



Im Dezember 2022 wurde die Absicht angekündigt, die beiden von Procimmo SA verwalteten kollektiven Kapitalanlagen Procimmo Real Estate SICAV – Swiss Commercial Fund und Procimmo Swiss Commercial Fund II zu vereinen.

Per Ende Mai 2023 erfolgte die Umwandlung des vertraglichen Fonds Procimmo Swiss Commercial Fund II in das Teilvermögen «Swiss Commercial Fund II» des Procimmo Real Estate SICAV. In einem zweiten Schritt wurde an einer ausserordentlichen Generalversammlung der SICAV im August 2023 der Vereinigung der beiden Teilvermögen, also «Swiss Commercial Fund» und «Swiss Commercial Fund II», zugestimmt und im Anschluss erfolgte die Bewilligung durch die FINMA.

Der Abschluss des Teilvermögens Swiss Commercial Fund II umfasst als Vergleich den Abschluss per 30.09.2022 für die Vermögensrechnung und den Abschluss für das Geschäftsjahr vom 01.10.2021 bis 30.09.2022 für die Erfolgsrechnung.

Durch die Vereinigung der beiden Teilvermögen entstehen den Anlegern keine Kosten. Ziel der Zusammenlegung ist es, eine grössere Schlagkraft auf dem Immobilienmarkt zu generieren: durch die Vereinigung wird ein professionell verwaltetes Immobilienportfolio von rund CHF 2 Milliarden die Wahrnehmung für Gewerbe-, Industrie- und Logistikimmobilien für potenzielle und bestehende Investoren erhöhen können. Das Anlagevehikel wird somit der grösste an der SIX Swiss Exchange kotierte Immobilienfonds mit Fokus auf Gewerbe- und Logistikimmobilien sein. Die Vereinigung soll zudem eine breitere Risikodiversifikation für die Aktionäre ermöglichen.

Infolge dieser Vereinigung werden die Prozesse zwischen den beiden Teilportfolien harmonisiert, was auch zum einem Synergiegewinn führen dürfte. Zur Optimierung des Portfolios werden laufend strategisch sinnvolle Desinvestitionen und Akquisitionen geprüft.

Inhalt

4	TEILVERMÖGEN SWISS COMMERCIAL FUND
4	2022/2023 im Überblick
6	Geschäftsbericht
8	Kennzahlen
10	Vermögensrechnung
11	Erfolgsrechnung
12	Immobilieninventar
19	Käufe und Verkäufe
22	Hypothekarschulden im Detail
24	Angaben zu den Effektiven Entschädigungen
26	TEILVERMÖGEN SWISS COMMERCIAL FUND II
26	2022/2023 im Überblick
28	Geschäftsbericht
30	Kennzahlen
32	Vermögensrechnung
33	Erfolgsrechnung
34	Immobilieninventar
39	Aufstellung der Käufe und Verkäufe
40	Hypothekarschulden im Detail
41	Angaben zu den Effektiven Entschädigungen
43	TEILVERMÖGEN UNTERNEHMER
44	Vermögensrechnung (Teilvermögen Unternehmer)
45	Erfolgsrechnung (Teilvermögen Unternehmer)
47	VERMÖGENSRECHNUNG IMMOBILIEN SICAV
48	Vermögensrechnung (Immobilien SICAV Total)
49	Erfolgsrechnung (Immobilien SICAV Total)
50	Portrait Procimmo Real Estate SICAV
51	Verwaltung und Organe
52	Anhang
54	Bericht der Revisionsstelle

TEILVERMÖGEN SWISS COMMERCIAL FUND

GESAMTFONDSVERMÖGEN **1.240** MRD

BRUTTO-IST-RENDITE **6.17%**

ANLAGERENDITE **3.61%**

FREMDFINANZIERUNGSQUOTE **27.22%**

BRUTTOMIETERTRAG **66.6** MIO

MIETPREIS PRO M2/ JAHR

142.42 CHF

EBIT-MARGE

67.71%

MIETAUSFALLRATE

13.10%

MIETVERTRÄGE RESTLAUFZEIT (WALUT)

5.31 J

Im vergangenen Geschäftsjahr hat das Teilvermögen der Investoren «Swiss Commercial Fund» des Procimmo Real Estate SICAV im Vergleich zum Vorjahr ein sehr gutes Resultat erzielt mit einem deutlichen Anstieg der Mieteinnahmen (+ CHF 1.8 Millionen), die sich auf insgesamt CHF 66.6 Millionen belaufen, und einer Erhöhung des Nettoertrags von 8.21%. Zudem erhöhten sich in der gleichen Periode die Gebäude um CHF 35 Millionen.

Ergebnisse

Das Teilvermögen «Swiss Commercial Fund» weist einen gesamten Anstieg seiner Mieteinnahmen von CHF 1'791'618.- im vergangenen Geschäftsjahr auf CHF 66'559'501.- aus (30.06.2022: CHF 64'767'883.-), was einer Zunahme von 2.77% entspricht. Die Vermarktungsarbeit im Outlet Aubonne (VD), die Indexierung der Mieten im Bestand sowie eine aktive Neuvermietungsstrategie, welche die Leerstandsquote senkt, sind Gründe für dieses sehr gute Ergebnis.

Trotz des Anstiegs der Hypothekenzinsen (+12% in der Berichtsperiode) waren die Kosten unter sehr guter Kontrolle und sanken um CHF 1'064'767.- (-3.14%) im Vergleich zum Vorjahr. Somit steigt der Nettoertrag des Teilvermögens um 8.21% auf CHF 35'001'501.- an, gegenüber CHF 32'345'418.- per 30. Juni 2022.

Der Nettoertrag pro Aktie beläuft sich somit auf einem sehr guten Niveau von CHF 5.87 (30.06.2022: CHF 5.43 pro Aktie). Die Anlagerendite beträgt 3.61% (30.06.2022: 5.06%) und die Ausschüttungsrendite liegt bei 4.12% (30.06.2022: 3.76%). Schliesslich erreicht die durchschnittliche Restlaufzeit der Schulden 4.12 Jahre und die Mietausfallrate sinkt um 6.36% und beträgt 13.10% (30.06.2022: 13.99%). Diese Zahlen belegen die proaktive Vermögens-

verwaltung und die Widerstandsfähigkeit des Portfolios in einem angespannten wirtschaftlichen Umfeld.

Der Gesamtwert des Immobilienbestands steigt trotz der ungünstigen Hypothekenzinsen weiter an, was auf die guten Ergebnisse zurückzuführen ist. So erhöht er sich um CHF 35'041'000.- auf CHF 1'216'117'800.- (CHF 1'118'076'800.- per 30.06.2022). Dieses Wachstum ist insbesondere auf den Erwerb von zwei neuen Parzellen in Ville-neuve (VD) und Mont-sur-Rolle (VD) sowie auf die Investitionen in zwei Bauprojekte in Préverenges (VD) und Lonay (VD) zurückzuführen. Aufgrund dieser Investitionen erhöht sich die Fremdfinanzierungsquote im Vergleich zum Vorjahr leicht und beläuft sich per 30. Juni 2023 auf 27.22% (30.06.2022: 26.17%).

Der Nettoinventarwert sinkt leicht auf CHF 147.18 pro Aktie, gegenüber CHF 147.56 per 30. Juni 2022. So wird das Teilvermögen dank dieser ausgezeichneten Ergebnisse Ende Oktober vorbehaltlich der Genehmigung durch die Generalversammlung eine Dividende von CHF 5.50 pro Aktie ausschütten. Diese Ausschüttung steht im Einklang mit den Zielen, welche die SICAV zu Beginn des Geschäftsjahres festgelegt hat.

Rückblick auf das vergangene Geschäftsjahr

Im Geschäftsjahr 2022/2023 wurden mehrere Verkäufe aus strategischen Gründen durchgeführt, insbesondere die Liegenschaft «Faubourg du Lac» 10 in Neuchâtel (NE) und das Gebäude in Burgdorf (BE) an der Kirchbergstrasse 190. Die durch diese Verkäufe erwirtschafteten Mittel wurden für den endgültigen Erwerb von zwei neuen Grundstücken mit grossem Entwicklungspotenzial verwendet. Das eine befindet sich in der Industriezone von Villeneuve und verstärkt die bereits dominante Position des Teilvermögens in diesem Sektor, die zweite Parzelle in Mont-sur-Rolle, auf halbem Weg zwischen Genf und Lausanne mit dem Ziel, Industrie- und Gewerbeflächen zu bauen.

Wie zuvor erwähnt haben sich die Bemühungen der Vermögensverwalterin, die leerstehenden Flächen zu vermarkten, ausgezahlt, da rund 31'000 m² Gewerbefläche neu vermietet wurden.

Was die laufenden Projekte betrifft, so wird die Baustelle in Lonay (VD) die zukünftigen Einnahmen um rund CHF 2 Millionen pro Jahr erhöhen. Die Vermarktung ist bereits in vollem Gange, da die Übergabe für Juni 2024 geplant ist. Ausserdem verläuft der Bau einer neuen Industriehalle in La Chaux-de-Fonds (NE) sehr positiv und ohne Verzögerungen im Zeitplan, der eine endgültige Übergabe im November 2023 vorsieht. Schliesslich setzt die Vermögensverwalterin in ihrem Bestreben, den CO₂-Ausstoss ihres Immobilienbestands zu reduzieren, die vollständige Renovation der Gebäudehülle und des Dachs des Vuasset Parc in Préverenges (VD) fort. Aus demselben Grund wird die Vermögensverwalterin ab Oktober 2023 das komplett renovierte Dach des Gebäudes an der «Rue de l'industrie» 21 in Ste-Croix (VD) für die Installation von 2'794 m² Solarpanels mit einer Leistung von 586,44 kWp zur Verfügung stellen, wovon die Mieter direkt profitieren werden.

Perspektiven 2023/2024

Im kommenden Geschäftsjahr wird die Vermögensverwalterin ihre Anstrengungen auf den Abschluss und die Vermarktung der Projekte Lonay (VD) und Préverenges (VD) konzentrieren, deren Fertigstellung für das Ende des Zeitraums 2023-2024 geplant ist und die zusätzliche Erträge für das Teilvermögen generieren werden.

Die Reduzierung der Leerstandsquote bleibt ebenfalls eine Priorität, und es werden weiterhin Anstrengungen unternommen, um leerstehende Flächen zu den bestmöglichen Bedingungen neu zu vermieten. Ausserdem wird die Vermögensverwalterin weiterhin den Anstieg des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) überwachen, um etwaige Erhöhungen auf die indexierten Mieten umzulegen, was sich positiv auf die Ergebnisse und die Bewertungen des Bestands auswirken wird.

Schliesslich wird das Programm der Portfoliorotation verstärkt, um weniger strategische Immobilien zu verkaufen und die Mittel in aktuelle und zukünftige Entwicklungsprojekte, energetische Gebäudeverbesserungen und die Reduzierung des Verschuldungsgrades zu reinvestieren, wodurch die zukünftigen Einnahmen nachhaltig gesichert und verbessert werden.

Kennzahlen

Teilvermögen Swiss Commercial Fund

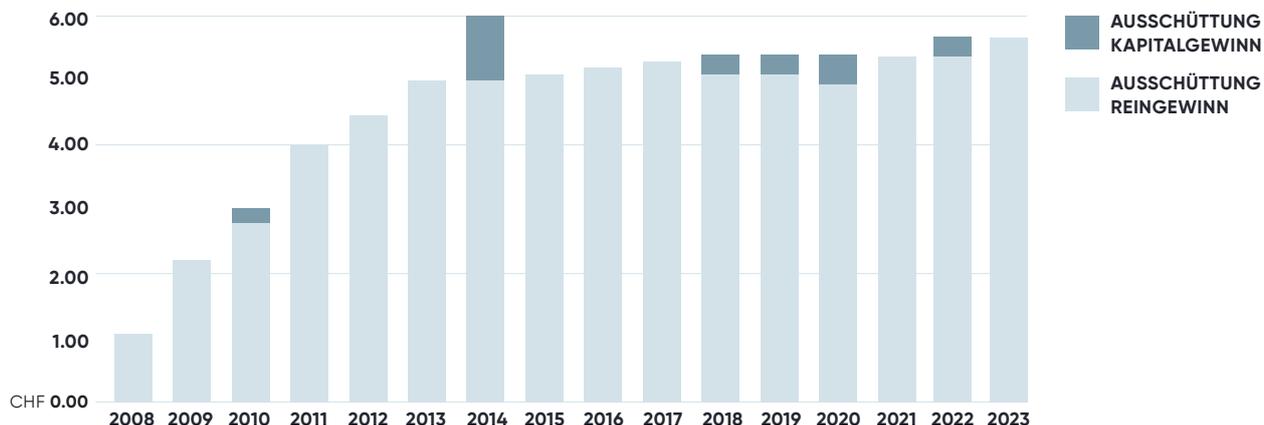
Vermögenswerte

	30.06.2023 CHF	30.06.2022 CHF
Gesamtvermögen des Teilvermögens	1'240'422'665.74	1'210'721'693.64
Nettovermögen des Teilvermögens	877'385'606.61	879'629'565.35
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	1'186'141'000.00	1'168'548'000.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	29'976'800.00	12'528'800.00

	AKTIEN IM UMLAUF	NETTOVERMÖGEN DES TEILVERMÖGENS CHF	NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE CHF	AUSSCHÜTTUNG DES REINGEWINNS CHF	AUSSCHÜTTUNG DES KAPITAL- GEWINNS CHF	GESAMTAUS- SCHÜTTUNG ¹ CHF
30.06.2023	5'961'353	877'385'606.61	147.18	0.00	5.50	5.50
30.06.2022	5'961'353	879'629'565.35	147.56	0.10	5.40	5.50
30.06.2021	5'365'218	782'475'224.81	145.85	0.00	5.40	5.40

¹ ohne direkte Steuern und ohne Verrechnungssteuer

Ausgeschüttete Dividenden



Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	30.06.2023	30.06.2022
Mietausfallrate ¹	13.10%	13.99%
Fremdfinanzierungsquote	27.22%	26.17%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67.71%	62.67%
Betriebsaufwandquote des Teilvermögens (TER REF (GAV))	0.92%	0.89%
Betriebsaufwandquote des Teilvermögens (TER REF (MV))	1.36%	1.15%
Eigenkapitalrendite Return on Equity (ROE)	3.47%	4.89%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.79%	3.75%
Ausschüttungsrendite	4.12%	3.76%
Ausschüttungsquote	93.67%	101.37%
Agio/Disagio	-9.29%	-0.91%
Anlagerendite	3.61%	5.06%

Performance Teilvermögen Swiss Commercial Fund

	SEIT BESTEHEN ²	30 JUNI 2023	30 JUNI 2022
Teilvermögen Swiss Commercial Fund	115.76%	-5.00%	-10.10%
SXI Real Estate® Funds Broad Total Return	117.54%	-0.74%	-14.41%

¹ Die Mietausfallrate berücksichtigt nicht die «Leerstände Bauausführungen».

² Kumulierte Performance seit dem 14.08.2007 (vertraglicher Fonds bis zum 21.04.2021, dann in ein Teilvermögen der SICAV umgewandelt).

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

Teilvermögen Swiss Commercial Fund

		30.06.2023 CHF	30.06.2022¹ CHF
AKTIVEN	Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	4'809'913.09	7'157'730.35
	Grundstücke, aufgeteilt in :		
	- Kommerziell genutzte Liegenschaften	1'136'641'000.00	1'117'091'000.00
	- Gemischte Bauten	49'500'000.00	51'457'000.00
	- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	29'976'800.00	12'528'800.00
	TOTAL GRUNDSTÜCKE	1'216'117'800.00	1'181'076'800.00
	Sonstige Vermögenswerte	19'494'952.65	22'487'163.29
	GESAMTFONDSVERMÖGEN DES TEILVERMÖGENS ABZÜGLICH	1'240'422'665.74	1'210'721'693.64
PASSIVEN	Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	69'065'000.00	68'628'740.00
	- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	22'542'184.13	14'222'704.93
	Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	261'944'150.00	240'445'150.00
	Geschätzte Liquidationssteuern	9'485'725.00	7'795'533.36
	NETTOFONDSVERMÖGEN DES TEILVERMÖGENS	877'385'606.61	879'629'565.35
		01.07.2022	01.07.2021
		30.06.2023	30.06.2022
		CHF	CHF
VERÄNDERUNG DES NETTOFONDS-VERMÖGENS DES TEILVERMÖGENS	Nettofondsvermögen des Teilvermögens zu Beginn der Rechnungsperiode	879'629'565.35	782'475'224.81
	Ausschüttung	-32'787'441.50	-32'191'306.20
	Saldo der Bewegungen von Aktien	0.00	86'866'851.69
	Gesamterfolg	30'543'482.76	42'478'795.05
	NETTOFONDSVERMÖGEN DES TEILVERMÖGENS AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	877'385'606.61	879'629'565.35
ANZAHL DER ZURÜCKGE-NOMMENEN UND AUSGEBEBENEN AKTIEN	Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	5'961'353	5'365'218
	Ausgegebene Aktien	0	596'135
	STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	5'961'353	5'961'353
	NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE	147.18	147.56

¹ Zur Harmonisierung der Darstellung wurden Umgliederungen vorgenommen.

Erfolgsrechnung

Teilvermögen Swiss Commercial Fund

		01.07.2022 30.06.2022 CHF	01.07.2021 ¹ 30.06.2022 CHF
ERTRÄGE	Erträge Post- und Bankguthaben	0.00	-33'551.69
	Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	66'559'500.98	64'767'882.58
	Aktivierte Bauzinsen	833'781.98	181'770.13
	Übrige Erträge	464'366.42	227'558.57
	Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	1'122'674.31
	TOTAL ERTRÄGE ABZÜGLICH	67'857'649.38	66'266'333.90
AUFWAND	Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	3'770'785.17	3'369'228.17
	Baurechtszins	133'538.00	133'538.00
	Unterhalt und Reparaturen	3'107'138.17	3'500'188.00
	- Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in :		
	- Liegenschaftsaufwand	8'060'496.88	7'766'884.67
	- Liegenschaftssteuern	2'016'977.00	2'122'079.17
	- Verwaltungsaufwand	1'761'556.51	1'636'499.68
	Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	112'058.95	275'227.96
	Steuern auf Einkommen und Vermögen	4'342'088.00	6'010'858.43
	Schätzungs- und Prüfaufwand	263'064.00	191'750.40
	Reglementarische Vergütungen :		
	- an die Fondsleitung	8'469'413.56	8'201'741.43
	- an die Depotbank	373'186.12	357'137.46
	- an die Depotbank - Ausschüttungskommission	163'937.21	144'860.89
	Sonstiger Aufwand	281'909.21	210'921.99
	TOTAL AUFWAND	32'856'148.78	33'920'916.25
	NETTOERTRAG	35'001'500.60	32'345'417.65
	Realisierte Kapitalgewinne	1'088'283.65	1'963'628.38
	Realisierte Kapitalverluste	-4'055'077.81	0.00
	Steuern auf Kapitalgewinne	-118'766.00	0.00
	REALISierter ERFOLG	31'915'940.44	34'309'046.03
	Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	317'733.96	7'693'824.96
	Liquidationssteuern (Veränderung)	-1'690'191.64	475'924.06
	GESAMTERFOLG	30'543'482.76	42'478'795.05
VERWENDUNG DES ERFOLGES	Nettoertrag	35'001'500.60	32'345'417.65
	Ausschüttbarer Kapitalgewinn des Rechnungsjahres	969'517.65	1'963'628.38
	Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	591'509.63	437'398.18
	Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr	23'339'546.74	21'972'053.66
	ZUR VERTEILUNG VERFÜGBARER ERFOLG	59'902'074.62	56'718'497.87
	Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	32'787'441.50	32'191'306.20
	Ausschüttung des Kapitalgewinns	0.00	596'135.30
	ZUR AUSZAHLUNG AN DIE ANLEGER VORGESEHENER BETRAG	32'787'441.50	32'787'441.50
	VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG		
	Ordentlicher Ertrag	2'805'568.73	591'509.63
	Kapitalgewinn	24'309'064.39	23'339'546.74
	VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	27'114'633.12	23'931'056.37

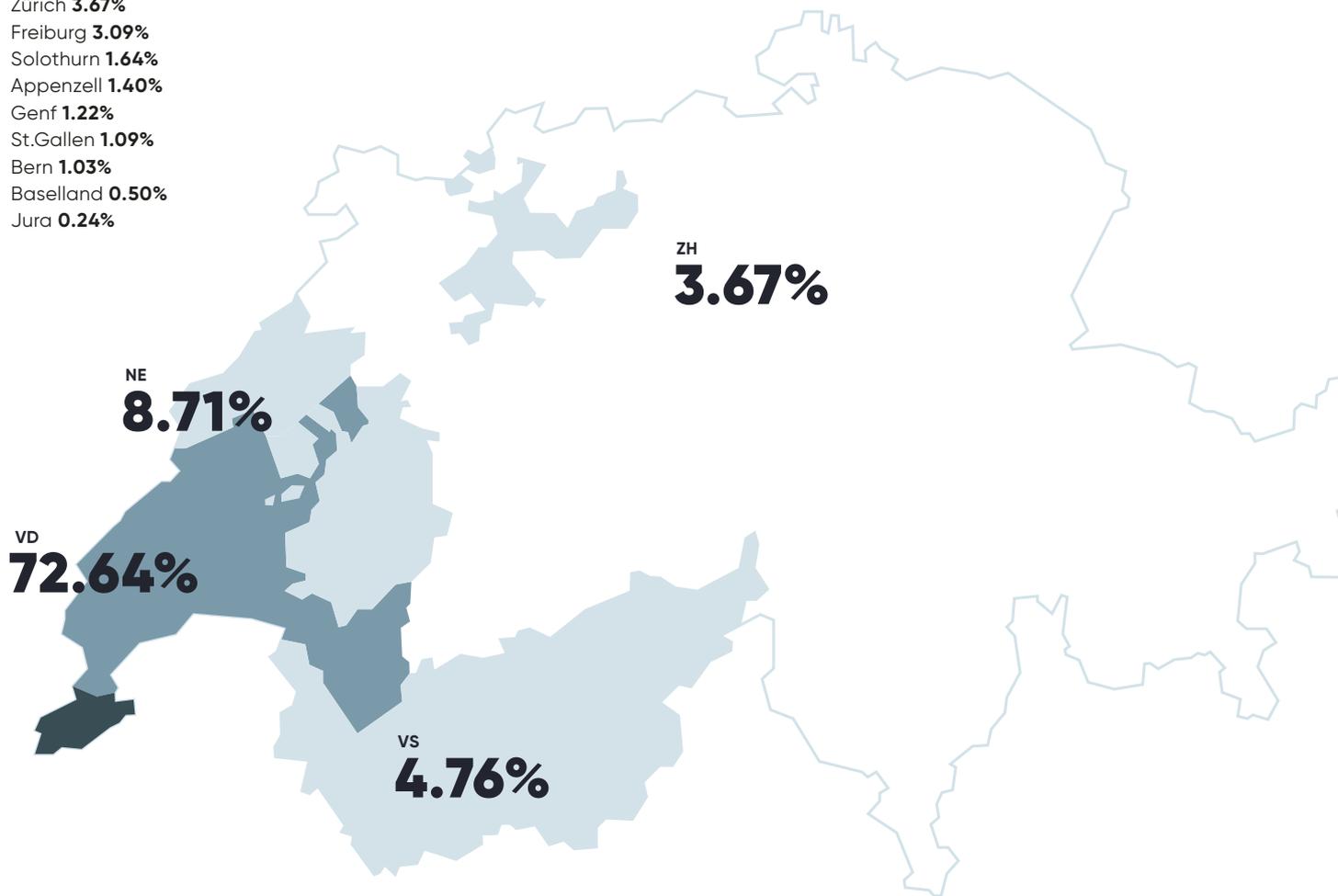
¹ Zur Harmonisierung der Darstellung wurden Umgliederungen vorgenommen.

Immobilieninventar

Teilvermögen Swiss Commercial Fund

Geografische Verteilung (in % der Marktwerte)

- Waadt **72.64%**
- Neuenburg **8.71%**
- Wallis **4.76%**
- Zürich **3.67%**
- Freiburg **3.09%**
- Solothurn **1.64%**
- Appenzell **1.40%**
- Genf **1.22%**
- St.Gallen **1.09%**
- Bern **1.03%**
- Baselland **0.50%**
- Jura **0.24%**



Immobilieninventar

Teilvermögen Swiss Commercial Fund

Geografische Auflistung

Kommerziell genutzte Liegenschaften

		GESTEHUNGS- KOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN ¹ CHF	LEERSTÄNDE ²
AR	HERISAU				
	Walke 43	11'810'668	17'010'000	908'208	12.54%
BE	FRAUENKAPPELEN				
	Murtenstrasse 110, 112	7'549'860	6'717'000	339'400	14.86%
	URTENEN-SCHÖNBÜHL				
⁽³⁾	Moosstrasse 11	5'493'476	5'819'000	460'796	0.54%
BL	MÜNCHENSTEIN				
⁽³⁾	Venedigstrasse 31	5'768'643	6'129'000	505'608	1.02%
FR	BUSSY				
⁽⁴⁾	Route des Maréchets 139	2'714'564	2'255'000	96'811	22.03%
	DOMDIDIER				
	Route de l'Industrie 87	5'296'984	4'541'000	33'750	92.14%
	ROSSENS				
	Route de Montena 63, 65A, B	24'160'378	26'220'000	1'456'058	0.00%
	VUISTERNENS-EN-OGOZ				
	Route de Rueyres 12	6'346'717	4'544'000	334'153	22.58%
GE	PERLY-CERTOUX				
	Route de Saint-Julien 273, 275, 277	12'725'285	14'820'000	935'943	1.40%
JU	PORRENTROY				
	Chemin des Grandes-Vies 19, 21	4'433'613	2'969'000	274'974	20.59%
NE	BOUDRY				
	Chemin des Conrardes 12	16'576'147	20'860'000	1'070'262	12.77%
	LA CHAUX-DE-FONDS				
	Route de l'Helvétie 283	28'034'727	29'680'000	1'508'888	3.52%
	NEUCHÂTEL				
	Rue des Draizes 3, 5, 7	30'609'960	36'740'000	2'286'025	2.59%
	PESEUX				
	Rue de la Gare 4	17'570'131	18'640'000	761'985	41.67%

¹ Vom 01.07.2022 bis 30.06.2023.

² Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten.

³ im Baurecht

⁴ Stockwerkeigentum.

Kommerziell genutzte Liegenschaften

		GESTEHUNGS- KOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN ¹ CHF	LEERSTÄNDE ²
SG	JONA				
	St. Dionysstrasse 31, 33	17'471'171	13'230'000	358'987	63.56%
SO	BELLACH				
	Grederstrasse 31	2'878'321	3'652'000	192'764	0.00%
	BIBERIST				
	Burgunderstrasse 13	17'593'651	16'240'000	711'496	42.48%
VD	ALLAMAN				
	Route de la Gare 11	8'209'523	8'508'000	618'260	10.56%
	AUBONNE				
	Chemin du Pré Neuf 14	92'361'052	100'410'000	7'018'059	4.19%
	BUSSIGNY				
	Route de Genève 5	63'988'079	68'680'000	3'746'022	0.00%
	Route de Sorge 1	13'541'991	18'490'000	1'031'199	0.08%
	Route de Sorge 2	19'160'920	26'010'000	1'501'070	11.52%
	CHESEAUX-SUR-LAUSANNE				
	Chemin du Châtelard 1	13'009'950	12'880'000	882'626	13.71%
	CORCELLES-PRÈS-PAYERNE				
⁽⁴⁾	Z.I. de la Planchettaz 2, 4	2'626'191	4'514'000	290'966	0.01%
	EYSINS				
	Terre Bonne B1, Route de Crassier 13	20'249'557	22'750'000	1'271'787	0.00%
	FOREL				
	Aux Prés de Bamps, Route de l'Industrie 11 à 33	6'173'059	6'244'000	503'606	5.28%
	LAUSANNE				
⁽⁴⁾	Chemin d'Entre-Bois 19, 21	6'509'886	8'720'000	625'316	0.29%
	Chemin d'Entre-Bois 29, 29A, 31	10'860'878	11'870'000	637'776	32.54%
	Rue de Genève 88	27'329'242	38'020'000	2'212'930	11.73%
	LE MONT-SUR-LAUSANNE				
	En Budron E7	4'564'284	5'673'000	387'083	0.66%
	En Budron E9	4'953'171	5'798'000	365'528	2.24%
	En Budron H7, H9, H11	18'350'541	31'180'000	1'751'492	2.11%
	En Budron C4	1'651'077	2'469'000	147'332	0.00%
	MONTAGNY-PRÈS-YVERDON				
⁽⁴⁾	En Chamard 41	3'197'338	3'994'000	243'723	0.00%
	MORGES				
	Rue de Lausanne 55-57	25'029'517	25'560'000	573'086	7.80%
	NOVILLE				
	Route du Simplon 33	5'016'895	6'210'000	367'144	0.00%
	NYON				
	Route de Champ-Colin 12, 16, 18, 20	24'946'195	29'820'000	1'872'605	6.40%
	ONNENS				
	Champs-du-Port	71'455'545	85'720'000	5'664'213	15.78%

Kommerziell genutzte Liegenschaften

	GESTEHUNGS- KOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN ¹ CHF	LEERSTÄNDE ²
PRÉVERENGES				
Chemin du Vuasset 2	19'320'560	21'810'000	810'144	0.00%
Chemin du Vuasset 4, 6, 8	20'666'864	20'260'000	470'751	0.00%
PUIDOUX				
Route de la Z.I. du Verney 4, 6	23'146'609	31'940'000	1'756'858	0.00%
Chemin du Verney 18, 20A, 20B	21'781'199	30'210'000	1'647'474	0.15%
RENENS				
Avenue de Longemalle 7	5'202'021	6'930'000	324'445	16.46%
ROMANEL-SUR-MORGES				
Z.I. Moulin-de-Choc	14'407'797	16'590'000	924'084	20.91%
SAINTE-CROIX				
⁽⁴⁾ Rue de l'industrie 21	13'391'558	9'592'000	730'393	34.55%
VILLENEUVE				
Chemin du Pré-Neuf	10'298'631	10'590'000	0	100.00%
Retail Park, Chemin de la Confrérie 117	51'889'263	51'550'000	2'688'440	2.65%
Rocville, Z.I. D107	55'639'865	64'040'000	3'413'085	0.00%
YVERDON-LES-BAINS				
⁽⁴⁾ Rue des Petits Champs 13, 15, 17	3'586'475	4'880'000	352'153	10.33%
Avenue des Sports 42	17'063'738	17'610'000	1'088'486	10.67%
VS MARTIGNY				
⁽⁴⁾ Rue du Levant 167	6'458'159	9'753'000	596'690	0.67%
SION				
Rue de l'Industrie 22	26'644'997	27'960'000	1'649'505	0.00%
⁽⁴⁾ Chemin St-Hubert 5	7'440'405	7'220'000	461'831	14.99%
VERNAYAZ				
Rue de la Grande Charrière 38	14'825'984	12'420'000	1'152'832	24.46%
ZH OTELFINGEN				
Lauetstrasse 3 à 19, 31 à 35	13'975'432	13'350'000	886'141	4.27%
WINTERTHOUR				
Steigstrasse 26	20'290'411	26'350'000	1'515'868	24.37%
TOTAL	1'006'249'153	1'136'641'000	64'417'106	

¹ Vom 01.07.2022 bis 30.06.2023.

² Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten.

³ im Baurecht

⁴ Stockwerkeigentum.

Gemischte Bauten

		GESTEHUNGS- KOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN ¹ CHF	LEERSTÄNDE ²
VD	LAUSANNE				
	Rue de la Borde 3 a, b, c, d et 5 c, d	42'621'749	49'500'000	1'926'535	16.75%
	TOTAL	42'621'749	49'500'000	1'926'535	

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten

		GESTEHUNGS- KOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN ¹ CHF	LEERSTÄNDE ²
VD	LONAY				
	Route de Denges	14'107'090	15'590'000	0	0.00%
	MONT-SUR-ROLLE				
	Chemin de Carroz-Pessingettaz	8'743'588	8'812'000	0	0.00%
VS	VERNAYAZ				
	Site Moderna	612'964	593'800	0	0.00%
ZH	RÜMLANG				
	Flughofstrasse 57	5'818'093	4'981'000	42'180	0.00%
	TOTAL	29'281'735	29'976'800	42'180	

¹ Vom 01.07.2022 bis 30.06.2023.

² Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten.

³ im Baurecht

⁴ Stockwerkeigentum.

CHEMIN DU PRÉ NEUF 14, AUBONNE (VD)

VERMIETBARE FLÄCHE: 12'709 m²

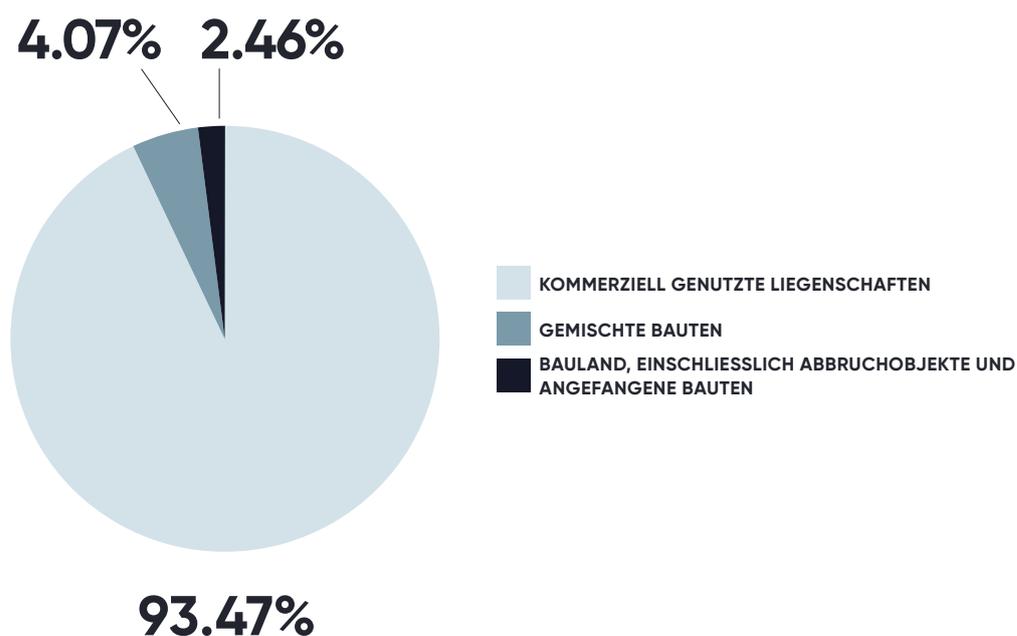


Immobilieninventar

Teilvermögen Swiss Commercial Fund Auflistung nach Gebäudetypen

	GESTEHUNGS- KOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN ¹ CHF	LEERSTÄNDE ²
Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten liegenschaften (inklusive Eigentumswohnungen)	1'006'249'153	1'136'641'000	64'555'827 ⁵	
Gemischte Bauten (inklusive Eigentumswohnungen)	42'621'749	49'500'000	1'961'494 ⁶	
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	29'281'735	29'976'800	42'180	
TOTAL	1'078'152'637	1'216'117'800	66'559'501	11.07%

Geschätzter Verkehrswert



Total Brandversicherungswert der Liegenschaften : CHF 1'282'545'080

Mieter, die mehr als 5% des Gesamtmietetrages des Fonds ausmachen
- Decathlon Sport (Switzerland) AG (Mieteinnahmen: CHF 3'950'879)

Gemäss Artikel 84 Abs. 2 lit. c KKV-FINMA sind die Immobilien des Fonds in der Bewertungskategorie von Anlagen klassifiziert, die aufgrund am Markt nicht beobachtbaren Parametern mittels adäquater Bewertungsmodelle unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden.

¹ Vom 01.07.2022 bis 30.06.2023.

² Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten.

⁵ Das Total enthält die realisierten Bruttoeinnahmen aus dem verkauften Gebäude in Burgdorf "Kirchbergstrasse 190".

⁶ Das Total enthält die realisierten Bruttoeinnahmen aus dem verkauften Gebäude in Neuchâtel "Faubourg du Lac 10".

Käufe und Verkäufe

Teilvermögen Swiss Commercial Fund

Käufe

GEKAUFTE GRUNDSTÜCKE	DATUM ¹	KAUFPREIS (CHF)
VD MONT-SUR-ROLLE		
Chemin de Carroz-Pessingettaz	21.11.2022	6'914'400.00

GEKAUFTE GEBÄUDE	DATUM ¹	KAUFPREIS (CHF)
VD VILLENEUVE		
Chemin du Pré Neuf	03.10.2022	9'400'000.00

Verkäufe

VERKAUFTE GESCHÄFTSGEBÄUDE	DATUM ¹	VERKAUFPREIS (CHF)
BE BURG DORF		
Kirchbergstrasse 190	30.06.2023	5'100'000.00
NE NEUCHÂTEL		
Faubourg du Lac 10	30.08.2022	3'150'000.00

¹ Datum der Eigentumsübertragung im Grundbuch.



RUE DE LAUSANNE 55-57, MORGES (VD)

VERMIETBARE FLÄCHE: 10'245 m²



Hypothekarschulden im Detail

Teilvermögen Swiss Commercial Fund

	ZINSSATZ	AUFNAHME-DATUM	VERFALLS-DATUM	KAPITAL PER 30.09.2022	AUFGENOMMEN	ZURÜCKBEZAHLT	KAPITAL PER 30.06.2023	
KURZFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (<1 JAHR)	0.45%	14.04.2022	11.07.2022	5'000'000	0	5'000'000	0	
	0.75%	20.06.2022	20.07.2022	5'000'000	0	5'000'000	0	
	0.75%	28.06.2022	20.07.2022	2'000'000	0	2'000'000	0	
	0.95%	09.04.2019	31.07.2022	2'000'000	0	2'000'000	0	
	0.95%	09.04.2019	31.07.2022	2'000'000	0	2'000'000	0	
	0.95%	27.01.2021	31.07.2022	20'000'000	0	20'000'000	0	
	0.95%	28.01.2021	31.07.2022	5'000'000	0	5'000'000	0	
	0.95%	25.03.2019	31.07.2022	7'280'000	0	7'280'000	0	
	0.95%	31.07.2022	01.10.2022	0	20'000'000	20'000'000	0	
	0.95%	31.07.2022	01.10.2022	0	5'000'000	5'000'000	0	
	0.65%	01.12.2021	30.11.2022	8'348'740	0	8'348'740	0	
	1.20%	16.12.2008	19.12.2022	12'000'000	0	12'000'000	0	
	1.20%	02.10.2022	02.01.2023	0	20'000'000	20'000'000	0	
	1.20%	02.10.2022	02.01.2023	0	5'000'000	5'000'000	0	
	0.84%	11.10.2022	10.01.2023	0	5'000'000	5'000'000	0	
	0.83%	23.09.2022	10.01.2023	0	7'000'000	7'000'000	0	
	0.98%	28.11.2022	10.01.2023	0	26'000'000	26'000'000	0	
	0.99%	30.11.2022	10.01.2023	0	8'350'000	8'350'000	0	
	0.83%	30.09.2022	10.01.2023	0	11'280'000	11'280'000	0	
	0.90%	09.11.2022	10.01.2023	0	1'400'000	1'400'000	0	
	1.01%	02.12.2022	10.01.2023	0	6'000'000	6'000'000	0	
	1.14%	12.12.2022	10.01.2023	0	3'600'000	3'600'000	0	
	1.24%	10.01.2023	27.02.2023	0	68'630'000	68'630'000	0	
	1.25%	20.02.2023	27.02.2023	0	25'020'000	25'020'000	0	
	1.00%	25.10.2018	24.10.2023	4'740'000	0	80'000	4'660'000	
	1.00%	04.11.2021	17.02.2024	2'760'000	0	0	2'760'000	
	1.00%	04.11.2021	17.02.2024	495'000	0	0	495'000	
	1.75%	27.02.2023	26.02.2024		87'650'000	26'500'000	61'150'000	
		1.66%¹			76'623'740	299'930'000	307'488'740	69'065'000

	ZINSSATZ	AUFNAHME-DATUM	VERFALLS-DATUM	KAPITAL PER 30.09.2022	AUFGENOMMEN	ZURÜCKBEZAHLT	KAPITAL PER 30.06.2023
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (VON 1 BIS 5 JAHREN)	1.43%	29.09.2017	30.09.2024	7'663'000	0	152'000	7'511'000
	1.67%	06.10.2014	07.10.2024	14'500'000	0	0	14'500'000
	1.70%	04.11.2021	01.01.2025	2'100'000	0	0	2'100'000
	1.37%	03.01.2008	03.01.2025	15'200'000	0	0	15'200'000
	1.04%	31.01.2018	31.01.2025	3'175'000	0	250'000	2'925'000
	1.11%	26.02.2018	26.02.2025	2'700'000	0	0	2'700'000
	1.29%	22.04.2021	22.04.2025	1'930'000	0	0	1'930'000
	1.20%	02.10.2017	01.10.2025	4'110'000	0	680'000	3'430'000
	1.70%	04.11.2021	02.10.2025	2'372'150	0	24'000	2'348'150
	0.65%	29.11.2020	28.11.2025	17'000'000	0	0	17'000'000
	1.05%	18.01.2019	19.01.2026	5'985'000	0	0	5'985'000
	1.24%	23.05.2017	22.05.2026	10'000'000	0	0	10'000'000
	0.80%	18.02.2022	18.02.2027	13'000'000	0	0	13'000'000
	1.29%	23.05.2017	24.05.2027	12'578'000	0	0	12'578'000
	0.70%	11.11.2020	11.11.2027	27'490'000	0	0	27'490'000
0.60%	07.06.2021	07.06.2028	6'112'000	0	0	6'112'000	
	1.07%¹		145'915'150	0	1'106'000	144'809'150	
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (>5 JAHREN)	1.45%	26.03.2019	26.03.2029	2'500'000	0	0	2'500'000
	1.21%	01.08.2021	31.07.2029	9'000'000	0	0	9'000'000
	1.68%	01.08.2021	31.07.2029	8'000'000	0	0	8'000'000
	0.98%	04.11.2019	02.11.2029	7'535'000	0	400'000	7'135'000
	0.85%	30.04.2020	30.04.2030	23'000'000	0	0	23'000'000
	0.95%	26.09.2020	26.09.2030	9'500'000	0	0	9'500'000
	0.80%	07.10.2020	07.10.2030	27'000'000	0	0	27'000'000
	1.99%	19.01.2023	15.12.2032	0	4'000'000	0	4'000'000
	2.10%	19.12.2022	19.12.2032	0	12'000'000	0	12'000'000
	1.90%	28.03.2023	28.03.2033	0	10'000'000	0	10'000'000
	2.16%	30.06.2023	30.06.2033	0	5'000'000	0	5'000'000
		1.26%¹		86'535'000	31'000'000	400'000	117'135'000
		1.26%¹	4.12²	309'073'890	305'930'000	283'994'740	331'009'150

1 Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz

2 Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren).

Angaben zu den Effektiven Entschädigungen

Teilvermögen Swiss Commercial Fund

Entschädigung der Fondsleitung

	MAXIMALSATZ	EFFEKTIVER SATZ
Verwaltungskommission	1.50%	0.96%
Ausgabekommission	5.00%	N/A
Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	2.82%
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	5.00%	2.65%
Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	N/A

Entschädigung der Depotbank

Kommission für die Erhaltung des Fondsvermögens, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung	0.0425%	0.0425%
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.

Immobilienkäufe	CHF 0.00
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	CHF 35'918'286.95

RUE DES PETITS CHAMPS 13, 15, 17, YVERDON-LES-BAINS (VD)

VERMIETBARE FLÄCHE: 2'996 m²



TEILVERMÖGEN SWISS COMMERCIAL FUND II

GESAMTFONDSVERMÖGEN	703 MIO
BRUTTO-IST-RENDITE*	5.95%
ANLAGERENDITE	3.41%
AUSSCHÜTTUNGSRENDITE	3.84%
BRUTTOMIETERTRAG	29.1 MIO

* annualisiert

MIETPREIS PRO M2/JAHR **100.99 CHF**

EBIT-MARGE **68.84%**

FREMDFINANZIERUNGSQUOTE **28.16%**

MIETVERTRÄGE RESTLAUFZEIT (WAULT) **4.23 J**

Das Teilvermögen «Swiss Commercial Fund II» (ehemals Procimmo Swiss Commercial Fund II) des Procimmo Real Estate SICAV präsentiert trotz steigender Zinssätze ein solides Ergebnis für das verkürzte Geschäftsjahr über neun Monate (01.10.2022–30.06.2023) und dies trotz der sukzessiven Erhöhungen des Leitzinses durch die Schweizerische Nationalbank.

Ergebnisse

Im Berichtsjahr beläuft sich das Total der Erträge auf CHF 29'291'359.-, während das Total der Aufwände CHF 13'392'995.- beträgt. So beziffert sich der Nettoertrag über neun Monate auf CHF 15'898'364.-, was CHF 4.02 pro Aktie für das verkürzte Geschäftsjahr entspricht. Dank der guten Betriebsleistung wurde das Ziel, eine steuerfreie Dividende von mindestens CHF 5.20 pro Aktie proportional zur neunmonatigen Rechnungsperiode von CHF 3.75 pro Aktie ausschütten zu können, übertroffen. In Übereinstimmung mit der Mindestausschüttungspflicht gemäss den Steuerbestimmungen (70% des jährlichen Nettoertrags, einschliesslich der Nettoertragsvorräte aus früheren Geschäftsjahren) wird eine steuerfreie Dividende von CHF 4.22 pro Aktie ausgeschüttet, was CHF 5.63 pro Aktie über zwölf Monate entspricht.

Das Portfolio bleibt trotz der aktuellen Marktturbulenzen widerstandsfähig. So beläuft sich der Verkehrswert der 43 Gebäude per 30. Juni 2023 auf CHF 687'007'000.-, was einer leichten Aufwertung (0.35%) entspricht und die Qualität der Vermögenswerte beweist. Der NIW über neun Monate beträgt CHF 122.48 pro Anteil.

In Bezug auf die Hauptindizes sank die Mietausfallrate zwischen dem 30. September 2022 und dem 30. Juni 2023 signifikant (-15%) auf 12.05%.

Die EBIT-Marge bleibt stabil bei 68.84% (68.88% per 30.09.2022). Die Anlagerendite über neun Monate berechnet beträgt 3.41% (30.09.2022: 5.08% über zwölf Monate berechnet) und die Eigenkapitalrendite (ROE) beläuft sich auf 4.41% (gegenüber 4.86% per 30.09.2022). Schliesslich steigt die Fremdfinanzierungsquote aufgrund der laufenden Investitionen auf 28.16% (gegenüber 27.04% per Ende September 2022).

Rückblick auf die vergangene Periode

In den vergangenen neun Monaten konzentrierte sich die Vermögensverwalterin auf die laufenden Entwicklungsprojekte. In Wallbach (AG) wurde mit dem Bau eines neuen Projekts für Gewerbeboxen begonnen und die Vermarktung ist im Gange. Ebenso macht der Bau einer Erweiterung des Gebäudes in Neftenbach (ZH) für einen bestehenden Mieter positive Fortschritte. Gleichzeitig gelang es dem Asset-Management-Team, den bestehenden Mietvertrag für dieses Gebäude um 15 Jahre zu verlängern. Schliesslich wurde das Baugesuch für das Gebäude in Dietlikon (ZH) an der neuen Winterthurerstrasse eingereicht.

In Würenlingen (AG) konnte ein neuer Mietvertrag über 1'350 m² ab Mai 2024 abgeschlossen werden, was eine Wiedervermietung ohne Leerstand erlaubt. Auch die letzte Doppelbox wurde vermietet. In Steinhausen (ZG) verlängerte ein bestehender Mieter seinen Mietvertrag für 650 m² um 12 Jahre. Ebenso konnte ein Vertrag über 15 Jahre für eine Fläche von fast 500 m² abgeschlossen werden.

Wie bereits erwähnt konnte die Mietausfallrate per Ende der aktuellen Berichtsperiode mit 12.05% gegenüber dem Vorjahr (14.18%) signifikant verbessert werden. Die Leerstandsquote liegt mit 11.95% leicht über dem Vorjahresniveau (11.49%).

Die Vermögensverwalterin arbeitet ausserdem an einer aktiven Portfoliorotation, um weniger strategische Vermögenswerte zu verkaufen und in Entwicklungsprojekte, energetische Gebäudeverbesserungen und die Reduzierung des Verschuldungsgrades zu reinvestieren, wodurch die zukünftigen Erträge nachhaltig gesichert und verbessert werden.

Perspektiven 2023/2024

Während der Zeitperiode 2023/2024 wird die Vermögensverwalterin ihre Bemühungen auf die Vermarktung konzentrieren, um die Leerstandsquote zu senken und die Erträge zu verbessern. Parallel dazu wird die Fertigstellung der laufenden Entwicklungsprojekte und deren Vermarktung ebenfalls wichtig sein, um die zukünftigen Erträge zu erhöhen.

Kennzahlen

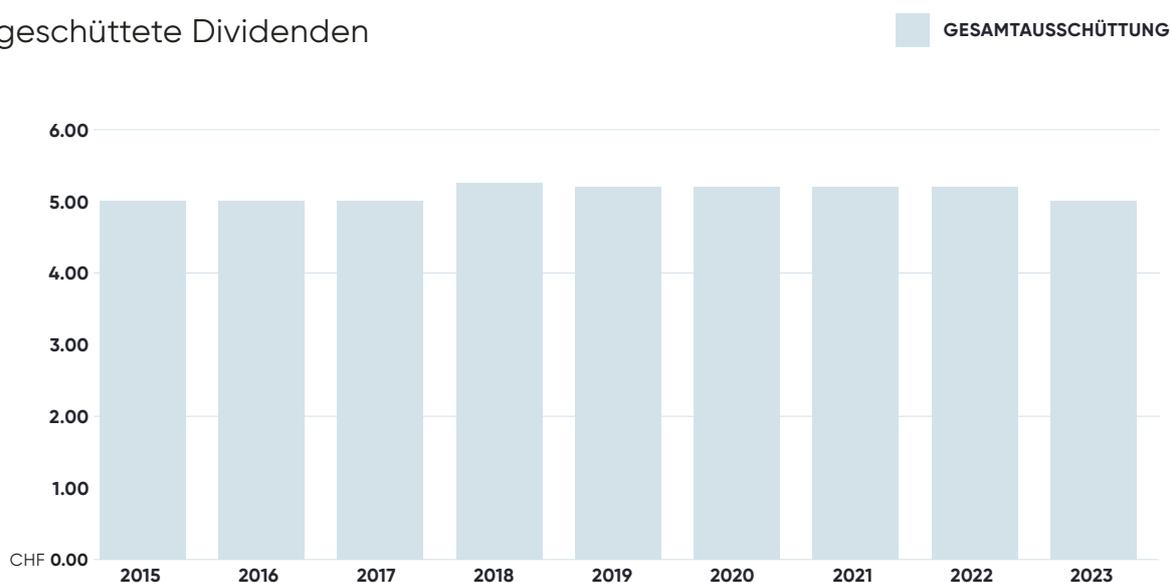
Teilvermögen Swiss Commercial Fund II

Vermögenswerte

	30.06.2023 CHF	30.09.2022 CHF
Gesamtvermögen des Teilvermögens	702'606'265.23	701'081'879.08
Nettovermögen des Teilvermögens	483'832'583.23	488'599'333.02
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	652'114'000.00	650'743'000.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	34'893'000.00	33'856'000.00

	AKTIEN IM UMLAUF	NETTOVERMÖGEN DES TEILVERMÖGENS CHF	NETTOINVENTAR- WERT PRO ANTEIL CHF	AUSSCHÜTTUNG DES KAPITALGEWINNS CHF	AUSSCHÜTTUNG DES KAPITALGEWINNS CHF	GESAMTAUS- SCHÜTTUNG CHF
30.06.2023	3'950'189	483'832'583.23	122.48	0.00	4.22	4.22
30.09.2022	3'950'189	488'599'333.02	123.69	0.00	5.25	5.25
30.09.2021	3'646'329	448'183'416.79	122.91	0.00	5.20	5.20
30.09.2020	3'125'425	381'703'870.00	122.13	0.00	5.20	5.20
30.09.2019	2'669'495	320'044'345.00	119.89	0.00	5.20	5.20
30.09.2018	2'184'133	258'156'190.00	118.20	0.00	5.25	5.25
30.09.2017	1'638'100	189'540'356.00	115.71	0.00	5.00	5.00
30.09.2016	1'638'100	185'959'952.00	113.52	0.00	5.00	5.00

Ausgeschüttete Dividenden



Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

COMPARTIMENT INVESTISSEURS	30.06.2023	30.09.2022
Mietausfallrate ¹	12.05%	14.18%
Fremdfinanzierungsquote	28.16%	27.04%
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge) ²	68.84%	68.88%
Betriebsaufwandquote des Teilvermögens (TER REF GAV) ²	0.92%	0.93%
Betriebsaufwandquote des Teilvermögens (TER REF MV) ²	1.41%	1.18%
Eigenkapitalrendite Return on Equity (ROE)	4.41%	4.86%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.41%	3.72%
Ausschüttungsrendite	3.84%	4.30%
Ausschüttungsquote	104.85%	95.88%
Agio/Disagio	-10.19%	-1.37%
Anlagerendite	3.41% ³	5.08% ⁴

Performance Teilvermögens Swiss Commercial Fund II

	SEIT BESTEHEN	30.06.2023³	30.09.2022⁴
SWISS COMMERCIAL FUND II	67.54% ⁵	-5.94%	-9.37%
SXI Real Estate® Funds TR	49.41%	1.51%	-16.08%

- 1 Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten.
- 2 Dieser Satz entspricht den annualisierten 9 Monaten des Berichtszeitraums.
- 3 Anlagerendite für den Zeitraum vom 01.10.22 bis 30.06.23.
- 4 Anlagerendite für das Berichtsjahr vom 01.10.22 bis 30.06.23.
- 5 Kumulierte Performance seit dem 28.05.2014 (vertraglicher Fonds bis zum 31.05.2023, dann in ein Teilvermögen der SICAV umgewandelt).

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

Teilvermögen Swiss Commercial Fund II

		30.06.2023 CHF	30.09.2022 CHF
AKTIVEN	Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1'869'715.83	6'285'548.15
	Grundstücke, aufgeteilt in :		
	- Kommerziell genutzte Liegenschaften	652'114'000.00	650'743'000.00
	- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	34'893'000.00	33'856'000.00
	TOTAL GRUNDSTÜCKE	687'007'000.00	684'599'000.00
	Sonstige Vermögenswerte	13'729'549.40	10'197'330.93
	GESAMTFONDSVERMÖGEN DES TEILVERMÖGENS ABZÜGLICH	702'606'265.23	701'081'879.08
PASSIVEN	Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	67'680'000.00	62'880'000.00
	- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	14'384'578.00	13'573'508.06
	Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	125'762'500.00	122'263'000.00
	Geschätzte Liquidationssteuern	10'946'604.00	13'766'038.00
	NETTOFONDSVERMÖGEN DES TEILVERMÖGENS	483'832'583.23	488'599'333.02
	NETTOFONDSVERMÖGEN		
		01.10.2022	01.10.2021
		30.06.2023	30.09.2022
		CHF	CHF
VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS DES TEILVERMÖGENS	Nettofondsvermögen des Teilvermögens zu Beginn der Rechnungsperiode	488'599'333.02	448'183'417.00
	Ausschüttung	-20'738'492.25	-20'540'983.00
	Saldo der Bewegungen von Aktien	0.00	37'371'741.40
	Gesamterfolg	15'971'742.46	23'585'157.62
	NETTOFONDSVERMÖGEN DES TEILVERMÖGENS AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	483'832'583.23	488'599'333.02
		01.10.2022	01.10.2021
		30.06.2023	30.09.2022
ANZAHL DER ZURÜCKGENOMMENEN UND AUSGEBENEN AKTIEN	Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	3'950'189	3'646'329
	Ausgegebene Aktien	0	303'860
	STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	3'950'189	3'950'189
	NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE	122.48	123.69

Erfolgsrechnung

Teilvermögen Swiss Commercial Fund II

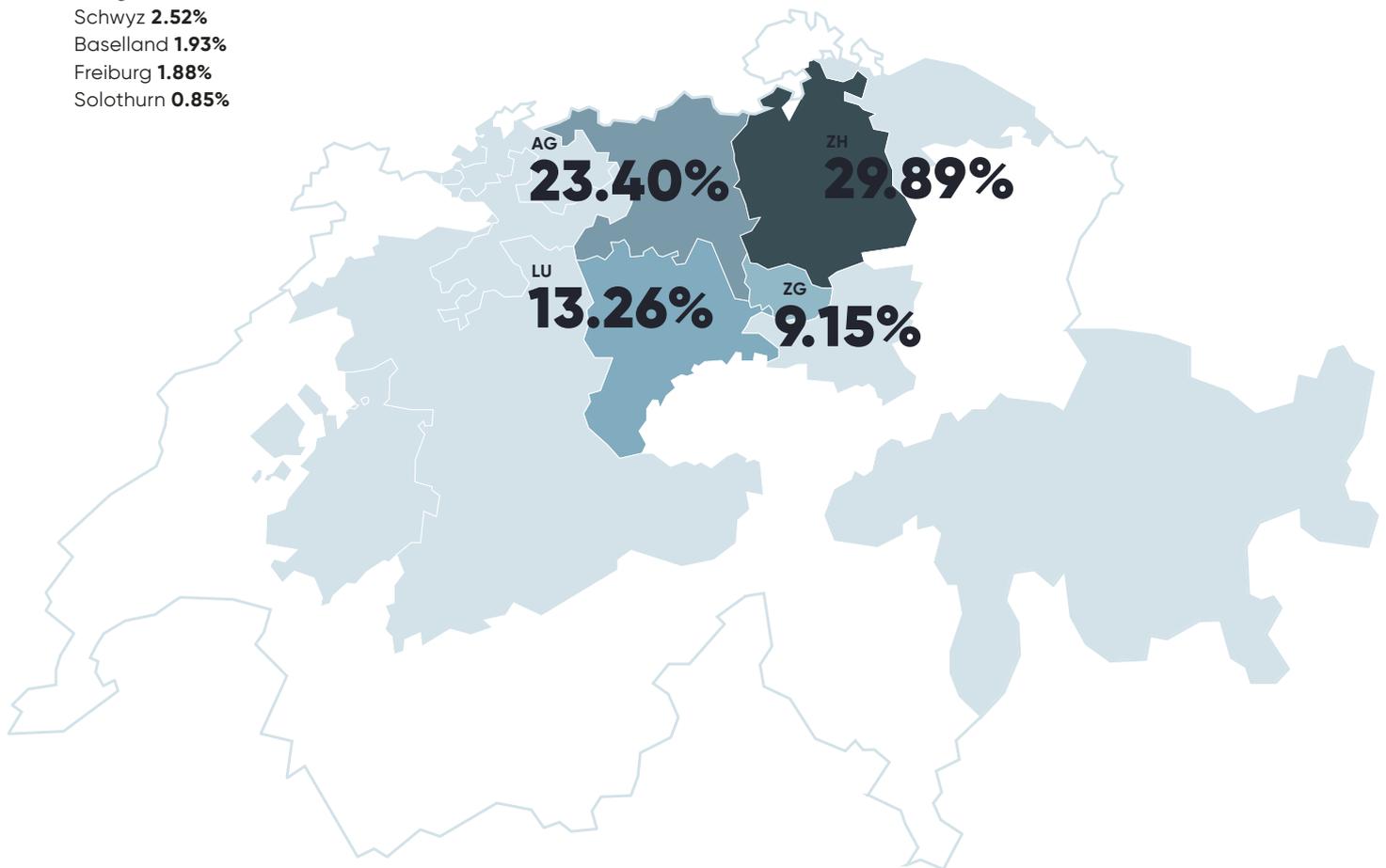
		01.10.2022 30.06.2023 CHF	01.10.2021 30.09.2022 CHF
ERTRÄGE	Erträge Post- und Bankguthaben	79.00	0.00
	Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	29'064'132.42	38'669'290.04
	Aktivierte Bauzinsen	8'214.14	0.00
	Übrige Erträge	218'933.70	656'051.52
	TOTAL ERTRÄGE ABZÜGLICH	29'291'359.26	39'325'341.56
AUFWAND	Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	1'718'330.15	1'678'325.72
	Baurechtszins	160'142.80	200'724.25
	Unterhalt und Reparaturen	2'639'873.67	3'036'436.26
	Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in :		
	- Liegenschaftsaufwand	2'211'056.63	3'412'764.13
	- Liegenschaftssteuern	6'846.00	127'696.00
	- Verwaltungsaufwand	791'441.95	1'021'795.30
	- Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	180'090.74	273'294.63
	Steuern auf Einkommen und Vermögen	1'578'792.00	2'619'898.00
	Schätzungs- und Prüfaufwand	136'406.90	179'244.20
	Reglementarische Vergütungen :		
	- an die Fondsleitung	3'655'048.79	4'705'568.97
	- an die Depotbank	154'128.77	205'086.65
	- an die Depotbank - Ausschüttungskommission	51'846.23	51'352.46
	Sonstiger Aufwand	108'990.82	184'642.16
	TOTAL AUFWAND	13'392'995.45	17'696'828.73
	NETTOERTRAG	15'898'363.81	21'628'512.83
	Realisierte Kapitalgewinne	0.00	26'376.95
	Realisierte Kapitalverluste	0.00	-1'488.00
	REALISierter ERFOLG	15'898'363.81	21'653'401.78
	Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	-2'746'055.35	3'475'911.84
	Liquidationssteuern (Veränderung)	2'819'434.00	-1'544'156.00
	GESAMTERFOLG	15'971'742.46	23'585'157.62
VERWENDUNG DES ERFOLGES	Nettoertrag	15'898'363.81	21'628'512.83
	Ausschüttbarer Kapitalgewinn des Rechnungsjahres	0.00	24'888.95
	Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	7'906'960.58	7'016'940.00
	Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr	317'706.95	292'818.00
	ZUR VERTEILUNG VERFÜGBARER ERFOLG	24'123'031.34	28'963'159.78
	Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	16'669'797.58	20'738'492.25
	Ausschüttung des Kapitalgewinns	0.00	0.00
	ZUR AUSZAHLUNG AN DIE ANLEGER VORGESEHENER BETRAG	16'669'797.58	20'738'492.25
	VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG		
	Ordentlicher Ertrag	7'135'526.81	7'906'960.58
	Kapitalgewinn	317'706.95	317'706.95
	VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	7'453'233.76	8'224'667.53

Immobilieninventar

Teilvermögen Swiss Commercial Fund II

Geografische Verteilung (in % der Marktwerte)

- Zürich **29.89%**
- Aargau **23.40%**
- Luzern **13.26%**
- Zug **9.15%**
- Graubünden **7.27%**
- Bern **6.38%**
- Thurgau **3.47%**
- Schwyz **2.52%**
- Baselland **1.93%**
- Freiburg **1.88%**
- Solothurn **0.85%**



Immobilieninventar

Teilvermögen Swiss Commercial Fund II

Geografische Auflistung

Kommerziell genutzte Liegenschaften

		GESTEHUNGS- KOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN ¹ CHF	LEERSTÄNDE GESAMT ²
AG	HÄGGLINGEN				
	Sonnhalde	37'288'611	39'210'000	1'695'656	0.00%
	MURI				
	Pilatusring 2	7'325'857	9'410'000	446'348	3.73%
	Pilatusstrasse 19 & 21	13'089'898	13'150'000	714'396	6.45%
	OBERENTFELDEN				
	Industriestrasse 8	8'706'455	8'639'000	361'428	24.70%
	SCHAFISHEIM				
	Dutschmis 10	25'588'958	28'980'000	1'169'595	0.00%
	SPREITENBACH				
⁽³⁾	Härdlistrasse 17	9'750'522	9'130'000	492'929	10.28%
	WALLBACH				
	Rheinstrasse 74	7'745'282	5'801'000	181'483	40.46%
	WOHLEN				
	Zentralstrasse 54A	4'471'585	4'605'000	0	100.00%
	WÜRENLOS				
	Grosszelgstrasse 21, 21a	5'644'790	7'192'000	248'424	0.00%
BE	BERNE				
⁽³⁾	Bümplizstrasse 35	5'023'597	4'797'000	293'209	7.47%
	BIENNE				
	Mattenstrasse 133	2'511'369	2'794'000	35'451	73.67%
	INTERLAKEN				
	Kammstrasse 11-13	24'886'564	25'290'000	1'123'622	5.23%
	MÜNSINGEN				
	Südstrasse 4, 4a, 6	11'052'179	10'970'000	580'583	11.77%
BL	BIEL-BENKEN				
	Gewerbstrasse 2 & 6	13'041'423	13'240'000	708'464	1.65%
FR	MORAT				
	Bahnhofstrasse 18	13'634'308	12'950'000	300	100.00%
LU	DIERIKON				
	Industriestrasse 1	38'209'968	37'740'000	1'478'964	12.64%
	KRIENS				
	Rengglochstrasse 19/21	9'046'370	10'960'000	513'811	0.00%

¹ Vom 01.10.2022 bis 30.06.2023

² Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten.

³ im Baurecht

Kommerziell genutzte Liegenschaften

		GESTEHUNGS- KOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN ¹ CHF	LEERSTÄNDE GESAMT ²
	NEBIKON				
	Bahnhofstrasse 33	20'678'325	19'530'000	873'631	15.41%
	ROOT				
	Oberfeld 2, 4	13'354'012	13'380'000	226'773	63.21%
SO	NIEDERBUCHSITEN				
	Neumatt 10	4'156'666	5'834'000	270'475	3.54%
SZ	KÜSSNACHT AM RIGI				
	Zugerstrasse 55	13'975'727	17'300'000	654'906	0.00%
TG	BÜRGLEN				
⁽³⁾	Industriestrasse 2, 4 *	11'685'281	12'430'000	899'844	9.79%
	PFYN				
	Fabrikstrasse 17	11'804'950	11'420'000	637'264	8.32%
ZG	BAAR				
	Blegistrasse 21 & 23	13'495'219	13'660'000	657'741 ⁴	14.67%
	CHAM				
	Alte Steinhäuserstrasse 35	6'413'272	6'678'000	392'090	4.10%
	RISCH-ROTKREUZ				
	Grundstrasse 6 & 10	9'520'345	9'919'000	399'834	8.06%
	STEINHAUSEN				
	Erlenweg 6, 8 & 10	31'322'241	32'580'000	1'151'440	9.28%
ZH	DIETIKON				
	Lerzenstrasse 20	29'308'925	32'710'000	1'436'958	2.46%
	Riedstrasse 10, 12, 14	50'556'157	52'250'000	2'656'598	15.58%
	Neue Winterthurerstrasse 20	10'873'579	10'620'000	18'400	96.33%
	EMBRACH				
	Hardhofstrasse 15/17	11'934'807	16'040'000	668'323	14.66%
	KLOTEN				
	Industriestrasse 30	16'206'868	16'280'000	639'379	11.80%
	NEFTENBACH				
	Rotfarb 1-8	19'556'118	20'770'000	846'314	2.77%
	OBERGLATT				
	Wehntalerstrasse 6	8'851'514	10'280'000	505'758	1.07%
	REGENSDORF				
	Bahnstrasse 58-60	17'441'891	17'360'000	539'962	39.98%
	Bahnstrasse 102	2'995'095	4'041'000	193'934	2.92%
	THALWIL				
⁽³⁾	Schützenstrasse 1	5'183'585	5'870'000	217'910	10.85%
	WINTERTHOUR				
	Hegmattenstrasse 24-26	6'745'674	8'261'000	390'098	9.79%
	Industriestrasse 24	10'252'006	10'850'000	512'431	2.32%
	TOTAL	563'329'994	592'921'000	24'834'723	

* Bei dieser Immobilie wurde ein Verkauf von Photovoltaikanlagen für CHF 340'000 getätigt.

Kommerziell genutzte Liegenschaften
(triple-net⁵)

		GESTEHUNGS- KOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN ¹ CHF	LEERSTÄNDE GESAMT ²
AG	VILLMERGEN				
	Durisolstrasse 8	7'682'295	9'243'000	344'937	0.00%
GR	LANDQUART				
	Kantonsstrasse 16	45'921'791	49'950'000	2'146'926	4.87%
	TOTAL	53'604'087	59'193'000	2'491'863	

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte,
und angefangene Bauten

		GESTEHUNGS- KOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN ¹ CHF	LEERSTÄNDE GESAMT ²
AG	WÜRENLINGEN				
	Industrie Althau ⁶	24'518'769	25'430'000	1'326'316	5.22%
LU	KRIENS				
	Renglochstrasse 38-40 ⁶	10'285'329	9'463'000	411'231	1.61%
	TOTAL	34'804'098	34'893'000	1'737'547	

1 Vom 01.10.2022 bis 30.06.2023

2 Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten.

3 im Baurecht

4 Dieser Betrag beinhaltet eine Mietgarantie in Höhe von CHF 89'287.

5 Triple-net Mietvertrag: Sämtliche mit der Immobilie in Zusammenhang stehende Kosten gehen zu Lasten des Mieters. So beispielsweise die Aufwände für Unterhalt, Instandstellung/Instandsetzung, Versicherungen und Abgaben sowie die Liegenschaftssteuern.

6 Diese Immobilien sind Gegenstand umfangreicher Entwicklungen mit dem Ziel, die zukünftigen Einnahmen zu erhöhen.

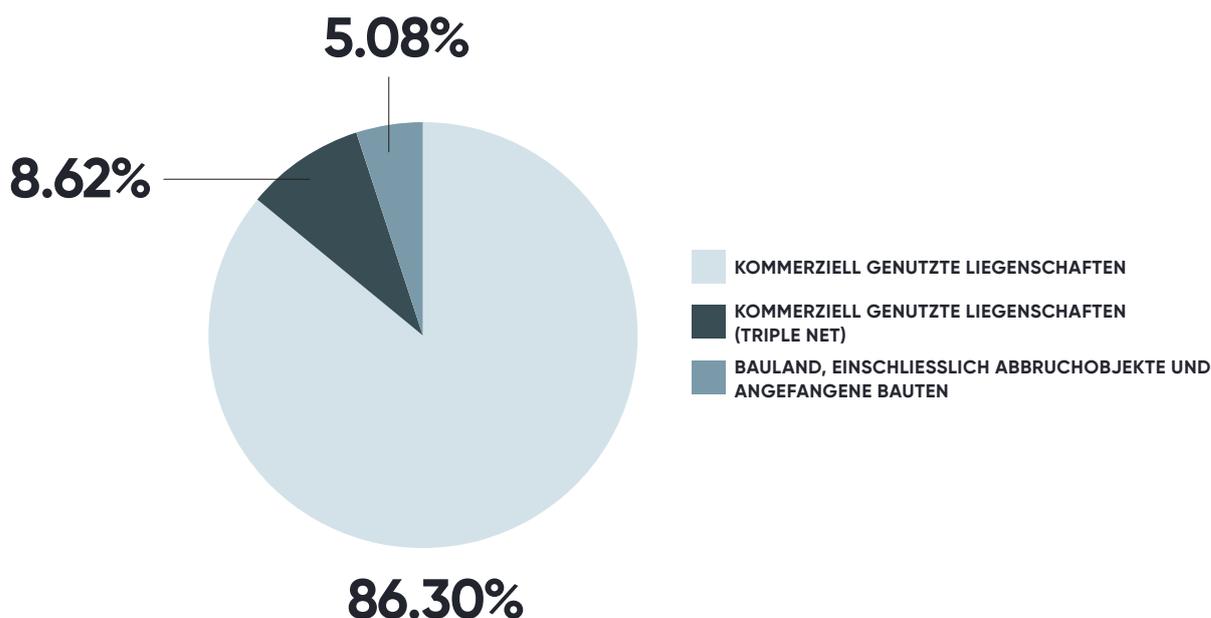
Immobilieninventar

Teilvermögen Swiss Commercial Fund II

Zusammenfassung

	GESTEHUNGS- KOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN ¹ CHF	LEERSTÄNDE GESAMT ²
Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum	563'329'994	592'921'000	24'834'723	
Kommerziell genutzte Liegenschaften (triple-net)	53'604'087	59'193'000	2'491'863	
Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	34'804'098	34'893'000	1'737'547	
TOTAL	651'738'178	687'007'000	29'064'132	11.95%

Geschätzter Verkehrswert



Total Brandversicherungswert der Liegenschaften: CHF 985'512'464

Mieter, die mehr als 5% des Gesamtmietertages des Fonds ausmachen.

- Flex Precision Plastic Solutions (Switzerland) AG (Mieteinnahmen: CHF 3'124'956)
- Landqart AG (Mieteinnahmen: CHF 2'890'716)

Gemäss Artikel 84 Abs. 2 der KKV-FINMA sind die Immobilien des Fonds in der Bewertungskategorie von Anlagen klassifiziert, die aufgrund am Markt nicht beobachtbaren Parametern mittels adäquater Bewertungsmodelle unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden.

¹ Vom 01.10.2022 bis 30.06.2023

² Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten.

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Teilvermögen Swiss Commercial Fund II

Käufe

In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liegenschaftskäufe statt.

Verkäufe

In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liegenschaftsverkäufe statt.

Hypothekarschulden im Detail

Teilvermögen Swiss Commercial Fund II

	ZINSSATZ	AUFNAHME-DATUM	VERFALLS-DATUM	KAPITAL PER 30.09.2022	AUFGENOMMEN	ZURÜCKBE-ZAHLT	KAPITAL PER 30.06.2023
KURZFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (<1 JAHR)	0.45%	31.03.2022	30.10.2022	17'780'000	0	17'780'000	0
	0.45%	28.02.2022	31.10.2022	15'000'000	0	15'000'000	0
	0.40%	27.04.2022	31.10.2022	21'000'000	0	21'000'000	0
	0.45%	11.05.2022	31.10.2022	8'000'000	0	8'000'000	0
	0.89%	31.03.2018	31.03.2023	1'100'000	0	1'100'000	0
	1.75%	10.01.2023	31.07.2023	0	56'780'000	10'000'000	46'780'000
	1.75%	11.01.2023	31.07.2023	0	16'000'000	4'000'000	12'000'000
	2.01%	29.06.2023	31.08.2023	0	2'700'000	0	2'700'000
	2.01%	29.06.2023	31.08.2023	0	1'000'000	0	1'000'000
	1.03%	11.10.2016	11.10.2023	5'200'000	0	0	5'200'000
	1.71%¹			68'080'000	76'480'000	76'880'000	67'680'000
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (VON 1 BIS 5 JAHREN)	1.04%	30.09.2016	30.09.2024	4'330'000	0	0	4'330'000
	1.12%	01.11.2021	30.09.2024	1'890'000	0	0	1'890'000
	1.30%	10.07.2017	10.07.2025	13'000'000	0	0	13'000'000
	1.28%	22.01.2018	21.01.2026	16'720'000	0	427'500	16'292'500
	1.25%	31.03.2017	31.03.2026	10'950'000	0	0	10'950'000
	1.22%	26.09.2017	28.09.2026	3'800'000	0	0	3'800'000
	1.41%	10.07.2017	10.07.2027	4'910'000	0	0	4'910'000
	1.41%	13.09.2017	13.09.2027	10'000'000	0	0	10'000'000
	1.37%	29.06.2018	29.06.2028	19'500'000	0	0	19'500'000
	1.30%¹			85'100'000	0	427'500	84'672'500
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (>5 JAHREN)	0.60%	04.10.2021	04.10.2028	31'963'000	0	873'000	31'090'000
	1.99%	18.01.2023	15.12.2032	0	6'000'000	0	6'000'000
	1.99%	18.01.2023	15.12.2032	0	4'000'000	0	4'000'000
		0.94%¹			31'963'000	10'000'000	873'000
	1.37%¹		2.85²	185'143'000	86'480'000	78'180'500	193'442'500

¹ Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz.

² Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren).

Angaben zu den Effektiven Entschädigungen

Teilvermögen Swiss Commercial Fund II

Entschädigung der Fondsleitung

	MAXIMALSATZ	EFFEKTIVER SATZ
Verwaltungskommission	1.50%	1.01% ¹
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	5.00%	2.70%
Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	N/A

Entschädigung der Depotbank

Kommission für die Erhaltung des Fondsvermögens, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung	0.0425%	0.0425% ¹
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.50%	0.25%
Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe (pro Schuldbrief)	CHF 125.-	CHF 125.-

¹ Annualisierte Rate über 12 Monate

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

Immobilienkäufe	CHF 0.00
Baufaufträge und Investitionen in Liegenschaften	CHF 30'418'921.12

TEILVERMÖGEN UNTERNEHMER

Vermögensrechnung

(Teilvermögen Unternehmer)

		30.06.2023	30.06.2022
		CHF	CHF
AKTIVEN	Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	250'054.16	278'917.00
	TOTAL AKTIVEN	250'054.16	278'917.00
PASSIVEN	Ausländische Fonds		
	Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	0.00	28'917.00
	Aktienkapital		
	Eigenkapital	250'000.00	250'000.00
	Jahresüberschuss	54.16	0.00
	TOTAL PASSIVEN	250'054.16	278'917.00
		01.07.2022	01.07.2021
		30.06.2023	30.06.2022
		CHF	CHF
ANZAHL DER ZURÜCKGE-NOMMENEN UND AUSGEBEBENEN AKTIEN	Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	250	250
	STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	250	250
	NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	1'000.22	1'000.00

Aktionäre, die mehr als 5% der Aktien halten.

Procimmo Group SA mit 100%

Erfolgsrechnung

(Teilvermögen Unternehmer)

		01.07.2022 30.06.2023 CHF	01.07.2021 30.06.2022 CHF
ERTRÄGE	Bankzinsen	83.33	0.00
	TOTAL ERTRÄGE ABZÜGLICH	83.33	0.00
AUFWAND	Sonstiger Aufwand	29.17	0.00
	TOTAL AUFWAND	29.17	0.00
	NETTOERTRAG	54.16	0.00
	REALISierter ERFOLG	54.16	0.00
	GESAMTERFOLG	54.16	0.00
VERWENDUNG DES ERFOLGES	Nettoertrag	54.16	0.00
	ZUR VERTEILUNG VERFÜGBARER BETRAG	54.16	0.00
	Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	0.00	0.00
	ZUR AUSZAHLUNG AN DIE ANLEGER VORGESEHENER BETRAG	0.00	0.00
	VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG		
	Ordentlicher Ertrag	54.16	0.00
	VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	54.16	0.00

VERMÖGENSRECHNUNG IMMOBILIEN SICAV

Vermögensrechnung

(Immobilien SICAV Total)

		30.06.2023 CHF	30.06.2022 CHF
AKTIVEN	Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	6'929'683.08	7'436'647.35
	Grundstücke, aufgeteilt in :		
	- Kommerziell genutzte Liegenschaften	1'788'755'000.00	1'117'091'000.00
	- Gemischte Bauten	49'500'000.00	51'457'000.00
	- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	64'869'800.00	12'528'800.00
	TOTAL GRUNDSTÜCKE	1'903'124'800.00	1'181'076'800.00
	Sonstige Vermögenswerte	33'224'502.05	22'487'163.29
	GESAMTFONDSVERMÖGEN DES TEILVERMÖGEN ABZÜGLICH	1'943'278'985.13	1'211'000'610.64
PASSIVEN	Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	136'745'000.00	68'628'740.00
	- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	36'926'762.13	14'251'621.93
	Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	387'706'650.00	240'445'150.00
	Geschätzte Liquidationssteuern	20'432'329.00	7'795'533.36
	NETTOFONDSVERMÖGEN DES TEILVERMÖGEN	1'361'468'244.00	879'879'565.35
		01.07.2022	01.07.2021
		30.06.2023	30.06.2022
		CHF	CHF
ANZAHL DER ZURÜCKGENOMMENEN UND AUSGEBEBENEN AKTIEN	TEILVERMÖGEN INVESTOREN		
	Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	9'911'542	5'365'468
	Ausgegebene Aktien	0	596'135
	STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	9'911'542	5'961'603
	TEILVERMÖGEN UNTERNEHMER		
	Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	250	250
	STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	250	250

Erfolgsrechnung

(Immobilien SICAV Total)

		01.07.2022	01.07.2021
		30.06.2023	30.06.2022
		CHF	CHF
ERTRÄGE	Produits des avoirs postaux et bancaires	162.33	-33'551.69
	Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	95'623'633.40	64'767'882.58
	Intérêts intercalaires portés à l'actif	841'996.12	181'770.13
	Übrige Erträge	683'300.12	227'558.57
	Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	1'122'674.31
	TOTAL ERTRÄGE ABZÜGLICH	97'149'091.97	66'266'333.90
AUFWAND	Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	5'489'115.32	3'369'228.17
	Baurechtszins	293'680.80	133'538.00
	Unterhalt und Reparaturen	5'747'011.84	3'500'188.00
	Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in :		
	- Liegenschaftsaufwand	10'271'553.51	7'766'884.67
	- Liegenschaftssteuern	2'023'823.00	2'122'079.17
	- Verwaltungsaufwand	2'552'998.46	1'636'499.68
	- Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	292'149.69	275'227.96
	Steuern auf Einkommen und Vermögen	5'920'880.00	6'010'858.43
	Schätzungs- und Prüfaufwand	399'470.90	191'750.40
	Reglementarische Vergütungen :		
	- an die Fondsleitung	12'124'462.35	8'201'741.43
	- an die Depotbank	527'314.89	357'137.46
	- an die Depotbank - Ausschüttungskommission	215'783.44	144'860.89
	Sonstiger Aufwand	390'929.20	210'921.99
	TOTAL AUFWAND	46'249'173.40	33'920'916.25
	NETTOERTRAG	50'899'918.57	32'345'417.65
	Realisierte Kapitalgewinne	1'088'283.65	1'963'628.38
	Realisierte Kapitalverluste	-4'055'077.81	0.00
	Steuern auf Kapitalgewinne	-118'766.00	0.00
	REALISierter ERFOLG	47'814'358.41	34'309'046.03
	Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	-2'428'321.39	7'693'824.96
	Liquidationssteuern (Veränderung)	1'129'242.36	475'924.06
	GESAMTERFOLG	46'515'279.38	42'478'795.05
VERWENDUNG DES ERFOLGES	Nettoertrag	50'899'918.57	32'345'417.65
	Ausschüttbarer Kapitalgewinn des Rechnungsjahres	969'517.65	1'963'628.38
	Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	8'498'470.21	437'398.18
	Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr	23'657'253.69	21'972'053.66
	ZUR VERTEILUNG VERFÜGBARER ERFOLG	84'025'160.12	56'718'497.87
	Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	49'457'239.08	32'191'306.20
	Ausschüttung des Kapitalgewinns	0.00	596'135.30
	ZUR AUSZAHLUNG AN DIE ANLEGER VORGESEHENER BETRAG	49'457'239.08	32'787'441.50
	VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG		
	Ordentlicher Ertrag	9'941'149.70	591'509.63
	Kapitalgewinn	24'626'771.34	23'339'546.74
	VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	34'567'921.04	23'931'056.37

Portrait Procimmo Real Estate SICAV

Procimmo Real Estate SICAV mit Sitz in Renens ist eine kollektive Kapitalanlage, die in der Rechtsform einer Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (SICAV) der Kategorie „Immobilienfonds“ im Sinne des Bundesgesetzes über kollektive Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) gegründet wurde.

Die am 9. November 2020 gegründete und im Handelsregister des Kantons Waadt unter der Nummer CHE-446.577.045 eingetragene Immobilien-SICAV ist in die folgenden Teilvermögen unterteilt:

- Unternehmerteilvermögen
- Anlegerteilvermögen
 - Swiss Commercial Fund
 - Swiss Commercial Fund II

Das Anlegerteilvermögen – Swiss Commercial Fund II ist aus der Umwandlung des vertraglichen Einzelanlagefonds Procimmo Swiss Commercial Fund II in ein Teilvermögen der Immobilien-SICAV hervorgegangen. Diese Umwandlung wurde von der Solutions & Funds SA, als Fondsleitung, mit Zustimmung der Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, als Depotbank, durchgeführt. Diese Umwandlung wurde am 16. Mai 2023 von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA genehmigt. Die Umwandlung erfolgte am 31. Mai 2023.

Die letzte Version des Prospekts mit integriertem Anlagereglement und Statuten ist am 31. Mai 2023 in Kraft getreten.

Wie in den Statuten festgelegt ist der einzige Zweck der Immobilien-SICAV die kollektive Kapitalanlage. Als SICAV verfügt die Immobiliengesellschaft über Kapital und eine Anzahl von Aktien, die nicht im Voraus festgelegt werden. Ihr Kapital besteht aus den Unternehmensaktionären und den Anlegeraktionären. Die Immobilien-SICAV haftet für ihre Verbindlichkeiten nur in Bezug auf das Gesellschaftsvermögen. Jedes Teilvermögen haftet nur für seine Verbindlichkeiten. Das Unternehmerteilvermögen haftet für sämtliche Verbindlichkeiten der Immobilien-SICAV sowie zusätzlich für die Verbindlichkeiten aller Teilvermögen. Die Haftung des gesamten Kapitals der Immobilien-SICAV im Sinne der Artikel 55 und 100 OR bleibt in jedem Fall vorbehalten.

Gemäss Art. 5 der Statuten kann die Immobilien-SICAV Anteilsklassen erstellen, löschen oder zusammenführen. Die Anteilsklassen bilden kein segregiertes Vermögen. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Anteilsklasse für Verbindlichkeiten einer anderen Anteilsklasse haftet, auch wenn die Kosten grundsätzlich nur der Anteilsklasse zugerechnet werden, die eine bestimmte Leistung erhalten hat.

Verwaltung und Organe

Verwaltung und Organe	Hans Rudolf Hauri Präsident Erin Wood Bergeretto Mitglied des Verwaltungsrats Stefan Fahrländer Mitglied des Verwaltungsrats
Fondsleitung	CACEIS (Switzerland) SA Route de Signy 35 1260 Nyon (Bis 31.12.2022) Solutions & Funds SA Promenade de Castellane 4 1110 Morges (Ab 01.01.2023)
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise Place St François 14 1001 Lausanne
Vermögensverwalterin	Procimmo SA Rue de Lausanne 64 1020 Renens VD
Fund Manager	Richard Dahdah
Schätzungsexperten Teilvermögen Swiss Commercial Fund	Wüest Partner AG, Genf Philippe Bach und Vincent Clapasson als zuständige Mitarbeiter Jones Lang LaSalle (Genève) SA Yasmine Ghulam und Olivia Siger als zuständige Mitarbeiter
Teilvermögen Swiss Commercial Fund III	Wüest Partner AG, Zürich Gino Fiorentin und Andreas Ammann Jones Lang LaSalle (Schweiz) AG, Zürich Daniel Schneider und Daniel Macht
Liegenschaftsverwaltung Teilvermögen Swiss Commercial Fund & Teilvermögen Swiss Commercial Fund II	Naef Immobilier Lausanne SA , Lausanne Naef Immobilier Genève SA , Genève Privera AG , Gümligen Privera SA , Lausanne Domicim SA , Yverdon Domicim SA , Sion Domicim SA , Delémont Domicim SA , Morges Fidimmobil SA , Neuchâtel Bory & Cie Agence Immobilière SA , Genève
Teilvermögen Swiss Commercial Fund	Avantail Suisse Sàrl , Servion
Teilvermögen Swiss Commercial Fund II	Wincasa AG , Winterthur
Prüfgesellschaft	PricewaterhouseCoopers SA Avenue Guisepppe-Motta 50 1211 Genève 2

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

Anhang

Betrag Amortisationskonto

Es wurden keine Abschreibungen gebucht und es besteht kein Bestand auf dem Amortisationskonto.

Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen

Es wurde kein Betrag für zukünftige Reparaturen zugewiesen und es bestehen keine Rückstellungen diesbezüglich.

Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Anteile

Es wurden keine Aktien gekündigt.

Informationen zu Derivaten

Der SICAV und seine Teilvermögen 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 Schätzungs-experten nach der «Discounted Cash Flow»-Methode. Diese Bewertung beruht auf dem Ertragspotenzial jeder Liegenschaft und prognostiziert die künftigen Erträge und Aufwendungen auf einen vorgegebenen Zeitraum. Die so berechneten Cashflows werden abgezinst, und mithilfe der Summe dieser Beträge sowie des Residualwertes der Liegenschaft kann der Verkehrswert ermittelt werden. Dieser entspricht dem fairen Marktwert einer Liegenschaft zum Zeitpunkt der Bewertung.

Die Experten bestätigen, dass die Bewertungen mit den gesetzlichen Bestimmungen der KAG und der KKV und den Richtlinien der AMAS konform sind sowie den üblichen Bewertungsnormen im Immobiliensektor entsprechen. Gemäss den Swiss Valuation Standards stellt der angegebene Marktwert pro Immobilie den «richtigen Wert» dar. Anders ausgedrückt kann er als geeigneter Verkaufspreis unter normalen Bedingungen im aktuellen Markt betrachtet werden, ohne allfällige Transaktionskosten zu berücksichtigen.

Der Verkehrswert jeder Immobilie stellt den möglichen zu realisierendem Preis dar unter normalen Geschäftsabläufen und der Hypothese eines entsprechenden Engagements von Käufen und Verkäufen. Von Fall zu Fall, insbesondere anlässlich bei Käufen und Verkäufen von Immobilien, werden allfällige sich ergebende Opportunitäten in bes-

ter Weise im Interesse der Teilvermögen 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.

Für das Teilvermögen Swiss Commercial Fund I lagen die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze zwischen 3.20% und 5.50% (real). Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.08% (real).

Für das Teilvermögen Swiss Commercial Fund II lagen die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze zwischen 3.35% und 4.30% (real). Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.88% (real).

Methode von Jones Lang LaSalle AG

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 risiko-freier Anlagen, wie beispielsweise einer 10-jährigen Bundesobligation sowie einem immobilien-spezifischen Risikozuschlag. Dieser berücksichtigt Marktrisiken und die damit verbundene

höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Die Diskontierungszinssätze werden nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegment variiert.

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.

Für das Teilvermögen Swiss Commercial Fund I lagen die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze zwischen 3.45% und 5.25 % (real). Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.35 % (real).

Für das Teilvermögen Swiss Commercial Fund II lagen die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze zwischen 3.45% und 4.10 % (real). Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.89 % (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 Aktien ergibt sich aus dem Verkehrswert des Vermögens des Teilvermögen, abzüglich Eventualverbindlichkeiten des Immobiliensteilvermögen sowie bei der allfälligen Liquidation des Immobilienfonds anfallender Steuern, dividiert durch die Anzahl der Aktie im Umlauf. Er wird auf CHF 0.01 gerundet.

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Procimmo Real Estate SICAV, Renens

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnungen

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnungen der Procimmo Real Estate SICAV – bestehend aus den Teilvermögen der Anlegeraktiönäre Swiss Commercial Fund und Swiss Commercial Fund II einschliesslich der weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG), dem Teilvermögen der Unternehmeraktiönäre sowie die daraus erstellte Gesamtrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) – nachfolgend gesamthaft als «die Jahresrechnungen» bezeichnet – zum 30. Juni 2023 für das Teilvermögen Swiss Commercial Fund geprüft und für die Periode vom 1 Oktober 2022 bis zum 30. Juni 2023 für das Teilvermögen Swiss Commercial Fund II geprüft.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die beigefügten Jahresrechnungen (Seiten 8 bis 24 und 30 bis 53) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten, dem Anlagereglement und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnungen» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der SICAV unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Jahresrechnungen

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung der Jahresrechnungen in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz, den dazugehörenden Verordnungen und Statuten, dem Anlagereglement und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung der Jahresrechnungen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind.

PricewaterhouseCoopers SA, avenue Giuseppe-Motta 50, case postale, 1211 Genève 2
Téléphone: +41 58 792 91 00, www.pwc.ch

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnungen

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

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

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

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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrats ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnungen existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung der Erfolge der Teilvermögen der Anlegeraktionäre sowie des Bilanzgewinnes des Teilvermögens der Unternehmeraktionäre dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegenden Jahresrechnungen zu genehmigen.

Die französische Version des Jahresberichts war Bestandteil der Prüfung durch die Prüfgesellschaft. Daher bezieht sich auch der Bericht der Prüfgesellschaft nur auf die französische Version.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Benjamin Hamel

Genève, 28. September 2023

procimmo

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

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

Löwenstrasse 20
8001 Zürich
+41 43 817 70 40

invest@procimmo.ch
procimmo.ch

BUILDING INVESTMENTS