2023 IMMO 56

GEPRÜFTER JAHRESBERICHT PER 31. MÄRZ 2023

procimmo

RUE DES BOUCHERS 5, FRIBOURG (FR)

IMMOSo 2023

VERWALTUNG

Building Investments: Als von der FINMA akkreditierter Verwalter von Kollektivvermögen gestaltet Procimmo Investitionsmöglichkeiten im Immobilienmarkt. Und schafft nachhaltig Mehrwert durch die Entwicklung und das Angebot von attraktiven Geschäfts- und Wohnräumen. Für das innovative, verantwortungsvolle und unabhängige Unternehmen stehen nicht nur ökonomische, sondern auch ökologische und soziale Aspekte im Fokus. Aktuell verwaltet Procimmo einen Immobilienbestand von 3.8 Milliarden Franken verteilt auf sechs diversifizierte Fonds.

CHARAKTERISTIK

Der Fonds Immo56 investiert hauptsächlich in der Westschweiz in Wohnimmobilien und Liegenschaften mit gemischter Nutzung. Er investiert in aber auch ausserhalb von Zentren, wo Mieter an den öffentlichen Verkehr gut angebunden sind. Im Vordergrund stehen Objekte mit tiefen Mietzinsen. Der Fonds richtet sich ausschliesslich an steuerbefreite, inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge und steuerbefreite Schweizer Ausgleichskassen.

STRATEGIE UND ZIEL

Das langfristige Anlageziel des Fonds besteht hauptsächlich in der Substanzerhaltung und in der Ausschüttung angemessener Erträge. Die Strategie des Fonds besteht darin, in Städten und ausserhalb der Stadtzentren in Wohnliegenschaften zu investieren und günstige Mietverträge anzubieten, um neue Mieter anzuziehen und sie langfristig zu binden. Die Immobilien weisen oft Mietzinsen auf, die unter den Marktpreisen liegen.

PROCIMMO
INSTITUTIONALS
IMMO 56

Inhalt

4 2022 / 2023 im Überblick
6 Geschäftsbericht
10 Kennzahlen
12 Vermögensrechnung
13 Erfolgsrechnung
14 Immobilieninventar
21 Käufe und Verkäufe
22 Hypothekarschulden
24 Effektive Vergütungssätze
25 Verwaltung und Organe
26 Portrait des Fonds
27 Anhang
29 Mitteilung zu Vorgängen mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung
31 Nachhaltige Entwicklung
34 Bericht der Revisionsstelle

GESAMTFONDSVERMÖGEN **530 MIO**

BRUTTO-IST-RENDITE **4.84%**

ANLAGERENDITE **3.51%**

FREMDFINANZIERUNGSQUOTE **28.72%**

BRUTTOMIETERTRAG **22.9 MIO**

MIETPREIS DER WOHNUNGEN PRO M²/JAHR **213 CHF**

EBIT-MARGE **63.95%**

MIETAUSFALLRATE **2.68%**

Der Fonds Immobilier CH pour Institutionnels 56j (« I56 ») schliesst sein Geschäftsjahr per 31. März 2023 mit sehr guten Ergebnissen ab.

Ergebnisse

Das Gesamtvermögen des Fonds erhöht sich in den letzten zwölf Monaten um 4.48% auf CHF 530'240'322.-. Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf die Akquisition von drei Liegenschaften im Laufe des Jahres zurückzuführen. Die Fremdfinanzierungsquote erhöht sich ebenfalls von 25.92% per 31. März 2022 auf 28.72%. Der Nettoinventarwert pro Anteil beläuft sich auf CHF 157.44, was einem Anstieg von CHF 0.14 im Vergleich zum Vorjahr entspricht.

Da der Fonds im Laufe seines Geschäftsjahres einige Akquisitionen getätigt hat, besteht das Portfolio per 31. März 2023 nun aus 49 Liegenschaften mit jährlichen Soll-Mieteinnahmen von rund CHF 23 Milionen.

Ausserdem nimmt der Nettoertrag im Jahresvergleich leicht zu (+1.81%) und beziffert sich auf CHF 12'386'987.-. Dies entspricht einem Anstieg der Erträge um 3.25%, denen eine Erhöhung der Gesamtkosten um 4.96% gegenübersteht, die insbesondere auf den Anstieg der Unterhaltskosten für die Gebäude zurückzuführen ist. So beabsichtigte die Vermögensverwalterin im Laufe des Geschäftsjahres, die Investitionen und Verbesserungen in den Gebäuden aufrechterhalten, um die Mieteinnahmen langfristig erhöhen zu können. Dies wirkt sich auf die EBIT-Marge aus, die 63.95% beträgt.

Die Anlagerendite beläuft sich auf 3.51% (gegenüber 5.71% im Jahr 2021/2022). Ausserdem beträgt der ROE 3.41% (gegenüber 5.52% im Jahr 2021/2022), während der ROIC 2.73% erreicht (gegenüber 4.35% im Jahr 2021/2022). Der Rückgang dieser Kennzahlen spiegelt die Auswirkungen der stabilen Bewertungen des Immobilienbestands wider, die zu einem Rückgang des Gesamterfolges im Vergleich zum Vorjahr führen, insbesondere bei den Veränderungen der nicht realisierten Kapitalgewinne/-verluste.

Was die Hypothekarverträge betrifft, so konnte dank der Neuverhandlung der Verträge in einem Umfeld steigender Zinssätze der gewichtete Durchschnittssatz bei 1.30% gehalten werden (1.28% per 31.03.2022 und 1.51% per 31.03.2021). Anzumerken ist, dass die durchschnittliche gewichtete Laufzeit der Schulden 3.44 Jahre beträgt, was einem Anstieg um 0.92 Jahre gegenüber dem 30. September 2022 entspricht.

Aus diesen Ergebnissen ergibt sich eine ausgezeichnete Ausschüttungsfähigkeit des laufenden Ergebnisses von CHF 5.32, was einer Steigerung von 10 Rappen im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Somit wird die Vermögensverwalterin eine Dividende von CHF 5.20 pro Anteil ausschütten, was dem Vorjahr entspricht.

Rückblick auf die Berichtsperiode vom 1. April 2022 bis 31. März 2023

Mieterträge – Leerstände

Der Fonds verzeichnet einen Anstieg der Mieteinnahmen um 3.16% auf CHF 22'911'011.-. Diese Zunahme ist hauptsächlich auf die Auswirkung von Akquisitionen zurückzuführen, insbesondere bezüglich «Praz-Bérard» 28-30 in Villeneuve (VD) (Kauf im Dezember 2021) und «Corsy» 5 in Lutry/La Conversion (VD) (Kauf im Dezember 2021), der neunmonatigen Mietdauer des Gebäudes

«Grand-Rue 60» in Payerne (VD) und der drei Monate der im Dezember 2022 gekauften Gebäude in Bex (VD). Der Rest dieses Anstiegs wird Mieterhöhungen nach Renovationsarbeiten an den Wohnungen zugeschrieben.

Die Mietausfallrate sinkt um 16.04% auf 2.68% (3.19% im Vorjahr), was auf die Arbeit zur erheblichen Reduzierung der Leerstandsrate zurückzuführen ist.

Unterhalt - Renovation
Der Fonds verfolgt bei seiner täglichen Bautätigkeit zwei Hauptziele: eine konstante Wertsteigerung des Portfolios im Interesse der Anleger zu gewährleisten und sich gleichzeitig aktiv für ein verantwortungsvolles und nachhaltiges Immobilienmanagement einzusetzen, welches sich an den Zielen 2030/2050 des Bundes ausrichtet.

Der Fonds investierte rund CHF 9 Millionen in Renovationen, Aufstockungen und Aufwertungen von Gebäuden. Von diesen Investitionen sind insbesondere betroffen:

- **«Chemin d'Ombreval» 3 in Prilly (VD):** Aufstockung um zwei Geschosse mit neun Wohnungen sowie vollständige Renovation der Gebäudehülle und der Gemeinschaftsräume. Im Geschäftsjahr 2022-2023 gab es Anzahlungen in Höhe von CHF 3.5 Millionen.
- **«Rue Numa-Droz» 196-208 in La Chaux-de-Fonds (NE):** Renovation der Gemeinschaftsräume, Umnutzung einer ehemaligen Arztpraxis, Renovation der Wohnungen und Integration in die Fernwärmeversorgung für rund CHF 0.6 Millionen.
- **«Rue Marconi» 19 in Martigny (VS):** Studien und Arbeiten, die im Rahmen der Renovation der Gemeinschaftsräume, der Sicherheit und Umweltverbesserungen für rund CHF 0.5 Millionen durchgeführt wurden.

Während des gesamten Geschäftsjahres investierte die Vermögensverwalterin auch in die Renovation des Immobilienbestandes mit dem Ziel, die Vermögenswerte aufzuwerten und das Potenzial der Mieteinnahmen zu entwickeln.

Käufe

Der Fonds hat im Juli 2022 ein neues Wohngebäude in der Gemeinde Payerne (VD) sowie im Dezember 2022 zwei weitere in der Gemeinde Bex (VD) erworben. Die Jahreseinnahmen für diese drei Gebäude belaufen sich auf insgesamt CHF 712'746.- für 44 Wohnungen, 7 Gewerbegrundstücke und 31 Parkplätze und weisen ein interessantes Wertsteigerungspotenzial auf.

Perspektiven

Die Vermögensverwalterin setzt die Planung der Investitionen für die nächsten zehn bis fünfzehn Jahre fort. Dies wird die Rentabilität des Fonds mittel- bis langfristig mit höheren Mieten verbessern, aber auch niedrigere Betriebskosten zur Folge haben.

Die Zunahme der Mieteinnahmen wird sich im kommenden Geschäftsjahr fortsetzen, insbesondere durch die Mieteinnahmen nach Abschluss der Arbeiten am Gebäude «Ombreval» 3 in Prilly (VD), die Mieten über zwölf Monate der drei im Jahr 2022 erworbenen Gebäude, die Anwendung des Anstiegs des Landesindexes der Konsumentenpreise (LIK) sowie die Mieterhöhungen aufgrund des Anstiegs des hypothekarischen Referenzzinssatzes auf 1.5% ab dem 1. Juli 2023, der im kommenden Jahr voraussichtlich weiter steigen wird.

Darüber hinaus wird die Vermögensverwalterin Immobilien, die nicht mehr ihren Investitionskriterien entsprechen oder kein zusätzliches Wertsteigerungspotenzial aufweisen, zum Verkauf anbieten, um den Verschuldungsgrad niedrig zu halten.

Schliesslich wird die im April 2023 durchgeführte Kapitalerhöhung es erlauben, weiter in die Entwicklung des Fonds zu investieren und ihn für die Zukunft besser zu positionieren.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die vorgelegten Zahlen es der Vermögensverwalterin erneut ermöglichen, die Stabilität des Portfolios, seine Wachstumskapazität in der Zukunft und seine Fähigkeit, langfristig eine von den Anlegern erwartete regelmässige Dividende auszuschütten, zu bestätigen.

RUE BARMOTTES 2-12, BEX (VD)

VERMIETBARE FLÄCHE: 1'830 m²

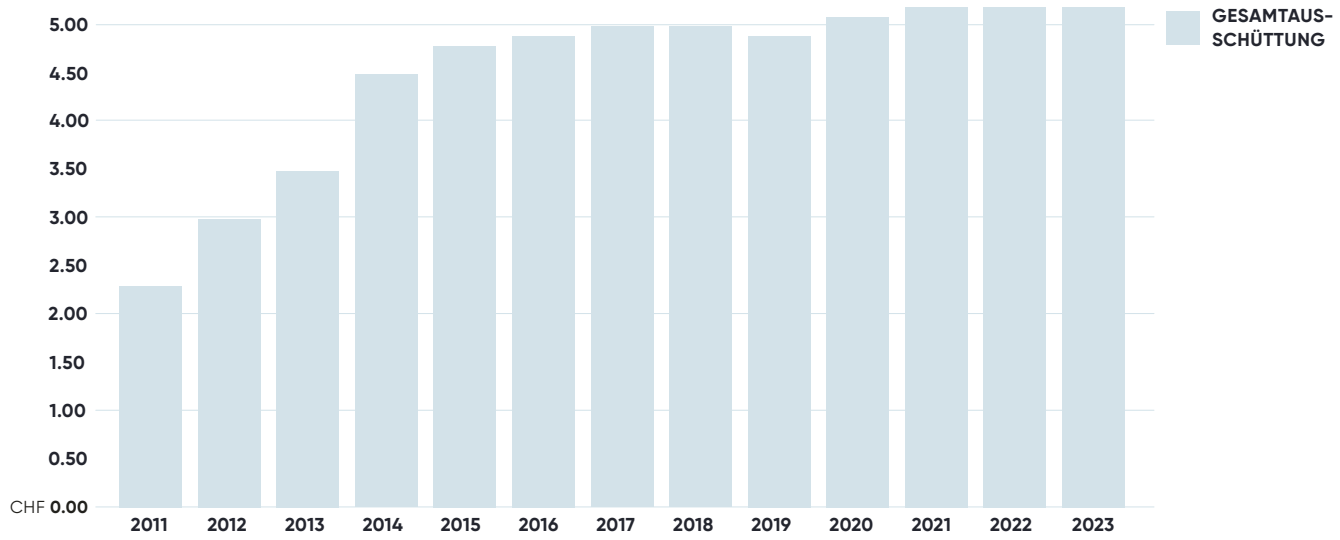
Kennzahlen

Vermögenswerte

	31.03.2023 CHF	31.03.2022 CHF
Gesamtfondsvermögen	530'240'322.52	507'490'013.31
Nettofondsvermögen	366'857'355.33	366'480'534.67
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	518'206'000.00	496'376'000.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	0.00	0.00

	ANTEILE IM UMLAUF	NETTOFONDS-VERMÖGEN CHF	NETTOINVENTARWERT PRO ANTEIL CHF	AUSSCHÜTTUNG DES KAPITALGEWINNS PRO ANTEIL CHF	AUSSCHÜTTUNG DES REINGEWINNS PRO ANTEIL CHF	GESAMTAUS-SCHÜTTUNG CHF
31.03.2021	2'330'204	358'800'522.00	154.00	0.00	5.20	5.20
31.03.2022	2'330'204	366'480'535.00	157.30	0.00	5.20	5.20
31.03.2023	2'330'204	366'857'355.33	157.44	0.00	5.20	5.20

Bezahlte Dividenden



Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	31.03.2023	31.03.2022
Mietausfallrate[1]	2.68%	3.19%
Fremdfinanzierungsquote	28.72%	25.92%
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	63.95%	65.70%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0.89%	0.88%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV)	1.27%	1.20%
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.41%	5.52%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.73%	4.35%
Ausschüttungsrendite	3.30%	3.31%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	97.82%	99.59%
Agio/Disagio	N/A	N/A
Anlagerendite	3.51%	5.71%

1 Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten.

Performance Immobilier-CH pour Institutionnels 56j

	SEIT BESTEHEN DES FONDS	31. MÄRZ 2023	31. MÄRZ 2022
Immobilier-CH pour Institutionnels 56j	121.89%	3.51%	5.71%
SXI Real Estate® Funds TR	81.21%	-11.85%	2.41%

Die vergangenen Performances und Renditen sind kein Indikator für aktuelle oder zukünftige Performances oder Renditen. Die Performance- und Renditedaten wurden ohne Berücksichtigung der bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten und auf der Basis der sofortigen Wiederanlage etwaiger Ausschüttungen berechnet.

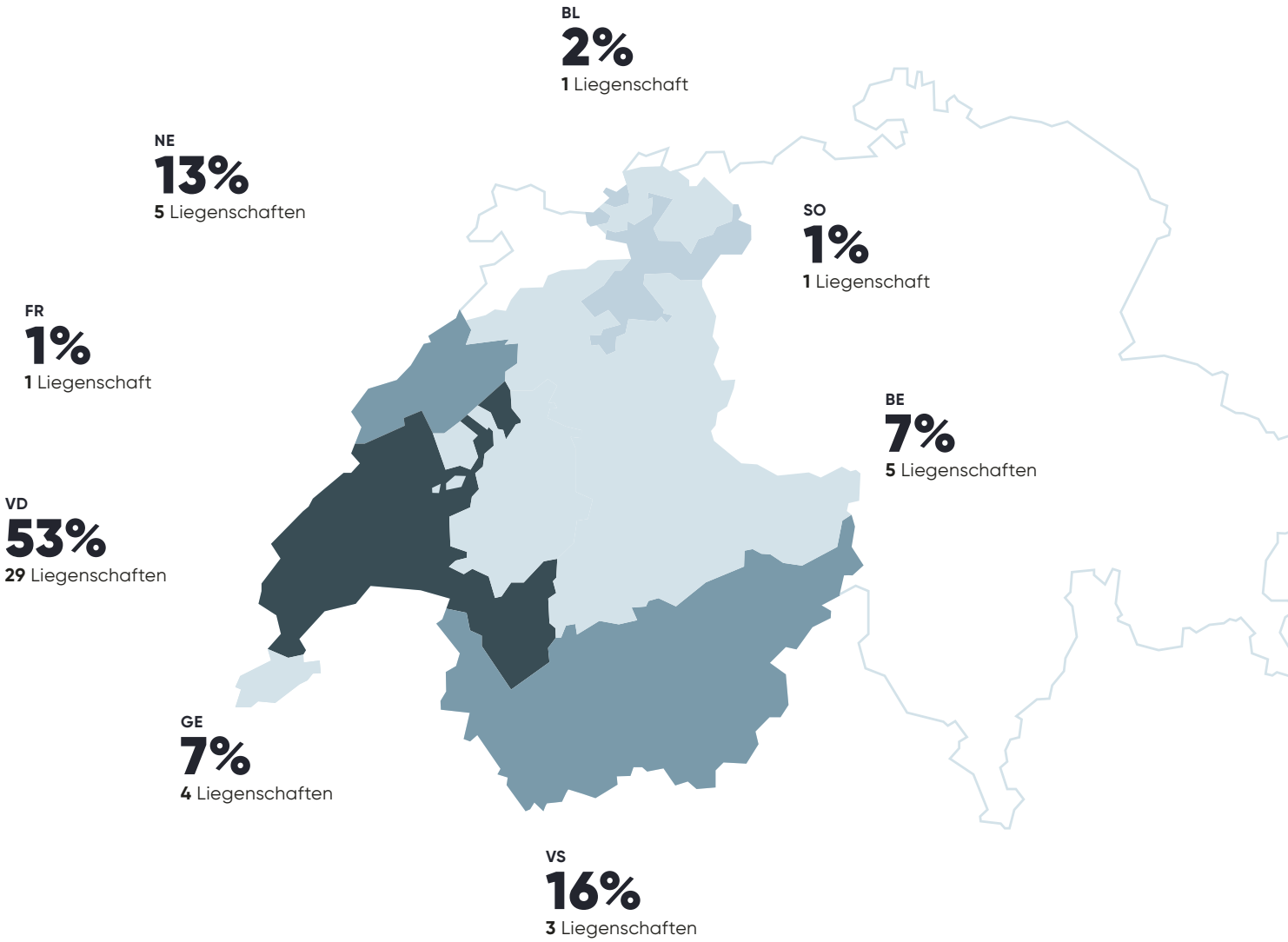
Vermögensrechnung

		31.03.2023 CHF	31.03.2022 CHF
	Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	2'105'624.40	4'603'775.91
	Grundstücke, aufgeteilt in :		
	Wohnbauten	361'182'000.00	343'661'000.00
	Kommerziell genutzte Liegenschaften	71'114'000.00	70'414'000.00
	Gemischte Bauten	85'910'000.00	82'301'000.00
	TOTAL GRUNDSTÜCKE	**518'206'000.00**	**496'376'000.00**
	Sonstige Vermögenswerte	9'928'698.12	6'510'237.40
	GESAMTFONDSVERMÖGEN ABZÜGLICH	**530'240'322.52**	**507'490'013.31**
	Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	72'666'000.00	52'857'000.00
	Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	12'289'007.19	9'517'413.64
	Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	76'147'689.00	75'814'700.00
	NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	**369'137'626.33**	**369'300'899.67**
	Geschätzte Liquidationssteuern	-2'280'271.00	-2'820'365.00
	NETTOFONDSVERMÖGEN	**366'857'355.33**	**366'480'534.67**
VERÄNDERUNG DES NETTOFONDS-VERMÖGENS	Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	366'480'534.67	358'800'522.28
	Ausschüttung	-12'117'060.80	-12'117'060.80
	Saldo aus dem Anteilverkehr	0.00	0.00
	Gesamterfolg	12'493'881.46	19'797'073.19
	NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	**366'857'355.33**	**366'480'534.67**
BEWEGUNGEN DER ANTEILE IM UMLAUF	Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	2'330'204	2'330'204
	Anzahl ausgegebene Anteile	0	0
	Anzahl zurückgenommene Anteile	0	0
	STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	**2'330'204**	**2'330'204**
	NETTOINVENTARWERT PRO ANTEIL	**157.44**	**157.30**

Erfolgsrechnung

		01.04.2022 31.03.2023 CHF	01.04.2021 31.03.2022 CHF
ERTRÄGE	Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	22'911'011.16	22'208'911.66
	Aktivierte Bauzinsen	72'028.72	5'735.51
	Übrige Erträge	90'412.65	133'129.06
	TOTAL ERTRÄGE ABZÜGLICH :	**23'073'452.53**	**22'347'776.23**
AUFWAND	Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	1'605'630.15	1'750'756.59
	Unterhalt und Reparaturen	2'111'037.97	1'953'798.26
	Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in :		
	Liegenschaftsaufwand	1'313'826.55	1'351'137.83
	Liegenschaftssteuern	783'851.00	777'774.50
	Verwaltungsaufwand	791'025.35	776'662.70
	Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	236'155.42	3'867.73
	Schätzungs- und Prüfaufwand	123'241.98	107'591.98
	Reglementarische Vergütungen :		
	an die Fondsleitung	3'386'886.07	3'127'279.22
	an die Depotbank	181'789.30	178'263.96
	an die Depotbank - Ausschüttungskommission	60'585.30	60'585.30
	Sonstiger Aufwand	92'436.50	93'685.12
	TOTAL AUFWAND	**10'686'465.59**	**10'181'403.19**
	NETTOERTRAG	**12'386'986.94**	**12'166'373.04**
	Realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste	0.00	280'932.64
	Steuern auf Kapitalgewinne	0.00	-41'113.50
	REALISIERTER ERFOLG	**12'386'986.94**	**12'406'192.18**
	Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	-433'199.48	8'228'708.01
	Liquidationssteuern (Veränderung)	540'094.00	-837'827.00
	GESAMTERFOLG	**12'493'881.46**	**19'797'073.19**
VERWENDUNG DES ERFOLGES	Nettoertrag	12'386'986.94	12'166'373.04
	Ausschüttbarer Kapitalgewinn des Rechnungsjahres	0.00	239'819.14
	Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	3'391'119.74	3'341'807.50
	Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr	4'623'785.94	4'383'966.80
	ZUR VERTEILUNG VERFÜGBARER BETRAG	**20'401'892.62**	**20'131'966.48**
	Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	12'117'060.80	12'117'060.80
	Ausschüttung des Kapitalgewinns	0.00	0.00
	ZUR AUSZAHLUNG AN DIE ANLEGER VORGESEHENER BETRAG	**12'117'060.80**	**12'117'060.80**
	VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG		
	Ordentlicher Ertrag	3'661'045.88	3'391'119.74
	Kapitalgewinn	4'623'785.94	4'623'785.94
	VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	**8'284'831.82**	**8'014'905.68**

Immobilieninventar
Geografische Verteilung (in % der Marktwerte)



Immobilieninventar
Geografische Auflistung

Wohnbauten

		GESTEHUNGSKOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO-MIETEINNAHMEN [1] CHF	LEERSTÄNDE GESAMT [2]
GE	**LANCY**				
	Chemin des Semailles 47	7'808'835	11'640'000	384'095	1.27%
	MEYRIN				
	Chemin du Grand-Puits 68-70	6'125'246	9'144'000	367'342	0.57%
NE	**LA CHAUX DE FONDS**				
(3)	Rue Numa-Droz 196-208	17'581'958	16'290'000	947'090	8.32%
	NEUCHÂTEL				
(4)	Rue Denis-de-Rougemont 2-8-10-32-34-36	21'323'151	20'400'000	1'077'063	3.42%
	PESEUX				
	Rue de Corcelles 9-11	2'653'262	3'223'000	144'050	0.48%
	Rue de la Gare 8	1'101'524	1'313'000	55'536	0.00%
SO	**GRENCHEN**				
	Schmelzistrasse 33-35-37-39	5'038'372	5'915'000	272'461	5.49%
VD	**BEX**				
	Chemin de Barmottes 2-12	8'470'715	8'699'000	91'932	1.84%
	Rue Centrale 57	3'297'394	3'082'000	40'940	0.00%
	CHAVANNES-DE-BOGIS				
	Chemin de la Repentance 9-16	15'876'272	19'559'000	788'684	0.79%
	CRISSIER				
	Route de Bussigny 26	10'106'550	11'686'000	531'810	2.02%
	GILLY				
(3)	Domaine du Châtelard - Châtelard 9	4'255'291	3'785'000	149'125	0.00%
(3)	Route de Tartegnin 21-27, Chemin du Clos 10	19'861'710	17'020'000	662'344	2.13%
	LAUSANNE				
	Avenue de l'Avant-Poste 9	7'812'162	10'740'000	427'421	0.12%
	Avenue des Figuiers 1	3'544'290	4'488'000	180'680	0.00%
	Avenue Frédéric-Recordon 3 / Chemin de Renens 2	12'601'475	15'845'000	749'670	0.44%
	Avenue Louis-Vulliemin 26	3'892'144	4'412'000	160'141	0.00%
	Rue de Genève 87-89-91	23'618'171	24'013'000	1'298'701	0.90%
	Rue de la Borde 37	6'473'729	8'153'000	325'228	5.13%
	LUTRY				
	Route de Corsy 5	6'938'287	7'226'000	219'319	1.56%

1 Vom 01.04.2022 bis 31.03.2023

2 Per 31.03.2023 sind die Leerstände aufgrund von Neubauten, Renovationen sowie den ersten sechs Monaten der Vermarktung nach der Übergabe von Neubauten nicht enthalten.

3 Liegenschaften in Stockwerkeigentum

4 Liegenschaften in Baurecht

Wohnbauten

		GESTEHUNGSKOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO-MIETEINNAHMEN [1] CHF	LEERSTÄNDE GESAMT [2]
	MORGES				
	Avenue de Lonay 1	7'860'031	8'921'000	328'448	1.14%
	PERROY				
(3)	Chemin de Sus-Craux 21-23	8'229'029	9'100'000	344'448	0.35%
	PRILLY				
	Chemin d'Ombreval 3	8'769'185	10'006'000	273'596	1.80%
	Rue de la Combette 12-14	12'189'538	16'440'000	637'935	0.84%
	Rue de la Combette 16-18-20	9'777'731	12'160'000	506'202	1.53%
	RENENS				
	Rue de Lausanne 61	6'541'972	8'981'000	361'781	1.64%
	TÉVENON				
	Chemin de la Planche 6-8	4'954'260	5'110'000	247'615	1.85%
	VALBROYE				
	Avenue de la Gare 13-15	9'031'085	9'386'000	416'278	0.26%
	VEYTAUX				
	Ruelle du Petit-Veytaux 2-4	5'248'878	6'149'000	289'308	0.00%
	VILLENEUVE				
	Route de Champfleuri 2	4'249'068	4'759'000	241'116	0.00%
	Route de Praz-Berard 28-30	5'065'769	5'060'000	197'951	4.68%
VS	**COLLOMBEY-MURAZ**				
	Chemin du Verger 5-7	31'264'635	33'510'000	1'583'180	0.00%
	MARTIGNY				
	Rue des Follaterres 52-66	26'195'024	24'967'000	1'231'188	3.71%
	TOTAL	**327'756'743**	**361'182'000**	**15'532'675**	

Kommerziell genutzte Liegenschaften

		GESTEHUNGSKOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO-MIETEINNAHMEN [1] CHF	LEERSTÄNDE GESAMT [2]
BE	**BIEL**				
	Rue de la Gare 6-8-10	15'993'051	16'850'000	718'303	5.83%
	Rue de la Gurzelen 31-31b	5'198'924	5'219'000	334'482	0.55%
NE	**PESEUX**				
	Place de la Fontaine 4	21'601'563	24'320'000	1'339'465	2.72%
VS	**MARTIGNY**				
(3)	Rue Marconi 19	26'195'408	24'725'000	1'271'647	0.00%
	TOTAL	**68'988'946**	**71'114'000**	**3'663'897**	

Gemischte Bauten

		GESTEHUNGSKOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO-MIETEINNAHMEN [1] CHF	LEERSTÄNDE GESAMT [2]
BE	**BIEL**				
	Collegegasse 17	5'233'773	5'470'000	228'110	13.46%
	Rue de la Gare 3	6'164'267	6'605'000	299'994	3.08%
	Rue de la Gurzelen 37 / Rue du Général-Dufour 147	3'542'291	3'474'000	141'104	16.34%
BL	**LAUFEN**				
	Bahnhofstrasse 30	8'914'884	9'430'000	418'698	4.16%
FR	**FREIBURG**				
	Rue des Bouchers 5	6'000'989	7'300'000	272'601	8.90%
GE	**GENF**				
	Rue de Monthoux 42	5'282'114	6'858'000	265'572	0.00%
(3)	Rue de Richemont 7-9	7'047'385	9'433'000	387'655	0.98%
VD	**BEX**				
	Ruelle du Marché 8 / Rue du Cropt	5'418'036	5'940'000	330'544	2.61%
	LAUSANNE				
	Chemin des Sauges 1	5'159'051	5'953'000	314'403	1.48%
	Place du Tunnel 19-21	9'102'198	11'357'000	512'963	0.00%
	MORGES				
	Avenue des Pâquis 29	11'007'433	10'789'000	449'296	0.00%
	PAYERNE				
	Grand-Rue 60	3'288'783	3'301'000	93'500	6.92%
	TOTAL	**76'161'203**	**85'910'000**	**3'714'439**	

1 Vom 01.04.2022 bis 31.03.2023

2 Per 31.03.2023 sind die Leerstände aufgrund von Neubauten, Renovationen sowie den ersten sechs Monaten der Vermarktung nach der Übergabe von Neubauten nicht enthalten.

3 Liegenschaften in Stockwerkeigentum

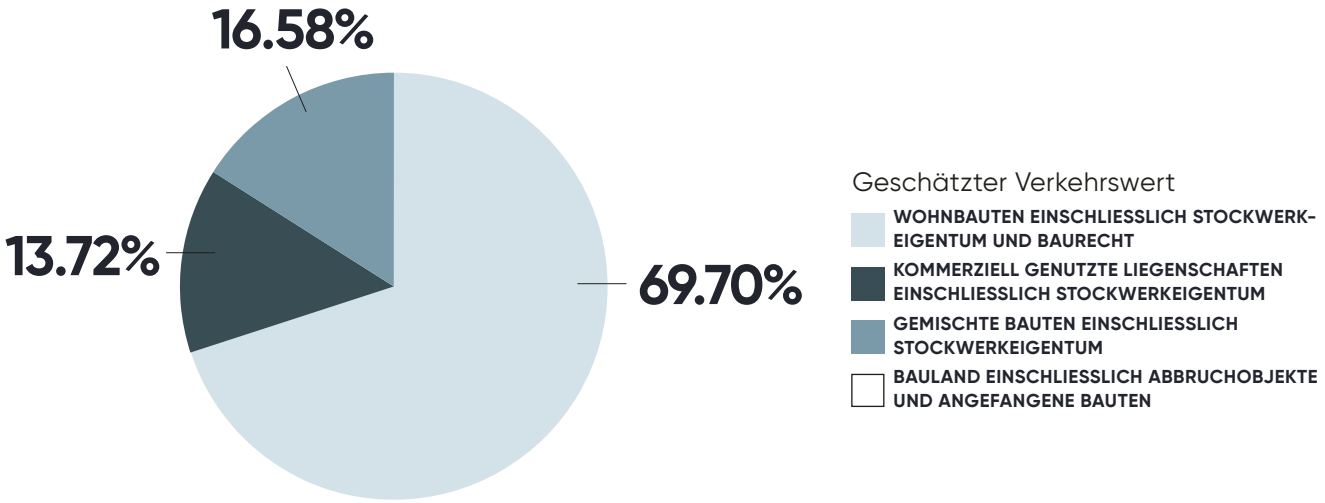
4 Liegenschaften in Baurecht

AVENUE DE LOUIS-VULLIEMIN 26, LAUSANNE (VD)

VERMIETBARE FLÄCHE: 540 m²

Immobilieninventar
Auflistung nach Gebäudetypen

	GESTEHUNGSKOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO-MIETEINNAHMEN [1] CHF	LEERSTÄNDE GESAMT [2]
Wohnbauten einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht	327'756'743	361'182'000	15'532'675	
Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum	68'988'946	71'114'000	3'663'897	
Gemischte Bauten einschliesslich Stockwerkeigentum	76'161'203	85'910'000	3'714'439	
Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0	0	0	
TOTAL	**472'906'892**	**518'206'000**	**22'911'011**	**2.28%**



Mieter, die mehr als 5% des Gesamtmietertrages des Fonds ausmachen.
Le Relais d'Or Gestion SA, Mieter in Collombey-Muraz, Mieteinnahmen: CHF 1'583'181

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.

1 Vom 01.04.2022 bis 31.03.2023

2 Per 31.03.2023 sind die Leerstände aufgrund von Neubauten, Renovationen sowie den ersten sechs Monaten der Vermarktung nach der Übergabe von Neubauten nicht enthalten.

Käufe und Verkäufe

Käufe

GEKAUFTE IMMOBILIEN		DATUM[1]	ANTRITTSDATUM	VERKAUFSPREIS (CHF)
GE	**PAYERNE**			
	Grand-Rue 60	06.07.2022	01.07.2022	3'070'000.00
	BEX			
	Rue Barmottes 2-12	20.12.2022	15.12.2022	8'189'000.00
	Rue Centrale 57	20.12.2022	15.12.2022	3'186'500.00

Verkäufe

In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liegeschaftsverkäufe statt.

1 Datum der Eigentumsübertragung im Grundbuch

Hypothekarschulden
Im Detail

	ZINSSATZ	AUFNAHME-DATUM	VERFALLS-DATUM	KAPITAL PER 31.12.2022	AUFGENOM-MEN	ZURÜCKBE-ZAHLT	KAPITAL PER 31.03.2023
KURZFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (<1 JAHR)	1.78%	25.05.2012	24.05.2022	11'520'000	0	11'520'000	0
	1.67%	31.05.2012	31.05.2022	15'000'000	0	15'000'000	0
	0.60%	25.09.2019	25.09.2022	1'500'000	0	1'500'000	0
	0.35%	28.02.2022	26.09.2022	7'200'000	0	7'200'000	0
	1.55%	15.11.2012	25.11.2022	8'600'000	0	8'600'000	0
	1.88%	27.11.2012	27.11.2022	9'037'000	0	9'037'000	0
	0.91%	26.09.2022	07.12.2022	0	9'500'000	9'500'000	0
	0.93%	24.12.2014	31.03.2023	67'500	0	67'500	0
	1.83%	01.07.2012	31.03.2023	90'000	0	90'000	0
	1.28%	10.01.2023	30.04.2023	0	66'326'000	18'500'000	47'826'000
	1.29%	10.01.2023	30.04.2023	0	6'700'000	2'500'000	4'200'000
	2.59%	20.09.2013	20.09.2023	2'180'000	0	40'000	2'140'000
	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
	1.17%[1]			**73'694'500**	**82'526'000**	**83'554'500**	**72'666'000**
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (VON 1 BIS 5 JAHREN)	0.85%	30.03.2019	02.04.2024	5'800'000	0	0	5'800'000
	0.78%	09.07.2019	09.07.2025	7'934'700	0	206'800	7'727'900
	0.85%	06.05.2019	06.05.2026	7'400'000	0	0	7'400'000
	0.82% [1]			**21'134'700**	**0**	**206'800**	**20'927'900**

1 Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz

	ZINSSATZ	AUFNAHME-DATUM	VERFALLS-DATUM	KAPITAL PER 31.12.2022	AUFGENOM-MEN	ZURÜCKBE-ZAHLT	KAPITAL PER 31.03.2023
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (>5 JAHREN)	1.55%	01.07.2022	15.06.2028	0	767'328	0	767'328
	1.55%	01.07.2022	17.08.2028	0	964'935	12'474	952'461
	2.74%	23.09.2013	30.09.2028	137'500	0	100'000	37'500
	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
	1.03%	31.03.2011	28.09.2029	6'000'000	0	0	6'000'000
	1.03%	31.03.2011	28.09.2029	360'000	0	80'000	280'000
	0.93%	24.12.2014	28.09.2029	4'020'000	0	32'500	3'987'500
	0.70%	24.03.2020	25.03.2030	1'000'000	0	0	1'000'000
	1.30%	22.06.2020	24.06.2030	2'670'000	0	30'000	2'640'000
	1.63%	01.07.2012	30.09.2031	1'980'000	0	40'000	1'940'000
	1.68%	01.07.2012	30.09.2031	4'725'000	0	50'000	4'675'000
	1.83%	01.07.2012	30.09.2031	2'700'000	0	10'000	2'690'000
	1.99%	19.01.2023	15.09.2032	0	10'000'000	0	10'000'000
	2.22%	16.03.2023	16.03.2033	0	10'000'000	0	10'000'000
	1.64%[1]			**33'842'500**	**21'732'263**	**354'974**	**55'219'789**
	1.30%[1]		**3.44[2]**	**128'671'700**	**104'258'263**	**84'116'274**	**148'813'689**

1 Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz

2 Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren)

Effektive Vergütungssätze

Entschädigung der Fondsleitung

	MAXIMALSATZ	EFFEKTIVER SATZ
Verwaltungskommission	1.00%	0.93%
Ausgabekommission	5.00%	N/A
Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	0.64%
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	6.00%	3.45%
Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	N/A
Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen		
Zuschlag zum Inventarwert	3.50%	N/A
Abzug vom Inventarwert	3.50%	N/A

Entschädigung der Depotbank

Kommission für die Erhaltung des Fondsvermögens, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung	0.05%	0.05%
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.50%	0.50%
Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe (pro Schuldbrief)	CHF 125.-	CHF 125.-

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Immobilienkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften.

CHF 1'044'194.50

Verwaltung und Organe

IMMOBILIER-CH POUR INSTITUTIONNELS 56J

Fondsleitung	**Solutions & Funds SA** Promenade de Castellane 4 1110 Morges
Depotbank	**Banque Cantonale Vaudoise** Place St François 14 1001 Lausanne
Vermögensverwalterin	**Procimmo SA** Rue de Lausanne 64 1020 Renens
Fund Manager	**Jessica Brackmann** (bis zum 31. Dezember 2022) **Richard Dahdah** (ab 01. Januar 2023)
Prüfgesellschaft	**PricewaterhouseCoopers SA** Avenue Giuseppe-Motta 50 1211 Genève 2
Schätzungsexperten	**CBRE (Geneva) SA, Genf** Verantwortliche Personen: Yves Cachemaille und Sönke Thiedemann **Wüest Partner AG, / Zürich und Zweigniederlassung Genf** Verantwortliche Personen: Vincent Clapasson und Philippe Bach
Delegation sonstiger Teilaufgaben	Die Verwaltung sowie die technische Instandhaltung der Liegenschaften sind an nachfolgende Unternehmen 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 (bis zum 30. Juni 2022) **Naef Immobilier Lausanne S.A.,** Lausanne (ab 15. Dezember 2022) **Régie Duboux SA,** Lausanne 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.

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).

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

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

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

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

Anhang

Betrag Amortisationskonto
Es wurde kein Betrag für Abschreibungen verwendet.

Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen
Kein Betrag wurde für zukünftige Reparaturen zugewiesen.

Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen
Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Anteile
Es wurden keine Anteile gekündigt.

Informationen zu Derivaten
Der Fonds hält keine Derivate.

Schätzungsprinzipien für das Fondsvermögen (Schätzungsmethode und quantitative Angaben zu den Hypothesen des Schätzungsmodells) und die Berechnung des Nettoinventarwerts
Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinie der Asset Management Association Switzerland (AMAS) erfolgte die Bewertung der Liegenschaften von unabhängigen Schätzungsexperten nach der «Discounted Cash Flow» - Methode. Diese Bewertung beruht auf dem Ertragspotenzial jeder Liegenschaft und prognostiziert die künftigen Erträge und Aufwendungen auf einen vorgegebenen Zeitraum. Die so berechneten Cashflows werden abgezinst, und mithilfe der Summe dieser Beträge sowie des Residualwertes der Liegenschaft kann der Verkehrswert ermittelt werden. Dieser entspricht dem fairen Marktwert einer Liegenschaft zum Zeitpunkt der Bewertung

Die Experten bestätigen, dass die Bewertungen mit den gesetzlichen Bestimmungen der KAG und der KKV und den Richtlinien der AMAS konform sind sowie den üblichen Bewertungsnormen im 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 können sich Differenzen in Bezug zu den Bewertungen ergeben.

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

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

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

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

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

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 2.60% und 4.00%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.13%.

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

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.69% und 5.81%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.48%.

Mitteilung zu Vorgängen mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung
Änderungen im Fondsvertrag

Die Solutions & Funds SA, als verantwortliche Fondsleitung des Fonds Immobilier-CH pour Institutionnels 56j, ein Anlagefonds schweizerischen Rechts für institutionelle Anleger der Art «Immobilienfonds» für steuerbefreite schweizerische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie für steuerbefreite Schweizer Ausgleichskassen informiert die Investoren über die Genehmigungen der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA betreffend der Änderungen des Fondsvertages vom 17. Juni 2022, 26. August 2022 und 7. Dezember 2022.

GRAND-RUE 60, PAYERNE (VD)

VERMIETBARE FLÄCHE: 788 m²

Nachhaltige Entwicklung
(Nicht geprüft)

Dieser Teil des Jahresberichts wurde von der Prüfgesellschaft nicht geprüft.

Einleitung
Dieser Anhang zum Jahresbericht soll den aktuellen energetischen Zustand des Immobilienbestands und die bereits ergriffenen Massnahmen zur Erreichung der für den Fonds «Immobilier-CH pour Institutionnels 56j» festgelegten Ziele darstellen.

Angewandte Methodik

Aspekte «Umwelt»

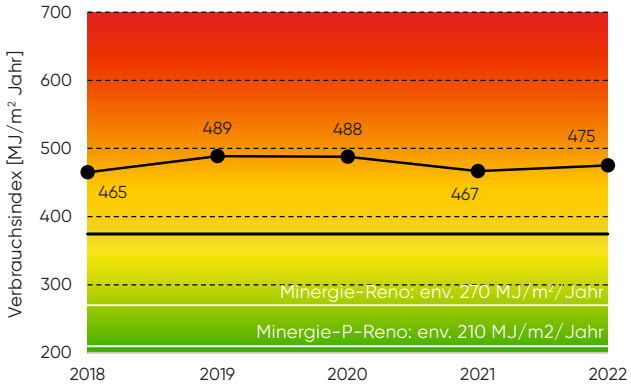
- Die Umweltstrategie bleibt gegenüber der im Anhang des Jahresberichts 2021 dargestellten unverändert.

- Ergänzend dazu wurden die Empfehlungen der Asset Management Association (AMAS), die im Rundschreiben Nr. 4 (Mai 2022) veröffentlicht wurden, bei der Berechnung der Umweltindizes angewandt.

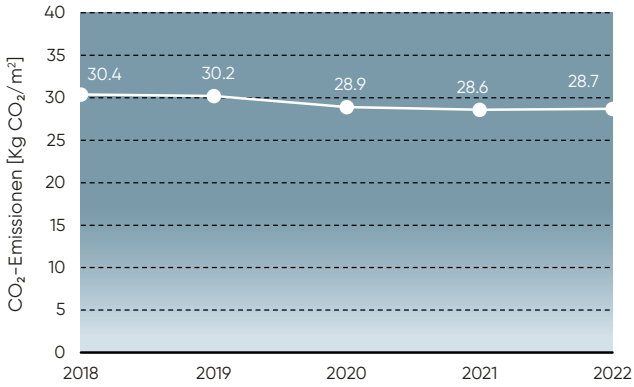
Positionierung des Portfolios des Fonds «Immobilier-CH pour Institutionnel 56j» 2022

Durchschnittlicher Verbrauchsindex	475 MJ/m²	Δ 2022 - 2021 : +1.7%
Wasserverbrauch	1.08 m³/m²	Δ 2022 - 2021 : -5.4%
Emission von CO_2	28.7 kg CO_2/m²	Δ 2022 - 2021 : +0.3%
Stromverbrauch	6.7 kWh/m²	Δ 2022 - 2021 : -6.9%
Erneuerbare Energien	18.0%	Δ 2022 - 2021 : +5.3%
Energiebezugsfläche	136'670 m²	Δ 2022 - 2021 : +5.6%
Abdeckungsgrad *Gemäss der Richtlinie Nr.04/2022 der Asset Management Association*	99.2%	Δ 2022 - 2021 : -0.8%

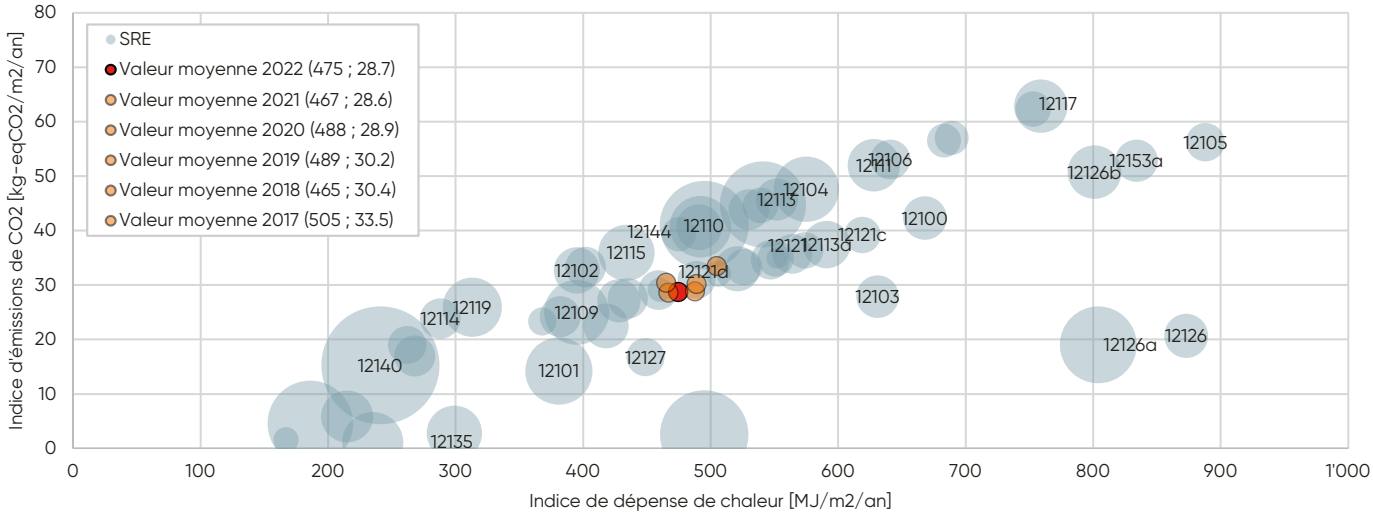
Entwicklung Verbrauchsindex (IS ch. 22)



Entwicklung CO_2-Intensität (IS cf. 24)



Gebäude des Immo56 2022
Durchschnittlicher Index CO_2, Energiebezugsfläche und Verbrauchsindex



Es ist anzumerken, dass die Indikatoren für Verbrauch und CO_2-Emissionen 2022 im Vergleich zu 2021 leicht angestiegen sind. Die Ursachen wurden durch ein Gutachten ermittelt und erklären sich durch :

- Die Wiederaufnahme der Aktivitäten nach COVID.
- Die Akuisition von drei neuen Gebäuden.
- Die Störung bestimmter technischer Anlagen (Fehlfunktion der Solarpanels; Einstellung des Heizraums usw.).

In Bezug auf den letzten Punkt wurden Korrekturmassnahmen eingeleitet.

Die anderen Indikatoren entwickeln sich entsprechend den Zielen des Fonds positiv.

Entwicklungen 2022-23
Die wichtigsten Massnahmen, die im Jahr 2022-23 für das Portfolio des Fonds «Immobilier-CH pour Institutionnels 56j» unternommen wurden, sind folgende:

1. Ende Dezember 2021 wurde die Baubewilligung für die Aufstockung eines Wohngebäudes (es wird neun neue Wohnungen geben) am «Chemin d'Ombreval» 3 in Prilly (VD) erteilt. Im Rahmen dieser Entwicklung nutzte die Vermögensverwalterin auch die Gelegenheit, das Gebäude wie folgt zu sanieren: Einbau einer Perimeterdämmung, Sanierung des Daches, Austausch der Fenster und des Aufzugs. Die Balkone wurden vergrössert und die Aussenanlagen komplett neugestaltet. Diese Investitionen werden zu einer Senkung des Energieverbrauchs im bestehenden Teil führen. Der Komfort der Mieter wird durch die Akustik, die Aussenanlagen und acht neue Parkplätze ebenfalls erheblich verbessert.

2. Unterzeichnung eines Rahmenvertrags zur Energieoptimierung mit dem Unternehmen E-NNO über die Implementierung in 35 Gebäuden:
Diese sogenannte «Smart Data»-Lösung stützt sich auf feine Verbrauchsdaten und Algo-Rithmen zur Anpassung der Wärmeerzeugung an die Wetterdaten. Für die ausgerüsteten Gebäude werden die Einsparungen beim Wärmeverbrauch auf 7 bis 14 % geschätzt. Die entsprechenden Ergebnisse werden Ende 2023 quantifizierbar sein.

CHEMIN D'OMBREVAL 3, PRILLY (VD)

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Solutions & Funds SA, Morges

Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Immobilier CH pour Institutionnels 56j– bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Märzr 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 10 bis 29) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörenden Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

PricewaterhouseCoopers SA ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Anlagefonds abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

PricewaterhouseCoopers SA

Marc-Olivier Cadoche

Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Tiphaine Boudart

Genf, 4 Juli 2023

Die französische Ausführung des Jahresberichts war Gegenstand einer Prüfung durch die Prüfgesellschaft. Daher ist es ausschliesslich dieser Ausführung, auf welche der Kurzbericht der Prüfgesellschaft Bezug nimmt.

procimmo

Rue de Lausanne 64
1020 Renens
+41 21 651 64 30

Rue du Marché 20
1204 Genève
+41 22 317 10 19

Löwenstrasse 20
8001 Zürich
+41 43 817 70 40

invest@procimmo.ch
procimmo.ch

BUILDING INVESTMENTS