
procimmo56
SWISS COMMERCIAL FUND

2022

RAPPORT SEMESTRIEL AU 30.06.2022
HALBJAHRESBERICHT PER 30.06.2022

 **PROCIMMO**
FUND ARCHITECTS

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 assume la direction de fonds 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 1er février 2022 et remplace celle du 13 juillet 2021.

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

2. Informations concernant la direction du fonds

2.1. Indications générales sur la direction

La direction du fonds est SOLUFONDS SA. La direction gère des fonds de placement depuis sa fondation en 2008 en tant que société anonyme. Son siège a été déplacé de Signy-Avenex à Morges en 2021.

[...]

Le Conseil d'administration de SOLUFONDS SA est le suivant :

- Monsieur Michel Dominicé, Président
- Associé senior au sein de Dominicé & Co. – Asset Management
- Monsieur Michel Abt, Vice-président Avocat-associé au sein de l'Etude FBT Avocats SA
- Madame Nathalie Feingold, Administratrice indépendante Membre de Comités stratégiques d'entreprises technologiques

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 auf.

Der Anlagefonds wurde am 23. November 2015 lanciert.

Der aktuelle Fondsvertrag ist am 1. Februar 2022 in Kraft getreten und ersetzt diesen vom 13 Juli 2021.

Änderungen im Fondsvertrag (1. Teil: Einleitung) :

2. Angaben zur Fondsleitung

2.1. Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung ist SOLUFONDS SA. Die Fondsleitung verwaltet Anlagefonds seit ihrer Gründung im Jahr 2008 als Aktiengesellschaft. Ihr Sitz wurde 2021 von Signy-Avenex nach Morges verlegt.

[...]

Der Verwaltungsrat von SOLUFONDS SA setzt sich wie folgt zusammen:

- Herr Michel Dominicé, Präsident
- Senior Partner bei Dominicé & Co. - Asset Management
- Herr Michel Abt, Vizepräsident Rechtsanwalt und Partner in der Kanzlei FBT Avocats SA.
- Frau Nathalie Feingold, Unabhängige Verwaltungsrätin Mitglied von Strategiausschüssen von Technologieunternehmen

- Monsieur Arno Kneubühler,
Administrateur Directeur général au sein
de PROCIMMO SA

[...]

SOLUFONDS SA

Promenade de Castellane 4

1110 Morges

www.solufonds.com

4.3. Experts chargés des estimation

I. Bases

[...]

2. La direction du fonds est SOLUFONDS SA, Morges.

3. Le gestionnaire du fonds est PROCIMMO SA, Renens.

§14 Droits de gage sur immeubles

[...]

2. L'ensemble des immeubles ne peut être grevé, en moyenne, que jusqu'à concurrence du tiers de la valeur vénale.

~~3. — Au delà de 6 ans, après le lancement du fonds, l'ensemble des immeubles ne peut être grevé, en moyenne, que jusqu'à concurrence du tiers de la valeur vénale.~~

§27 Droit applicable et for

[...]

3. Le présent contrat de fonds de placement entre en vigueur le 1^{er} février 2022.

4. Le présent contrat de fonds de placement remplace le contrat de fonds de placement du 13 juillet 2021.

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

- Herr Arno Kneubühler,
Verwaltungsratsmitglied Generaldirektor
bei PROCIMMO SA

[...]

SOLUFONDS SA

Promenade de Castellane 4

1110 Morges

www.solufonds.com

4.3. Unabhängige Schätzungsexperten

I. Grundlagen

[...]

2. *Die Fondsleitung ist SOLUFONDS SA, Morges.*

3. *Die Vermögensverwalterin ist PRO-CIMMO SA, Renens.*

§14 Grundpfandrechte

[...]

2. Die Gesamtheit der Grundstücke darf im Durchschnitt nur bis zu einem Drittel des Verkehrswertes belastet werden.

~~3. — Nach Ablauf von 6 Jahren nach der Auflegung des Fonds dürfen sämtliche Grundstücke im Durchschnitt nur bis zu einem Drittel des Verkehrswertes belastet werden.~~

§27 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

[...]

3. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 1. Februar 2022 in Kraft.

4. Dieser Fondsvertrag ersetzt den Fondsvertrag vom 13. Juli 2021.

Den Bedürfnissen der Vorsorgeeinrichtungen entsprechen

Der Fonds PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 wurde speziell für die Bedürfnisse von steuerbefreiten inländischen Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie für steuerbefreite inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen nach Art. 56 lit j des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer (DBG) im Sinne des DBG Art. 56 lit e und f errichtet.

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.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Vertrag für kollektive Kapitalanlagen (Fondsvertrag), gemäss dem sich die Fondsleitung verpflichtet, die Anlegerinnen und Anleger proportional zu den von ihnen erworbenen Anteilen am Fonds zu beteiligen und den Fonds gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und dem Fondsreglement auf eigene Rechnung und in eigenem Namen zu verwalten. Die Depotbank ist Vertragspartei nach Massgabe der Aufgaben, zu denen sie durch das Gesetz und das Fondsreglement verpflichtet ist.

Gemäss dem Fondsvertrag ist die Fondsleitung befugt, mit der Zustimmung der Depotbank und der Bewilligung der Aufsichtsbehörde, jederzeit verschiedene Anteilklassen zu bilden, aufzulösen oder zusammenzulegen.

Der Immobilienfonds ist nicht in verschiedene Anteilklassen 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 du fonds / 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 / Revisionsstelle

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. Yves **Cachemaille** (*depuis le / seit dem 01.01.2022*)
M. Sönke **Thiedemann**

Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

Genève / Genf

Personnes responsables / Verantwortliche Personen :

Mme Olivia **Siger**
M. Daniel **Schneider**

Wüest Partner AG

Zurich et Genève / Zürich und Genf

Personnes responsables / Verantwortliche Personen :

M. Hervé **Froidevaux** (*jusqu'au / bis zum 31.12.2021*)
M. Philippe **Bach** (*depuis le / seit dem 01.01.2022*)
M. Vincent **Clapasson**

Délégation d'autres tâches partielles

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

- Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil, Neuchâtel
- Comptoir Immobilier SA
- Domicim SA, Lausanne
- Naef Immobilier Lausanne SA, Prilly
- PRIVERA AG, Gümliigen

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. Fidimmobil, Neuenburg
- Comptoir Immobilier SA
- Domicim SA, Lausanne
- Naef Immobilier Lausanne SA, Prilly
- PRIVERA AG, Gümliigen

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 30 juin 2022

Résultat semestriel

Le fonds immobilier « Procimmo Swiss Commercial Fund 56 » (P56) clôture le premier semestre de l'année 2022 avec de bons résultats avec notamment un résultat net en hausse de 19.75% par rapport au 30 juin 2021 et un taux de perte sur loyer historiquement bas de 8.57%.

La fortune nette du fonds s'élève à CHF 409'680'773.- contre CHF 348'597'436.- au 30 juin 2021 et la fortune totale du fonds augmente à CHF 538'593'728.- contre CHF 501'807'773.- au 30 juin 2021. Le fonds réalise aussi une valeur nette d'inventaire (VNI) de CHF 117.70.- par part, soit une hausse de CHF 0.40.- par rapport au 30 juin 2021. La valeur de marché de tous les biens immobiliers continue de progresser et atteint CHF 515'222'000.- contre CHF 487'750'000.- au 30 juin 2021, soit une hausse de 5.63% sur un an, portée notamment par l'acquisition d'un terrain constructible à Gland (VD).

Les revenus continuent à augmenter et atteignent CHF 15'011'322.-, soit une hausse de 7.18% par rapport au 30 juin 2021 (CHF 14'005'803.-) alors que la maîtrise des charges se poursuit et s'élève à CHF 5'643'396.- contre CHF 6'182'727.- au 30 juin 2021, soit une baisse de 8.72%. Ainsi, le résultat net du premier semestre 2022 s'améliore significativement et se monte à CHF 9'367'926.-, en hausse de 19.75% par rapport au 30 juin 2021.

Selon les calculs des indices AMAS, la marge EBIT progresse fortement et s'affiche à 70.34% (contre 62.78% au 30 juin 2021) et le rendement des fonds propres (ROE) s'établit à 4.68%. De plus, le rendement de placement calculé sur douze mois est de 5.28%. Le taux de perte sur loyer se réduit considérablement et s'affiche quant à lui à 8.57% (contre 11.77% au 30 juin 2021).

Par ailleurs, le coefficient d'endettement tombe de manière significative à 24.38% (21.18% en intégrant les liquidités courantes) contre 30.89% fin juin 2021, grâce notamment à l'augmentation de capital de CHF 60.5 millions effectuée en

GESCHÄFTSBERICHT

Per 30. Juni 2022

Halbjahresresultat

Der Immobilienfonds «Procimmo Swiss Commercial Fund 56» (P56) schliesst das erste Halbjahr 2022 mit einem guten Resultat ab, dies insbesondere mit einem um 19.75% im Vergleich per 30. Juni 2021 angestiegenen Nettoertrag und einer historisch tiefen Mietausfallrate von 8.57%.

Das Nettofondsvermögen beläuft sich auf CHF 409'680'773.-, gegenüber CHF 348'597'436.- per 30. Juni 2021 und das Gesamtfondsvermögen erhöht sich auf CHF 538'593'728.-, gegenüber CHF 501'807'773.- per 30. Juni 2021. Der Fonds erzielt einen Nettoinventarwert (NIW) von CHF 117.70 pro Anteil, was einem Anstieg von CHF 0.40 gegenüber dem 30. Juni 2021 gleichkommt. Der Marktwert aller Immobilien steigt weiter an und erreicht CHF 515'222'000.-, gegenüber CHF 487'750'000.- per 30. Juni 2021. Dies entspricht einem Anstieg von 5.63% im Jahresvergleich, der insbesondere durch den Erwerb eines Baugrundstücks in Gland (VD) getragen wird.

Die Erträge steigen weiter an und erreichen CHF 15'011'322.-, was einem Anstieg von 7.18% gegenüber dem 30. Juni 2021 (CHF 14'005'803.-) entspricht. Die Aufwände sind weiterhin unter Kontrolle und betragen CHF 5'643'396.-, gegenüber CHF 6'182'727.- per 30. Juni 2021, was einem Rückgang von 8.72% gleichkommt. Somit verbessert sich der Nettoertrag für das erste Halbjahr 2022 signifikant und beläuft sich auf CHF 9'367'926.-, was einer Steigerung von 19.75% gegenüber dem 30. Juni 2021 entspricht.

Nach den Berechnungen der AMAS-Indizes steigt die EBIT-Marge markant an auf 70.34% (gegenüber 62.78% per 30. Juni 2021) und die Eigenkapitalrendite (ROE) beläuft sich auf 4.68%. Zudem liegt die über zwölf Monate berechnete Anlagerendite bei 5.28%. Die Mietausfallrate verringert sich erheblich und liegt bei 8.57% (gegenüber 11.77% per 30. Juni 2021).

Darüber hinaus sinkt die Fremdfinanzierungsquote deutlich auf 24.38% (21.18% unter

avril 2022. Ceci permet au fonds d'aborder l'avenir avec confiance, particulièrement face au risque d'augmentation des taux d'intérêts et aussi d'avoir la capacité d'acquérir des actifs en ligne avec la stratégie du fonds et les évolutions du marché.

Retour sur le semestre écoulé

Au cours du deuxième trimestre 2022, le fonds a acquis un terrain situé à Gland (VD) pour un prix d'achat de CHF 4.4 millions. Ce terrain bien situé sera utilisé afin de développer un bâtiment industriel et bureaux d'environ 8'500 m² de surfaces locatives dont la construction débutera fin 2022.

Aussi, la construction du parking privé entièrement loué, situé Avenue du Mont-Blanc 30 à Gland (VD) a été réceptionné comme prévu en avril 2022 et les locaux remis au locataire. Ce développement générera un revenu annuel supplémentaire d'environ CHF 515'000.-.

Par ailleurs, la commercialisation continue à être soutenue, le fonds ayant signé durant le premier semestre 2022 pour environ 5'900 m² de nouvelles locations, dont 3'370 m² à Rue du Pré-de-la-Fontaine 19 à Satigny (GE) (surfaces actuellement sous garantie locatives) et plus de 560 m² au « Streetbox » à Orbe (VD) qui est en bonne voie pour être totalement loué. Ces commercialisations viennent partiellement compenser les départs des principaux locataires des bâtiments sis Chemin de la Rueyre 116, 118 à Renens (VD) et Chemin des Roses 90A à Villeneuve (VD).

Enfin, concernant la stratégie ESG, et en ligne avec la politique de Procimmo, le fonds a continué à investir dans les améliorations des bâtiments existants, notamment les isolations (Chemin des Roses 90A à Villeneuve (VD)), les études pour les changements de chaudières et la pose de panneaux photovoltaïques afin de réduire les consommations énergétiques. Dans le cadre de ces investissements, les besoins des locataires sont pris en compte afin qu'ils puissent également bénéficier des améliorations apportées.

Projection sur le second semestre

Le fonds continue à analyser activement de potentielles acquisitions en ligne avec sa stratégie

Berücksichtigung der aktuellen Liquidität gegenüber 30.89% per Ende Juni 2021, was insbesondere auf die im April 2022 durchgeführte Kapitalerhöhung von CHF 60.5 Mio. zurückzuführen ist. Dies ermöglicht es dem Fonds, mit Zuversicht in die Zukunft zu blicken, insbesondere angesichts des Risikos steigender Zinssätze, und auch fähig zu sein, Vermögenswerte zu erwerben, die der Strategie des Fonds und den Marktentwicklungen entsprechen.

Rückblick auf das vergangene Halbjahr

Im zweiten Quartal 2022 erwarb der Fonds ein Grundstück in Gland (VD) für einen Kaufpreis von CHF 4.4 Mio. Dieses gut gelegene Grundstück wird für die Entwicklung eines Industrie- und Bürogebäudes mit einer Mietfläche von ca. 8'500 m² genutzt, dessen Bau Ende 2022 beginnen wird.

Auch der Bau des vollständig vermieteten Privatparkhauses an der «Avenue du Mont-Blanc» 30 in Gland (VD) wurde wie geplant im April 2022 fertiggestellt und die Räumlichkeiten dem Mieter übergeben. Diese Entwicklung wird zusätzliche jährliche Erträge von rund CHF 515'000.- generieren.

Darüber hinaus setzte sich die starke Vermarktung fort, wobei der Fonds im ersten Halbjahr 2022 für rund 5'900 m² neue Mietverträge unterzeichnet hat, darunter 3'370 m² an der «Rue du Pré-de-la-Fontaine» 19 in Satigny (GE) (die Flächen sind momentan unter Mietgarantie) und über 560 m² im Gebäude in Orbe (VD), das auf gutem Weg der Vollvermietung ist. Diese Vermarktungen kompensieren teilweise die Abgänge der Hauptmieter der Gebäude «Chemin de la Rueyre» 116, 118 in Renens (VD) und «Chemin des Roses» 90A in Villeneuve (VD).

Was die ESG-Strategie betrifft, so hat der Fonds im Einklang mit der Strategie von Procimmo weiterhin in Verbesserungen bestehender Gebäude investiert, insbesondere in Isolierungen («Chemin des Roses» 90A in Villeneuve (VD)), in Studien zum Austausch von Heizkesseln und die Installation von Solarpanels, um den Energieverbrauch zu senken. Im Rahmen dieser Investitionen werden die Bedürfnisse der Mieter berücksichtigt, damit sie ebenfalls von den Verbesserungen profitieren können.

et tout en prenant en compte les évolutions du marché de l'investissement, en lien avec la hausse des taux d'intérêts et de l'inflation. Ainsi, plusieurs projets d'acquisition sont en négociation avancées avec un objectif d'achat avant la fin de l'année. Aussi, le fonds souhaite profiter de son faible taux d'endettement pour analyser plus activement des potentiels de développements sur le portefeuille existant ou à l'acquisition.

Concernant la commercialisation, celle-ci reste la priorité première du fonds avec des efforts particuliers apportés aux immeubles sis Chemin de la Rueyre 116, 118 à Renens (VD), Z.I. La Coche 1 à Roche (VD) et Rue du Pré-de-la-Fontaine 19 à Satigny (GE). Le deuxième semestre de l'année 2022 a en effet bien commencé avec une location d'environ 3'100 m² à Chemin des Roses 90A à Villeneuve (VD) et la quasi-finalisation de la commercialisation du site « Streetbox » à Orbe (VD).

Enfin, le lancement de la construction du projet Route des Avouillons à Gland (VD) interviendra en fin d'année avec une livraison prévue en 2024.

Ausblick auf das zweite Halbjahr

Der Fonds analysiert weiterhin aktiv potenzielle Akquisitionen im Einklang mit seiner Strategie und unter Berücksichtigung der Entwicklungen im Investitionsmarkt, die im Zusammenhang mit den steigenden Zinssätzen und der Inflation stehen. So befinden sich mehrere Objekte in fortgeschrittenen Verhandlungen mit dem Ziel eines Abschlusses bis zum Jahresende. Der Fonds nutzt auch seine niedrige Fremdfinanzierungsquote, um potenzielle Entwicklungen im bestehenden Portfolio oder für Akquisitionen aktiver zu analysieren.

Was die Vermarktung betrifft, so bleibt diese die oberste Priorität des Fonds mit besonderen Anstrengungen bei den Gebäuden am «Chemin de la Rueyre» 116, 118 in Renens (VD), «Z.I. La Coche» 1 in Roche (VD) und an der «Rue du Pré-de-la-Fontaine» 19 in Satigny (GE). Die zweite Hälfte des Jahres 2022 hat mit der Vermietung von rund 3'100 m² am «Chemin des Roses» 90A in Villeneuve (VD) und der fast abgeschlossenen Vermarktung des Standorts «Streetbox» in Orbe (VD) gut begonnen.

Schliesslich wird Ende Jahr der Baubeginn für das Projekt an der «Route des Avouillons» in Gland (VD) erfolgen, wobei die Fertigstellung für 2024 geplant ist.

CHIFFRES-CLÉS / KENNZAHLEN

| | | 30.06.2022 | 30.06.2021 |
|---|-----|-------------|-------------|
| Fortune totale | CHF | 538'593'728 | 501'807'773 |
| Gesamtfondsvermögen | | | |
| Fortune nette | CHF | 409'680'773 | 348'597'436 |
| Nettofondsvermögen | | | |
| Valeur vénale des immeubles terminés | CHF | 509'201'000 | 487'750'000 |
| Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten | | | |
| Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain) | CHF | 6'021'000 | 0 |
| Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland) | | | |

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 | Nettofondsvermögen | Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Anteil | Ausschüttung des Reingewinns pro Anteil | Gesamtausschüttung |
| 30.06.2020 | CHF 116.00 | 2'376'515 | CHF 275'559'041 | N/A | N/A | N/A |
| 30.06.2021 | CHF 117.30 | 2'970'643 | CHF 348'597'436 | N/A | N/A | N/A |
| 30.06.2022 | CHF 117.70 | 3'480'727 | CHF 409'680'773 | N/A | N/A | N/A |

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

| | 30.06.2022 | 30.06.2021 |
|---|------------|------------|
| Taux de perte sur loyer / Mietausfallrate ¹ | 8.57% | 11.77% |
| Coefficient d'endettement / Fremdfinanzierungsquote | 24.38% | 30.89% |
| Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) / Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge) ² | 70.34% | 62.78% |
| Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV) / Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV) | 0.80% | 0.83% |
| Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV) / Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV) ² | 1.13% | 1.28% |
| Rendement des fonds propres (ROE) / Eigenkapitalrendite (ROE) ² | 4.68% | 5.64% |
| Rendement du capital investi (ROIC) / Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ² | 3.79% | 4.07% |
| Rendement sur distribution / Ausschüttungsrendite | N/A | N/A |
| Coefficient de distribution (Payout ratio) / Ausschüttungsquote (Payout ratio) | N/A | N/A |
| Agio/Disagio / Agio/Disagio ³ | N/A | N/A |
| Rendement de placement / Anlagerendite ² | 5.28% | 6.68% |

Performance PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56

| | 30 juin 2022 | 30 juin 2021 | Depuis la création du fonds |
|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---|
| | 30. Juni 2022 | 30. Juni 2021 | Seit Bestehen des Fonds |
| PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 | 5.01% | 2.99% | 61.98% |
| SXI Real Estate® Funds TR | -14.88% | 20.24% | 32.97% |

¹ Ce taux exclut les vacants pour travaux

¹ Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten

² Calculé sur 12 mois / [Berechnung für 12 Monate](#)

³ A partir du 30.06.2021 plus aucun Agio/Disagio ne sera publié. / [Seit dem 30.06.2021 werden keine Agios/Disagios mehr publiziert.](#)

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

| | 30.06.2022 | 30.06.2021 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | CHF | CHF |
| Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces <i>Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken</i> | 16'492'911.67 | 1'803'792.37 |
| Immeubles, divisés en : / <i>Grundstücke, aufgeteilt in :</i> | | |
| Immeubles à usage commercial / <i>Kommerziell genutzte Liegenschaften</i> | 509'201'000.00 | 487'750'000.00 |
| Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction <i>Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten</i> | 6'021'000.00 | 0.00 |
| Total des immeubles / Total Grundstücke | 515'222'000.00 | 487'750'000.00 |
| Autres actifs / <i>Sonstige Vermögenswerte</i> | 6'878'816.66 | 12'253'980.22 |
| Fortune totale du fonds, dont à déduire / Gesamtfondsvermögen abzüglich | 538'593'728.33 | 501'807'772.59 |
| Engagements à court terme, divisés selon : / <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :</i> | | |
| Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques <i>Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten</i> | 36'640'900.00 | 56'168'400.00 |
| Autres engagements à court terme / <i>Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten</i> | 4'499'522.39 | 3'406'382.15 |
| Engagements à long terme, divisés selon : / <i>Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :</i> | | |
| Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques <i>Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten</i> | 88'987'500.00 | 94'505'000.00 |
| Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern | 408'465'805.94 | 347'727'990.44 |
| Estimation des impôts dus en cas de liquidation / <i>Geschätzte Liquidationssteuern</i> | 1'214'967.00 | 869'446.00 |
| Fortune nette du fonds / Nettofondsvermögen | 409'680'772.94 | 348'597'436.44 |
| Variation de la fortune nette du fonds / Veränderung des Nettofondsvermögens | 01.01.2022 | 01.01.2021 |
| | 30.06.2022 | 30.06.2021 |
| | CHF | CHF |
| Fortune nette du fonds au début de l'exercice / <i>Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres</i> | 356'315'748.45 | 286'108'363.87 |
| Distribution / <i>Ausschüttung</i> | -16'338'536.50 | -14'259'090.00 |
| Solde des mouvements de parts / <i>Saldo aus dem Anteilverkehr</i> | 58'356'351.67 | 67'926'654.24 |
| Résultat total / <i>Gesamterfolg</i> | 11'347'209.32 | 8'821'508.33 |
| Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice / Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres | 409'680'772.94 | 348'597'436.44 |
| Nombredepartsencirculation / Anzahl Aktien im Umlauf | 01.01.2022 | 01.01.2021 |
| | 30.06.2022 | 30.06.2021 |
| Situation au début de l'exercice / <i>Stand zu Beginn des Rechnungsjahres</i> | 2'970'643 | 2'376'515 |
| Nombre de parts émises / <i>Anzahl ausgegebene Anteile</i> | 510'084 | 594'128 |
| Situation à la fin de l'exercice / Stand am Ende des Rechnungsjahres | 3'480'727 | 2'970'643 |
| Valeur nette d'inventaire par part, arrondie à CHF 0.10 / Nettoinventarwert pro Anteil, gerundet auf CHF 0.10 | 117.70 | 117.30 |

COMPTE DE RÉSULTAT / ERFOLGSRECHNUNG

| | 01.01.2022 | 01.01.2021 |
|--|----------------------|----------------------|
| | 30.06.2022 | 30.06.2021 |
| | CHF | CHF |
| Revenus / Ertrag | | |
| Loyers (rendements bruts) / Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge) | 13'158'562.25 | 12'787'765.23 |
| Intérêts intercalaires portés à l'actif / Aktivierte Bauzinsen | 227'776.81 | 160'767.35 |
| Autres revenus / Übrige Erträge | 709'574.25 | -374'577.98 |
| Participation des souscripteurs aux revenus nets courus | 915'409.13 | 1'431'848.48 |
| Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen | | |
| Total des revenus, dont à déduire : / Total Erträge abzüglich : | 15'011'322.44 | 14'005'803.08 |
| Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques | 684'188.52 | 815'264.89 |
| Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten | | |
| Rentes de droits de superficie / Baurechtszins | 491'882.50 | 491'726.80 |
| Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen | 745'487.10 | 696'583.73 |
| Administration des immeubles, divisés en : / Liegenchaftenverwaltung, aufgeteilt in : | | |
| Frais liés aux immeubles / Liegenchaftsaufwand | 1'086'336.17 | 1'529'279.66 |
| Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux / Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren | 84'089.14 | 283'052.35 |
| Impôts fonciers / Liegenchaftssteuern | 476'785.50 | 352'451.00 |
| Frais d'administration / Verwaltungsaufwand | 332'616.65 | 367'838.51 |
| Frais d'estimation et d'audit / Schätzungs- und Prüfaufwand | 52'380.05 | 40'253.85 |
| Rémunérations réglementaires versées : / Reglementarische Vergütungen : | | |
| A la direction / an die Fondsleitung | 1'500'034.76 | 1'409'565.91 |
| A la banque dépositaire / an die Depotbank | 92'501.74 | 76'628.28 |
| Commissions sur distribution / Ausschüttungskommission | 40'846.68 | 71'295.45 |
| Autres charges / Sonstiger Aufwand | 56'247.45 | 48'786.92 |
| Total des charges / Total Aufwand | 5'643'396.26 | 6'182'727.35 |
| Résultat net / Nettoertrag | 9'367'926.18 | 7'823'075.73 |
| Gains et pertes en capitaux réalisés / Realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste | 0.00 | 0.00 |
| Impôt sur gain immobilier / Steuern auf Kapitalgewinne | 0.00 | 0.00 |
| Résultat réalisé / Realisierter Erfolg | 9'367'926.18 | 7'823'075.73 |
| Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) | 1'979'283.14 | 785'658.60 |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung) | | |
| Impôts en cas de liquidation (variation) / Liquidationssteuern (Veränderung) | 0.00 | 212'774.00 |
| Résultat total / Gesamterfolg | 11'347'209.32 | 8'821'508.33 |

INVENTAIRE DES IMMEUBLES / IMMOBILIENINVENTAR

Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften

| Canton | Localité / Adresse | Prix de revient | Valeur vénale | Revenus bruts réalisés ¹ | Total vacant ³ |
|-----------|---|------------------|---------------|---|--------------------------------|
| Kanton | Ort / Adresse | Gestehungskosten | Verkehrswert | Erzielte Bruttomieteinnahmen ¹ | Leerstände gesamt ³ |
| | | CHF | CHF | CHF | |
| FR | Bulle | | | | |
| | Route de la Pâla 126 | 10'665'034 | 10'938'000 | 316'500 | 0.00% |
| | Châtel-Saint-Denis | | | | |
| | Route de Pra-de-Plan 3 | 4'041'352 | 3'908'000 | 110'724 | 29.01% |
| | Wünnewil-Flamatt | | | | |
| | Bernstrasse 41, 43 (Sensepark) | 11'267'327 | 10'521'000 | 338'452 | 2.83% |
| GE | Les Acacias - Genève | | | | |
| | ⁽²⁾ Rue des Mouettes 13 | 5'795'278 | 7'690'000 | 167'232 | 2.24% |
| | Satigny | | | | |
| | Rue du Pré-de-la-Fontaine 8 | 27'908'792 | 29'930'000 | 561'965 | 20.74% |
| | ⁽⁵⁾ Rue du Pré-de-la-Fontaine 19 | 57'709'399 | 58'920'000 | 1'831'059 | 1.06% |
| | Vernier | | | | |
| | ⁽⁵⁾ Chemin Grenet 10 | 30'543'077 | 36'010'000 | 1'042'872 | 0.00% |
| JU | Delémont | | | | |
| | Rue Saint-Maurice 1, 3 | 3'659'583 | 3'809'000 | 131'862 | 0.00% |
| NE | La Chaux-de-Fonds | | | | |
| | ⁽⁵⁾ Boulevard des Eplatures 38 | 8'369'916 | 8'781'000 | 237'641 | 22.09% |
| VD | Bussigny | | | | |
| | ⁽²⁾ Chemin du Vallon 30 | 25'321'430 | 26'054'000 | 712'865 | 0.49% |
| | Cheseaux-sur-Lausanne | | | | |
| | Route des Dragons 7 | 24'529'815 | 24'400'000 | 570'685 | 18.84% |
| | Crissier | | | | |
| | Chemin du Cloalet 14, 16 | 9'496'734 | 9'058'000 | 255'922 | 0.28% |
| | Denges | | | | |
| | Route de la Pale 20 | 11'155'839 | 11'257'000 | 249'935 | 1.41% |
| | Ecublens | | | | |
| | Chemin de Verney 2 | 26'224'600 | 26'425'000 | 704'260 | 7.86% |
| | Route de Reculan 1, 3 | 12'084'929 | 12'380'000 | 294'952 | 2.48% |
| | Etagnières | | | | |
| | ⁽⁵⁾ En Rambuz | 6'189'940 | 6'214'000 | 250'226 | 0.00% |
| | Gland | | | | |
| | Avenue du Mont-Blanc 30 | 11'688'587 | 11'976'000 | 83'540 | 1.12% |
| | Rue des Tuillières 1 | 11'563'604 | 11'812'000 | 307'091 | 1.16% |
| | Le Mont-sur-Lausanne | | | | |
| | Chemin de Budron A10 | 3'028'116 | 3'077'000 | 94'045 | 3.70% |
| | Chemin de Maillefer 37 | 10'083'894 | 13'028'000 | 382'846 | 0.00% |
| | Lonay | | | | |
| | Route de Denges 6, 8 | 10'586'169 | 10'539'000 | 311'663 | 3.20% |
| | Orbe | | | | |
| | Chemin de l'Etraz 18 | 8'186'104 | 8'226'000 | 107'513 | 32.27% |
| | Puidoux | | | | |
| | Route de la Z.I. du Verney 1 | 8'412'936 | 9'457'000 | 237'270 | 1.81% |
| | Route du Vergnolet 8a, 8e | 3'944'812 | 3'910'000 | 153'306 | 0.00% |
| | Renens | | | | |
| | Avenue Longemalle 11 | 11'874'078 | 11'846'000 | 263'603 | 20.17% |
| | ⁽⁴⁾ Chemin de la Rueyre 116, 118 | 13'323'144 | 12'872'000 | 193'358 | 48.06% |
| | Rue de Lausanne 64 | 22'782'503 | 25'030'000 | 464'063 | 3.95% |
| | Rennaz | | | | |
| | Route des Deux-Chênes 11 | 26'084'991 | 28'311'000 | 763'425 | 0.00% |
| | Roche | | | | |
| | Z.I. La Coche 1 | 18'107'288 | 16'035'000 | 483'884 | 2.71% |
| | St-Légier-La Chiésaz | | | | |
| | Chemin de la Veyre d'En-Haut B6 | 17'560'583 | 16'377'000 | 519'996 | 0.43% |
| | Villeneuve | | | | |
| | Chemin des Roses 90A / Route de Pré-Jaquet | 11'707'618 | 9'852'000 | 61'705 | 77.82% |

| Yverdon-les-Bains | | | | | |
|--------------------------|--|--------------------|--------------------|-------------------|-------|
| | Chemin du Pré-Neuf 3 | 8'524'614 | 8'632'000 | 251'340 | 0.17% |
| VS | Le Bouveret | | | | |
| | ⁽²⁾ Route de la Plage 122 (La Bretagne) | 16'494'076 | 17'253'000 | 570'762 | 0.00% |
| | Martigny | | | | |
| | Rue de l'Ancienne Pointe 1 | 4'742'960 | 4'673'000 | 132'000 | 0.00% |
| Totaux / Total | | 493'659'119 | 509'201'000 | 13'158'562 | |

Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten

| Canton | Localité / Adresse | Prix de revient | Valeur vénale | Revenus bruts réalisés ¹ | Total vacant ³ |
|-----------------------|--------------------------|------------------|------------------|---|--------------------------------|
| Kanton | Ort / Adresse | Gestehungskosten | Verkehrswert | Erzielte Bruttomieteinnahmen ¹ | Leerstände gesamt ³ |
| | | CHF | CHF | CHF | |
| VD | Gland | | | | |
| | Route des Avouillons 17D | 4'568'116 | 6'021'000 | 0 | |
| Totaux / Total | | 4'568'116 | 6'021'000 | 0 | |

Récapitulation / Zusammenfassung

| | Prix de revient | Valeur vénale | Revenus bruts réalisés ¹ | Total vacant ³ |
|--|--------------------|--------------------|---|--------------------------------|
| | Gestehungskosten | Verkehrswert | Erzielte Bruttomieteinnahmen ¹ | Leerstände gesamt ³ |
| | CHF | CHF | CHF | |
| Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum | 493'659'119 | 509'201'000 | 13'158'562 | |
| Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten | 4'568'116 | 6'021'000 | 0 | |
| Totaux / Total | 498'227'235 | 515'222'000 | 13'158'562 | 7.81% |

¹ du 01.01.2022 au 30.06.2022 / vom 01.01.2022 bis 30.06.2022

² 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.

² Mietverträge Double-Net: Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Immobilien gehen zulasten des Mieters, wie z.B. Kosten für Unterhalt, Heizung, Wiederinstandsetzung/Reparatur der Installationen.

³ 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.

⁴ Immeubles en PPE / Liegenschaften in Stockwerkeigentum

⁵ Immeubles en droit de superficie / Liegenschaften in Baurecht

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

Dupasquier Et Cie SA, Fun Planet Jeux SA

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

Terrains achetés / Gekaufte Baulandparzellen

| Canton Kanton | Localité Ort | Adresse Adresse | Date Datum | Prix d'achat Kaufpreis CHF |
|------------------|-----------------|--------------------------|---------------|----------------------------------|
| VD | Gland | Route des Avouillons 17D | 30.06.2022 | 4'449'238.00 |

Ventes / Verkäufe

Aucun vente sur la période sous revue. / In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liegenschaftsverkäufe statt.

DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES / HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

| Taux | Date d'emprunt | Échéance | Capital au 31.12.2021 | Tiré | Remboursé | Capital au 30.06.2022 |
|--|----------------|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| Zinssatz | Aufnahmedatum | Verfallsdatum | Kapital per 31.12.2021 | Aufgenommen | Zurückbezahlt | Kapital per 30.06.2022 |
| 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) | | | | | | |
| 1.35% | 21.12.2016 | 31.12.2022 | 1'395'000 | 0 | 0 | 1'395'000 |
| 0.40% | 09.11.2021 | 10.01.2022 | 10'885'000 | 0 | 10'885'000 | 0 |
| 0.40% | 11.11.2021 | 10.01.2022 | 3'000'000 | 0 | 3'000'000 | 0 |
| 0.75% | 30.11.2021 | 28.02.2022 | 5'775'400 | 0 | 5'775'400 | 0 |
| 0.75% | 30.11.2021 | 28.02.2022 | 4'587'500 | 0 | 4'587'500 | 0 |
| 1.00% | 01.04.2021 | 31.03.2022 | 10'240'000 | 0 | 10'240'000 | 0 |
| 0.40% | 07.12.2021 | 06.05.2022 | 10'300'000 | 0 | 10'300'000 | 0 |
| 0.40% | 26.11.2021 | 27.05.2022 | 3'000'000 | 0 | 3'000'000 | 0 |
| 0.75% | 31.05.2022 | 31.08.2022 | 0 | 5'775'400 | 0 | 5'775'400 |
| 0.40% | 07.06.2022 | 07.12.2022 | 0 | 10'300'000 | 0 | 10'300'000 |
| 0.50% | 01.01.2021 | 31.12.2022 | 3'075'500 | 0 | 0 | 3'075'500 |
| 1.00% | 01.04.2021 | 31.12.2022 | 8'895'000 | 0 | 0 | 8'895'000 |
| 1.00% | 29.04.2020 | 29.04.2023 | 2'200'000 | 0 | 0 | 2'200'000 |
| 0.50% | 14.06.2021 | 14.06.2023 | 5'000'000 | 0 | 0 | 5'000'000 |
| 0.70%¹ | | | 68'353'400 | 16'075'400 | 47'787'900 | 36'640'900 |
| 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% | 03.04.2019 | 03.04.2024 | 500'000 | 0 | 0 | 500'000 |
| 0.65% | 14.06.2021 | 13.06.2024 | 7'000'000 | 0 | 0 | 7'000'000 |
| 0.40% | 25.06.2021 | 25.06.2024 | 5'900'000 | 0 | 0 | 5'900'000 |
| 1.58% | 30.09.2017 | 30.09.2024 | 3'000'000 | 0 | 0 | 3'000'000 |
| 1.00% | 21.12.2019 | 21.12.2024 | 3'465'000 | 0 | 0 | 3'465'000 |
| 1.00% | 26.01.2020 | 26.01.2025 | 1'220'000 | 0 | 40'000 | 1'180'000 |
| 1.75% | 19.12.2017 | 19.12.2025 | 6'250'000 | 0 | 340'000 | 5'910'000 |
| 1.00% | 21.12.2016 | 31.12.2025 | 1'910'000 | 0 | 0 | 1'910'000 |
| 1.10% | 28.06.2018 | 29.06.2026 | 9'500'000 | 0 | 0 | 9'500'000 |
| 0.80% | 28.02.2022 | 28.02.2027 | 0 | 4'587'500 | 0 | 4'587'500 |
| 1.20% | 28.06.2018 | 28.06.2027 | 9'000'000 | 0 | 0 | 9'000'000 |
| 1.04%¹ | | | 47'745'000 | 4'587'500 | 380'000 | 51'952'500 |
| 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) | | | | | | |
| 1.30% | 28.06.2018 | 28.06.2028 | 9'000'000 | 0 | 0 | 9'000'000 |
| 1.10% | 31.03.2020 | 28.02.2029 | 12'500'000 | 0 | 0 | 12'500'000 |
| 1.00% | 14.06.2021 | 13.06.2029 | 8'000'000 | 0 | 0 | 8'000'000 |
| 0.90% | 29.03.2019 | 30.06.2030 | 1'800'000 | 0 | 0 | 1'800'000 |
| 0.90% | 23.12.2020 | 23.12.2030 | 5'815'000 | 0 | 80'000 | 5'735'000 |
| 1.09%¹ | | | 37'115'000 | 0 | 80'000 | 37'035'000 |
| 0.95%¹ | | | 153'213'400 | 20'662'900 | 48'247'900 | 125'628'400 |

¹ Taux moyen pondéré / Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz

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% | 0.83% |
| Commission d'émission Ausgabekommission | 5.00% | 2.24% |
| 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% | N/A |
| Commission de gestion des immeubles Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften | 6.00% | 2.53% |
| 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 Ausführung 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% | 0.25% |
| Commission pour la garde des cédulas hypothécaires non gagées (par cédula) Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe (pro Schuldbrief) | 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 701'215.00

ANNEXE

Montant du compte d'amortissement des immeubles

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

Montant du compte provision pour réparations futures

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

Montant du compte prévu pour être réinvesti

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

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

Aucune part n'a été présentée au rachat.

Informations sur les dérivés

Le fonds ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

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

Conformément aux dispositions légales et à la directive de 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.

ANHANG

Betrag Amortisationskonto

Es wurde kein Betrag für Abschreibungen verwendet.

Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen

Kein Betrag wurde für zukünftige Reparaturen zugewiesen.

Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Anteile

Es wurden keine Anteile gekündigt.

Informationen zu Derivaten

Der Fonds hält keine Derivate.

Schätzungsprinzipien für das Fondsvermögen (Schätzungsmethode und quantitative Angaben zu den Hypothesen des Schätzungsmodells) und die Berechnung des Nettoinventarwerts

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinie der Asset Management Association 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.

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

Méthode de 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 11ème année le loyer stabilisé est capitalisé.

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

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 5.36%.

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

Der Verkehrswert jeder Immobilie stellt den möglichen zu realisierendem Preis dar unter normalen Geschäftsabläufen und der Hypothese eines entsprechenden Engagements von Käufen und Verkäufen. Von Fall zu Fall, insbesondere anlässlich bei Käufen und Verkäufen von Immobilien, werden allfällige sich ergebende Opportunitäten in bester Weise im Interesse des Fonds ausgeschöpft. Infolgedessen können sich Differenzen in Bezug zu den Bewertungen ergeben.

Methode von CBRE AG

Für die Bewertung des Marktwerts wurde die « Discounted Cash Flow »-Methode angewendet. Der geschätzte Wert der Immobilien entspricht dem aktuellen Wert (Marktwert), der durch die Summe zukünftiger Cashflows bestimmt wird, die sich auf die erbrachten Nettoerträge bis heute basieren, ohne einen eventuellen Eigentumswechsel oder Änderungen bezüglich Grundstücksgewinnsteuer, Mehrwertsteuer, Kapitalkosten oder Kosten und Provisionen im Zusammenhang mit einer Eigentumsübertragung zu berücksichtigen. Die Nettoerträge sind zu einem eigenen Satz für jede Liegenschaft diskontiert, entsprechend ihrer Chancen und Risiken, der Marktkonditionen und des angepassten Risikos. Die Jahre 1 bis 10 sind im Detail modelliert, ab dem 11 Jahr ist die stabilisierte Miete kapitalisiert.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Diskontsätze lagen zwischen 4.68% und 6.45%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 5.36%.

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

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 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 nominaux utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.82% à 5.34%.

Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 4.62%.

Méthode de Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

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.

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 3.82% und 5.34%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.62%.

Methode von Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

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

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

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

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

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

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 4.58%.

Principes d'évaluation des avoirs en banques

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

Principe de calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre de parts en circulation. Elle est arrondie à CHF 0.10.

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

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.58%.

Schätzungsprinzipien der Bankguthaben

Bankguthaben werden mit ihrem Nominalwert berücksichtigt. Im Falle nennenswerter Veränderungen der Bonität wird die Bewertungsgrundlage der Bankguthaben auf Zeit den neuen Umständen angepasst.

Berechnungsprinzip des Nettoinventarwerts

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, abzüglich Eventualverbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie bei der allfälligen Liquidation des Immobilienfonds anfallender Steuern, dividiert durch die Anzahl der Anteile im Umlauf. Er wird auf CHF 0.10 gerundet.