Procimmo SA.

Méthodologie suivie

Aspects « environnementaux »

- Un audit énergétique de tous les immeubles du portefeuille détenus au nom et pour le compte du fonds « Immobilier-CH pour Institutionnels 56j » a été mené en 2021 par ECOPERF, société externe accréditée. L'ensemble des immeubles a été analysé par la société ECOPERF qui a collecté, pour chacun des bâtiments, les données énergétiques

Dieser Teil des Jahresberichts wurde von der Prüfgesellschaft nicht geprüft.

Einleitung

Dieser Anhang zum Jahresbericht knüpft an den ESG-Bericht der Vermögensverwalterin Procimmo SA, der im September 2021 veröffentlicht wurde. Er soll den aktuellen energetischen Zustand des Immobilienbestands, die bereits ergriffenen und die noch geplanten Massnahmen zur Erreichung der für den Fonds «Immobilier-CH pour Institutionnels 56j» festgelegten Ziele darstellen.

Die Umweltziele und Zielwerte, die bis 2030 erreicht werden sollen, lauten wie folgt:

1. Die Senkung des Energieverbrauchs um 20% im Vergleich zu 2020
Der gewählte Indikator ist der Verbrauchsindex in MJ/m²/Jahr. Es handelt sich um einen normierten Index, der je nach Standort des Gebäudes (insbesondere Wettereinflüsse) korrigiert wird. So können alle Gebäude in der ganzen Schweiz auf derselben Basis verglichen werden.
2. Die Senkung der CO₂-Emissionen um 30% im Vergleich zu 2020
Der gewählte Indikator wird in Kilogramm CO₂ ausgedrückt, das pro m² pro Jahr emittiert wird: kgCO₂/m²/Jahr.
3. Nutzung erneuerbarer Energien bei mindestens 40% des Energieverbrauchs

Die sozialen Ziele sind:

1. Die Verbesserung des Komforts für die Mieter
2. Die Senkung der Nebenkosten für die Mieter
3. Die Sensibilisierung der Mieter für Umweltfragen

Die Ziele bezüglich «Governance» werden bei der Procimmo SA hauptsächlich im Vorfeld verwaltet.

Angewandte Methodik

Aspekte «Umwelt»

- Ein Energie-Audit aller Gebäude des Portfolios, die im Fonds «Immobilier-CH pour Institutionnels 56j» gehalten werden, wurde im Jahr 2021 von ECOPERF durchgeführt, einem externen akkreditierten Unternehmen. Dabei wurden alle Gebäude von der Firma ECOPERF analysiert, die für jedes Gebäude die folgenden Energiedaten sammelte:

suivantes : consommations de chauffage, d'eau et d'électricité et type de chauffage.

- Un reporting précis par immeuble a été établi concernant la performance énergétique et l'état des techniques et de l'enveloppe de chacun des bâtiments.
- Une analyse de ces données collectées a été réalisée par Procimmo SA afin de détecter les immeubles ayant le plus d'impact sur les indicateurs de performance précités.
- Selon cette analyse, une planification des rénovations a été établie, en tenant compte des priorités et, si possible, des potentiels de développement immobilier.
- Un suivi régulier des progrès réalisés pour chacun des bâtiments est également planifié et sera présenté chaque année aux investisseurs, dans le cadre du rapport annuel du fonds.

Aspects « sociaux »

- Des leviers sociaux ont été identifiés découlant en partie des objectifs environnementaux. Il s'agit notamment de l'amélioration de la qualité d'habitat. Pour cela, les dimensions acoustique, ventilation, traitement de l'eau et exposition à la lumière sont systématiquement envisagées lors de travaux de rénovation ou lors de nouveaux développements.
- Une réflexion sur la mobilité douce et les aménagements extérieurs est dorénavant intégrée lors de travaux (bornes de recharge pour véhicules électriques ou zones de détente, de promenade et de jeux). L'objectif étant de pouvoir distinguer les immeubles par un nouvel écosystème environnant.
- Sensibilisation des régies à la satisfaction des locataires avec notamment déjà pour certaines d'entre elles, la mise en place d'un système de « ticketing » qui permet au locataire de signaler immédiatement via une application, tel ou tel défaut dans son logement. Le choix d'une régie offrant ce type de services digitaux plus personnalisés sera privilégié.

Heizungs-, Wasser- und Stromverbrauch sowie Art der Heizung.

- Für jedes Gebäude wurde eine genaue Berichterstattung über die Energieeffizienz und den Zustand der Technik und der Gebäudehülle jedes einzelnen Gebäudes erstellt.
- Eine Analyse dieser gesammelten Daten wurde von der Procimmo SA durchgeführt, um die Gebäude mit den grössten Auswirkungen auf die oben genannten Leistungsindikatoren zu erkennen.
- Gemäss dieser Analyse wurde ein Renovationsplan erstellt, der die Prioritäten und, wenn möglich, das Potenzial für die Immobilienentwicklung berücksichtigt.
- Eine regelmässige Überwachung der Fortschritte bei den einzelnen Gebäuden ist ebenfalls geplant und wird den Anlegern jedes Jahr im Rahmen des Jahresberichts des Fonds vorgelegt.

Aspekte « Social »

Es wurden soziale Hebel identifiziert, die sich zum Teil aus den Umweltzielen ableiten. Dazu gehört insbesondere die Verbesserung der Wohnqualität. Zu diesem Zweck werden bei Renovationsarbeiten oder Neuentwicklungen systematisch die Dimensionen Akustik, Belüftung, Wasseraufbereitung und Lichteinfall berücksichtigt.


Bei Bauarbeiten werden künftig Überlegungen zur Elektromobilität und zur Gestaltung der Aussenanlagen angestellt (Ladestationen für Elektrofahrzeuge oder Bereiche zum Entspannen, Spaziergehen und Spielen). Ziel ist es, die Gebäude durch ein neues Ökosystem in der Umgebung hervorheben zu können.


Sensibilisierung der Hausverwaltungen für die Zufriedenheit der Mieter, wobei einige von ihnen bereits ein «Ticketing»-System eingeführt haben, das es dem Mieter ermöglicht, Mängel in seiner Wohnung sofort über eine Applikation zu melden. Die Wahl einer Hausverwaltung, die diese Art von personalisierten digitalen Dienstleistungen anbietet, wird bevorzugt.

Positionnement ESG du portefeuille du fonds « Immobilier-CH pour Institutionnels 56j » en 2021 Positionierung ESG des Portfolios des Fonds «Immobilier-CH pour Institutionnels 56j» 2021


 Indice de Consommation moyen (IDC) / Durchschnittlicher Verbrauchsindex **467** MJ/m²
Δ 2021 - 2020 : -4.3%

 Consommation d'eau / Wasserverbrauch **1.07** m³/m²
Δ 2021 - 2020 : -7.7%

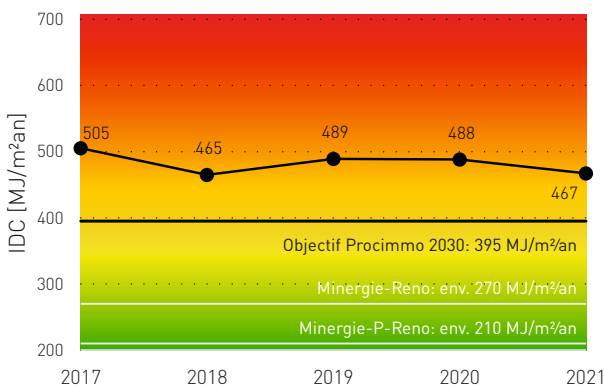
 Emission de CO₂ / Emission von CO₂ **28.5** kg CO₂/m²
Δ 2021 - 2020 : -1.4%

 Consommation électrique / Stromverbrauch **7.3** kWh/m²
Δ 2021 - 2020 : -1.4%

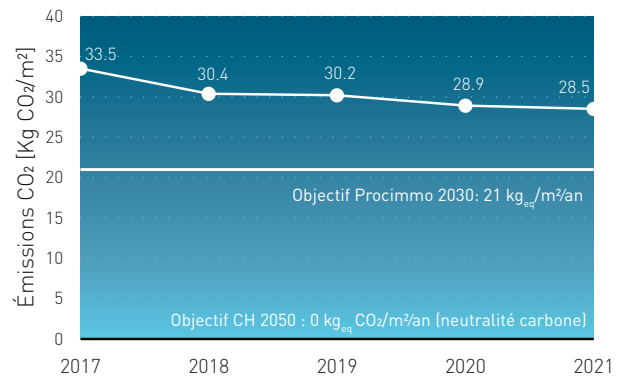
 Energies Renouvelables / Erneuerbare Energien **18%**
Δ 2021 - 2020 : +11.1%

 Surface de référence énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche **121'337** m²
Δ 2021 - 2020 : +5.4%

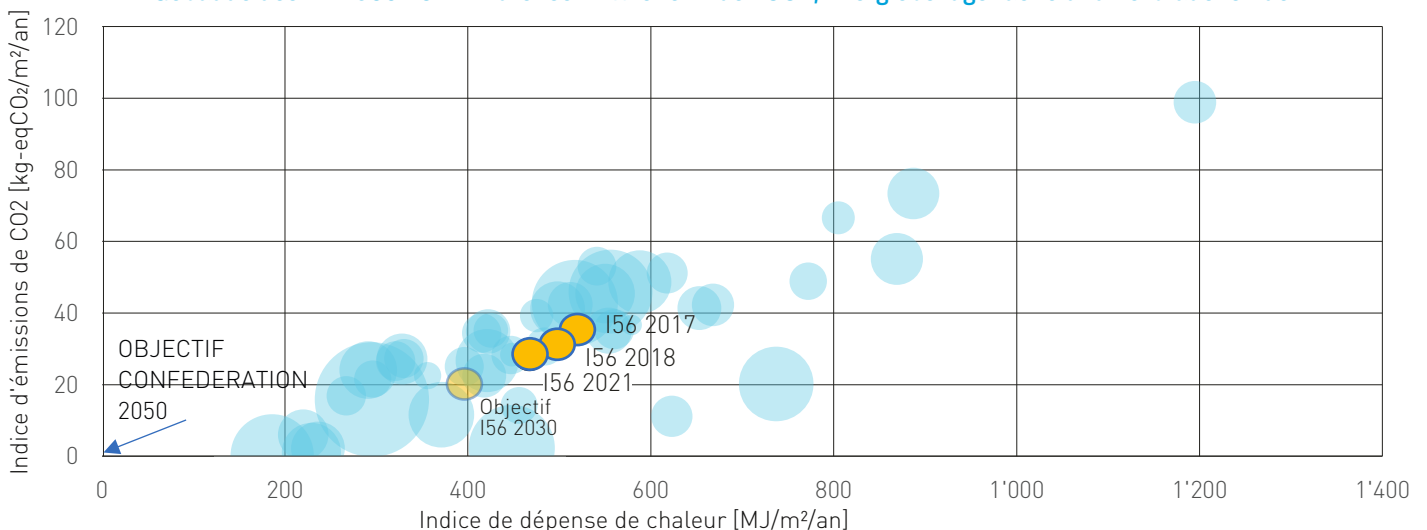
Évolution sur 5 ans - IDC moyen du parc
Entwicklung über 5 Jahre - durchschnittlicher Verbrauchsindex des Portfolios.



Évolution sur 5 ans - Émission de CO₂
Entwicklung über 5 Jahre - Emission von CO₂



Immeubles Immo56 2021 - Indices moyen CO₂, SRE et Indices de consommation IDC
Gebäude des Immo56 2021 - Durchschnittlicher Index CO₂, Energiebezugsfläche und Verbrauchsindex



Réalisations ESG 2021

Les principales actions ESG entreprises en 2021 pour le parc du fonds « Immobilier-CH pour Institutionnels 56j » sont les suivantes :

1. Raccordement au Chauffage à Distance (CAD) en 2021 pour les immeubles suivants et représentant 2.5% de la Surface de Référence Energétique (SRE) du parc immobilier:

- Rue Numaz-Droz 196-200 à la Chaux-de-Fonds (NE) : certifié 76% d'énergie renouvelable
- Avant-Poste 9 à Lausanne (VD) : certifié 63% d'énergie renouvelable

2. Signature de deux contrats de Chauffage à Distance (CAD) certifié à 63 % d'origine renouvelable pour les immeubles ci-dessous avec le changement en 2020-21 de toutes les vannes thermostatiques :

- Rue de la Combette 12-14 à Prilly (VD)
- Rue de la Combette 16-18-20 à Prilly (VD)

Ces raccordements concernent 4.2% de la Surface de Référence Energétique (SRE) du parc immobilier du fonds et seront effectifs en 2023. Ceux-ci s'inscrivent dans les objectifs que s'est fixés le gestionnaire du fonds en matière de réduction des émissions de CO₂.

3. Le gestionnaire a obtenu le permis de construire afin de débiter les travaux en mai 2022 pour le 1^{er} immeuble du portefeuille qui concernera une rénovation type « ESG » avec une surélévation de deux niveaux. Les travaux de l'existant comprendront la pose d'une isolation périphérique, le remplacement des fenêtres, des colonnes de chute et de l'ascenseur. L'agrandissement des balcons et le réaménagement complet des extérieures avec l'intégration d'un concept de mobilité douce et électrique avec borne de recharge pour les véhicules électriques sont également prévus. Une nouvelle production de chaleur incluant une toiture solaire et une pompe à chaleur air-eau complèteront les travaux. Un système de ventilation hygro-réglable sera installé dans l'ensemble de l'immeuble ainsi que des luminaires des zones communes qui seront remplacés par des équipements très basse consommation (type ECO21).

4. Des études et des demandes de permis de travaux sont en cours pour les rénovations ESG des immeubles suivants :

- Rue Marconi 19 à Martigny (VS)
- Rue Richemont 7-9 à Genève (GE)

ESG-Ergebnisse 2021

Die wichtigsten ESG-Massnahmen, die im Jahr 2021 für das Portfolio des Fonds «Immobilier-CH pour Institutionnels 56j» unternommen wurden, sind folgende:

1. Anschluss an Fernwärme im Jahr 2021 für die folgenden Gebäude, die 2.5% der Energiebezugsfläche des Gebäudebestands ausmachen:

- Rue Numaz-Droz 196-200 in La Chaux-de-Fonds (NE): mit 76% erneuerbarer Energie zertifiziert
- Avant-Poste 9 in Lausanne (VD): mit 63% erneuerbarer Energie zertifiziert

2. Unterzeichnung von zwei Fernwärmeverträgen, die zu 63% aus erneuerbaren Quellen stammen, für die folgenden Gebäude mit dem Austausch aller Thermostatventile in 2020-21:

- Rue de la Combette 12-14 à Prilly (VD)
- Rue de la Combette 16-18-20 à Prilly (VD)

Diese Anschlüsse betreffen 4.2% der Energiebezugsfläche des Immobilienbestands des Fonds und werden 2023 wirksam. Diese stehen im Einklang mit den Zielen, die sich die Vermögensverwalterin in Bezug auf die Reduktion der CO₂-Emissionen gesetzt hat.

3. Die Vermögensverwalterin hat die Baugenehmigung erhalten, um im Mai 2022 mit den Bauarbeiten für das erste Gebäude des Portfolios zu beginnen, die eine ESG-Renovation mit einer Aufstockung um zwei Geschosse, dem Einbau einer Perimeterdämmung, dem Austausch der Fenster, der Fallrohre und des Aufzugs umfassen werden. Die Vergrößerung der Balkone und eine komplette Neugestaltung der Aussenanlagen mit der Integration eines Konzepts für Elektromobilität mit Ladestation für Elektrofahrzeuge sind ebenfalls geplant. Eine neue Wärmeerzeugung einschliesslich eines Solardachs und einer Luft-Wasser-Wärmepumpe werden die Arbeiten vervollständigen. Im gesamten Gebäude wird ein feuchteregulierbares Belüftungssystem installiert und ebenso Leuchten in den Gemeinschaftsbereichen, die durch sehr energiesparende Geräte (Typ ECO21) ersetzt werden.

4. Für die ESG-Renovation der folgenden Gebäude sind Studien und Anträge auf Baugenehmigungen im Gange:

- Rue Marconi 19 in Martigny (VS)
- Rue Richemont 7-9 in Genf (GE)

Perspectives

- L'audit ESG du parc du fonds « Immobilier-CH pour Institutionnels 56j » ainsi que la planification des rénovations confirment la plausibilité d'atteindre les trois objectifs principaux du gestionnaire de fonds d'ici 2030. Pour se faire, les rénovations ESG se feront de manière globale, en intégrant également d'autres critères tels que les mises aux normes ou encore l'intégration d'un écosystème environnant au bâtiment. Les subventions et les certifications y relatives font partie de cette démarche.
- La veille technologique est renforcée par le choix de nouveaux produits à la fois innovants et éprouvés. Par exemple, le concept d'élément préfabriqué (mixte bois-béton) à circuit court, est envisagé pour certains projets de surélévation comme pour les constructions neuves. Deux projets pilotes sont en cours avec les start-ups Droople et ENNO dans un immeuble à Genève. Ces projets sont fonctionnels et évalués respectivement depuis janvier 2022 et mai 2021. La technologie de comptage de Droople permet le monitoring et l'optimisation de la consommation d'eau. Quant au projet avec la start-up ENNO, celui-ci a pour but d'optimiser les consommations de chauffage en s'appuyant sur l'inertie thermique des bâtiments.
- Enfin, une réflexion interne est en cours concernant la stratégie de labélisation pour les logements (SNBS, Minergie, SMEO, WELL). La vision étant de tendre vers les trois piliers du développement durable plutôt que seulement l'aspect énergétique.

Ausblick

- Die ESG-Prüfung des Fonds «Immobilier-CH pour Institutionnels 56j» und die Planung der Renovationen bestätigen, dass es plausibel ist, die drei Hauptziele der Vermögensverwalterin bis 2030 zu erreichen. Um dies zu erreichen, werden die ESG-Renovationen umfassend durchgeführt, wobei auch andere Kriterien wie die Einhaltung von Standards oder die Integration eines umgebenden Ökosystems in das Gebäude einbezogen werden. Dazu gehören auch Subventionen und die damit verbundenen Zertifizierungen.
- Die Technologieüberwachung wird durch die Auswahl neuer Produkte, die sowohl innovativ als auch bewährt sind, verstärkt. So wird beispielsweise das Konzept des vorgefertigten Elements (Holz-Beton-Mischung) mit kurzem Kreislauf für bestimmte Aufstockungsprojekte wie auch für Neubauten in Betracht gezogen. Zwei Pilotprojekte laufen mit den Start-ups Droople und ENNO in einem Gebäude in Genf. Diese Projekte sind seit Januar 2022 bzw. Mai 2021 funktionstüchtig und werden evaluiert. Die Zählertechnologie von Droople ermöglicht die Überwachung und Optimierung des Wasserverbrauchs. Das Projekt mit dem Start-up-Unternehmen ENNO seinerseits zielt auf die Optimierung des Heizverbrauchs ab, indem es die thermische Trägheit von Gebäuden nutzt.
- Schliesslich wird intern über die Label-Strategie für Wohnungen (SNBS, Minergie, SMEO, WELL) nachgedacht. Die Vision ist es, alle drei Säulen der nachhaltigen Entwicklung anzustreben und nicht nur den Energieaspekt.



Rapport abrégé de la société d'audit

au Conseil d'administration de la direction de fonds de Immobilier-CH pour Institutionnels 56j

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 du fonds de placements Immobilier-CH pour Institutionnels 56j 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 4-5 et 10 à 31) pour l'exercice arrêté au 31 mars 2022.

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 mars 2022 sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placement et au prospectus.

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

Benjamin Hamel

Genève, 29 juin 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.



imm^o56

Direction du fonds

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

Adresse du gestionnaire

Procimmo SA
Rue de Lausanne 64
CH-1020 Renens
☎ 021 651 64 30
✉ info@procimmo.ch
www.procimmo.ch