2022 PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56

GEPRÜFTER JAHRESBERICHT PER 31. DEZEMBER 2022

procimmo

RUE DE LAUSANNE 64, RENENS (VD)

VERWALTUNG

Building Investments: Als FINMA akkreditierte Vermögensverwalterin 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 3.6 Milliarden Franken verteilt auf sechs diversifizierte Fonds.

CHARAKTERISTIK

Der Procimmo Swiss Commercial Fund 56 investiert hauptsächlich in Industrie-, Logistik- und Gewerbeimmobilien in der Westschweiz. Das Hauptaugenmerk liegt dabei auf Immobilien mit Einzelmietern oder wenigen Mietern. 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. Der Fonds konzentriert sich auf Liegenschaften mit sehr günstigen Mietpreisen und wenigen Mietern (oftmals Einzelnutzungen) sowie auf Immobilien mit Triple-Net-Verträgen.

PROCIMMO
COMMERCIAL
FUND 56

Inhalt

4 2022 im Überblick
6 Geschäftsbericht
10 Kennzahlen
12 Vermögensrechnung
13 Erfolgsrechnung
14 Immobilieninventar
21 Käufe und Verkäufe
24 Hypothekarschulden
25 Effektive Vergütungssätze
26 Verwaltung und Organe
27 Portrait des Fonds
28 Anhang
30 Mitteilung zu Vorgängen mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung
30 Änderungen im Fondsvertrag
32 Bericht der Revisionsstelle

GESAMTFONDSVERMÖGEN **545 MIO**

BRUTTO-IST-RENDITE **5.10 %**

ANLAGERENDITE **5.00 %**

AUSSCHÜTTUNGSRENDITE **4.58 %**

FREMDFINANZIERUNGSQUOTE **22.89 %**

BRUTTOMIETERTRAG **26.5 MIO**

MIETPREIS PRO M²/JAHR **153 CHF**

EBIT-MARGE **74.32 %**

MIETAUSFALLRATE **7.61 %**

Der Immobilienfonds «Procimmo Swiss Commercial Fund 56» schliesst sein Geschäftsjahr 2022 mit einem sehr guten Ergebnis ab, dies trotz eines sich verändernden wirtschaftlichen Umfelds.

Ergebnis

Per 31. Dezember 2022 steigt das Nettovermögen des Fonds um 17.35% auf CHF 418'122'184.- an gegenüber CHF 356'315'748.- per 31. Dezember 2021. Dies ist auf Investitionen in das Portfolio, die Senkung des Verschuldungsgrades und die Integration eines neuen Grundstücks im Bau und zweier Gebäude zurückzuführen. Das Gesamtfondsvermögen beläuft sich auf CHF 544'955'605.- gegenüber CHF 513'523'015.- per 31. Dezember 2021. Der Marktwert aller Immobilien erhöht sich insbesondere aufgrund von Akquisitionen weiter auf CHF 535'066'000.-, was einem Anstieg von 6.06% im Jahresvergleich entspricht.

Die Vermarktung ist weiterhin eine Stärke der Vermögensverwalterin mit rund 16'500 m² Neuvermietungen, wodurch die Mietausfallrate auf ein sehr niedriges Niveau von 7.61% gegenüber 11.11% Ende 2021 gesenkt werden konnte.

Infolge der Kapitalerhöhung von rund CHF 60.5 Millionen im April 2022 und der Kostenkontrolle liegt die Fremdfinanzierungsquote Ende 2022 bei 22.89%. Diese Kennzahl sinkt im Vergleich zu 2021 (30.37%) deutlich – dies trotz der Akquisition von drei Immobilien im Laufe des Jahres.

Der Nettoinventarwert beläuft sich auf CHF 120.12 pro Anteil gegenüber CHF 119.90 per 31. Dezember 2021, wobei die Kapitalerhöhung im Frühjahr 2022 berücksichtigt wurde.

Darüber hinaus steigt die EBIT-Marge signifikant auf 74.32% gegenüber 63.41% im Jahr 2021, insbesondere dank einer guten Kostenkontrolle. Die Eigenkapitalrendite (ROE) liegt bei 4.77% und die Ausschüttungsrendite bei 4.58%.

Damit steigt die Anlagerendite im Vergleich zu 2021 auf 5.00% gegenüber 4.81% im Vorjahr. Aus diesem Ergebnis ergibt sich eine sehr gute Dividendenfähigkeit von CHF 5.40 pro Anteil auf dem aufgelaufenen Ertrag und dies trotz der Kapitalerhöhung und des Kaufs von zwei Gebäuden per Jahresende, welche Erträge generieren.

Das ausgezeichnete Ergebnis ermöglicht es dem Fonds, eine gute Ausschüttungskapazität aufrechtzuerhalten. Dadurch wird die Vermögensverwalterin im April 2023 eine Gesamtdividende von CHF 5.50/Anteil ausschütten. Diese Fähigkeit dürfte sich in den kommenden zwei Jahren verbessern, wenn das Projekt «Route des Avouillons» in Gland (VD) fertiggestellt und die Flächen 2024 vermietet sein werden.

Rückblick auf das vergangene Jahr

Per 31. Dezember 2022 bleiben die Mieteinnahmen stabil (+0.19%) und betragen CHF 26'493'001.-

(CHF 26'443'027.- per 31.12.2021). Das Total der Erträge beläuft sich auf CHF 28'818'442.-, während der Gesamtaufwand CHF 9'999'347.- beträgt, was einen deutlichen Rückgang im Vergleich zum Vorjahr bedeutet (-16.3%). Somit verbessert sich der Nettoertrag deutlich um +14.78% auf CHF 18'819'095.- gegenüber CHF 16'396'363.- Ende 2021.

Im zweiten Quartal 2022 erwarb der Fonds ein Grundstück an der «Route des Avouillons» in Gland (VD) für einen Kaufpreis von CHF 4.4 Millionen. Der Bau eines Industrie- und Bürogebäudes mit rund 8'500 m² Mietfläche begann Ende 2022 mit dem Ziel der Abnahme im ersten Semester 2024.

Da die Zinssätze seit Juni 2022 ansteigen, hat der Fonds seine Renditeerwartungen nach oben korrigiert, um sich gegen negative Auswirkungen auf die Rentabilität abzusichern. So wurde die Akquisitionspipeline in diesem Sinne neu bewertet. Infolgedessen erwarb der Fonds im Oktober 2022 ein kommerzielles Gebäude in Stockwerkeigentum an der «Route des Iles» 1 in Monthey (VS). Dieses neue Gebäude im Wert von rund CHF 7.8 Mio. bietet eine Soll-Bruttorendite von 6.5%, wenn es vollständig vermietet ist (derzeit 21% Leerstand). Der Fonds erwarb im Dezember 2022 auch ein Gebäude an der «Route Cantonale» 408 in Brig (VS) mit einem Wert von CHF 7.8 Millionen und einer aktuellen Bruttorendite von 6.5%. Diese Liegenschaft ist mit einem 20-Jahres-Mietvertrag (Freizeit) und einem 5-Jahres-Mietvertrag (Atelier/Lager) vollständig an FunPlanet vermietet. Diese beiden Akquisitionen bringen zusätzliche und sofortige Mieteinnahmen von rund CHF 900'000.- pro Jahr.

Was das vollständig vermietete Privatparkhaus an der «Avenue du Mont-Blanc» 30 in Gland (VD) betrifft, so wurde dieses im April 2022 mit den Räumlichkeiten an den Mieter übergeben.

Das sehr zufriedenstellende Vermarktungsniveau ermöglichte es, die Leerstandsquote des Fonds im Vergleich zu den letzten Jahren deutlich zu senken. Die Vermietungen erfolgten hauptsächlich in den folgenden Gebäuden: «Route des Dragons» 7 in Chesaux-sur-Lausanne (VD), «Chemin de la Rueyre» 116-118 in Renens (VD), «Chemin des Roses» 90A in Villeneuve (VD), das vollständig vermietet wurde, und im «Streetbox»-Gebäude in Orbe (VD), das nun ebenfalls vollständig vermietet ist. Ebenfalls wurden von den gesamten vermarkteten Flächen in diesem Jahr rund 8'000 m² im Gebäude «Rue Pré-de-la-Fontaine» 19 in Satigny (GE) vermietet, um so einen künftigen Leerstand zu verhindern.

Ausserdem setzt der Fonds sein proaktives Engagement für energetische Verbesserungen in seinem Bestand fort. So wurden Isolierungen renoviert («Chemin des Roses» 90A in Villeneuve (VD)), Heizkessel ersetzt und Photovoltaikanlagen installiert, um den Energieverbrauch zu senken. Diese Investitionen erfolgen ebenfalls in Kooperation und Koordination mit den Mietern.

Schliesslich hat der Krieg in der Ukraine im vergangenen Jahr keine nennenswerten Auswirkungen auf den Fonds gehabt, dies trotz eines einmaligen Anstiegs der Energiekosten, welcher den Beginn des zweiten Halbjahres beeinträchtigte.

Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr

Im Jahr 2023 wird auf die Vermarktung von Immobilien fokussiert, die erhebliche Leerstände aufweisen. Es sind folgende Liegenschaften: «Rue du Pré-de-la-Fontaine» 8 und 19 in Satigny (GE), «Route des Dragons» 7 in Chesaux-sur-Lausanne (VD) und «Z.I. La Coche» 1 in Roche (VD). Ausserdem erwartet der Fonds in diesem Jahr keine signifikanten Flächenfreigaben durch Mieter.

Ein weiterer Schwerpunkt wird die Entwicklung und vorzeitige Vermarktung des Projekts «Route des Avouillons» in Gland (VD) sein. Dieses Projekt mit einem Gesamtpreis von rund CHF 26 Millionen (Grundstück und Bau) wird die Mieterträge des Fonds um rund CHF 1.6 Millionen erhöhen, sobald es einmal vollständig vermietet ist.

Darüber hinaus wird die Vermögensverwalterin dank des relativ niedrigen Fremdfinanzierungsgrades weiterhin Akquisitionsmöglichkeiten analysieren, die den neuen Marktgegebenheiten entsprechen und vorrangig Entwicklungspotenzial aufweisen.

Schliesslich wird die Vermögensverwalterin die 2021 eingeleiteten Umwelt- und Energieverbesserungen fortsetzen, darunter den Austausch veralteter technischer Geräte (Heizkessel, Leuchten usw.), die Verbesserung der Gebäudehüllen einiger Immobilien und die Installation von Photovoltaikanlagen. Die Vermögensverwalterin wird ausserdem mit der Installation von intelligenten Boxen an Wärmeerzeugungsanlagen beginnen, um den Verbrauch zu analysieren und zu optimieren.

Wie schon 2022 wird die Vermögensverwalterin die Auswirkungen des russisch-ukrainischen Konflikts auf die Schweizer Wirtschaft sowie einen potenziell weiteren Anstieg der Zinssätze in der Zukunft im Auge behalten.

ROUTE DES DRAGONS 7, CHESEAUX-SUR-LAUSANNE (VD)

VERMIETBARE FLÄCHE: 12'000 m²

EDO
EDO
18
19

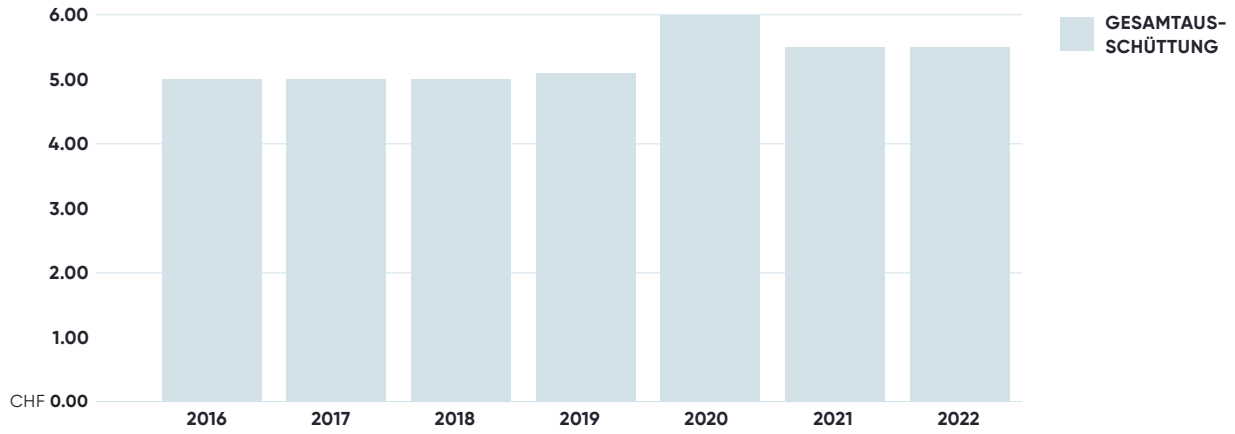
Kennzahlen

Vermögenswerte

	31.12.2022 CHF	**31.12.2021** CHF
Gesamtfondsvermögen	544'955'605.09	513'523'014.92
Nettofondsvermögen	418'122'184.23	356'315'748.45
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	525'847'000.00	504'516'000.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	9'219'000.00	0.00

	ANTEILE IM UMLAUF	**NETTOFONDSVER-MÖGEN** CHF	**NETTOINVENTAR-WERT PRO ANTEIL** CHF	**AUSSCHÜTTUNG DES KAPITALGE-WINNS PRO ANTEIL** CHF	**AUSSCHÜTTUNG DES REINGEWINNS PRO ANTEIL** CHF	**GESAMTAUS-SCHÜTTUNG** CHF
31.12.2020	2'376'515	286'108'364.00	120.40	0.00	6.00	6.00
31.12.2021	2'970'643	356'315'748.00	119.90	0.00	5.50	5.50
31.12.2022	3'480'727	418'122'184.23	120.12	0.00	5.50	5.50

Bezahlte Dividenden



Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	31.12.2022	31.12.2021
Mietausfallrate [1]	7.61%	11.11%
Fremdfinanzierungsquote	22.89%	30.37%
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	74.32%	63.41%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0.80%	0.79%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV)	1.09%	1.23%
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.77%	4.67%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.75%	3.27%
Ausschüttungsrendite	4.58%	4.59%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	101.73%	99.65%
Agio / Disagio [2]	N/A	N/A
Anlagerendite	5.00%	4.81%

Performance PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56

	SEIT BESTEHEN DES FONDS	31. DEZEMBER 2022	31. DEZEMBER 2021
PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56	61.56%	4.73%	5.23%
SXI Real Estate® Funds Broad TR	32.52%	-15.17%	7.32%

1 Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten.

2 Ab dem 30.06.2021 werden keine Agios/ Disagios mehr publiziert.

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

		31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
AKTIVEN	Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1'843'937.23	1'640'145.21
	Grundstücke, aufgeteilt in :		
	Kommerziell genutzte Liegenschaften	525'847'000.00	504'516'000.00
	Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	9'219'000.00	0.00
	TOTAL GRUNDSTÜCKE	**535'066'000.00**	**504'516'000.00**
	Sonstige Vermögenswerte	8'045'667.86	7'366'869.71
	GESAMTFONDSVERMÖGEN ABZÜGLICH	**544'955'605.09**	**513'523'014.92**
PASSIVEN	Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	32'576'500.00	45'852'900.00
	Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	5'872'796.86	5'208'833.47
	Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	89'922'500.00	107'360'500.00
	NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	**416'583'808.23**	**355'100'781.45**
	Geschätzte Liquidationssteuern	1'538'376.00	1'214'967.00
	NETTOFONDSVERMÖGEN	**418'122'184.23**	**356'315'748.45**
VERÄNDERUNG DES NETTOFONDS-VERMÖGENS	Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	356'315'748.45	286'108'363.87
	Ausschüttung	-16'338'536.50	-14'259'090.00
	Saldo aus dem Anteilverkehr	58'356'351.67	67'926'654.24
	Gesamterfolg	19'788'620.61	16'539'820.34
	NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	**418'122'184.23**	**356'315'748.45**
BEVEGUNGEN DES ANTEILE IM UMLAUF	Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	2'970'643	2'376'515
	Anzahl ausgegebene Anteile	510'084	594'128
	Anzahl zurückgenommene Anteile	0	0
	STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	**3'480'727**	**2'970'643**
	NETTOINVENTARWERT PRO ANTEIL [1]	**120.12**	**119.90**

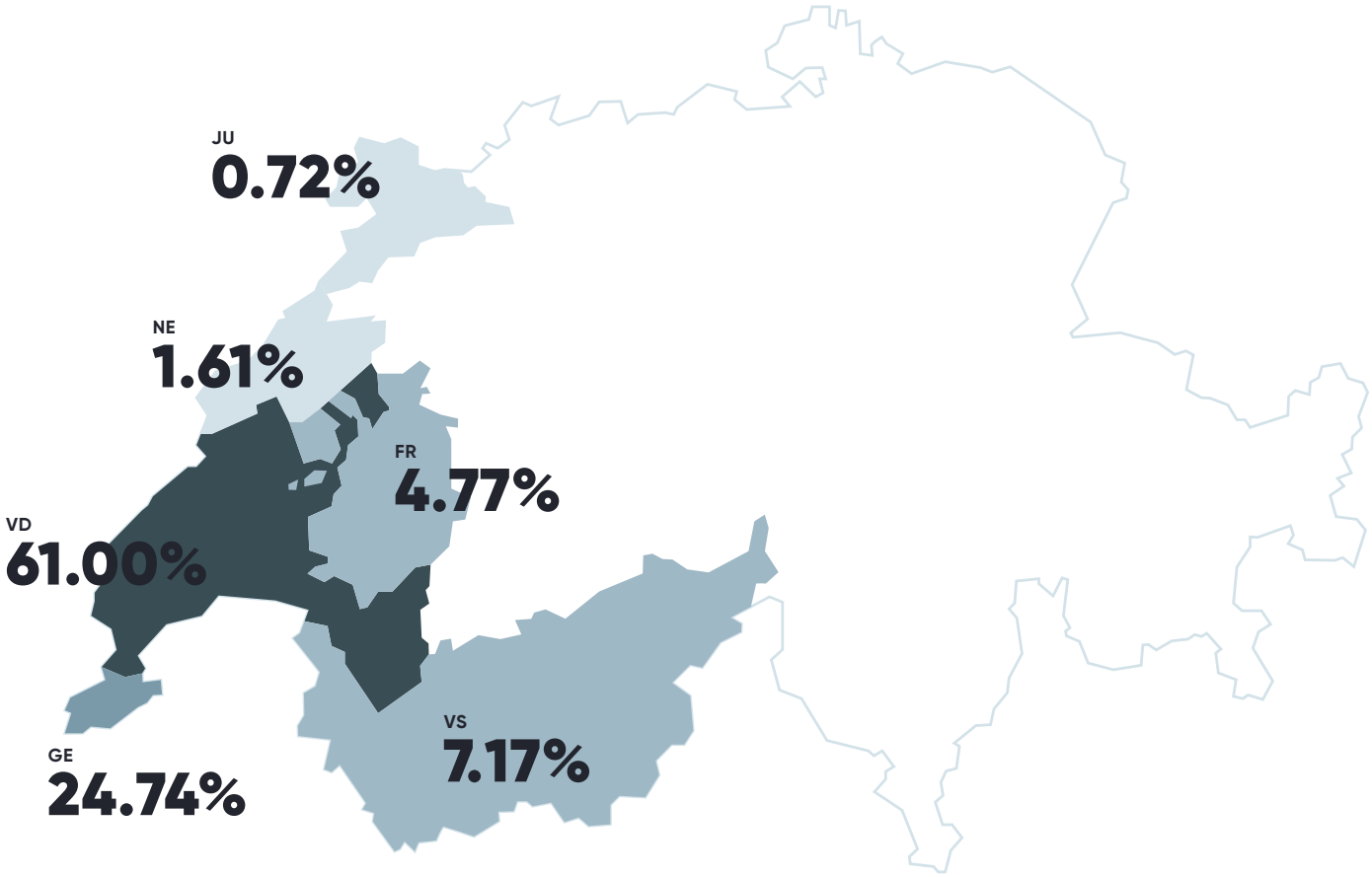
1 Ab 2022 auf 0.01 gerundet. Bis 2021 auf 0.10 gerundet

Erfolgsrechnung

		01.01.2022 31.12.2022 CHF	01.01.2021 31.01.2021 CHF
ERTRÄGE	Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	26'493'000.79	26'443'027.03
	Aktivierte Bauzinsen	321'958.04	247'270.90
	Übrige Erträge	1'088'074.15	227'362.74
	Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	915'409.13	1'431'848.48
	TOTAL ERTRÄGE ABZÜGLICH	**28'818'442.11**	**28'349'509.15**
AUFWAND	Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	1'308'736.96	1'498'181.43
	Baurechtszins	529'127.65	603'719.30
	Negativzinsen	12'340.40	0.00
	Unterhalt und Reparaturen	1'228'430.74	1'069'073.14
	Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in :		
	Liegenschaftsaufwand [1]	1'382'100.08	3'323'000.93
	Liegenschaftssteuern	1'021'302.50	953'571.00
	Verwaltungsaufwand	687'372.37	629'845.96
	Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	197'273.14	452'423.83
	Schätzungs- und Prüfaufwand	133'539.85	149'558.85
	Reglementarische Vergütungen :		
	an die Fondsleitung	3'108'274.81	2'941'609.85
	an die Depotbank	195'763.74	164'635.64
	an die Depotbank - Ausschüttungskommission	81'692.68	71'295.45
	Sonstiger Aufwand	113'392.31	96'231.27
	TOTAL AUFWAND	**9'999'347.23**	**11'953'146.65**
	NETTOERTRAG	**18'819'094.88**	**16'396'362.50**
	REALISIERTER ERFOLG	**18'819'094.88**	**16'396'362.50**
	Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	646'116.73	-414'837.16
	Liquidationssteuern (Veränderung)	323'409.00	558'295.00
	GESAMTERFOLG	**19'788'620.61**	**16'539'820.34**
VERWENDUNG DES ERFOLGES	Nettoertrag	18'819'094.88	16'396'362.50
	Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	6'164'712.93	6'106'886.93
	ZUR VERTEILUNG VERFÜGBARER BETRAG	**24'983'807.81**	**22'503'249.43**
	Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	19'143'998.50	16'338'536.50
	ZUR AUSZAHLUNG AN DIE ANLEGER VORGESEHENER BETRAG	**19'143'998.50**	**16'338'536.50**
	VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG		
	Ordentlicher Ertrag	5'839'809.31	6'164'712.93
	VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	**5'839'809.31**	**6'164'712.93**

1 Der Rückgang des Liegenschaftsaufwands erklärt sich hauptsächlich durch die Änderung der Buchungsmethode für Gratis- und Staffelmieten (die nun als Minderung der Mieten verbucht werden) sowie durch geringere Ausgaben bei bestimmten Posten.

Immobilieninventar
Geografische Verteilung (in % der Marktwerte)



Immobilieninventar
Geografische Auflistung

Kommerziell genutzte Liegenschaften

		GESTEHUNGS-KOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO-MIETEINNAHMEN [1] CHF	LEERSTÄNDE GESAMTT [3]
FR	**BULLE**				
(2)	Route de la Pâla 126	10'665'034	11'125'000	640'892	0.00%
	CHÂTEL-SAINT-DENIS				
	Route de Pra-de-Plan 3	4'041'352	3'860'000	220'840	29.05%
	WÜNNEWIL-FLAMATT				
	Bernstrasse 41, 43 (Sensepark)	11'312'788	10'547'000	680'807	2.66%
GE	**LES ACACIAS - GENÈVE**				
(2)	Rue des Mouettes 13	5'795'278	7'731'000	336'064	1.78%
	SATIGNY				
	Rue du Pré-de-la-Fontaine 8	27'938'187	29'450'000	1'140'899	19.38%
(5)	Rue du Pré-de-la-Fontaine 19	57'760'002	59'470'000	3'649'712	0.83%
	VERNIER				
(5)	Chemin Grenet 10	30'543'077	35'710'000	2'085'744	0.00%
JU	**DELÉMONT**				
	Rue Saint-Maurice 1, 3	3'659'583	3'830'000	263'724	0.00%
NE	**LA CHAUX-DE-FONDS**				
(5)	Boulevard des Eplatures 38	8'381'044	8'620'000	475'282	18.75%
VD	**BUSSIGNY**				
(2)	Chemin du Vallon 30	25'329'370	26'090'000	1'424'338	0.76%
	CHESEAUX-SUR-LAUSANNE				
	Route des Dragons 7	24'545'565	24'300'000	1'198'317	17.83%
	CRISSIER				
	Chemin du Closalet 14, 16	9'496'734	9'070'000	515'876	0.28%
	DENGES				
	Route de la Pale 20	11'155'839	11'286'000	528'761	1.33%
	ECUBLENS				
	Chemin de Verney 2	26'233'328	26'538'000	1'421'357	7.70%
	Route de Reculan 1, 3	12'107'929	12'340'000	589'904	1.26%
	ETAGNIÈRES				
(5)	En Rambuz	6'189'940	6'149'000	344'061	0.00%
	GLAND				
	Avenue du Mont-Blanc 30	12'054'587	12'610'000	420'181	1.13%
	Rue des Tuillières 1	11'563'604	11'832'000	596'356	4.65%

1 vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

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 Diese Leerstandsquoten beinhalten keine Mietausfälle im Zusammenhang mit Gebäuden, die sich in Bau oder in Renovation befinden.

4 Liegenschaften in Stockwerkeigentum

5 Liegenschaftenin Baurecht

Kommerziell genutzte Liegenschaften

		GESTEHUNGS-KOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO-MIETEINNAHMEN [1] CHF	LEERSTÄNDE GESAMTT [3]
	LE MONT-SUR-LAUSANNE				
	Chemin de Budron A10	3'028'116	3'170'000	189'765	3.69%
	Chemin de Maillefer 37	10'086'383	13'140'000	770'843	0.00%
	LONAY				
	Route de Denges 6, 8	10'586'859	10'400'000	615'611	4.50%
	ORBE				
	Chemin de l'Etraz 18	8'373'111	8'716'000	312'781	18.08%
	PUIDOUX				
	Route de la Z.I. du Verney 1	8'500'783	9'889'000	486'479	1.76%
	Route du Vergnolet 8a, 8e	3'944'812	3'845'000	306'612	0.00%
	RENENS				
	Avenue Longemalle 11	11'878'395	11'641'000	562'304	14.59%
(4)	Chemin de la Rueyre 116, 118	13'342'951	13'120'000	378'954	53.59%
	Rue de Lausanne 64	23'214'736	24'900'000	771'780	4.71%
	RENNAZ				
(2)	Route des Deux-Chênes 11	26'786'716	28'312'000	1'556'850	0.00%
	ROCHE				
	Z.I. La Coche 1	18'110'256	15'403'000	734'546	25.81%
	ST-LÉGIER-LA CHIÉSAZ				
	Chemin de la Veyre d'En-Haut B6	17'587'899	16'399'000	1'015'054	1.55%
	VILLENEUVE				
	Chemin des Roses 90A / Route de Pré-Jaquet	11'855'514	9'378'000	228'260	50.40%
	YVERDON-LES-BAINS				
	Chemin du Pré-Neuf 3	8'530'555	8'634'000	502'520	0.17%
VS	**GAMSEN**				
	Kantonsstrasse 408	8'184'700	8'542'000	44'867	0.00%
	LE BOUVERET				
(2)	Route de la Plage 122 (La Bretagne)	16'520'429	17'322'000	1'141'525	0.00%
	MARTIGNY				
	Rue de l'Ancienne Pointe 1	4'742'960	4'691'000	268'135	0.00%
	MONTHEY				
(4)	Routes des Iles 1	7'617'130	7'787'000	73'000	21.27%
	TOTAUX	**511'665'545**	**525'847'000**	**26'493'001**	

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten

		GESTEHUNGS-KOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO-MIETEINNAHMEN [1] CHF	LEERSTÄNDE GESAMTT [3]
VD	**GLAND**				
	Route des Avouillons 17D	7'738'857	9'219'000	0	0.00%
	TOTAUX	**7'738'857**	**9'219'000**	**0**	

1 vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

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 Diese Leerstandsquoten beinhalten keine Mietausfälle im Zusammenhang mit Gebäuden, die sich in Bau oder in Renovation befinden.

4 Liegenschaften in Stockwerkeigentum

5 Liegenschaftenin Baurecht

AVENUE DE LONGEMALLE 11, RENENS (VD)

VERMIETBARE FLÄCHE: 3'534 m²

Sauf autorisation
B

Immobilieninventar
Auflistung nach Gebäudetypen

	GESTEHUNGSKOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO-MIETEINNAHMEN [1] CHF	LEERSTÄNDE GESAMTT [2]
Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum	511'665'545	525'847'000	26'493'001	
Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	7'738'857	9'219'000	0	
TOTAL	**519'404'402**	**535'066'000**	**26'493'001**	**7.60%**

Mieter, die mehr als 5% des Gesamtmietertrages des Fonds ausmachen.
Dupasquier & Cie SA (6.10%), Fun Planet Jeux SA (7.20%)

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 01.01.2022 bis 31.12.2022
2 Diese Leerstandsquoten beinhalten keine Mietausfälle im Zusammenhang mit Gebäuden, die sich in Bau oder in Renovation befinden.

Käufe und Verkäufe

Käufe

GEKAUFTE IMMOBILIEN		DATUM[1]	KAUFPREIS CHF
VD	**GLAND**		
	Route des Avouillons 17D	30.06.2022	4'449'238.00
VS	**MONTHEY**		
	Routes des Iles 1	24.10.2022	7'200'000.00
	GAMSEN		
	Kantonsstrasse 408	25.11.2022	7'800'000.00

Verkäufe

In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liegeschaftsverkäufe statt.

1 Datum der Eigentumsübertragung im Grundbuch

CHEMIN DE LA RUEYRE 116-118, RENENS (VD)

VERMIETBARE FLÄCHE: 4'359 m²

Rueyre 116-118
TRIANON
SOLI
MAX
URBAN

Hypothekarschulden
Bestehend

	ZINSSATZ	AUFNAHME-DATUM	VERFALLS-DATUM	KAPITAL PER 31.12.2021	AUFGENOM-MEN	ZURÜCKBE-ZAHLT	KAPITAL PER 31.12.2022
KURZFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (<1 JAHR)	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	4'587'500	0	4'587'500	0
	1.00%	01.04.2021	31.05.2022	10'240'000	0	10'240'000	0
	0.40%	07.12.2021	07.12.2022	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%	30.11.2021	31.08.2022	5'775'400	0	5'775'400	0
	0.50%	01.01.2021	31.12.2022	3'075'500	0	3'075'500	0
	1.00%	01.04.2021	31.12.2022	8'895'000	0	8'895'000	0
	1.12%	07.12.2022	06.01.2023	0	10'300'000	0	10'300'000
	1.25%	14.12.2022	13.01.2023	0	4'000'000	0	4'000'000
	1.24%	29.12.2022	31.01.2023	0	3'076'500	0	3'076'500
	1.24%	29.12.2022	31.01.2023	0	8'000'000	0	8'000'000
	1.00%	29.04.2020	29.04.2023	2'200'000	0	0	2'200'000
	1.44%	14.06.2021	14.06.2023	5'000'000	0	0	5'000'000
	1.22%[1]			**66'958'400**	**25'376'500**	**59'758'400**	**32'576'500**
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	80'000	1'140'000
	1.75%	19.12.2017	19.12.2025	6'250'000	0	680'000	5'570'000
	1.00%	31.12.2021	31.12.2025	1'395'000	0	0	1'395'000
	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
	1.03%[1]			**49'140'000**	**4'587'500**	**760'000**	**52'967'500**
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%	28.02.2019	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%	29.06.2020	30.06.2030	1'800'000	0	0	1'800'000
	0.90%	23.12.2020	23.12.2030	5'815'000	0	160'000	5'655'000
	1.09%[1]			**37'115'000**	**0**	**160'000**	**36'955'000**
	1.10%[1]		**3.26 [2]**	**153'213'400**	**29'964'000**	**60'678'400**	**122'499'000**

1 Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz
2 Restlaufzeit Fremdfinanzierungen

Effektive Vergütungssätze

Entschädigung der Fondsleitung

	MAXIMALSATZ	EFFEKTIVER SATZ
Verwaltungskommission	1.00%	0.79%
Ausgabekommission	5.00%	2.24%
Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	2.31%
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	6.00%	2.59%
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 34'845'805.00

Verwaltung und Organe

PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56

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	**Richard DAHDAH**
Revisionsstelle	**PricewaterhouseCoopers SA** Avenue Giuseppe-Motta 50 1211 Genève 2
Schätzungsexperten	**CBRE (Geneva) SA, Genf** Verantwortliche Personen: M. Yves Cachemaille und M. Sönke Thiedemann **Jones Lang LaSalle (Geneva) SA, Genf** Verantwortliche Personen: Mme Olivia Siger und M. Daniel Schneider **Wuest Partner, Zürich und Genf** Verantwortliche Personen: M. Philippe Bach und M. Vincent Clapasson

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 (bis zum 30.09.2022)
Domicim SA, Lausanne
Naef Immobilier Lausanne SA, Neuchâtel
Privera AG, Gümligen

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

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

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

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

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 Solutions & Funds 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 12. Dezember 2022 in Kraft getreten und ersetzt diesen vom 31. August 2022.

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.

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 Anteilsklassen eingeteilt

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. 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 4.16% und 5.92%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.80%.

Methode von Jones Lang LaSalle (Geneva) SA
Die Bewertung wurde mit dem dynamischen Bewertungs- verfahren 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 immobilienspezifischen Risikozuschlägen.

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

Grundstückgewinnsteuern, Transaktionskosten und Finanzierungskosten sowie latente Steuern wurden bei der Wertfindung ausgeklammert.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Diskontsätze lagen zwischen 3.55% und 4.75%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.97%.

Methode von Wüest Partner AG
Wüest Partner AG wendet das Discounted Cash Flow-Modell (DCF-Modell) 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 3.20% und 4.20%.

Der durchschnittliche Diskontierungssatz liegt bei 3.82% (real).

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 0.01 gerundet.

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

Änderungen im Fondsvertrag (Teil 2: Präambel) :

I. Grundlagen

[...]

2. Die Fondsleitung ist SOLUFONDS SA, *Morges*.
3. Der Fondsmanager ist PROCIMMO SA, *Renens*.

I. Änderungen in den Anlagereglementen und Fondsverträgen: Änderung des Namens der Fondsleitung :

Die Anleger werden darauf hingewiesen, dass die Fondsleitung ab dem 11. November 2022 den Namen **"Solutions & Funds SA"** trägt.

Die vorgenannte Namensänderung wurde von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA am 16. September 2022 genehmigt.

§ 5 Anleger (beschränkter Kreis von Anlegern)

[...]

2. Die Anleger erwerben durch den Vertragsabschluss und die Barzahlung aufgrund der erworbenen Anteile eine Forderung gegenüber der Fondsleitung in Form einer Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. *Anstelle der Barauszahlung kann auf Antrag des Anlegers und mit Zustimmung der Fondsleitung eine Sacheinlage gemäss § 17 Ziff. 8 geleistet werden.* Die Forderung der Anleger beruht auf Anteilen.

§14 Pfandrechte an Grundstücken

[...]

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.~~

[...]

§16

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um *die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds möglicherweise anfallenden Steuern*, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. ~~Es wird auf CHF 0,10 abgerundet~~. *Das Ergebnis wird auf 0,01 gerundet.*

§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel

[...]

8. Jeder Anleger kann bei der Zeichnung beantragen, anstelle einer Barzahlung eine Einlage in das Fondsvermögen zu leisten ("Sacheinlage" oder "contribution in kind"). Der Antrag muss zusammen mit der Zeichnung oder der Kündigung gestellt werden. Die Fondsleitung ist nicht verpflichtet, Sacheinlagen zu genehmigen.

   Die Fondsleitung entscheidet allein über Sacheinlagen und genehmigt solche Transaktionen nur, wenn ihre Ausführung vollständig mit der Anlagepolitik des Fonds übereinstimmt und die Interessen anderer Anleger nicht gefährdet.

   Kosten im Zusammenhang mit einer Sacheinlage dürfen nicht dem Fondsvermögen belastet werden.

I. Anpassungen des AMAS-Mustervertrags aufgrund der Neuregelung der LSFin und LEFin sowie redaktionelle Änderungen.

Des Weiteren wurden diverse redaktionelle Änderungen vorgenommen, um den Fondsvertrag an den neuen Musterfondsvertrag der Asset Management Association Switzerland aufgrund der Einführung des Finanzdienstleistungsgesetzes (FIDLEG) und des Finanzinstitutsgesetzes (FINIG) anzupassen. Da diese Änderungen ausschliesslich formaler Natur sind und die Rechte der Anleger nicht berühren, wurden sie in dieser Publikation nicht ausführlich beschrieben.

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 Procimmo Swiss Commercial Fund 56 – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2022, 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 31) 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, avenue Giuseppe-Motta 50, case postale, 1211 Genève 2
Téléphone: +41 58 792 91 00, www.pwc.ch

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, der 5 April 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 SA, SIÈGE À RENENS

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