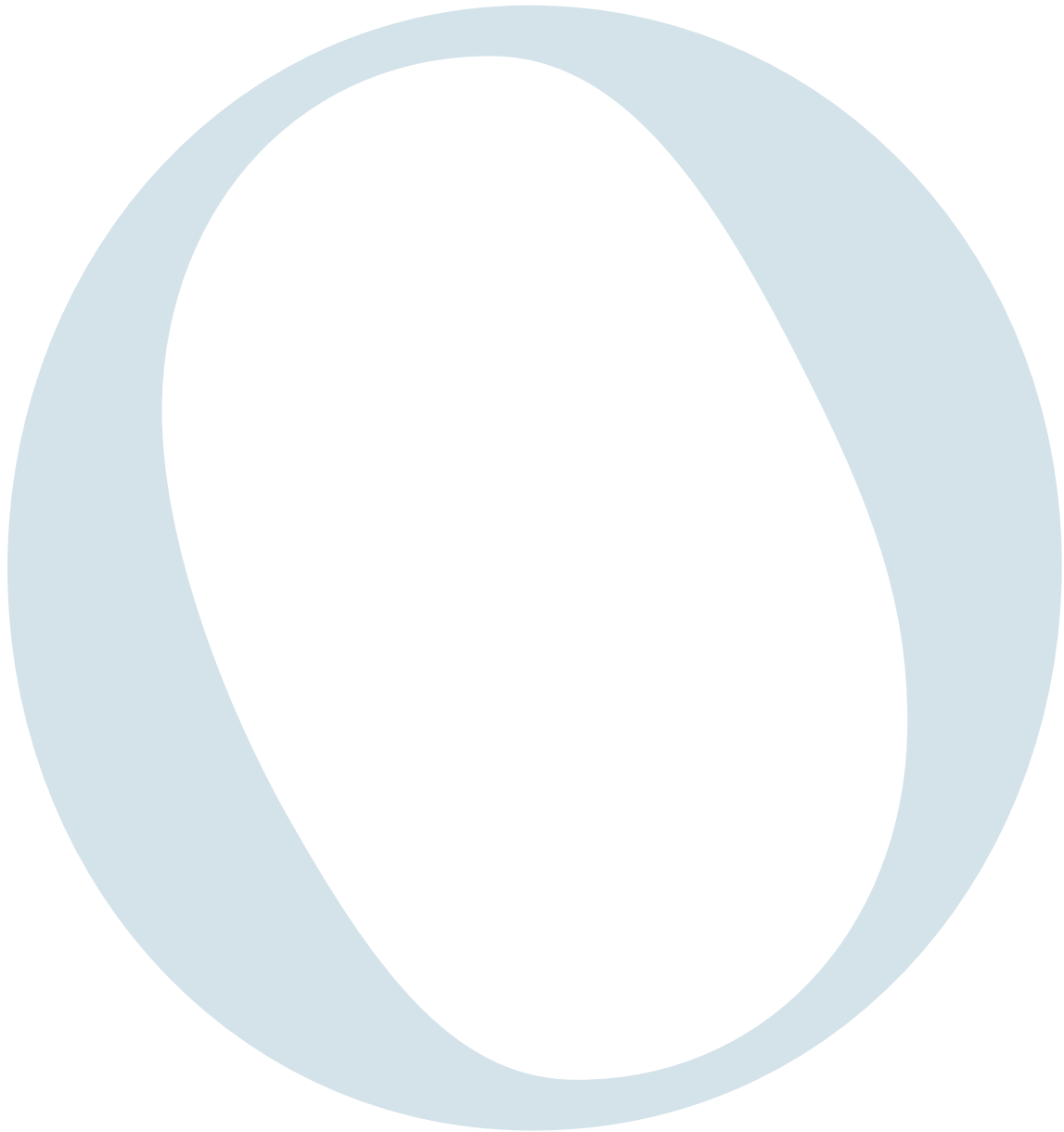


**2024 IMMO 56**

HALBJAHRESBERICHT PER 30. SEPTEMBER 2024



procimmo

## **PORTRÄT 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 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.

## VERWALTUNG UND ORGANE

### 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 Genf 2

### Schätzungsexperten

**CBRE (Geneva) SA, Genf**  
Yves Cachemaille  
Sönke Thiedemann

**Wüest Partner AG, / Zürich und  
Zweigniederlassung Genf**  
Vincent Clapasson  
Julien Tobler

## **Delegation sonstiger Teilaufgaben**

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

- **Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil**, Neuenburg
- **Régie Duboux SA**, Lausanne

Die Aufgaben der Wertschöpfung wie Bau, Renovation oder Transformation werden 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 wurden an **SEG Solutions SA** delegiert.

# **GESCHÄFTSBERICHT VON PROCIMMO SA PER 30.09.2024**

**Der Fonds Immobilier-CH pour Institutionnels 56j (Immo56) schliesst sein halbjahr per 30. September 2024 mit einer historisch niedrigen Leerstandsquote von 1.68% ab.**

## **Rückblick auf das vergangene Halbjahr**

Per 30. September 2024 erreicht die Leerstandsquote des Fonds mit 1.68% einen historischen Tiefstand gegenüber 1.90% im Vorjahr. Diese deutliche Verbesserung belegt die Wirksamkeit der Massnahmen der Vermögensverwalterin zur Reduzierung des Leerstands bei gleichzeitiger Bereitstellung von Lösungen, die auf die Bedürfnisse des Mietmarktes zugeschnitten sind.

Die Mieteinnahmen belaufen sich auf CHF 11'733'480.-, was einem Rückgang von 0.66% im Vergleich zum 30. September 2023 entspricht. Dies ist hauptsächlich auf den Verkauf der beiden Liegenschaften in Laufen (BL) und Grenchen (SO) Anfang 2024 zurückzuführen. Der Einnahmenverlust aus diesen Verkäufen ist teilweise durch den Erwerb eines Gebäudes in Monthey (VS) im September 2024 sowie durch die Mietzinserhöhungen infolge des Anstiegs des Referenzzinssatzes und die Erhöhung aufgrund von Staffelmietverträgen ausgeglichen worden.

Die Kosten entsprechen dem ersten Halbjahr des Vorjahr, mit Ausnahme der Position «Unterhalt und Reparaturen» die in den ersten sechs Monaten des Jahres CHF 1'359'157.- beträgt, im Vergleich zu CHF 931'535.- im Vorjahr. Der Anstieg ist auf durchgeführte Wohnungsrenovierungen zurückzuführen, wodurch eine Verringerung der Leerstandsquote erreicht werden konnte. Die Vermögensverwalterin geht davon aus, dass sich diese Aufwendungen bis zum Ende des Geschäftsjahres auf dem Niveau der Vorjahre stabilisieren werden. Das Geschäftsjahr wird aufgrund der für Januar 2025 geplanten Umwandlung des Fonds in ein Teilvermögen der Procimmo Real Estate SICAV (vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen) verlängert und wird den Zeitraum vom 01. April 2024 bis zum 30. Juni 2025 umfassen. Die erforderlichen Kennzahlen werden gleichwohl von der Fondsleitung per 31. März 2025 berechnet und publiziert.

Der NAV beträgt CHF 150.55 pro Anteil, was einem leichten Rückgang gegenüber dem Vorjahr von 1.81% entspricht, während sich die Anlagerendite aufgrund der Ausschüttung der Dividende für das vergangene Jahr von 0.70% auf 1.52% mehr als verdoppelt hat. Die Vermögensverwalterin ist bestrebt, die Ausschüttung in Übereinstimmung mit der Strategie des Fonds zu halten.

Des Weiteren hat der Fonds im Rahmen der Portfoliorotation und nach dem Verkauf der beiden oben genannten Immobilien im September ein neues Wohngebäude an der Avenue de l'Europe 2 in Monthey mit 29 Wohnungen und 21 Parkplätzen zu einem Kaufpreis von CHF 9.1 Millionen (5% Bruttorendite) erworben. Die Investition generiert einen jährlichen Ertrag von CHF 454'000.-, was in den kommenden Monaten einen positiven Beitrag zum Finanzergebnis des Fonds leisten wird.

Im Rahmen der Verpflichtungen von Procimmo SA werden die Massnahmen zur Verbesserung der Umwelteinflüsse fortgesetzt. Dabei liegt der Fokus auf einem verantwortungsvolleren Energiemanagement. Im laufenden Halbjahr wurden drei Projekte initiiert. Zunächst wurde die

Fernwärme der Gebäude an der Route de Champfleuri 2 in Villeneuve und der Rue Marconi 19 in Martigny in Betrieb genommen. Für das Gebäude an der Rue de la Gare 8 in Peseux wurde eine umweltfreundliche Lösung mit einer Pelletheizung realisiert.

Ein weiterer wichtiger Fortschritt war die Installation von Energiemess- und -optimierungsgeräten in den Jahren 2023 und 2024. Dadurch konnte das Energiemanagement der betroffenen Gebäude optimiert werden, was zu einer erheblichen Senkung des Energieverbrauchs um 8.28% führte. Diese Initiativen sind Teil des Bestrebens der Vermögensverwalterin, die Umweltauswirkungen des Fonds weiter zu optimieren und gleichzeitig den Komfort und die Lebensqualität der Bewohner zu erhöhen.

## **Ausblick**

Die Aussichten für den Wohnimmobilienmarkt sind weiterhin positiv. Dies ist auf das relativ stabile wirtschaftliche Umfeld sowie die zunehmende Wohnungsknappheit, insbesondere in der Westschweiz, zurückzuführen.

Die Vermögensverwalterin wird die energetische Sanierung des Portfolios fortsetzen. Diese Massnahme erweist sich als wesentlicher Hebel zur Senkung der Betriebskosten und Steigerung der Attraktivität der Gebäude. Gleichzeitig werden die Umweltstandards erfüllt. In diesem Zusammenhang wurde für das Gebäude an der Avenue de Recordon 3 in Lausanne eine Baugenehmigung erteilt, die Bauarbeiten werden im ersten Halbjahr 2025 beginnen. Für das Gebäude am Place du Tunnel 19-21 wird bis im ersten Quartal 2025 das Baugesuch eingereicht, und die Bauarbeiten sollten in der zweiten Jahreshälfte 2025 beginnen. Darüber hinaus werden bis zum 30. Juni 2026 die drei Gebäude Chemin des Barmottes 2-12 in Bex, Rue de la Combette 12-14 in Prilly und Rue Numa-Droz 208 in La Chaux-de-Fonds der Fernwärme angeschlossen. Parallel dazu wurden mehrere Aufträge für Machbarkeitsstudien für Gebäude mit Entwicklungspotenzial vergeben, um das Potenzial des Fonds, das derzeit auf etwa CHF 65 Millionen geschätzt wird, besser zu definieren und zu realisieren

Schliesslich wird sich die Vermögensverwalterin weiterhin auf die Portfoliorotation konzentrieren, indem sie nicht-strategische Immobilien verkauft, insbesondere solche, die unrentable Investitionen erfordern. Gleichzeitig wird die Analyse von Akquisitionsmöglichkeiten fortgesetzt, wobei sichergestellt wird, dass die Renditeerwartungen des Fonds erfüllt werden.

## KENNZAHLEN

30.09.2024 30.09.2023

|  |     |                |                |
|--|-----|----------------|----------------|
| Gesamtfondsvermögen                      | CHF | 519'261'014.43 | 529'588'651.40 |
| Nettofondsvermögen                       | CHF | 363'518'926.31 | 370'223'359.24 |
| Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten | CHF | 509'147'000.00 | 516'249'000.00 |

### Informationen der vorhergehenden Jahre

|            | Anteile im Umlauf | Nettofondsvermögen | Nettoinventarwert pro Anteil | Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Anteil | Ausschüttung des Reingewinns pro Anteil | Gesamtausschüttung |
|------------|-------------------|--------------------|------------------------------|--|---|--------------------|
| 30.09.2022 | 2'330'204         | CHF 360'660'734.00 | CHF 154.78                   | N/A  | N/A                                     | N/A                |
| 30.09.2023 | 2'414'678         | CHF 370'223'359.24 | CHF 153.32                   | N/A  | N/A                                     | N/A                |
| 30.09.2024 | 2'414'678         | CHF 363'518'926.31 | CHF 150.55                   | N/A  | N/A                                     | N/A                |

### Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

30.09.2024 30.09.2023

|   |                     |                     |
|---|---------------------|---------------------|
| Mietausfallrate <sup>1</sup>                          | 1.73%               | 1.92%               |
| Fremdfinanzierungsquote                               | 28.84%              | 27.95%              |
| Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)                      | 63.50% <sup>2</sup> | 65.06% <sup>3</sup> |
| Fondbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)                | 0.87%               | 0.86%               |
| Fondbetriebsaufwandquote (TER REF MV) <sup>4</sup>    | 1.23%               | 1.24%               |
| Eigenkapitalrendite (ROE)                             | 1.47% <sup>2</sup>  | 2.34% <sup>3</sup>  |
| Rendite des investierten Kapitals (ROIC) <sup>3</sup> | 1.53%               | 2.02%               |
| Ausschüttungsrendite                                  | N/A                 | N/A                 |
| Ausschüttungsquote (Payout ratio)                     | N/A                 | N/A                 |
| Agio/Disagio  | N/A                 | N/A                 |
| Anlagerendite   | 1.52%               | 0.70%               |

### Performance IMMOBILIER-CH POUR INSTITUTIONNELS 56J

|   | Seit Bestehen des Fonds | 30. September 2024 <sup>2</sup> | 30. September 2023 <sup>2</sup> |
|---|-------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| IMMOBILIER-CH POUR INSTITUTIONNELS 56J <sup>4</sup> | 127.12%                 | 1.52%                           | 0.70%                           |
| SXI Real Estate® Funds TR                           | 109.92%                 | 3.69%                           | 0.45%                           |

<sup>1</sup> Die renovationsbedingten Leerstände sind nicht enthalten.

<sup>2</sup> Berechnet auf der Berichtsperiode.

<sup>3</sup> Berechnet auf 12 Monaten.

<sup>4</sup> Berechnet auf der Grundlage des NAV.

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

|   | 30.09.2024<br>CHF                        | 30.09.2023<br>CHF                        |
|---|--|--|
| Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken            | 1'642'307.49                             | 1'452'696.51                             |
| Grundstücke, aufgeteilt in :  |  |  |
| - Wohnbauten  | 364'193'000.00                           | 336'577'000.00                           |
| - Kommerziell genutzte Liegenschaften   | 74'548'000.00                            | 75'821'000.00                            |
| - Gemischte Bauten  | 70'406'000.00                            | 103'851'000.00                           |
| <b>Total Grundstücke</b>  | <b>509'147'000.00</b>                    | <b>516'249'000.00</b>                    |
| Sonstige Vermögenswerte   | 8'471'706.94                             | 11'886'954.89                            |
| <b>Gesamtfondsvermögen abzüglich</b>  | <b>519'261'014.43</b>                    | <b>529'588'651.40</b>                    |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :   |  |  |
| - Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sicher gestellte Verbindlichkeiten | 58'917'700.00                            | 71'300'000.00                            |
| - Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten   | 8'959'175.39                             | 12'814'048.16                            |
| Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :   |  |  |
| - Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sicher gestellte Verbindlichkeiten | 87'914'841.00                            | 72'970'973.00                            |
| <b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>                                       | <b>363'469'298.04</b>                    | <b>372'503'630.24</b>                    |
| Geschätzte Liquidationssteuern  | 49'628.27                                | -2'280'271.00                            |
| <b>Nettofondsvermögen</b>   | <b>363'518'926.31</b>                    | <b>370'223'359.24</b>                    |
| <b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>  | <b>01.04.2024<br/>30.09.2024<br/>CHF</b> | <b>01.04.2023<br/>30.09.2023<br/>CHF</b> |
| Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres  | 370'639'979.05                           | 366'857'355.33                           |
| Ausschüttung  | -12'556'325.60                           | -12'556'325.60                           |
| Saldo aus dem Anteilverkehr   | 0.00                                     | 13'359'156.36                            |
| Gesamterfolg  | 5'435'272.86                             | 2'563'173.15                             |
| <b>Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres</b>   | <b>363'518'926.31</b>                    | <b>370'223'359.24</b>                    |
| <b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>   | <b>01.04.2024<br/>30.09.2024</b>         | <b>01.04.2023<br/>30.09.2023</b>         |
| Stand zu Beginn des Rechnungsjahres   | 2'414'678                                | 2'330'204                                |
| Anzahl ausgegebene Anteile  | 0  | 84'474                                   |
| Anzahl zurückgenommene Anteile  | 0  | 0  |
| <b>Stand am Ende des Rechnungsjahres</b>  | <b>2'414'678</b>                         | <b>2'414'678</b>                         |
| <b>Nettoinventarwert pro Anteil</b>   | <b>150.55</b>                            | <b>153.32</b>                            |



# ERFOLGSRECHNUNG

|   | 01.04.2024<br>30.09.2024<br>CHF | 01.04.2023<br>30.09.2023<br>CHF |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Ertrag</b>   |                                 |                                 |
| Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen  | 1'557.86                        | 0.00                            |
| Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)  | 11'733'480.01                   | 11'811'816.61                   |
| Aktivierete Bauzinsen   | 0.00                            | 66'756.66                       |
| Übrige Erträge  | 30'543.50                       | 42'654.65                       |
| Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen                     | 0.00                            | 3'785.70                        |
| <b>Total Erträge abzüglich:</b>   | <b>11'765'581.37</b>            | <b>11'925'013.62</b>            |
| Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten | 1'046'475.09                    | 1'061'010.10                    |
| Unterhalt und Reparaturen   | 1'359'157.15                    | 931'535.35                      |
| Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in:   |                                 |                                 |
| - Liegenschaftsaufwand  | 621'992.69                      | 553'918.02                      |
| - Liegenschaftssteuern  | 456'586.00                      | 444'917.89                      |
| - Verwaltungsaufwand  | 405'580.25                      | 418'398.57                      |
| - Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren                             | 77'988.66                       | 60'468.60                       |
| Schätzungs- und Prüfaufwand   | 88'467.60                       | 62'708.60                       |
| Reglementarische Vergütungen:   |                                 |                                 |
| - an die Fondsleitung   | 1'618'599.89                    | 1'607'591.11                    |
| - an die Depotbank  | 92'660.00                       | 95'229.56                       |
| - an die Depotbank - Ausschüttungskommission                                      | 31'390.81                       | 62'781.63                       |
| Sonstiger Aufwand   | 66'513.10                       | 38'018.09                       |
| <b>Total Aufwand</b>  | <b>5'865'411.24</b>             | <b>5'336'577.52</b>             |
| <b>Nettoertrag</b>  | <b>5'900'170.13</b>             | <b>6'588'436.10</b>             |
| <b>Realisierter Erfolg</b>  | <b>5'900'170.13</b>             | <b>6'588'436.10</b>             |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)                      | -811'939.54                     | -4'025'262.95                   |
| Liquidationssteuern (Veränderung)   | 347'042.27                      | 0.00                            |
| <b>Gesamterfolg</b>   | <b>5'435'272.86</b>             | <b>2'563'173.15</b>             |

# IMMOBILIENINVENTAR

## Wohnbauten

| Kanton       | Ort / Adresse                                   | Gestehungskosten<br>CHF | Verkehrswert<br>CHF | Erzielte Brutto-<br>mieteinnahmen <sup>1</sup><br>CHF | Leerstände<br>gesamt <sup>2</sup> |
|--------------|---|-------------------------|---------------------|---|-----------------------------------|
| <b>GE</b>    | <b>Lancy</b>                                    |                         |                     |   |                                   |
|              | Chemin des Semaïlles 47                         | 7'890'200               | 11'300'000          | 208'516   | 0.00%                             |
|              | <b>Meyrin</b>                                   |                         |                     |   |                                   |
|              | Chemin du Grand-Puits 68-70                     | 6'125'797               | 8'748'000           | 185'182   | 0.50%                             |
| <b>NE</b>    | <b>La Chaux-de-Fonds</b>                        |                         |                     |   |                                   |
| <sup>3</sup> | Rue Numa-Droz 196-208                           | 18'482'787              | 16'110'000          | 458'163   | 10.59%                            |
|              | <b>Neuenburg</b>                                |                         |                     |   |                                   |
| <sup>4</sup> | Rue Denis-de-Rougemont 2-8-10-32-34-36          | 21'600'209              | 20'380'000          | 532'878   | 4.32%                             |
|              | <b>Peseux</b>                                   |                         |                     |   |                                   |
|              | Rue de Corcelles 9-11                           | 2'658'653               | 3'129'000           | 72'367  | 0.82%                             |
|              | Rue de la Gare 8                                | 1'112'277               | 1'222'000           | 27'768  | 0.00%                             |
| <b>VD</b>    | <b>Bex</b>                                      |                         |                     |   |                                   |
|              | Chemin de Barmottes 2-12                        | 8'490'282               | 8'711'000           | 188'353   | 1.27%                             |
|              | Rue Centrale 57                                 | 3'477'171               | 3'148'000           | 91'020  | 5.25%                             |
|              | <b>Chavannes-de-Bogis</b>                       |                         |                     |   |                                   |
|              | Chemin de la Repentance 9-16                    | 15'877'202              | 19'582'000          | 400'288   | 0.31%                             |
|              | <b>Crissier</b>                                 |                         |                     |   |                                   |
|              | Route de Bussigny 26                            | 10'177'070              | 11'990'000          | 268'247   | 4.86%                             |
|              | <b>Gilly</b>                                    |                         |                     |   |                                   |
| <sup>3</sup> | Domaine du Châtelard - Châtelard 9              | 4'255'485               | 3'922'000           | 80'268  | 1.11%                             |
| <sup>3</sup> | Route de Tartegnin 21-27, Chemin du Clos 10     | 19'862'492              | 16'850'000          | 333'387   | 1.31%                             |
|              | <b>Lausanne</b>                                 |                         |                     |   |                                   |
|              | Avenue de l'Avant-Poste 9                       | 7'897'801               | 10'580'000          | 214'450   | 0.00%                             |
|              | Avenue des Figuiers 1                           | 3'712'748               | 4'692'000           | 91'936  | 0.66%                             |
|              | Avenue Frédéric-Recordon 3 / Chemin de Renens 2 | 12'764'211              | 15'871'000          | 384'261   | 0.23%                             |
|              | Rue de Genève 87-89-91                          | 23'879'428              | 24'268'000          | 668'411   | 0.37%                             |
|              | Avenue Louis-Vulliemin 26                       | 4'003'681               | 4'480'000           | 74'247  | 0.00%                             |
|              | Rue de la Borde 37                              | 6'484'684               | 8'163'000           | 164'220   | 5.54%                             |
|              | <b>Lutry</b>                                    |                         |                     |   |                                   |
|              | Route de Corsy 5                                | 7'026'045               | 6'543'000           | 111'531   | 3.66%                             |
|              | <b>Morges</b>                                   |                         |                     |   |                                   |
|              | Avenue de Lonay 1                               | 7'903'425               | 8'914'000           | 164'227   | 0.17%                             |
|              | <b>Perroy</b>                                   |                         |                     |   |                                   |
| <sup>3</sup> | Chemin de Sus-Craux 21-23                       | 8'242'403               | 8'787'000           | 170'964   | 0.03%                             |
|              | <b>Prilly</b>                                   |                         |                     |   |                                   |
|              | Chemin d'Ombreval 3                             | 10'509'895              | 11'880'000          | 242'113   | 0.25%                             |
|              | Rue de la Combette 12-14                        | 12'359'892              | 16'430'000          | 325'463   | 0.93%                             |
|              | Rue de la Combette 16-18-20                     | 10'228'281              | 12'120'000          | 261'760   | 0.93%                             |
|              | <b>Renens</b>                                   |                         |                     |   |                                   |
|              | Rue de Lausanne 61                              | 6'823'885               | 8'855'000           | 193'225   | 2.10%                             |
|              | <b>Tévenon</b>                                  |                         |                     |   |                                   |
|              | Chemin de la Planche 6-8                        | 5'042'082               | 4'956'000           | 128'648   | 1.00%                             |
|              | <b>Valbroye</b>                                 |                         |                     |   |                                   |
|              | Avenue de la Gare 13-15                         | 9'033'822               | 9'104'000           | 208'070   | 0.68%                             |
|              | <b>Veytaux</b>                                  |                         |                     |   |                                   |
|              | Ruelle du Petit-Veytaux 2-4                     | 5'263'521               | 5'973'000           | 145'812   | 2.51%                             |
|              | <b>Villeneuve</b>                               |                         |                     |   |                                   |
|              | Route de Champfleuri 2                          | 4'278'260               | 4'778'000           | 124'955   | 0.10%                             |
|              | Route de Praz-Berard 28-30                      | 5'100'523               | 4'806'000           | 102'560   | 5.39%                             |
| <b>VS</b>    | <b>Collombey-Muraz</b>                          |                         |                     |   |                                   |
|              | Chemin du Verger 5-7                            | 31'267'401              | 33'380'000          | 791'590   | 0.00%                             |
|              | <b>Martigny</b>                                 |                         |                     |   |                                   |
|              | Rue des Follaterres 52-66                       | 26'700'106              | 24'982'000          | 647'714   | 1.53%                             |
|              | <b>Monthey</b>                                  |                         |                     |   |                                   |
|              | Avenue de l'Europe 2                            | 9'609'653               | 9'539'000           | 37'747  | 0.32%                             |
| <b>Total</b> |   | <b>338'141'373</b>      | <b>364'193'000</b>  | <b>8'100'339</b>                                      |                                   |

## Kommerziell genutzte Liegenschaften

| Kanton       | Ort / Adresse               | Gestehungskosten  | Verkehrswert      | Erzielte Brutto-<br>mieteinnahmen <sup>1</sup> | Leerstände<br>gesamt <sup>2</sup> |
|--------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|--|-----------------------------------|
|              |                             | CHF               | CHF               | CHF  |                                   |
| <b>BE</b>    | <b>Biel</b>                 |                   |                   |  |                                   |
|              | Collegegasse 17             | 5'340'664         | 4'905'000         | 138'783  | 1.64%                             |
|              | Rue de la Gare 6-8-10       | 16'071'012        | 16'260'000        | 387'154  | 0.42%                             |
|              | Rue de la Gurzelen 31-31b   | 5'228'436         | 5'008'000         | 150'140  | 13.89%                            |
| <b>NE</b>    | <b>Peseux</b>               |                   |                   |  |                                   |
|              | Place de la Fontaine 4      | 21'782'703        | 24'130'000        | 692'360  | 0.26%                             |
| <b>VS</b>    | <b>Martigny</b>             |                   |                   |  |                                   |
|              | <sup>3</sup> Rue Marconi 19 | 26'640'979        | 24'245'000        | 662'060  | 0.00%                             |
| <b>Total</b> |                             | <b>75'063'793</b> | <b>74'548'000</b> | <b>2'030'496</b>                               |                                   |

## Gemischte Bauten

| Kanton       | Ort / Adresse                                     | Gestehungskosten  | Verkehrswert      | Erzielte Brutto-<br>mieteinnahmen <sup>1</sup> | Leerstände<br>gesamt <sup>2</sup> |
|--------------|---|-------------------|-------------------|--|-----------------------------------|
|              |   | CHF               | CHF               | CHF  |                                   |
| <b>BE</b>    | <b>Biel</b>                                       |                   |                   |  |                                   |
|              | Rue de la Gare 3                                  | 6'443'905         | 6'620'000         | 152'652  | 0.00%                             |
|              | Rue de la Gurzelen 37 / Rue du Général-Dufour 147 | 3'673'261         | 3'411'000         | 88'580   | 1.71%                             |
| <b>FR</b>    | <b>Freiburg</b>                                   |                   |                   |  |                                   |
|              | Rue des Bouchers 5                                | 6'001'668         | 6'860'000         | 150'044  | 0.07%                             |
| <b>GE</b>    | <b>Genf</b>                                       |                   |                   |  |                                   |
|              | Rue de Monthoux 42                                | 5'303'093         | 6'720'000         | 133'091  | 1.59%                             |
|              | <sup>3</sup> Rue de Richemont 7-9                 | 7'110'952         | 9'623'000         | 200'982  | 0.00%                             |
| <b>VD</b>    | <b>Bex</b>  |                   |                   |  |                                   |
|              | Ruelle du Marché 8 / Rue du Cropt                 | 5'442'782         | 6'113'000         | 162'556  | 0.76%                             |
|              | <b>Lausanne</b>                                   |                   |                   |  |                                   |
|              | Chemin des Sauges 1                               | 5'205'616         | 5'850'000         | 165'795  | 0.26%                             |
|              | Place du Tunnel 19-21                             | 9'240'555         | 11'164'000        | 252'328  | 1.89%                             |
|              | <b>Morges</b>                                     |                   |                   |  |                                   |
|              | Avenue des Pâquis 29                              | 11'007'881        | 10'791'000        | 226'398  | 0.54%                             |
|              | <b>Payerne</b>                                    |                   |                   |  |                                   |
|              | Grand-Rue 60                                      | 3'310'165         | 3'254'000         | 69'000   | 0.00%                             |
| <b>Total</b> |   | <b>62'739'878</b> | <b>70'406'000</b> | <b>1'601'426</b>                               |                                   |

## Zusammenfassung

|   | Gestehungskosten   | Verkehrswert       | Erzielte Brutto-<br>mieteinnahmen <sup>1</sup> | Leerstände<br>gesamt <sup>2</sup> |
|---|--------------------|--------------------|--|-----------------------------------|
|   | CHF                | CHF                | CHF  |                                   |
| Wohnbauten einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht             | 338'141'373        | 364'193'000        | 8'100'339                                      |                                   |
| Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum | 75'063'793         | 74'548'000         | 2'030'496                                      |                                   |
| Gemischte Bauten einschliesslich Stockwerkeigentum                    | 62'739'878         | 70'406'000         | 1'601'426                                      |                                   |
| <b>Total</b>  | <b>475'945'044</b> | <b>509'147'000</b> | <b>11'732'261</b> <sup>5</sup>                 | <b>1.68%</b>                      |

<sup>1</sup> Vom 01.04.2024 bis 30.09.2024.

<sup>2</sup> Per 30.09.2024 sind die Leerstände aufgrund von Renovationen nicht enthalten.

<sup>3</sup> Liegenschaften in Stockwerkeigentum.

<sup>4</sup> Liegenschaften in Baurecht.

<sup>5</sup> Das Total beinhaltet das verkaufte Gebäude Bahnhofstrasse 30 in Laufen. Der realisierte Bruttoertrag aus dieser Liegenschaft beträgt CHF 1'218.61 bis zum 30.09.2024.

### Mieter, die mehr als 5% des Gesamtmietsertrages des Fonds ausmachen.

Le Relais d'Or Gestion SA, Mieter in Collombey-Muraz, Mieteinnahmen: CHF 1'538'180

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.

## AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE

### Käufe

Gekaufte Immobilien

| Canton | Localité | Adresse              | Date <sup>1</sup>  | Date de jouissance | Prix d'achat |
|--------|----------|----------------------|--------------------|--------------------|--------------|
| Kanton | Ort      | Adresse              | Datum <sup>1</sup> | Antrittsdatum      | Kaufpreis    |
|        |          |                      |                    |                    | CHF          |
| VS     | Monthey  | Avenue de l'Europe 2 | 02.09.2024         | 01.09.2024         | 9'100'000.00 |

### Verkäufe

In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liegenschaftsverkäufe statt.

<sup>1</sup> Datum der Eigentumsübertragung im Grundbuch.

## HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

| Zinssatz   | Aufnahmedatum | Verfallsdatum           | Kapital per 31.03.2024 | Aufgenommen        | Zurückbezahlt      | Kapital per 30.09.2024 |
|--|---------------|-------------------------|------------------------|--------------------|--------------------|------------------------|
| <b>Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (&lt;1 Jahr)</b>         |               |                         |                        |                    |                    |                        |
| 0.85%  | 30.03.2019    | 02.04.2024              | 5'800'000              | 0                  | 5'800'000          | 0                      |
| 1.75%  | 02.04.2024    | 17.06.2024              | 0                      | 800'000            | 800'000            | 0                      |
| 1.73%  | 10.01.2023    | 30.06.2024              | 28'000'000             | 0                  | 28'000'000         | 0                      |
| 1.73%  | 28.02.2024    | 30.06.2024              | 8'900'000              | 0                  | 8'900'000          | 0                      |
| 1.73%  | 28.03.2024    | 30.06.2024              | 6'300'000              | 0                  | 6'300'000          | 0                      |
| 1.73%  | 02.04.2024    | 30.06.2024              | 0                      | 4'800'000          | 4'800'000          | 0                      |
| 1.61%  | 11.07.2024    | 16.07.2024              | 0                      | 8'000'000          | 8'000'000          | 0                      |
| 1.50%  | 30.06.2024    | 30.09.2024              | 0                      | 28'000'000         | 28'000'000         | 0                      |
| 1.50%  | 30.06.2024    | 30.09.2024              | 0                      | 8'900'000          | 8'900'000          | 0                      |
| 1.50%  | 30.06.2024    | 30.09.2024              | 0                      | 6'300'000          | 6'300'000          | 0                      |
| 1.50%  | 30.06.2024    | 30.09.2024              | 0                      | 4'800'000          | 4'800'000          | 0                      |
| 1.52%  | 03.09.2024    | 04.11.2024              | 0                      | 4'200'000          | 0                  | 4'200'000              |
| 1.26%  | 30.09.2024    | 31.12.2024              | 0                      | 28'000'000         | 0                  | 28'000'000             |
| 1.26%  | 30.09.2024    | 31.12.2024              | 0                      | 8'900'000          | 0                  | 8'900'000              |
| 1.26%  | 30.09.2024    | 31.12.2024              | 0                      | 6'300'000          | 0                  | 6'300'000              |
| 1.26%  | 30.09.2024    | 31.12.2024              | 0                      | 4'100'000          | 0                  | 4'100'000              |
| 0.78%  | 09.07.2019    | 09.07.2025              | 7'521'100              | 0                  | 103'400            | 7'417'700              |
| <b>1.22%<sup>1</sup></b>   |               |                         | <b>56'521'100</b>      | <b>113'100'000</b> | <b>110'703'400</b> | <b>58'917'700</b>      |
| <b>Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)</b> |               |                         |                        |                    |                    |                        |
| 0.85%  | 06.05.2019    | 06.05.2026              | 7'400'000              | 0                  | 0                  | 7'400'000              |
| 1.35%  | 12.07.2024    | 11.07.2027              | 0                      | 5'000'000          | 0                  | 5'000'000              |
| 1.52%  | 07.08.2024    | 07.08.2027              | 0                      | 4'000'000          | 0                  | 4'000'000              |
| 1.55%  | 02.07.2022    | 15.06.2028              | 767'328                | 0                  | 0                  | 767'328                |
| 1.34%  | 16.07.2024    | 11.07.2028              | 0                      | 8'000'000          | 0                  | 8'000'000              |
| 1.55%  | 02.07.2022    | 17.08.2028              | 935'829                | 0                  | 8'316              | 927'513                |
| 2.74%  | 23.09.2013    | 30.09.2028              | 2'712'500              | 0                  | 50'000             | 2'662'500              |
| 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              | 220'000                | 0                  | 0                  | 220'000                |
| 0.93%  | 24.12.2014    | 28.09.2029              | 3'887'500              | 0                  | 50'000             | 3'837'500              |
| <b>1.24%<sup>1</sup></b>   |               |                         | <b>29'423'157</b>      | <b>17'000'000</b>  | <b>108'316</b>     | <b>46'314'841</b>      |
| <b>Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (&gt;5 Jahren)</b>       |               |                         |                        |                    |                    |                        |
| 0.70%  | 24.03.2020    | 25.03.2030              | 1'000'000              | 0                  | 0                  | 1'000'000              |
| 1.30%  | 22.06.2020    | 24.06.2030              | 2'610'000              | 0                  | 30'000             | 2'580'000              |
| 1.74%  | 30.11.2023    | 29.11.2030              | 6'000'000              | 0                  | 0                  | 6'000'000              |
| 1.68%  | 01.07.2012    | 30.09.2031              | 4'625'000              | 0                  | 25'000             | 4'600'000              |
| 1.63%  | 01.07.2012    | 30.09.2031              | 1'900'000              | 0                  | 20'000             | 1'880'000              |
| 1.83%  | 01.07.2012    | 30.09.2031              | 2'590'000              | 0                  | 50'000             | 2'540'000              |
| 1.99%  | 20.01.2023    | 15.09.2032              | 10'000'000             | 0                  | 0                  | 10'000'000             |
| 2.22%  | 16.03.2023    | 16.03.2033              | 10'000'000             | 0                  | 0                  | 10'000'000             |
| 2.15%  | 11.07.2023    | 10.07.2033              | 3'000'000              | 0                  | 0                  | 3'000'000              |
| <b>1.89%<sup>1</sup></b>   |               |                         | <b>41'725'000</b>      | <b>0</b>           | <b>125'000</b>     | <b>41'600'000</b>      |
| <b>1.42%<sup>1</sup></b>   |               | <b>3.39<sup>2</sup></b> | <b>127'669'257</b>     | <b>130'100'000</b> | <b>110'936'716</b> | <b>146'832'541</b>     |

<sup>1</sup> Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz.

<sup>2</sup> Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren).

## ANGABEN ZU DEN EFFEKTIVEN ENTSCHÄDIGUNGEN

### Entschädigung der Fondsleitung

|   | Maximalsatz | Effektiver Satz |
|---|-------------|-----------------|
| Verwaltungskommission   | 1.00%       | 0.87%           |
| Ausgabekommission   | 5.00%       | N/A             |
| Rücknahmekommission   | 5.00%       | N/A             |
| Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften                | 3.00%       | 3.00%           |
| Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften <sup>1</sup>         | 6.00%       | 3.46%           |
| 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

|                           | Maximalsatz | Effektiver Satz |
|---------------------------|-------------|-----------------|
| Zuschlag zum Inventarwert | 3.50%       | N/A             |
| Abzug vom Inventarwert    | 3.50%       | N/A             |

### Entschädigung der Depotbank

|  | Maximalsatz | Effektiver Satz |
|--|-------------|-----------------|
| 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.

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Kauf von Gebäuden, Parzellen und Ergänzungen zum Kaufpreis | <b>CHF</b><br>1'600'000.00 |
| Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften            | 2'601'388.66               |

<sup>1</sup> Die Gebühr für die Verwaltung von Immobilien wird nur von Immobilienverwaltungen erhoben.

## 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 Immobilien-sektor 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**

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Ausgenommen davon wären allfällige unbebaute Grundstücke, welche mit der Vergleichswert- und Residualwertmethode bewertet worden sind. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 2.80% und 4.10%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.19% (real).

### **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 2.65% und 4.77% (real).

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.40% (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**

Während der Berichtsperiode erfolgte keine Änderung des geltenden Fondsvertrags datierend vom Februar 2024.

12'460 Anteile wurden per 31.03.2024 zur Rücknahme angemeldet für das Ende des laufenden Rechnungsjahres.



## **NACHHALTIGKEIT**

(Die Zahlen wurden aus dem nicht-geprüften Teil des Jahresberichts per 31. März 2024 übernommen.)

### **Einleitung:**

Dieser Anhang zum Halbjahresbericht knüpft an den ESG-Bericht der Vermögensverwalterin Procimmo SA, der im Dezember 2023 veröffentlicht wurde. Er soll den aktuellen energetischen Zustand des Immobilienbestands, die bereits ergriffenen und die noch geplanten Massnahmen zur Erreichung der für den Fonds «Immobilier-CH pour Institutionnels 56j» festgelegten Massnahme darstellen.

Bis 2030 soll folgende Umweltmassnahme realisiert werden:

-Die Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 40% im Vergleich zu 2020. Der gewählte Indikator wird in Kilogramm CO<sub>2</sub> ausgedrückt, das pro m<sup>2</sup> pro Jahr emittiert wird: kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/Jahr.

### **Angewandte Methodik**

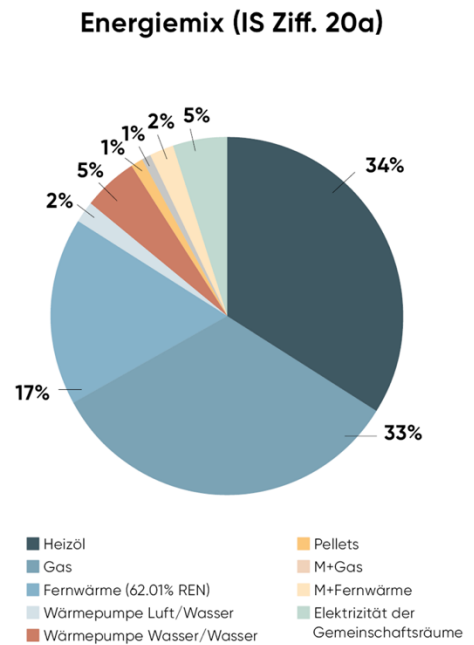
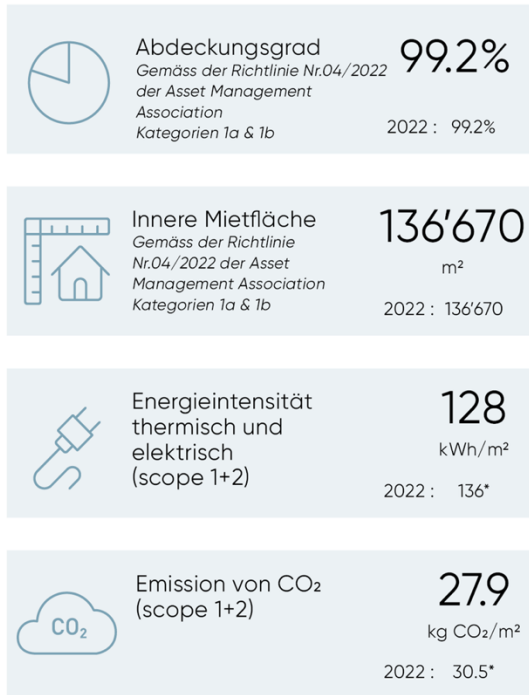
Aspekte «Umwelt»:

-Die Umweltstrategie der Vermögensverwalterin bleibt unverändert gegenüber derjenigen, welche im Nachhaltigkeitsbericht 2023 vorgestellt wurde.

-Der externe Dienstleister für die Berichterstattung über die Nachhaltigkeitsdaten ist seit 2021 Ecoperf.

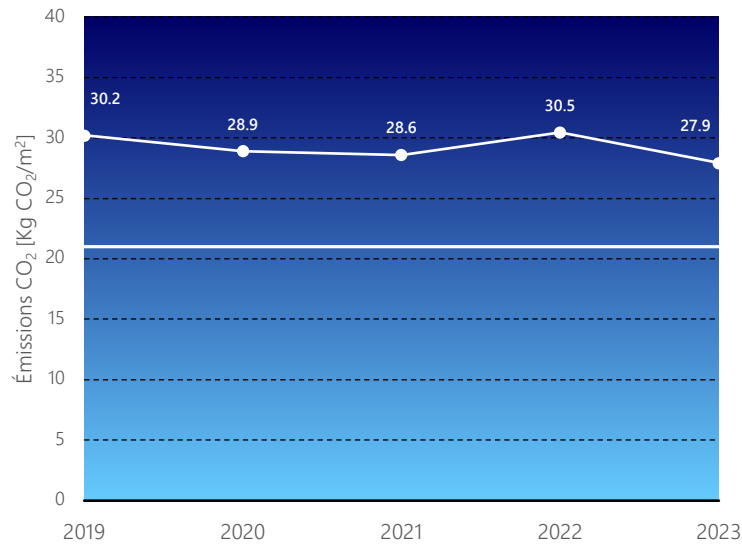
-Zusätzlich dazu wurden die Empfehlungen der Asset Management Association (AMAS), die im Zirkular Nr. 4 (Mai 2022) und Nr. 6 (September 2023) veröffentlicht wurden, bei der Berechnung der Umweltkennzahlen angewendet.

# AMAS-Umweltindizes des Fonds «Immobilier-CH pour Institutionnels 56j» im Jahr 2023

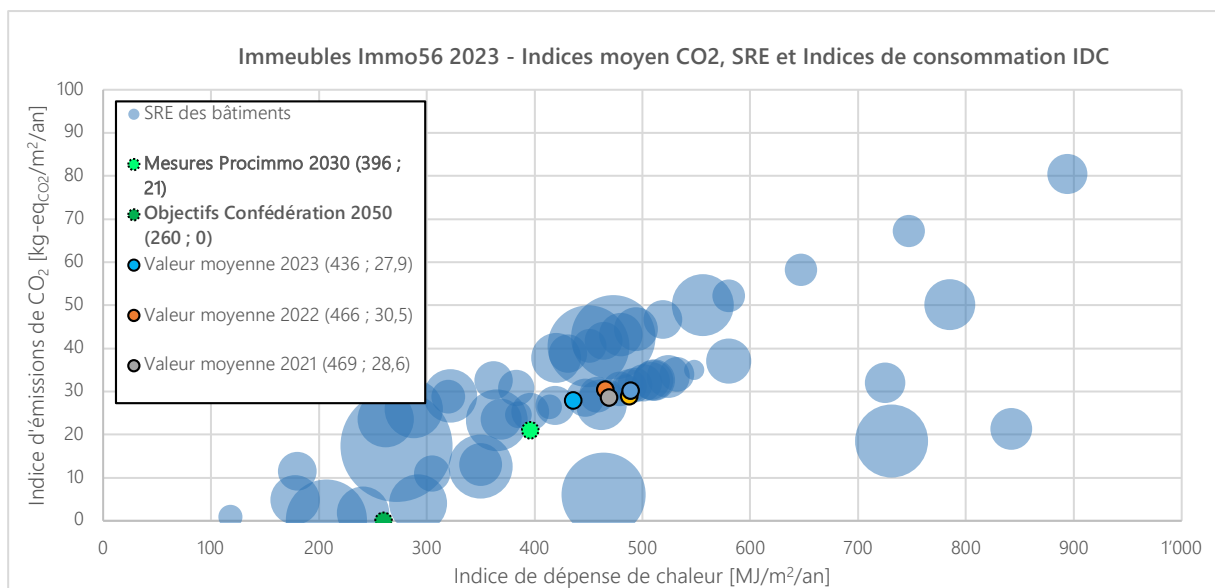


\* : veröffentlicht im Jahresbericht per 31. März 2024 in der Grafik auf Seite 32.

## Entwicklung der Indikatoren für Verbrauch und CO<sub>2</sub>-Emissionen des Fonds «Immobilier-CH pour Institutionnels 56j»



*Immo56 Entwicklung Kohlenstoffintensität*



Es ist anzumerken, dass die Indikatoren für Verbrauch und CO<sub>2</sub>-Emissionen im Jahr 2023 leicht gesunken sind im Vergleich zu 2022. Die Ursachen wurden durch ein Gutachten ermittelt und erklären sich folgendermassen:

- Stabilisierung der Aktivitäten nach COVID
- Die E-NNO-Lösung, die in den meisten Gebäuden des Fonds implementiert ist, wurde in die Optimierungsphase überführt.

## Energieergebnisse 2023

Im Laufe des Jahres 2023 hat der Fonds «Immobilier-CH pour Institutionnels 56j» mehrere Initiativen zur ökologischen Nachhaltigkeit abgeschlossen, die sein kontinuierliches Engagement zur Reduzierung seiner CO<sub>2</sub>-Bilanz beweisen.

1. Anschluss an die Fernwärmeversorgung, die zu 63% aus erneuerbaren Energien stammt, für Combette 16-20. Diese Anschlüsse betreffen 4.3% der Energiebezugsfläche des Immobilienbestands des Fonds und sind seit Anfang 2024 effektiv. Diese Anschlüsse entsprechen den Zielen, die sich die Vermögensverwalterin des Fonds im Hinblick auf die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen gesetzt hat.

2. Erhalt der Baugenehmigung für die Renovierung des Gebäudes Avenue de Recordon 3 in Lausanne. Dieses Gebäude stellt 3% der Energiefläche des Fonds «Immobilier-CH pour Institutionnels 56j» dar und die Arbeiten umfassen die Erneuerung der Aussenisolierung, den Austausch der Fenster, die Erneuerung des Belüftungssystems, die Anpassung des Gebäudes an die seismische Norm, den Austausch der Aufzüge und der Leuchten in den Gemeinschaftsbereichen sowie die Durchführung verschiedener Normalisierungsarbeiten. Nach der Renovierung wird das Gebäude voraussichtlich ein Energielabel C-C erhalten, d.h. der Energieverbrauch des Gebäudes wird um die Hälfte niedriger sein als derzeit. Für diese Renovierung wird ein Zuschuss von ca. CHF 224'410.- gewährt und ein Teil der Investition wird auf die Mieten umgelegt. Letztendlich führt diese Massnahme dazu, dass Mieter in einem attraktiveren Gebäude wohnen bleiben und die technische Verwaltung und Instandhaltung des Gebäudes vereinfacht wird

Diese Realisierungen zeigen das konkrete Engagement des Fonds «Immobilier-CH pour Institutionnels 56j» für die Umwelt und seinen aktiven Beitrag zum Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft.

## Ausblick

- Die Realisierbarkeit der Hauptmassnahme bis 2030 bleibt weiterhin für die Vermögensverwalterin erreichbar. Dazu werden die umfassenden Renovierungen in Abstimmung mit den Dividendenzielen des Fonds sorgfältig geplant. Immobilienentwicklungen dienen auch als finanzieller Hebel, um die Renovierung des Bestands zu beschleunigen, während die Performance des Fonds erhalten bleibt. Subventionen, Zertifizierungen und damit verbundene zulässige Mieterhöhungen sind Teil dieses Ansatzes
- Schliesslich wird derzeit intern über eine globale Zertifizierung des Procimmo Residential Lemanic Fund nach bestimmten Labels wie SSREI, GRESB und REMMS nachgedacht.