
procimmo56
SWISS COMMERCIAL FUND

RAPPORT ANNUEL AU 31 DÉCEMBRE 2020
JAHRESBERICHT PER 31. DEZEMBER 2020

20
20

 **PROCIMMO**
FUND ARCHITECTS



Fonds de placement de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers » pour les institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi que pour les caisses des assurances sociales et les caisses de compensation suisses exonérées d'impôts

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

TABLE DES MATIÈRES / INHALT

Portrait du fonds / Portrait des Fonds	4
Gestion et organes / Verwaltung und Organe	5
Rapport de gestion / Geschäftsbericht	7
Chiffres clés / Kennzahlen	10
Compte de fortune / Vermögensrechnung	12
Compte de résultat / Erfolgsrechnung	13
Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière / Mitteilung zu Vorgängen mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung	16
Inventaire des immeubles / Inventar der Liegenschaften	18
Liste des achats et des ventes / Aufstellung der Käufe und Verkäufe	20
Détail des dettes hypothécaires / Hypothekarschulden im Detail	22
Annexe / Anhang	24

PROTRAIT DU FONDS

PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 est un fonds de placement de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers » pour les institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi que pour les caisses des assurances sociales et les caisses de compensation suisses exonérées d'impôts, au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).

SOLUFONDS SA assume la direction de fonds depuis le 3 septembre 2015, après approbation délivrée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA.

Le fonds de placement est lancé depuis le 23 novembre 2015.

Répondre aux besoins des institutions de prévoyance

Le fonds PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 a été spécialement créé pour répondre aux besoins des institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi qu'à des caisses des assurances sociales et caisses de compensation suisses exonérées d'impôts au sens de l'art. 56 let. j en relation avec les let. e et f de la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD).

Le fonds immobilier est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) aux termes duquel la direction du fonds s'engage à faire participer l'investisseur au fonds immobilier, proportionnellement aux parts qu'il a acquises, et à gérer le fonds conformément aux dispositions de la loi et du contrat de fonds, à titre autonome et en son propre nom. La banque dépositaire est partie au contrat de fonds conformément aux tâches qui lui sont dévolues par la loi et le contrat de fonds.

Conformément au contrat de fonds, la direction est en droit, avec le consentement de la banque dépositaire et l'autorisation de l'autorité de surveillance, de créer à tout moment différentes classes de parts, de les supprimer ou de les regrouper.

Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.

PROTRAIT DES FONDS

PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Immobilienfonds" für steuerbefreite, inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie für steuerbefreite schweizer Ausgleichskassen gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).

Nach Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, tritt SOLUFONDS SA seit dem 3. September 2015 als Fondsleitung für den PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56.

Der Anlagefonds wurde am 23. November 2015 lanciert.

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 steuerbefreiten inländischen 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 Anteilklassen eingeteilt.

GESTION ET ORGANES / VERWALTUNG UND ORGANE

Direction de fonds / Fondsleitung	SOLUFONDS SA Rue des Fléchères 7A 1274 Signy-Avenex
Banque dépositaire / Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise Place St François 14 1001 Lausanne
Gestionnaire / Vermögensverwalterin	PROCIMMO SA En Budron H11 1052 Le Mont-sur-Lausanne
Fund Manager	Nathalie VESCO
Société d'audit / Prüfungsgesellschaft	PricewaterhouseCoopers SA Avenue Giuseppe-Motta 50 1211 Genève 2
Experts chargés des estimations / Schätzungsexperten	
CBRE (Geneva) SA	Genève / Genf Personnes responsables / Verantwortliche Personen: Mme Isabelle Nesme et M. Sönke Thiedemann
Jones Lang LaSalle (Geneva) SA	Genève / Genf Personnes responsables / Verantwortliche Personen: M. Pierre Stämpfli et Mme Yasmine Ghulam
Wüest Partner AG	Zurich et succursale de Genève / Zürich und Zweigniederlassung Genf Personnes responsables / Verantwortliche Personen: M. Vincent Clapasson et M. Pascal Marazzi-de Lima

Délégation d'autres tâches partielles

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

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

Les tâches de mise en valeur telles que la construction, la rénovation ou la transformation sont déléguées par la direction à des sociétés présentant toutes les qualités requises.

Les sociétés délégataires et leur direction respective doivent se distinguer par une expérience de longue date dans la gestion et la promotion immobilière.

Les modalités précises d'exécution des mandats, les compétences et les rémunérations sont fixées dans le cadre de contrats conclus en principe entre le gestionnaire et les sociétés délégataires

Delegation sonstiger Teilaufgaben

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

- Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimobil, Neuenburg
- Comptoir Immobilier SA
- Domicim SA, Lausanne
- Naef Immobilier Lausanne SA, Prilly
- 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.

RAPPORT DE GESTION

au 31 décembre 2020

Résultats

Le fonds immobilier « Procimmo Swiss Commercial Fund 56 » termine son exercice 2020 sur de très bons résultats tenant compte de la crise sanitaire actuelle. Le rendement de placement est monté à 7.60% contre 7.34% au 31 décembre 2019 soit + 0.26%. De ces excellents résultats découlent une capacité de dividende de CHF 8.57 sur le revenu couru.

Au 31 décembre 2020, la fortune nette du fonds progresse à CHF 286'108'364.-, grâce à l'acquisition de trois nouveaux bâtiments rendue possible suite à l'augmentation de capital effectuée pendant l'exercice. La fortune brute se monte quant à elle à CHF 487'847'769.- contre CHF 393'866'204.- au 31 décembre 2019. La valeur de marché de tous les biens immobiliers continue de progresser pour s'établir à CHF 479'957'000.-, soit une hausse de 23.74%.

La valeur nette d'inventaire (VNI) s'affiche CHF 120.40 par part contre CHF 117.- au 31 décembre 2019.

Selon les calculs des indices SFAMA, la marge EBIT s'affiche à 68.55% et le rendement des fonds propres (ROE) progresse à 7.23%. Le rendement de distribution est de 5.05%. Fin 2020, le coefficient d'endettement se situe à 41.30%.

Les excellents résultats obtenus vont permettre au gestionnaire du fonds de distribuer un dividende supplémentaire de CHF 0.90, soit un dividende total de CHF 6.00.-.

Retour sur l'exercice écoulé

Au 31 décembre 2020, les revenus locatifs continuent leur forte croissance et s'établissent à CHF 24'884'141.- (CHF 17'976'841.- au 31.12.2019). Le total des produits s'affiche à CHF 26'023'857.-, alors que le total des charges s'élève à CHF 10'339'963.-.

Durant l'exercice écoulé, le fonds a acquis trois bâtiments situés à Satigny (GE), Gland (VD) et Bulle (FR). Les négociations de ces trois immeubles avaient débuté avant le début de la crise sanitaire.

La première acquisition a été réalisée par le biais d'un actif à Satigny. Cet immeuble valorisé à plus de CHF 58 millions jouit d'une réserve constructible d'environ 15'000 m². Le gestionnaire du fonds a pour projet d'utiliser cette réserve d'ici huit ans.

Le second bâtiment acquis à Gland est un immeuble dont une réserve locative est en cours de valorisation grâce à la construction d'un garage destiné aux véhicules de luxe et pour lequel un bail de 20 ans a d'ores et déjà été signé.

GESCHÄFTSBERICHT

Per 31. Dezember 2020

Ergebnis

Der Immobilienfonds «Procimmo Swiss Commercial Fund 56» schliesst sein Geschäftsjahr 2020 mit einem sehr guten Ergebnis ab, dies unter Berücksichtigung der aktuellen Gesundheitskrise. Die Anlagerendite steigt auf 7.60% an gegenüber 7.34% per 31. Dezember 2019, d.h. + 0.26%. Diese hervorragenden Ergebnisse führen zu einer Dividendenfähigkeit von CHF 8.57 auf die aufgelaufenen Erträge.

Per 31. Dezember 2020 erhöht sich das Nettovermögen des Fonds dank des Erwerbs von drei neuen Gebäuden, die durch die im Geschäftsjahr durchgeführte Kapitalerhöhung ermöglicht wurden, auf CHF 286'108'364.-. Das Bruttofondsvermögen steigt auf CHF 487'847'769.- im Vergleich zu CHF 393'866'204.- per 31. Dezember 2019. Der Marktwert aller Liegenschaften nimmt weiter zu auf CHF 479'957'000.-, was einer Steigerung von 23.74% entspricht.

Der Nettoinventarwert (NAV) beträgt CHF 120.40 pro Anteil gegenüber CHF 117.00 per 31. Dezember 2019.

Nach der SFAMA-Indexberechnung beläuft sich die EBIT-Marge auf 68.55% und die Eigenkapitalrendite (ROE) steigt auf 7.23%. Die Ausschüttungsrendite beträgt 5.05%. Ende 2020 beziffert sich die Fremdfinanzierungsquote auf 41.30%.

Die ausgezeichneten erzielten Ergebnisse ermöglichen es der Vermögensverwalterin, eine zusätzliche Dividende von CHF 0.90 auszuschütten bzw. eine gesamte Dividende von CHF 6.00.-.

Rückblick auf das vergangene Jahr

Per 31. Dezember 2020 sind die Mieteinnahmen weiter angewachsen und beziffern sich auf CHF 24'884'141.- (CHF 17'976'841.- per 31.12.2019). Das Total der Erträge beläuft sich auf CHF 26'023'857.-, während das Total des Aufwands CHF 10'339'963.- beträgt.

Im vergangenen Geschäftsjahr hat der Fonds drei Gebäude in Satigny (GE), Gland (VD) und Bulle (FR) erworben. Die Verhandlungen für diese drei Gebäude hatten bereits vor Beginn der Coronakrise begonnen.

Die erste Akquisition einer Liegenschaft wurde in Satigny getätigt. Diese Immobilie im Wert von über CHF 58 Mio. verfügt über eine Baureserve von rund 15'000 m². Die Vermögensverwalterin plant, diese Landreserve innerhalb der nächsten acht Jahre zu nutzen.

Bei der zweiten in Gland erworbenen Liegenschaft handelt es sich um ein Gebäude, für das durch den Bau einer Garage für Luxusfahrzeuge eine Mietreserve entwickelt wird und für das bereits ein 20-jähriger Mietvertrag abgeschlossen wurde.

Cette construction d'environ CHF 7 millions générera un revenu locatif de plus de CHF 500'000.-, soit un rendement net d'environ 7%.

Le dernier immeuble acheté sur la commune de Bulle est le second immeuble acheté par le biais d'une transaction de type « sale and lease back » au Fun Planet. Un bail de 20 ans en « triple-net » a été signé et offre un rendement net de 6%.

En pleine période de pandémie, l'augmentation de capital réalisée en mai 2020 n'a pas été entièrement souscrite. Cette situation a eu un impact direct sur le taux d'endettement du fonds dont le niveau est resté élevé. Afin de préserver l'intérêt des investisseurs, la direction de fonds a sollicité et obtenu auprès de la FINMA une prolongation de la dérogation du taux d'endettement pour une durée supplémentaire d'un an, soit jusqu'au 23 novembre 2021.

En ce qui concerne le déroulement des chantiers en cours, le site d'Orbe (VD) a débuté et devrait se terminer en octobre 2021. Sur les 34 boxes construits de type « Street-box », un tiers a déjà été loué. Le revenu locatif engendré devrait permettre au gestionnaire du fonds d'obtenir un rendement supérieur à 6%.

Les travaux en cours à la rue de Lausanne 64 à Renens (VD) ont pris du retard suite à divers compléments d'études demandés par la commune. Le bâtiment devrait être entièrement rénové et loué d'ici au 1er juillet 2021. Cette construction générera un revenu locatif d'environ CHF 1'222'000.-.

En ce qui concerne le taux de perte sur loyers, celui-ci est en baisse et se trouve à 11.98% grâce à la location d'environ 11'000 m² durant le second semestre 2020.

En effet, plus de 5'300 m² ont été loués à Dragons 7 à Cheseaux-sur-Lausanne (VD) à des locataires de renom dont Cellap, Migros Online et Sodimed.

Le bâtiment situé à l'avenue de Longemalle 11 à Renens (VD) a également trouvé preneur pour environ 2160 m². Environ 800 m² restent à louer dans cet immeuble.

Deux actifs qui devaient initialement être libérés par les vendeurs devenus locataires ont pu tirer profit de la situation conjoncturelle actuelle en résignant des locations partielles avec ces derniers.

En effet, un bail de trois ans a été conclu avec GF Machining Solutions pour l'immeuble situé à la rue Pré-de-la-Fontaine 8 à Satigny (GE) et un autre de dix ans avec Thermo Fisher Scientific pour le bâtiment sis au chemin de Verney 2 à Ecublens (VD).

Dieser Bau von rund CHF 7 Mio. wird Mieteinnahmen von mehr als CHF 500'000.- generieren, was eine Nettorendite von rund 7% ergibt.

Das letzte Gebäude, das in der Stadt Bulle gekauft wurde, ist das zweite Gebäude, das im Rahmen einer «Sale and lease back»-Transaktion von Fun Planet erworben wurde. Es wurde ein 20-jähriger «Triple-Net»-Mietvertrag abgeschlossen, der eine Nettorendite von 6% bietet.

Die mitten in der Pandemie im Mai 2020 durchgeführte Kapitalerhöhung wurde nicht vollständig gezeichnet. Dies hatte eine direkte Auswirkung auf die Fremdfinanzierungsquote des Fonds, die hoch geblieben ist. Um die Interessen der Anleger zu schützen, hat die Fondsleitung bei der FINMA eine Verlängerung der Ausnahmeregelung bezüglich der Fremdfinanzierungsquote um ein weiteres Jahr beantragt und diese bis zum 23. November 2021 erhalten.

Was den Fortschritt der laufenden Bauprojekte betrifft, so haben die Bauarbeiten in Orbe (VD) begonnen und sollten im Oktober 2021 beendet sein. Von den 34 gebauten Boxen nach dem Konzept «Streetbox» ist bereits ein Drittel vermietet. Mit den erzielten Mieteinnahmen sollte die Vermögensverwalterin imstande sein, eine Rendite von über 6% zu generieren.

Die laufenden Arbeiten an der «Rue de Lausanne 64» in Renens (VD) haben sich verzögert, nachdem die Gemeinde verschiedene zusätzliche Studien angefordert hat. Das Gebäude sollte bis zum 1. Juli 2021 vollständig renoviert und vermietet sein. Diese Liegenschaft wird Mieteinnahmen von rund CHF 1'222'000.- erzeugen.

Die Mietausfallrate ist durch die Vermietung von rund 11'000 m² in der zweiten Jahreshälfte 2020 auf 11.98% gesunken.

In der Liegenschaft «Dragons 7» in Cheseaux-sur-Lausanne (VD) wurden mehr als 5'300 m² an namhafte Mieter wie Cellap, Migros Online und Sodimed vermietet.

Das Gebäude an der «Avenue de Longemalle» 11 in Renens hat ebenfalls einen Mieter für rund 2'160 m² gefunden. In dieser Liegenschaft bleiben noch rund 800 m² zu vermieten.

Bei zwei Objekten, die ursprünglich von den Verkäufern hätten geräumt werden sollen und die zu Mietern wurden, konnte die aktuelle wirtschaftliche Situation genutzt werden, indem mit den Verkäufern Teilmietverträge unterzeichnet wurden.

Mit GF Machining Solutions wurde ein dreijähriger Mietvertrag in der Liegenschaft an der «Rue Pré-de-la-Fontaine 8» in Satigny und mit Thermo Fisher ein zehnjähriger Mietvertrag für das Gebäude am «Chemin de Verney 2» in Ecublens (VD) abgeschlossen.

Perspectives pour le prochain exercice

L'année 2021 commence sur la même lancée grâce notamment à la signature d'un bail de dix ans avec l'Etat de Genève pour l'actif situé à l'avenue des Mouettes 13 aux Acacias (GE).

D'autres immeubles dont notamment ceux de Cloalet 14-16 à Crissier (VD) et Pâle 20 à Denges (VD) se remplissent également rapidement et devraient être totalement loués à la fin du premier semestre 2021.

Ces nombreuses locations confirment les prévisions optimistes du gestionnaire du fonds quant au fort potentiel du segment artisanal/industriel/logistique en période de crise sanitaire.

Une augmentation de capital d'environ CHF 70 millions aura lieu durant le mois d'avril 2021 avec une libération prévue au début du mois de mai 2021.

Le gestionnaire du fonds a par ailleurs la volonté de poursuivre ses démarches afin de mettre en place et réaliser une stratégie « ESG ».

Pour ce faire, un groupe de travail a été créé durant l'année 2020. Les analyses effectuées ont permis de mettre en lumière certains immeubles dont les forces « ESG » peuvent être développées à court terme.

C'est notamment le cas pour l'immeuble sis à l'avenue de Lausanne 64 à Renens, dont diverses démarches réalisées ou en cours de réalisation entrent dans la parfaite lignée « ESG » grâce notamment à des panneaux photovoltaïques, de la mobilité douce et de la redistribution d'énergie aux locataires de l'immeuble.

En ce qui concerne la crise sanitaire COVID-19 qui a eu de lourdes répercussions sur les marchés des capitaux et l'économie, le gestionnaire du fonds a, à présent, un certain recul sur les effets engendrés sur les locataires du portefeuille.

Si certains locataires destinés au loisir ou à la restauration ont connu un impact direct et important, il s'agit fort heureusement d'une minorité. Le centre névralgique des locations du gestionnaire du fonds se situe depuis son lancement dans le domaine artisanal, industriel et logistique. Ce domaine a, comme cité plus haut, connu un essor fulgurant au contraire des premières prévisions.

Le gestionnaire du fonds a, depuis le début d'année, signé environ 5000 m² de nouveaux baux. Ces chiffres confirment la stabilisation du marché et permet au gestionnaire du fonds de conserver sa volonté de verser un dividende élevé sur le long terme.

Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr

Das Berichtsjahr 2021 beginnt mit dem gleichen Schwung, insbesondere dank der Unterzeichnung eines zehnjährigen Mietvertrags mit dem Staat Genf für das Objekt in der «Avenue des Mouettes 13» in Les Acacias (GE).

Andere Immobilien, darunter «Closalet 14-16» in Crissier (VD) und «Pâle 20» in Denges (VD), füllen sich ebenfalls schnell und sollten bis Ende des ersten Semesters 2021 vollständig vermietet sein.

Diese zahlreichen Vermietungen bestätigen die optimistischen Prognosen der Vermögensverwalterin hinsichtlich des starken Potenzials des Segments Gewerbe/Industrie/Logistik in Zeiten der Coronakrise.

Im April 2021 findet eine Kapitalerhöhung in Höhe von rund CHF 70 Mio. statt mit einer geplanten Liberierung per Anfang Mai 2021.

Die Vermögensverwalterin beabsichtigt ausserdem, ihre Bemühungen zur Implementierung und Umsetzung einer «ESG»-Strategie fortzusetzen.

Zu diesem Zweck wurde im Laufe des Jahres 2020 eine Arbeitsgruppe aufgesetzt. Die durchgeführten Analysen haben es ermöglicht, bestimmte Gebäude hervorzuheben, deren «ESG»-Stärken kurzfristig weiterentwickelt werden können.

Dies gilt insbesondere für das Gebäude an der «Avenue de Lausanne 64» in Renens, wo verschiedene Initiativen, die entweder abgeschlossen oder am Laufen sind, perfekt mit dem «ESG»-Ansatz übereinstimmen, insbesondere dank Solarpanels, der Mobilität von Elektroautos und der Energieumverteilung an die Mieter des Gebäudes.

Bezüglich der COVID-19-Pandemie, die sich stark auf die Kapitalmärkte und die Wirtschaft ausgewirkt hat, stellt die Vermögensverwalterin derzeit einen gewissen Rückstand fest, was die Auswirkungen auf die Mieter des Portfolios betrifft.

Während einige Freizeit- und Restaurantmieter einen direkten und signifikanten Einfluss verzeichnet haben, ist dies glücklicherweise eine Minderheit. Das neuralgische Zentrum der Vermietungen der Vermögensverwalterin liegt seit ihrer Gründung im Bereich Gewerbe, Industrie und Logistik. Wie bereits erwähnt hat dieser Sektor entgegen den anfänglichen Prognosen einen rasanten Aufschwung erfahren.

Die Vermögensverwalterin hat seit Anfang des Jahres für rund 5000 m² neue Mietverträge unterzeichnet. Diese Zahlen bestätigen die Stabilisierung des Marktes und ermöglichen es der Vermögensverwalterin, ihr Engagement zur langfristigen Ausschüttung einer hohen Dividende beizubehalten.

CHIFFRES CLÉS / KENNZAHLEN

		31 décembre 2020 31. Dezember 2020	31 décembre 2019 31. Dezember 2019
Fortune totale / Gesamtfondsvermögen	CHF	487'847'769	393'866'204
Fortune nette du fonds / Nettofondsvermögen	CHF	286'108'364	257'278'727
Valeur vénale estimée des immeubles Geschätzter Verkehrswert der Bauten	CHF	479'957'000	387'875'000

Informations des années précédentes Informationen der vorhergehenden Jahre

	Valeur nette d'inventaire d'une part	Parts en circulation	Fortune nette du fonds	Distribution du gain en capital par part	Distribution du revenu net par part	Distribution totale
	Nettoinventarwert pro Anteil	Anteile im Umlauf	Nettofonds- vermögen	Ausschüttung des Kapi- talgewinns pro Anteil	Ausschüttung des Reingewinns pro Anteil	Gesamtausschüttung
	CHF		CHF	CHF	CHF	CHF
31.12.2016	106.30	1'172'562	124'685'077	0.00	5.00	5.00
31.12.2017	112.40	1'172'562	131'826'400	0.00	5.00	5.00
31.12.2018	114.00	1'758'843	200'455'321	0.00	5.00	5.00
31.12.2019	117.00	2'198'553	257'278'727	0.00	5.10	5.10
31.12.2020	120.40	2'376'515	286'108'364	0.00	6.00	6.00

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

	31 décembre 2020 31. Dezember 2020	31 décembre 2019 31. Dezember 2019
Taux de perte sur loyer ¹ Mietausfallrate ¹	11.98%	12.46%
Coefficient d'endettement Fremdfinanzierungsquote	41.30%	34.48%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68.55%	70.14%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds TER REF (GAV) Fondbetriebsaufwandquote TER REF (GAV)	0.81%	0.83%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds TER REF (MV) Fondbetriebsaufwandquote TER REF (MV)	1.42%	1.29%
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE) Eigenkapitalrendite (ROE)	7.23%	7.15%
Rendement du capital investi (ROIC) Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.50%	4.92%
Rendement sur distribution Ausschüttungsrendite	5.05%	4.15%
Coefficient de distribution (Payout ratio) Ausschüttungsquote (Payout ratio)	90.92%	92.25%
Agio/disagio Agio/Disagio	-1.41%	5.13%
Rendement de placement Anlagerendite	7.60%	7.34%

1. Le taux indiqué au 31.12.2020 exclut les vacants pour travaux sur les sites de Crissier, Gland, Mont-sur-Lausanne, Orbe, Renens et Roche, alors que celui au 31.12.2019 tient compte de deux immeubles partiellement vides à Orbe et à Renens. Au 31.12.2020, le taux serait de 15.26% (avec la prise en compte des vacants) et de 8.06% au 31.12.2019 (sans la prise en compte des vacants).

1. Der per 31.12.2020 angegebene Satz schliesst Leerstände aufgrund von Renovationen an den Standorten Crissier, Gland, Mont-sur-Lausanne, Orbe, Renens und Roche aus, während der Satz per 31.12.2019 zwei teilweise leerstehende Liegenschaften in Orbe und Renens berücksichtigt. Die nicht korrigierten Sätze betragen per 31.12.2020 15.26% respektive 8.06% per 31.12.2019.

Performance Procimmo Swiss Commercial Fund 56

	31 décembre 2020 31. Dezember 2020	31 décembre 2019 31. Dezember 2019	depuis la création du fonds Seit Bestehen des Fonds
Procimmo Swiss Commercial Fund 56	1.16%	12.21%	46.59%
SXI Real Estate® Funds TR	10.81%	20.67%	45.56%

Les références aux performances et aux rendements passés ne sauraient être un indicateur de performance et de rendement courants ou futurs. Les données de performance et de rendement ne tiennent pas compte des commissions et frais qui peuvent être perçus lors de la souscription et du rachat de parts et sont calculées en considérant que le dividende brut payé a été immédiatement réinvesti dans le fonds.

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

COMPTE DE FORTUNE / VERMÖGENSRECHNUNG

	31.12.2020	31.12.2019
	CHF	CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces / Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	2'568'893.13	1'361'002.22
Immeubles, divisés en : / Grundstücke, aufgeteilt in:		
- Immeubles à usage commercial	479'957'000.00	387'875'000.00
- Kommerziell genutzte Liegenschaften		
Autres actifs / Sonstige Vermögenswerte	5'321'875.99	4'630'201.89
Fortune totale du fonds, dont à déduire / Gesamtfondsvermögen abzüglich	487'847'769.12	393'866'204.11
Engagements à court terme, divisés selon : / kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	110'632'000.00	47'755'000.00
- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		
- Autres engagements à court terme / andere kurzfristige Verbindlichkeiten	4'154'077.25	3'424'637.98
Engagements à long terme, divisés selon : / Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	87'610'000.00	85'975'000.00
- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	285'451'691.87	256'711'566.13
Netfondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		
Estimation des impôts dus en cas de liquidation / Geschätzte Liquidationssteuern	656'672.00	567'161.00
Fortune nette du fonds / Netfondsvermögen	286'108'363.87	257'278'727.13
Variation de la fortune nette du fonds / Veränderung des Netfondsvermögens	01.01.2020	01.01.2019
	31.12.2020	31.12.2019
	CHF	CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice / Netfondsvermögen per Beginn der Rechnungsperiode	257'278'727.13	200'455'320.93
Distribution / Ausschüttung	-11'212'620.30	-8'794'215.00
Solde des mouvements de parts / Saldo aus dem Anteilverkehr	19'999'389.45	47'871'227.70
Résultat total / Gesamterfolg	20'042'867.59	17'746'393.50
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice / Netfondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	286'108'363.87	257'278'727.13
Nombre de parts en circulation / Anzahl Anteile im Umlauf	01.01.2020	01.01.2019
	31.12.2020	31.12.2019
	CHF	CHF
Situation au début de l'exercice / Stand zu Beginn der Rechnungsperiode	2'198'553	1'758'843
Nombre de parts émises / Anzahl ausgegebene Anteile	177'962	439'710
Nombre de parts rachetées / Anzahl zurückgenommene Anteile	0	0
Situation à la fin de l'exercice / Stand per Ende der Rechnungsperiode	2'376'515	2'198'553
Valeur nette d'inventaire par part / Nettoinventarwert pro Anteil	120.39	117.02
Valeur nette d'inventaire par part, arrondie à CHF 0.10	120.40	117.00
Nettoinventarwert pro Anteil, gerundet auf CHF 0.10		

COMPTE DE RÉSULTAT / ERFOLGSRECHNUNG

	01.01.2020 31.12.2020 CHF	01.01.2019 31.12.2019 CHF
Revenus / Ertrag		
Loyers (rendements bruts) / Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	24'884'141.12	17'976'840.99
Intérêts intercalaires portés à l'actif / Aktivierter Bauzinsen	167'220.90	10'646.48
Autres revenus / Übrige Erträge	381'680.77	14'117.75
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	590'813.95	1'231'188.00
Total des revenus, dont à déduire / Total Erträge abzüglich	26'023'856.74	19'232'793.22
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	1'811'734.78	1'425'494.53
Rentes de droits de superficie / Baurechtszins	543'765.00	250'929.00
Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen	953'377.98	668'482.15
Administration des immeubles, divisées en : / Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:		
- Frais liés aux Immeubles / Liegenschaftsaufwand	2'053'680.51	1'074'214.53
- Frais d'administration / Verwaltungsaufwand	900'727.95	498'395.30
Impôts fonciers / Liegenschaftssteuern	1'132'688.00	620'167.00
Frais d'estimation et d'audit / Schätzungs- und Prüfaufwand	143'313.20	119'426.25
Rémunérations réglementaires versées : / Reglementarische Vergütungen an:		
- A la direction / an die Fondsleitung	2'399'035.58	2'210'465.18
- A la banque dépositaire / an die Depotbank	133'451.78	113'423.26
Autres charges / Sonstiger Aufwand	268'187.77	97'810.03
Total des charges / Total Aufwand	10'339'962.55	7'078'807.23
Résultat net / Nettoertrag	15'683'894.19	12'153'985.99
Résultat réalisé / Realisierter Erfolg	15'683'894.19	12'153'985.99
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	4'269'462.40	3'395'271.51
Impôts en cas de liquidation (variation) / Liquidationssteuern (Veränderung)	89'511.00	2'197'136.00
Résultat total / Gesamterfolg	20'042'867.59	17'746'393.50
Utilisation du résultat / Verwendung des Erfolges		
Résultat net / Nettoertrag	15'683'894.19	12'153'985.99
Gain en capital de l'exercice pouvant être distribué / Ausschüttbarer Kapitalgewinn des Rechnungsjahres	0.00	0.00
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent / Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	4'682'082.74	3'740'717.05
Report de gain en capital de l'exercice précédent / Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr	0.00	0.00
Résultat disponible pour être réparti / Zur Verteilung verfügbarer Betrag	20'365'976.93	15'894'703.04
Distribution revenus / Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	14'259'090.00	11'212'620.30
Distribution gain en capital / Ausschüttung des Kapitalgewinns	0.00	0.00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs / Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag	14'259'090.00	11'212'620.30
Report à compte à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung		
Gain en capital / Kapitalgewinn	0.00	0.00
Revenu ordinaire / Ordentlicher Ertrag	6'106'886.93	4'682'082.74
Résultat total reporté à compte à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung	6'106'886.93	4'682'082.74





INDICATIONS SUR LES AFFAIRES D'UNE IMPORTANCE ÉCONOMIQUE OU JURIDIQUE PARTICULIÈRE

La dernière version du contrat de fonds date du 10 novembre 2020 et remplace celle du 16 juillet 2020.

Le § 14 « Droits de gage sur immeubles » du Contrat de fonds a été mis à jour. La FINMA a accepté cette modification du Contrat de fonds par courrier daté du 5 novembre 2020.

Le §14 est modifié afin de prolonger la période durant laquelle le fonds peut dépasser le taux d'endettement d'un tiers de la valeur vénale prévu par la réglementation, initialement fixée à la moitié de la valeur vénale de l'ensemble des immeubles pour une durée de 5 ans. Les modifications prévues sont en italique et soulignées dans le texte ci-dessous :

[...]

2. Pendant un délai de 5 ans après le lancement du fonds, l'ensemble des immeubles ne peut être grevé, en moyenne, que jusqu'à concurrence de la moitié de la valeur vénale. *Pendant un délai de six mois au-delà du délai de 5 ans après le lancement du fonds, soit jusqu'au 23 mai 2021, l'ensemble des immeubles ne peut être grevé, en moyenne, que jusqu'à concurrence de 45% de la valeur vénale.*

Pendant un délai de six mois supplémentaires, soit entre le 24 mai 2021 et le 23 novembre 2021, l'ensemble des immeubles ne peut être grevé, en moyenne, que jusqu'à concurrence de 38% de la valeur vénale.

[...]

Les autres dispositions du § 14 demeurent inchangées.

MITTEILUNG ZU VORGÄNGEN MIT BESONDERER WIRTSCHAFTLICHER ODER RECHTLICHER BEDEUTUNG

Der aktuelle Fondsvertrag ist am 10. November 2020 in Kraft getreten und ersetzt diesen vom 16. Juli 2020.

Der Artikel § 14 wurde aktualisiert. Die Aufsichtsbehörde hat diese Anpassungen am 5. November 2020 genehmigt.

§ 14 wird geändert, um den Zeitraum zu verlängern, in dem der Fonds die Verschuldungsquote um ein Drittel des Marktwerts überschreiten darf, der in den Vorschriften vorgesehen ist und zunächst für einen Zeitraum von 5 Jahren auf die Hälfte des Marktwerts aller Gebäude festgelegt wurde. Die geplanten Änderungen sind im nachfolgenden Text kursiv und unterstrichen dargestellt:

[...]

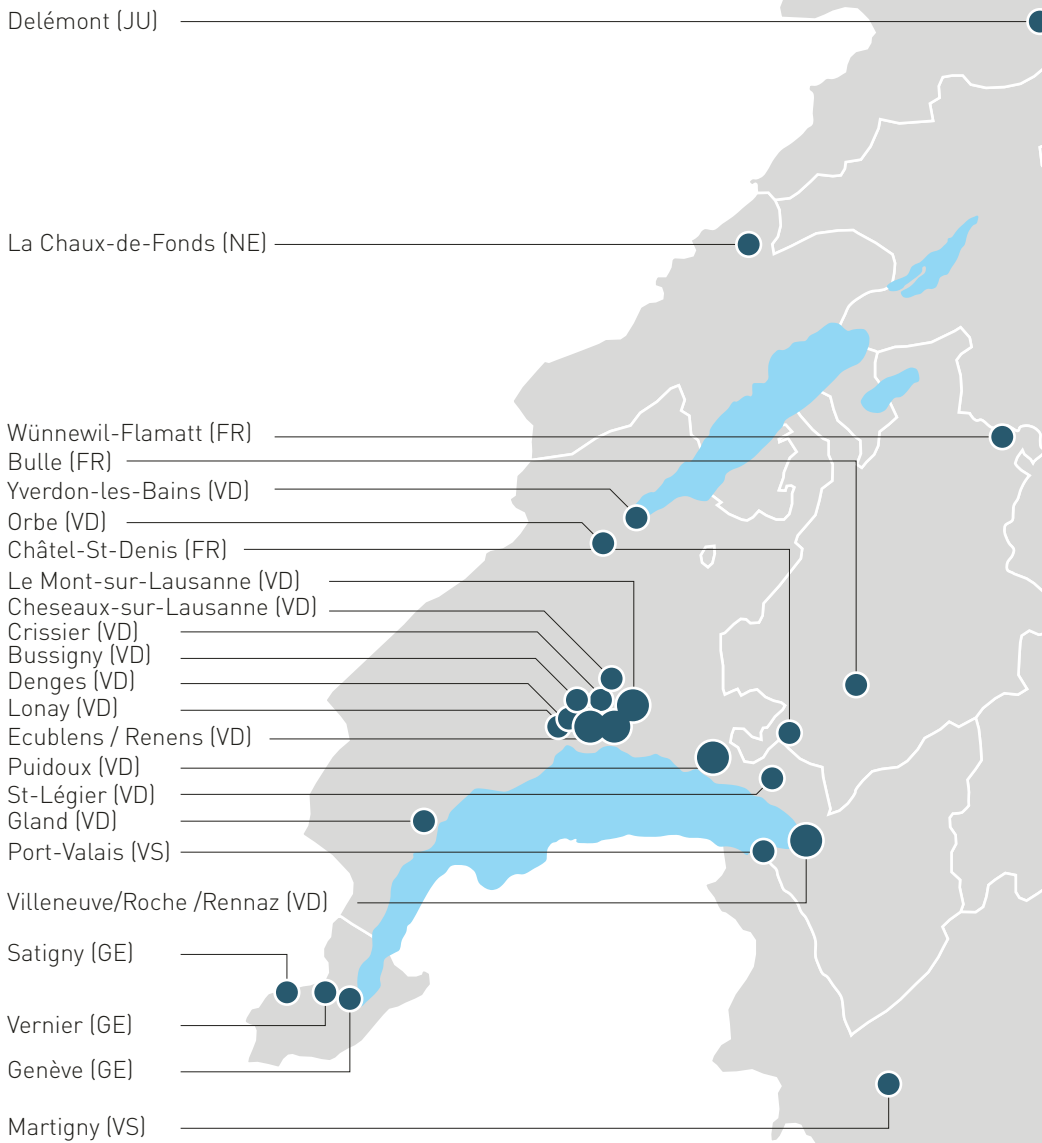
Für einen Zeitraum von 5 Jahren nach Auflegung des Fonds dürfen alle Immobilien im Durchschnitt nur bis zur Hälfte des Verkehrswertes belastet werden. *Für einen Zeitraum von sechs Monaten nach Ablauf der 5-Jahres-Frist nach Auflegung des Fonds, d.h. bis zum 23. Mai 2021, dürfen alle Immobilien im Durchschnitt nur bis zu 45 % des Verkehrswertes belastet werden.*

Während eines Zeitraums von sechs weiteren Monaten, d.h. zwischen dem 24. Mai 2021 und dem 23. November 2021, dürfen alle Grundstücke im Durchschnitt nur bis zu 38% des Verkehrswertes belastet werden.

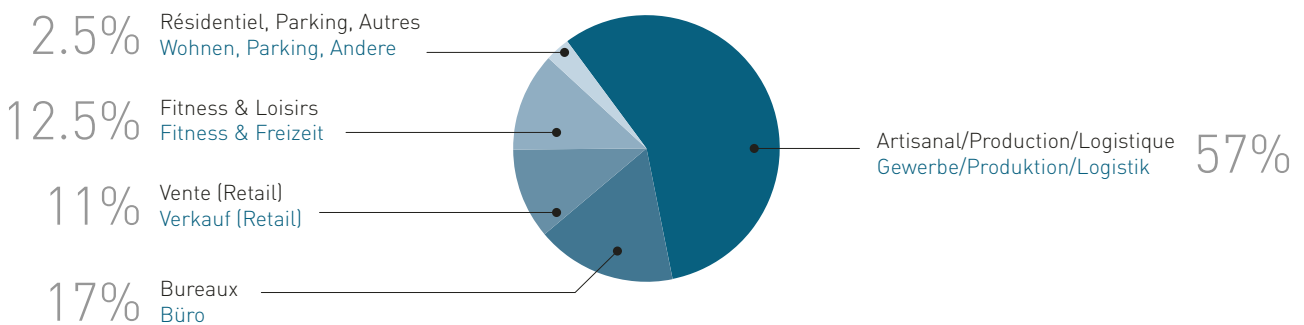
[...]

Die übrigen Bestimmungen des § 14 bleiben unverändert.

Implantation géographique du parc immobilier du fonds au 31.12.2020
Geografische Aufstellung des Immobilienportfolios per 31.12.2020



Secteurs/Locataires
Sektoren/Mieter



INVENTAIRE DES IMMEUBLES

INVENTAR DER LIEGENSCHAFTEN

Immeubles à usage commercial Kommerziell genutzte Liegenschaften

	Prix de revient Gestehungskosten	Valeur vénale Verkehrswert	Revenus bruts réalisés ¹ Erzielte Bruttoeinnahmen ¹	Total vacant ³ Leerstände gesamt ³
	en/in CHF	en/in CHF	en/in CHF	
FR Bulle				
Route de la Pâla 126	10'670'804	10'746'000	450'133	0.00%
Châtel-St-Denis				
Route de Pra-de-Plan 3	4'039'309	3'864'000	248'988	19.64%
Wünnewil-Flamatt				
Bernstrasse 41-43 (Sensepark)	11'262'745	10'545'000	493'514	15.32%
GE Les Acacias - Genève				
^[2] Rue des Mouettes 13	5'780'115	7'020'000	334'466	0.00%
Satigny				
^[2] Rue du Pré-de-la-Fontaine 8	27'844'050	30'399'000	1'453'500	0.00%
^[5] Rue du Pré-de-la-Fontaine 19	57'662'974	58'798'000	3'985'964	0.00%
Vernier				
^[5] Chemin Grenet 10	30'543'077	36'112'000	2'165'746	0.00%
JU Delémont				
Rue Saint Maurice 1-3	3'659'583	3'807'000	263'724	0.00%
NE La Chaux-de-Fonds				
^[5] Boulevard des Eplatures 38	8'029'023	8'376'000	635'170	0.00%
VD Bussigny				
^[2] Chemin du Vallon 30	25'321'430	25'854'000	1'293'114	0.19%
Cheseaux-sur-Lausanne				
Route des Dragons 7	24'355'733	24'050'000	412'556	72.42%
Crissier				
Chemin de Cloalet 14/16	9'467'281	9'053'000	450'076	4.17%
Denges				
Route de la Pale 20	11'128'435	11'106'000	546'948	1.98%
Ecublens				
Chemin de Verney 2	25'201'357	26'113'000	1'499'959	0.00%
Route de Reculan 1 & 3	12'039'122	12'342'000	633'704	9.04%
Gland				
Avenue du Mont-Blanc 30	5'900'720	5'483'000	120'525	51.64%
Rue des Tuillières 1	11'563'604	11'649'000	604'502	1.47%
Le Mont-sur-Lausanne				
Chemin de Budron A 10	2'930'516	3'139'000	133'927	11.15%
Chemin de Maillefer 37	10'046'907	12'710'000	763'703	1.40%
Lonay				
Route de Denges 6-8	10'217'554	10'227'000	595'439	9.24%
Orbe				
Chemin de l'Etraz 18	4'925'450	4'817'000	32'810	11.84%
Puidoux				
Route de la Z.I. du Verney 1	8'266'535	9'082'000	444'779	16.05%
Route du Vergnolet 8a - 8e	3'939'487	4'268'000	389'127	0.12%

	Prix de revient Gestehungskosten	Valeur vénale Verkehrswert	Revenus bruts réalisés¹ Erzielte Bruttoeinnahmen¹	Total vacant³ Leerstände gesamt³
	en/in CHF	en/in CHF	en/in CHF	
Renens				
Avenue Longemalle 11	11'630'751	11'040'000	500'485	27.06%
⁽⁴⁾ Chemin de la Rueyre 116 / 118	13'245'512	13'504'000	854'320	1.78%
Rue de Lausanne 64	15'673'965	17'890'000	6'000	81.12%
Rennaz				
Route des Deux-Chênes 11	23'512'881	24'939'000	1'200'000	1.42%
Roche				
Z.I. La Coche 1	17'196'840	15'580'000	909'921	5.50%
St-Légier-La Chiésaz				
Chemin de la Veyre d'En-Haut B6	17'399'094	16'224'000	982'232	6.93%
Villeneuve				
Chemin des Roses 90 A / Pré Jaquet	11'377'362	10'824'000	570'605	11.85%
Yverdon-les-Bains				
Chemin du Pré-Neuf 3	8'524'614	8'626'000	502'680	0.17%
VS Martigny				
Rue de l'Ancienne Pointe 1	4'742'960	4'613'000	264'000	0.00%
⁽²⁾ Route de la Plage 122 (La Bretagne)	16'426'890	17'157'000	1'141'525	0.00%
Totaux / Total	464'526'681	479'957'000	24'884'141	

Récapitulation Zusammenfassung

	Prix de revient Gestehungskosten	Valeur vénale Verkehrswert	Revenus bruts réalisés¹ Erzielte Bruttoeinnahmen¹
	en/in CHF	en/in CHF	en/in CHF
Immeubles à usage commercial, dont en PPE ou droit de superficie ou double-net / Kommerziell genutzte Liegenschaften, davon in Stockwerkeigentum oder in Baurecht oder Double-net	464'526'681	479'957'000	24'884'141
Totaux / Total	464'526'681	479'957'000	24'884'141

- du 01.01.2020 au 31.12.2020 / vom 01.01.2020 bis 31.12.2020
- contrats de bail double-net : la totalité des coûts relatifs à l'exploitation des immeubles sont à la charge du locataire, comme par exemple les charges pour l'entretien, chauffage, les remises en état/réparations de ses installations.
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.
- Ces taux de vacant incluent des travaux de construction / Die Leerstände berücksichtigen die aufgrund von Bauarbeiten leerstehenden Flächen
- Immeubles en PPE / Liegenschaften in Stockwerkeigentum
- Immeubles en droit de superficie / Liegenschaften in Baurecht

Conformément à l'art. 84 al. 2 de l'OPC FINMA, les immeubles du fonds sont classés dans la catégorie d'évaluation des placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché.

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs :
Dupasquier & Cie SA, Thermo Fisher Scientific (Ecublens) Sarl.

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.

Mieter, die mehr als 5% des Gesamtmiettrages des Fonds stellen:
Dupasquier & Cie SA, Thermo Fisher Scientific (Ecublens) Sarl.

LISTE DES ACHATS ET DES VENTES

AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE

Achats Käufe

Immeubles à usage commercial
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Canton Kanton	Localité Ort	Adresse ou lieu dit Adresse oder Ortsbezeichnung
FR	Bulle	Route de la Pâla 126
GE	Satigny	Rue du Pré-de-la-Fontaine 19
VD	Gland	Avenue du Mont-Blanc 30



Bulle, Route de la Pâla 126 (FR)



Satigny, Rue du Pré-de-la-Fontaine 19 (GE)



Gland, Avenue du Mont-Blanc 30 (VD)

Ventes Verkäufe

Aucune vente sur la période sous revue. / Keine Verkäufe in der Berichtsperiode.

Orbe, Chemin de l'Etraz 18 (VD) :

Construction de boxes de type « Streetbox » / Bau von Boxen nach dem Konzept «Streetbox»



DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 31.12.2019	Tiré	Remboursé	Capital au 31.12.2020
Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 31.12.2019 en/in CHF	Aufgenommen	Zurückbezahlt	Kapital per 31.12.2020 en/in CHF

Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an) Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (<1 Jahr)

1.35%	26.01.2017	26.01.2020	1'360'000	-	1'360'000	-
0.60%	05.09.2019	05.03.2020	10'300'000	-	10'300'000	-
0.60%	30.10.2019	30.04.2020	10'000'000	-	10'000'000	-
0.90%	29.04.2020	29.06.2020	-	1'800'000	1'800'000	-
0.60%	30.04.2020	30.06.2020	-	10'000'000	10'000'000	-
0.60%	06.03.2020	06.07.2020	-	10'300'000	10'300'000	-
0.75%	27.08.2019	27.08.2020	20'000'000	-	20'000'000	-
0.60%	07.07.2020	05.10.2020	-	10'300'000	10'300'000	-
1.10%	23.12.2018	23.12.2020	6'095'000	-	6'095'000	-
0.65%	01.10.2020	31.12.2020	-	15'558'500	241'500	15'317'000
1.30%	21.12.2016	31.12.2020	4'743'750	-	-	4'743'750
1.30%	21.12.2016	31.12.2020	4'386'250	-	-	4'386'250
0.60%	05.10.2020	05.01.2021	-	27'885'000	-	27'885'000
0.60%	06.10.2020	06.01.2021	-	10'300'000	-	10'300'000
0.40%	27.11.2020	27.01.2021	-	3'000'000	-	3'000'000
0.40%	21.12.2020	22.02.2021	-	2'000'000	-	2'000'000
0.75%	30.09.2020	31.03.2021	-	8'300'000	-	8'300'000
0.75%	30.09.2020	31.03.2021	-	6'700'000	-	6'700'000
0.75%	30.09.2020	31.03.2021	-	8'000'000	-	8'000'000
0.70%	27.08.2020	27.08.2021	-	20'000'000	-	20'000'000
0.70%	Taux moyen pondéré (moins de 1 an) / Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (<1 Jahr)	Totaux / Total	56'885'000	134'143'500	80'396'500	110'632'000

Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)

1.35%	21.12.2016	31.12.2021	1'395'000	-	-	1'395'000
1.35%	21.12.2016	31.12.2021	1'910'000	-	-	1'910'000
1.00%	31.12.2018	31.12.2021	10'240'000	-	-	10'240'000
1.00%	23.12.2016	31.12.2022	8'895'000	-	-	8'895'000
1.00%	29.04.2020	29.04.2023	-	2'200'000	-	2'200'000
1.00%	03.04.2019	03.04.2024	500'000	-	-	500'000
1.58%	30.09.2017	30.09.2024	3'000'000	-	-	3'000'000
1.00%	21.12.2016	21.12.2024	3'465'000	-	-	3'465'000
1.00%	26.01.2020	26.01.2025	-	1'360'000	60'000	1'300'000
1.75%	20.12.2017	19.12.2025	7'440'000	-	510'000	6'930'000
1.20%	Taux moyen pondéré (de 1 à 5 ans) / Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (von 1 bis 5 Jahren)	Totaux / Total	36'845'000	3'560'000	570'000	39'835'000

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 31.12.2019	Tiré	Remboursé	Capital au 31.12.2020
Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 31.12.2019 en/in CHF	Aufgenom- men	Zurückbezahlt	Kapital per 31.12.2020 en/in CHF

Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (>5 Jahren)

1.10%	28.06.2018	29.06.2026	9'500'000	-	-	9'500'000
1.20%	28.06.2018	28.06.2027	9'000'000	-	-	9'000'000
1.30%	28.06.2018	28.06.2028	9'000'000	-	-	9'000'000
1.10%	28.02.2019	28.02.2029	12'500'000	-	-	12'500'000
0.90%	29.06.2020	30.06.2030	-	1'800'000	-	1'800'000
0.90%	23.12.2020	23.12.2030	-	6'015'000	40'000	5'975'000
1.12%	Taux moyen pondéré (plus de 5 ans) / Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (>5 Jahren)	Totaux / Total	40'000'000	7'815'000	40'000	47'775'000
0.91%	Taux moyen pondéré (total) / Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (Total)	Totaux / Total	133'730'000	145'518'500	81'006'500	198'242'000

ANNEXE

Montant du compte d'amortissement des immeubles

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

Montant du compte de provision pour réparations futures

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

Montant du compte prévu pour être réinvesti

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

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

Aucune part n'a été présentée au rachat.

Informations sur les dérivés

Le fonds ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

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

Conformément aux dispositions légales et à la directive de la Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA), l'évaluation des biens immobiliers a été effectuée par les experts indépendants au moyen de la méthode «Discounted Cash Flow» (DCF). Cette évaluation est fondée sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et consiste à projeter les revenus et dépenses futurs sur une période donnée. Les flux nets de trésorerie, ainsi calculés, sont actualisés et la somme de ces montants et de la valeur résiduelle de l'immeuble permettent d'obtenir la valeur vénale. Cette dernière correspond à la juste valeur de marché de l'immeuble au moment de l'évaluation.

Les experts confirment que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la LPCC et de l'OPCC ainsi qu'aux directives de la SFAMA et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier. Conformément aux Swiss Valuation Standards, la valeur de marché indiquée par immeuble représente la «juste valeur», autrement dit le prix de vente susceptible d'être obtenu dans des conditions normales et dans le contexte de marché actuel, sans tenir compte d'éventuels frais de transaction.

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

ANHANG

Betrag Amortisationskonto

Es wurde kein Betrag für Abschreibungen verwendet.

Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen

Kein Betrag wurde für zukünftige Reparaturen zugewiesen.

Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Anteile

Es wurden keine Anteile gekündigt.

Informationen zu Derivaten

Der Fonds enthält keine Derivate.

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

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinie der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) 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 SFAMA 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.

Méthode de CBRE SA

Pour l'estimation de la valeur de marché, la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF) a été appliquée. La valeur estimée des immeubles de placement correspond à la valeur actuelle (valeur de marché) qui est déterminée par la somme des cash-flows futurs basés sur les revenus nets rapportés à aujourd'hui, sans tenir compte de changement de propriété éventuel, des impôts sur la plus-value foncière ou la TVA, le coût des capitaux ou les frais et provisions dans le cadre d'une cession de la propriété. Les revenus nets sont escomptés à un taux propre à chaque propriété en fonction de ses chances et risques, des conditions du marché et le risque ajustée. Les années 1 à 10 sont modélisées en détails, à partir de la 11^{ème} année le loyer stabilisé est capitalisé.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 4.78% et 6.45%.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 5.47%.

Méthode de Wüest Partner SA

Wüest Partner SA utilise le modèle Discounted Cash Flow (DCF) à une période : les cash-flows sont estimés sur un horizon-temps correspondant à la durée d'utilisation restante de l'immeuble, dans ce cas, la valeur actuelle de l'immeuble est égale à la somme des cash-flows nets actualisés sur cet horizon-temps. Par ailleurs, les projections des cash-flows sont présentées en termes réels, ce qui a l'avantage d'une meilleure lisibilité des prévisions.

La détermination du taux d'actualisation applicable reflète l'estimation du risque inhérent à l'immeuble concerné. Pour définir cette valeur, Wüest Partner SA tient compte aussi bien des caractéristiques spécifiques à l'immeuble que des facteurs d'influence liés à l'emplacement et au marché.

Le taux d'actualisation adapté au marché est ajusté en fonction du risque et est défini sur la base du taux sans risque (obligations à long terme de la Confédération), des primes pour le risque immobilier général (prime d'illiquidité, risque du marché) et pour les risques spécifiques de l'immeuble (micro-situation, forme de propriété, qualité de l'objet, etc.).

L'état locatif de chaque immeuble est analysé en détail au niveau de chaque objet avec la prise en compte de la situation actuelle et des loyers potentiels du marché (baux conclus et loyers de l'offre).

Methode von CBRE AG

Für die Bewertung des Marktwerts wurde die « Discounted Cash Flow » Methode angewendet. Die geschätzte Wert der Immobilien entspricht dem aktuellen Wert (Marktwert), der durch die Summe zukünftiger Cashflows bestimmt wird, die sich auf die erbrachten Nettoerträge bis heute basieren, ohne einen eventuellen Eigentumswechsel oder 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 4.78% und 6.45%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 5.47%.

Methode von Wüest Partner AG

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

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

Der marktgerechte Diskontsatz wird entsprechend dem Risiko angepasst und ist auf der Grundlage eines 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.

Pour l'analyse des coûts, les décomptes d'exploitation des années précédentes servent de base de travail. Cette dernière est complétée par les benchmarks de Wüest Partner SA et par l'appréciation de l'état de chaque immeuble. L'examen des baux permet de préciser l'existence ou pas de frais accessoires, d'aménagements à la charge du locataire et/ou du bailleur.

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 4.02% à 5.12%.

Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 4.73%.

Méthode de Jones Lang LaSalle (Geneva)

L'expertise est effectuée au moyen de la méthode dynamique d'actualisation des flux de trésorerie futurs – « Discounted Cash Flow (DCF) ». Celle-ci consiste à calculer, par actualisation, le potentiel de rendement d'un immeuble en fonction des revenus qu'il engendrera et des frais occasionnés par son exploitation. Les flux sont modélisés et projetés à long terme. Les résultats obtenus représentent la valeur nette des flux de trésorerie actuels et prévisionnels, déduction faite de tous les frais non imputables aux locataires.

Les flux de trésorerie annuels (free cash flows) générés par l'exploitation sont escomptés à la date de référence de l'estimation. Le taux d'intérêt appliqué s'aligne sur les intérêts rémunérateurs engendrés en moyenne par des placements à long terme exempts de risques, en intégrant les suppléments pour risques spécifiques au secteur immobilier.

L'estimation de la valeur vénale d'immeubles entièrement ou partiellement vides part de la prémisse que leur location prendra un certain temps. Elle prend aussi en compte les pertes de loyers, les périodes où les locataires sont exonérés de leur paiement et autres arguments de nature à attirer de nouveaux preneurs, en fonction des conditions régnant sur le marché à la date de référence de l'estimation. Ce calcul n'intègre ni la TVA, ni les frais de transactions et de financement, non plus que les impôts latents.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 4.35% à 5.45%.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 4.65%.

Principes d'évaluation des avoirs en banques

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

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 4.02% und 5.12%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.73%.

Methode von Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

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

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

Der dazu verwendete Zinssatz orientiert sich an der durchschnittlichen Verzinsung langfristiger risikofreier Anlagen sowie immobilienpezifischen 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 Nettodiskontsätze lagen zwischen 4.35% und 5.45%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.65%.

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.

Principe de calcul de la valeur nette d'inventaire

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

Évaluation sur les impacts potentiels liés à la crise sanitaire du COVID-19

Le fonds « Procimmo Swiss Commercial Fund 56 » clôture son exercice sur des résultats très positifs malgré la crise sanitaire. La deuxième vague qui a eu lieu depuis les mois d'octobre 2020 n'a eu que très peu d'impact sur les locataires du fonds et confirme que le dividende ne sera pas impacté.

En effet, comme déjà annoncé dans le rapport semestriel du 30 juin 2020, les revenus locatifs provenant de secteurs pouvant potentiellement être impactés par la situation actuelle ne sont que d'environ 20%.

Si durant la première vague le gestionnaire du fonds avait reçu environ 50 demandes, ce n'est finalement que pour 19 cas qu'il a dû entrer en matière, soit environ 5% de l'état locatif annuel.

Sur ces 19 cas, seuls 4 locataires actifs dans les secteurs du loisir, de la gastronomie et de l'ameublement ont fait une demande durant la seconde vague. Ce ralentissement des demandes, malgré une crise sanitaire toujours présente, démontre que les locataires potentiellement impactés ont appris à gérer cette situation.

A ce jour, toutes les demandes reçues ont été traitées. Le manque à gagner occasionné par des gratuités se monte à moins de CHF 260'000.-, soit 1.03% des revenus totaux encaissés sur le fonds.

En ce qui concerne les locations, celles-ci ont été extrêmement dynamiques puisque qu'environ 11'000 m² ont été reloués durant le dernier semestre.

Une mise à jour sera présentée dans le prochain rapport semestriel au 30 juin 2021.

Berechnungsprinzip des Nettoinventarwerts

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

Einschätzung zu den möglichen Auswirkungen im Zusammenhang mit der Gesundheitskrise COVID-19

Der Fonds « Procimmo Swiss Commercial Fund 56 » schliesst sein Geschäftsjahr trotz der Gesundheitskrise mit sehr positivem Ergebnis ab. Die zweite Welle, die seit Oktober 2020 stattgefunden hat, hatte nur sehr geringe Auswirkungen auf die Mieter des Fonds und bestätigt, dass die Dividendenaus-schüttung nicht beeinträchtigt wird.

Wie bereits im Halbjahresbericht vom 30. Juni 2020 angekündigt beträgt der Anteil der Mieteinnahmen aus Bereichen, die von der aktuellen Situation potenziell betroffen sein könnten, nur etwa 20%.

Im Laufe der ersten Welle erhielt die Vermögensverwalterin etwa 50 Anfragen, aber am Ende waren es nur 19 Fälle, mit denen sie sich befassen musste, was etwa 5% der jährlichen Mieteinnahmen entspricht.

Von diesen 19 Fällen haben während der zweiten Welle nur 4 Mieter aus den Bereichen für Freizeit, Gastronomie und Möblierung eine Anfrage vorgenommen. Diese Verlangsamung der Anfragen trotz anhaltender Gesundheitskrise zeigt, dass die potenziell betroffenen Mieter gelernt haben, mit der Situation umzugehen

Bis heute wurden alle eingegangenen Anfragen behandelt. Der durch die Ermässigungen verursachte Umsatzverlust beträgt weniger als CHF 260'000.- oder 1.03% der Gesamteinnahmen aus dem Fonds.

Was die Vermietungen anbelangt, so waren diese äusserst dynamisch, da im letzten Semester etwa 11'000 m² neu vermietet wurden.

Eine Aktualisierung wird im nächsten Halbjahresbericht vom 30. Juni 2021 präsentiert werden.

Informations sur le taux effectif des rémunérations Angaben zu den effektiven Entschädigungen

Rémunération à la direction de fonds / Entschädigung der Fondsleitung

	Taux maximum / Maximalsatz	Taux effectif / Effektiver Satz
Commission de gestion Verwaltungskommission	1.00%	0.90%
Commission d'émission Ausgabekommission	5.00%	1.99%
Commission de rachat Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	2.79%
Commission de gestion des immeubles Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	6.00%	2.45%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	N/A

Rémunération à la banque dépositaire / Entschädigung der Depotbank

	Taux maximum / Maximalsatz	Taux effectif / Effektiver Satz
Commission pour la gestion, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds (part de la commission de gestion) Kommission für die Verwaltung, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung (Teil der Verwaltungskommission)	0.05%	0.05%
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.50%	0.50%
Commission pour la garde des cédules hypothécaires non gagées Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe	CHF 125 (par cédule / pro Schuldbrief)	CHF 125 (par cédule / pro Schuldbrief)

Montant total des engagements de paiements contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles.

CHF 16'775'648.95

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

CHF 16'775'648.95

Renens, Rue de Lausanne 64 (VD)



Rapport abrégé de la société d'audit

au Conseil d'administration de la direction de fonds de PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56

Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs sur les comptes annuels

En notre qualité de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs, nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placement PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 comprenant le compte de fortune et le compte de résultats, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b–h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC) (pages 4 à 6 du rapport annuel et pages 10 à 29) pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2020.

Responsabilité du Conseil d'administration de la direction de fonds

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions de la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placement incombe au Conseil d'administration de la direction de fonds. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration de la direction de fonds est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour fonder notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2020 sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placement.

Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) ainsi que celles régissant l'indépendance (art. 11 LSR) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

PricewaterhouseCoopers SA

Marc-Olivier Cadoche

Julien Riguet

Expert-réviseur
Réviseur responsable

Genève, le 31 mars 2021

La version française du rapport annuel a fait l'objet d'une révision par l'organe de révision. Par conséquent, c'est à elle seule que se réfère le rapport abrégé de l'organe de révision.



procimmo56

SWISS COMMERCIAL FUND

Direction du fonds

SOLUFONDS SA
Rue des Fléchères 7A
Case postale 268
CH-1274 Signy-Centre
☎ 022 365 20 70
📠 022 365 20 80
www.solufonds.ch

Adresse de correspondance

Procimmo56 c/o Procimmo SA
En Budron H11
Case postale 413
CH-1052 Le Mont-sur-Lausanne
☎ 021 651 64 30
✉ info@procimmo.ch
www.procimmo56.ch