



INDUSTRISTRASSE 30, KLOETEN (ZH)

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 vereinigen.

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. Im Anschluss erfolgte die Bewilligung durch die FINMA.

Für alle Vergleichsdaten des Teilfonds Swiss Commercial Fund sind die per 30. Juni 2023 im vorliegenden Jahresbericht präsentierten Vergleichsdaten diejenigen des Teilfonds Swiss Commercial Fund vor der Vereinigung.

Mit einem Bruttovermögen von rund CHF 2 Milliarden ist die "Procimmo Real Estate SICAV" der grösste an der SIX Swiss Exchange kotierte Schweizer Immobilienanlagefonds, der sich auf Industrie, Gewerbe und Logistik spezialisiert hat.

Infolge dieser Vereinigung wurden die Prozesse zwischen den beiden Teilportfolien harmonisiert, was auch zu einem Synergiegewinn führen dürfte. Die Vereinigung bietet ebenfalls den Aktionären eine breitere Risikodiversifizierung.

Optimierungen des Portfolios durch Desinvestitionen und strategische Akquisitionen, werden ständig überprüft.

Inhalt

4	TEILVERMÖGEN SWISS COMMERCIAL FUND
4	2023/2024 im Überblick
6	Geschäftsbericht
8	Kennzahlen (Teilvermögen Swiss Commercial Fund)
10	Vermögensrechnung (Teilvermögen Swiss Commercial Fund)
11	Erfolgsrechnung (Teilvermögen Swiss Commercial Fund)
14	Immobilieninventar (Teilvermögen Swiss Commercial Fund)
23	Käufe und Verkäufe (Teilvermögen Swiss Commercial Fund)
26	Hypothekarschulden im Detail (Teilvermögen Swiss Commercial Fund)
29	Angaben zu den Effektiven Entschädigungen (Teilvermögen Swiss Commercial Fund)
33	TEILVERMÖGEN UNTERNEHMER
34	Vermögensrechnung (Teilvermögen Unternehmensaktionäre)
35	Erfolgsrechnung (Teilvermögen Unternehmensaktionäre)
37	VERMÖGENSRECHNUNG IMMOBILIEN SICAV
38	Vermögensrechnung (Gesamtvermögen der SICAV)
39	Erfolgsrechnung (Gesamtvermögen der SICAV)
40	Portrait Procimmo Real Estate SICAV
41	Verwaltung und Organe
42	Anhang
44	Angelegenheiten mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung
45	Nachhaltigkeit
50	Bericht der Revisionsstelle

TEILVERMÖGEN SWISS COMMERCIAL FUND

GESAMTFONDSVERMÖGEN **1.999** MRD

BRUTTORENDITE DER FERTIGEN BAUTEN **6.10**%

AUSSCHÜTTUNGSRENDITE **3.91**%

FREMDFINANZIERUNGSQUOTE **26.30**%

BRUTTOMIETERTRAG **108.6** MIO

MIETPREIS PRO M²/JAHR

121.91 CHF

EBIT-MARGE

69.28%

MIETAUSFALLRATE

11.08%

MIETVERTRÄGE RESTLAUFZEIT (WALVT)

4.92 J

Bei seinem ersten Jahresabschluss seit der Vereinigung der beiden Teilvermögen rückwirkend auf den 30. Juni 2023, erzielt der Procimmo Real Estate SICAV Swiss Commercial Fund (PRES) ein ausgezeichnetes Nettoergebnis von CHF 6.20 pro Aktie und bestätigt damit die Finanzkraft des grössten industriellen Immobilienfonds der Schweiz. Folglich wird die SICAV an der Generalversammlung vom 24. Oktober 2024 vorschlagen, eine Dividende von CHF 6.00 pro Aktie auszuschütten.

Die strategische Entscheidung, die beiden Teilfonds der Procimmo Real Estate SICAV zu vereinigen, trägt Früchte. Die geschaffenen Synergien ermöglichen es der SICAV, ihre Entwicklung fortzusetzen und eine höhere Dividende auszuschütten als vor der Vereinigung.

Die positiven Ergebnisse des Jahres wurden dank mehreren Erfolgsfaktoren erreicht:

Erstens stiegen die Mieteinnahmen dank einer starken Vermarktung während des Geschäftsjahres, wodurch die Leerstandsquote von 11.34% per 30. Juni 2023 (neu berechnet nach der Vereinigung) auf 10.42% gesenkt wurde. Die Erträge wurden auch aufgrund der Mietpreisindexierung der bestehenden Verträge gesteigert, welche die Vermögensverwalterin genau überwacht.

Zweitens blieb das Kostenmanagement weiterhin rigoros und profitiert von den Synergien der Vereinigung, wodurch eine EBIT-Marge von 69.28% erreicht wurde. Das Schuldenmanagement ist ebenfalls eine Stärke der SICAV mit einem gewichteten Durchschnittszinssatz von 1.26% (gegenüber 1.43% im Dezember 2023) und einer Restlaufzeit von 3.16 Jahren, was bestätigt, dass die SICAV zu den Fonds gehört, die am wenigsten vom Anstieg

der Hypothekenzinsen in den letzten zwei Jahren betroffen waren und sich mit dem Rückgang der Hypothekenzinsen im Jahr 2024 stark positioniert.

Drittens war die Vermögensverwalterin bei der Portfoliorotation und dem Ausbau des Portfolios sehr dynamisch. Einerseits ermöglichte die im April 2024 durchgeführte Kapitalerhöhung von CHF 75 Millionen den Erwerb von vier Gebäuden für rund CHF 55 Millionen sowie die Lancierung von verschiedenen Entwicklungsprojekten. Andererseits wurden vier nicht strategiekonforme Immobilien im Wert von CHF 13 Millionen verkauft, was es der Vermögensverwalterin ermöglicht, sich auf wertsteigernde Themen zu konzentrieren und in Projekte mit nachhaltigeren Renditen zu reinvestieren. All diese Massnahmen ermöglichen es dem Fonds, per Ende Juni 2024 eine Fremdfinanzierungsquote von 26.30% zu erreichen, was dem angestrebten Ziel entspricht.

Ausblick

Im neuen Geschäftsjahr wird sich die Vermögensverwalterin auf die folgenden wichtigen Themen konzentrieren:

Die Vermarktung von leerstehenden Mietflächen bleibt Priorität, um die langfristigen Mieteinnah-

men zu verbessern und die Leerstandsquote unter 10% zu senken. Die Vermögensverwalterin verfolgt eine proaktive Strategie, um den Leerstand deutlich zu reduzieren, indem sie u.a. bestimmte Mietflächen neu positioniert, Renovierungen durchführt und die Mieten bei Bedarf anpasst. Diese Bemühungen beginnen sich bereits positiv auf den Fonds auszuwirken, was sich durch mehrere Vermietungserfolge nach Ende der Berichtsperiode zeigt, darunter : Chemin de Vuasset 4-6-8 in Préverenges (VD) mit 1'475 m², Walke 43 in Herisau (AR) mit 1'500 m² und Bahnstrasse 58-60 in Regensdorf (ZH) mit 1'240 m².

Die Vermögensverwalterin stellt ausserdem nachhaltige und langfristig steigende Einnahmen durch den Abschluss laufender Projekte in den folgenden Liegenschaften sicher: Route de Denges in Lonay (VD), Chemin de Vuasset 4-6-8 in Préverenges (VD) und Rheinstrasse 74 in Wallbach (AG). Die Fertigstellung von Studien und/oder der Erhalt von Baugenehmigungen ermöglichen zudem den Start neuer Projekte, darunter: Flughafenstrasse 57 in Rümlang (ZH), Neue Winterthurerstrasse 20 in Dietlikon (ZH), Chemin des Conrardes 12 in Boudry (NE) und Lauetstrasse 3-35 in Otelfingen (ZH). Diese Projekte, die nur einen Teil des gesamten Entwicklungspotenzials der SICAV von rund CHF 390 Millionen darstellen, werden die Mieteinnahmen des Fonds um CHF 7.5 Millionen pro Jahr erhöhen, sobald sie fertiggestellt und vollvermietet sind.

Das Programm zur Vermögensrotation wird weiterhin eingesetzt, um weniger rentable Gebäude, insbesondere solche mit strukturellem Leerstand,

zu veräussern und die Mittel in profitablere Entwicklungsprojekte zu reinvestieren. Dadurch soll das Nettoergebnis des Teilfonds der SICAV verbessert werden. Die Umsetzung dieser Strategie wurde mit der Unterzeichnung der Verkaufsversprechen für drei leerstehende Gebäude in Biel (BE), Domdidier (FR) und Murten (FR) nach Ende der Berichtsperiode fortgesetzt. Die Vermögensverwalterin analysiert potenzielle Akquisitionen, insbesondere von Vermögenswerten, die langfristig eine hohe Wertsteigerung versprechen.

Schliesslich werden energetische Verbesserungen vorgenommen, darunter der Austausch veralteter Heizkessel, Wechsel auf LED-Beleuchtungen, die Installation von e- nno-Boxen und die Isolierung von Dächern. So soll die Zielsetzung für das Jahr 2030 erreicht werden, die CO₂-Emissionen im Vergleich zu 2020 um 40% zu senken.

Die genannten Massnahmen zielen darauf ab, auf lange Sicht eine Dividende von mindestens CHF 6.00 pro Aktie zu ermöglichen.

Kennzahlen

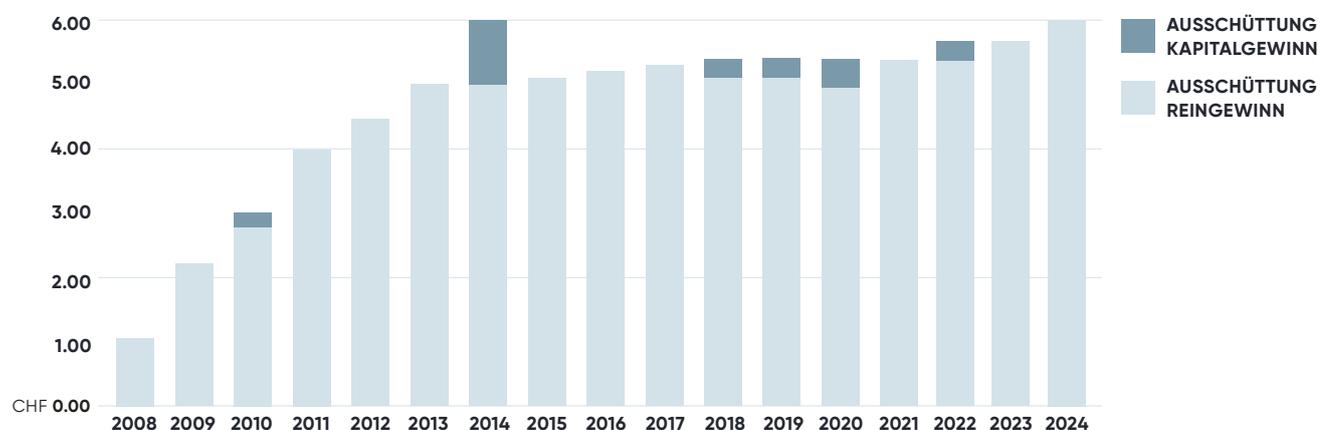
Teilvermögen Swiss Commercial Fund

Vermögenswerte

	30.06.2024 CHF	30.06.2023 CHF
Gesamtvermögen des Teilvermögens	1'998'630'509.26	1'240'422'665.74
Nettovermögen des Teilvermögens	1'399'262'215.64	877'385'606.61
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	1'901'920'000.00	1'186'141'000.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	51'708'100.00	29'976'800.00

	AKTIEN IM UMLAUF	NETTOVERMÖGEN DES TEILVERMÖGENS CHF	NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE CHF	AUSSCHÜTTUNG DES REINGEWINNS CHF	AUSSCHÜTTUNG DES KAPITAL- GEWINNS CHF	GESAMTAUS- SCHÜTTUNG ¹ CHF
30.06.2024	9'772'940 ²	1'399'262'215.64	143.18	0.00	6.00	6.00
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

Ausgeschüttete Dividenden



¹ ohne direkte Steuern und ohne Verrechnungssteuer

² Am 1. Juli 2023 wurde jede der 3'950'189 Aktien des übernommenen Teilvermögens Swiss Commercial Fund II gegen 0,8347 Aktien des Teilvermögens Swiss Commercial Fund, der das vorgenannte Teilvermögen übernommen hat, ausgetauscht, was insgesamt 3'297'222 zusätzliche Aktien ergibt. Darüber hinaus wurden im April 2024 514'365 neue Aktien gezeichnet.

Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	30.06.2024	30.06.2023
Mietausfallrate ¹	11.08%	13.10%
Fremdfinanzierungsquote	26.30%	27.22%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	69.28%	67.71%
Betriebsaufwandquote des Teilvermögens (TER REF (GAV))	0.92%	0.92%
Betriebsaufwandquote des Teilvermögens (TER REF (MV))	1.32%	1.36%
Eigenkapitalrendite Return on Equity (ROE)	1.17%	3.47%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.09%	2.79%
Ausschüttungsrendite	3.91%	4.12%
Ausschüttungsquote	96.82%	93.67%
Agio/Disagio	7.21%	-9.29%
Anlagerendite	1.06%	3.61%

Performance Teilvermögen Swiss Commercial Fund

	SEIT BESTEHEN ²	30 JUNI 2024	30 JUNI 2023
Teilvermögen Swiss Commercial Fund	159.07%	20.07%	-5.00%
SXI Real Estate® Funds Broad Total Return	140.71%	10.65%	-0.74%

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.

¹ Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten.

² Kumulierte Performance seit dem 08.11.2007 (vertraglicher Fonds bis zum 21.04.2021, dann in ein Teilvermögen der SICAV umgewandelt).

Vermögensrechnung

Teilvermögen Swiss Commercial Fund

		30.06.2024 CHF	30.06.2023 CHF
AKTIVEN	Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	4'755'754.17	4'809'913.09
	Grundstücke, aufgeteilt in :		
	- Kommerziell genutzte Liegenschaften	1'854'920'000.00	1'136'641'000.00
	- Gemischte Bauten	47'000'000.00	49'500'000.00
	- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	51'708'100.00	29'976'800.00
	TOTAL GRUNDSTÜCKE	1'953'628'100.00	1'216'117'800.00
	Sonstige Vermögenswerte	40'246'655.09	19'494'952.65
	GESAMTFONDSVERMÖGEN ABZÜGLICH	1'998'630'509.26	1'240'422'665.74
PASSIVEN	Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	160'577'500.00	69'065'000.00
	- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	63'575'105.62	22'542'184.13
	Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	353'141'000.00	261'944'150.00
	NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	1'421'336'903.64	886'871'331.61
	Geschätzte Liquidationssteuern	-22'074'688.00	-9'485'725.00
	NETTOFONDSVERMÖGEN	1'399'262'215.64	877'385'606.61
		01.07.2023	01.07.2022
		30.06.2024	30.06.2023
		CHF	CHF
VERÄNDERUNG DES NETTOFONDS-VERMÖGENS	Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	877'385'606.61	879'629'565.35
	Nettofondsvermögen des übernommenen Teilvermögens (Vereinigung)	483'832'583.23	0.00
	Ausschüttung	-32'787'441.50	-32'787'441.50
	Ausschüttung des übernommenen Teilvermögens (Vereinigung)	-16'669'797.58	0.00
	Saldo der Bewegungen von Aktien	70'741'077.10	0.00
	Gesamterfolg	16'760'187.78	30'543'482.76
	NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	1'399'262'215.64	877'385'606.61
ANZAHL AKTIEN IM UMLAUF	Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	5'961'353	5'961'353
	Emission nach Vereinigung	3'297'222	0
	Anzahl ausgegebene Aktien	514'365	0
	STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	9'772'940	5'961'353
	NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE	143.18	147.18

Erfolgsrechnung

Teilvermögen Swiss Commercial Fund

		01.07.2023 30.06.2024 CHF	01.07.2022 30.06.2023 CHF
ERTRÄGE	Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	7'635.31	0.00
	Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	108'579'298.07	66'559'500.98
	Aktivierete Bauzinsen	766'383.67	833'781.98
	Übrige Erträge	775'201.14	464'366.42
	Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien	2'530'217.15	0.00
	TOTAL ERTRÄGE ABZÜGLICH :	1.12'658'735.34	67'857'649.38
AUFWAND	Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	7'401'747.46	3'770'785.17
	Baurechtszins	334'278.30	133'538.00
	Unterhalt und Reparaturen	6'708'462.46	3'107'138.17
	Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in :		
	Liegenschaftsaufwand	8'605'476.51	8'060'496.88
	Liegenschaftssteuern	2'162'856.13	2'016'977.00
	Verwaltungsaufwand	2'972'374.52	1'761'556.51
	Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	1'044'518.84	112'058.95
	Steuern auf Einkommen und Vermögen	7'524'513.53	4'342'088.00
	Schätzungs- und Prüfaufwand	428'033.00	263'064.00
	Reglementarische Vergütungen :		
	an die Fondsleitung	13'472'597.12	8'469'413.56
	an die Depotbank	578'923.58	373'186.12
	an die Depotbank - Ausschüttungskommission	247'286.20	163'937.21
	Sonstiger Aufwand	612'624.74	281'909.21
	TOTAL AUFWAND	52'093'692.39	32'856'148.78
	NETTOERTRAG	60'565'042.95	35'001'500.60
	Realisierte Kapitalgewinne nach Steuern auf Grundstücksgewinn	2'357'919.07	969'517.65
	Realisierte Kapitalverluste	-1'061'100.52	-4'055'077.81
	REALISierter ERFOLG	61'861'861.50	31'915'940.44
	Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	-43'459'314.72	317'733.96
	Liquidationssteuern (Veränderung)	-1'642'359.00	-1'690'191.64
	GESAMTERFOLG	16'760'187.78	30'543'482.76
VERWENDUNG DES ERFOLGES	Nettoertrag	60'565'042.95	35'001'500.60
	Ausschüttbarer Kapitalgewinn des Rechnungsjahres	2'357'919.07	969'517.65
	Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	9'941'095.54 ¹	591'509.63
	Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr	24'626'771.34 ²	23'339'546.74
	ZUR VERTEILUNG VERFÜGBARER BETRAG	97'490'828.90	59'902'074.62
	Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	58'637'640.00	32'787'441.50
	ZUR AUSZAHLUNG AN DIE ANLEGER VORGESEHENER BETRAG	58'637'640.00	32'787'441.50
	VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG		
	Ordentlicher Ertrag	11'868'498.49	2'805'568.73
	Kapitalgewinn	26'984'690.41	24'309'064.39
	VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	38'853'188.90	27'114'633.12

1 Der Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr beträgt per 30.06.2023 CHF 2'805'568.73 für das Teilvermögen Swiss Commercial Fund und CHF 7'135'526.81 für das Teilvermögen Swiss Commercial Fund II.

2 Der Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr beträgt per 30.06.2023 CHF 24'309'064.39 für das Teilvermögen Swiss Commercial Fund und CHF 317'706.95 für das Teilvermögen Swiss Commercial Fund II.

AVENUE DE RIOND-BOSSON 2, MORGES (VD)

VERMIETBARE FLÄCHE: 2'829 m²





Davidson

PRESSING
SELF LAVOIR
DRY LAVE

BURGER KING

Weni

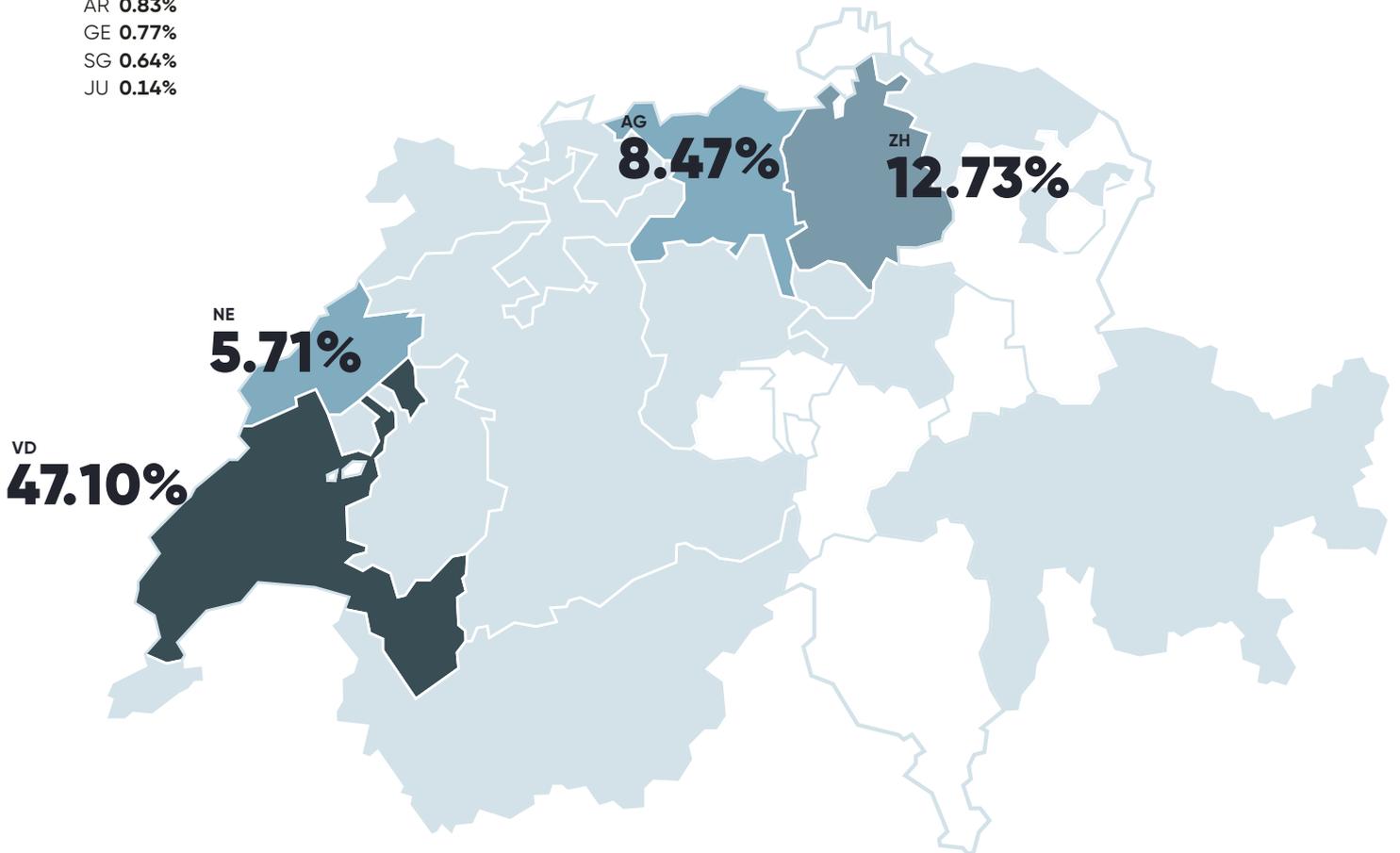
Le spectacle va commencer!

Immobilieninventar

Teilvermögen Swiss Commercial Fund

Geografische Verteilung (in % der Marktwerte)

- VD 47.10%
- ZH 12.73%
- AG 8.47%
- NE 5.71%
- LU 4.60%
- ZG 3.18%
- VS 2.98%
- BE 2.83%
- GR 2.54%
- SO 2.30%
- FR 2.19%
- TG 1.13%
- BL 0.98%
- SZ 0.88%
- AR 0.83%
- GE 0.77%
- SG 0.64%
- JU 0.14%



Immobilieninventar

Teilvermögen Swiss Commercial Fund

Geografische Auflistung

Kommerziell genutzte Liegenschaften

		GESTEHUNGS- KOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN ¹ CHF	LEERSTÄNDE ²
AG	HÄGGLINGEN				
	Sonnhalde	37'428'411	38'430'000	2'293'923	0.00%
	MURI				
	Pilatusring 2	7'341'182	9'510'000	583'887	5.40%
	Pilatusstrasse 19 & 21	13'130'702	13'060'000	978'627	6.57%
	OBERENTFELDEN				
	Industriestrasse 8	8'717'627	8'561'000	481'904	24.70%
	SCHAFISHEIM				
	Dutschmis 10	25'591'601	29'020'000	1'582'390	0.00%
	SPREITENBACH				
⁽³⁾	Härdlistrasse 17	9'792'754	9'100'000	686'305	6.80%
	VILLMERGEN				
⁽⁷⁾	Durisolstrasse 8	7'682'295	9'037'000	466'617	0.00%
	WALLBACH				
⁽⁵⁾	Rheinstrasse 74	15'977'968	11'580'000	201'841	64.59%
	WOHLEN				
	Zentralstrasse 54A	4'471'585	3'878'000	5'254	98.33%
	WÜRENLINGEN				
	Industrie Althau 1	24'967'007	25'990'000	1'765'553	4.99%
	WÜRENLOS				
	Grosszelgstrasse 21, 21a	5'908'642	7'335'000	395'737	0.11%
AR	HERISAU				
	Walke 43	11'935'075	16'170'000	874'665	25.97%
BE	BERN				
⁽³⁾	Bümplizstrasse 35	5'029'760	4'667'000	462'708	0.00%
	BIEL				
	Mattenstrasse 133	2'511'369	2'570'000	34'268	80.91%
	FRAUENKAPPELEN				
	Murtenstrasse 110, 112	7'570'582	6'628'000	406'770	2.65%
	INTERLAKEN				
	Kammstrasse 11-13	24'886'564	24'730'000	1'529'368	7.36%

1 Vom 01.07.2023 bis 30.06.2024

2 Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten.

3 Im Baurecht.

4 Im Stockwerkeigentum.

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

6 Für dieses Gebäude wurde eine Parzelle für CHF 94'555.00 gekauft.

7 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.

Kommerziell genutzte Liegenschaften

		GESTEHUNGS- KOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN ¹ CHF	LEERSTÄNDE ²
	MÜNSINGEN				
	Südstrasse 4, 4a, 6	11'253'344	11'070'000	770'983	14.84%
	URTENEN-SCHÖNBÜHL				
⁽³⁾	Moosstrasse 11	5'493'476	5'654'000	462'631	0.16%
BL	BIEL-BENKEN				
	Gewerbestrasse 2 & 6	13'042'823	13'230'000	895'916	7.65%
	MÜNCHENSTEIN				
⁽³⁾	Venedigstrasse 31	5'768'643	5'906'000	506'368	1.81%
FR	DOMDIDIER				
	Route de l'Industrie 87	5'296'984	3'866'000	0	100.00%
	MURTEN				
	Bahnhofstrasse 18	13'634'308	8'363'000	50	0.00%
	ROSSENS				
	Route de Montena 63, 65A, 65B	24'208'131	26'200'000	1'475'732	0.00%
	VUISTERNENS-EN-OGOZ				
	Route de Rueyres 12	6'371'612	4'290'000	438'818	0.30%
GE	PERLY-CERTOUX				
	Route de Saint-Julien 273, 275, 277	12'788'207	14'960'000	941'468	0.72%
GR	LANDQUART				
⁽⁷⁾	Kantonsstrasse 16	45'921'791	49'590'000	2'914'641	4.79%
JU	PRUNTRUT				
	Chemin des Grandes-Vies 19, 21	4'441'391	2'755'000	286'639	18.50%
LU	DIERIKON				
	Industriestrasse 1	38'338'273	37'540'000	1'996'186	12.68%
	KRIENS				
	Rengglochstrasse 19/21	9'048'060	10'760'000	682'784	1.56%
	Rengglochstrasse 38-40	10'279'223	9'354'000	566'850	0.30%
	NEBIKON				
	Bahnhofstrasse 33	20'683'538	18'820'000	1'175'223	15.26%
	ROOT				
	Oberfeld 2, 4	13'332'137	13'350'000	392'864	51.77%
NE	BOUDRY				
	Chemin des Conrardes 12	16'981'057	20'810'000	1'332'325	0.16%
	LA CHAUX-DE-FONDS				
	Route de l'Helvétie 283	34'737'234	37'000'000	1'983'292	3.71%
	NEUENBURG				
	Rue des Draizes 3, 5, 7	30'903'818	35'600'000	2'316'217	1.72%

1 Vom 01.07.2023 bis 30.06.2024

2 Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten.

3 Im Baurecht.

4 Im Stockwerkeigentum.

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

6 Für dieses Gebäude wurde eine Parzelle für CHF 94'555.00 gekauft.

7 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.

Kommerziell genutzte Liegenschaften

		GESTEHUNGS- KOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN ¹ CHF	LEERSTÄNDE ²
	PESEUX				
	Rue de la Gare 4	17'693'797	18'180'000	799'735	34.64%
SG	JONA				
	St. Dionysstrasse 31, 33	17'540'033	12'490'000	544'713	55.57%
SO	BELLACH				
	Grederstrasse 31	2'887'321	3'612'000	197'209	0.00%
	BETTLACH				
⁷⁾	Unterer Einschlag 1, 9	18'291'380	19'930'000	0	0.00%
	BIBERIST				
	Burgunderstrasse 13	17'778'699	15'220'000	640'076	48.58%
	NIEDERBUCHSITEN				
	Neumatt 10	4'156'666	6'256'000	378'600	0.40%
SZ	KÜSSNACHT AM RIGI				
	Zugerstrasse 55	13'977'477	17'270'000	895'950	0.00%
TG	BÜRGLEN				
	Industriestrasse 2, 4	11'740'423	11'720'000	1'167'383	7.81%
	PFYN				
	Fabrikstrasse 17	11'836'753	10'450'000	1'003'715	8.28%
VD	ALLAMAN				
	Route de la Gare 11	8'235'279	8'095'000	636'019	10.30%
	AUBONNE				
	Chemin du Pré Neuf 14	93'239'432	104'150'000	7'033'217	1.62%
	BUSSIGNY				
	Route de Genève 5	63'988'079	68'160'000	3'863'118	0.00%
	Route de Sorge 1	13'547'844	18'120'000	1'056'512	0.00%
	Route de Sorge 2	19'187'506	25'170'000	1'572'796	7.78%
	CHESEAUX-SUR-LAUSANNE				
	Chemin du Châtelard 1	13'237'849	12'880'000	937'999	8.90%
	CORCELLES-PRÈS-PAYERNE				
⁶⁾	Z.I. de la Planchettaz 2, 4	2'626'191	4'470'000	297'888	0.00%
	ECUBLENS				
	Route de Reculan (parcelle 1331)	8'810'089	8'927'312	16'732	0.00%
	Route de Reculan (parcelle 1333)	18'611'300	18'822'688	5'977	0.00%
	EYSINS				
	Terre Bonne B1, Route de Crassier 13	20'249'557	23'700'000	1'301'460	0.00%
	FOREL				
	Aux Prés de Bamps, Route de l'Industrie 11 à 33	6'181'096	6'185'000	510'717	5.01%
	LAUSANNE				
⁶⁾	Chemin d'Entre-Bois 19, 21	6'509'886	8'590'000	634'208	0.28%

1 Vom 01.07.2023 bis 30.06.2024

2 Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten.

3 Im Baurecht.

4 Im Stockwerkeigentum.

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

6 Für dieses Gebäude wurde eine Parzelle für CHF 94'555.00 gekauft.

7 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.

Kommerziell genutzte Liegenschaften

	GESTEHUNGS- KOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN ¹ CHF	LEERSTÄNDE ²
Chemin d'Entre-Bois 29, 29A, 31	11'467'994	12'000'000	741'857	17.59%
Rue de Genève 88	27'314'770	36'770'000	2'364'726	8.68%
LE MONT-SUR-LAUSANNE				
En Budron E7	4'564'284	5'714'000	392'756	0.53%
En Budron E9	4'953'171	5'866'000	350'789	8.32%
En Budron H7, H9, H11	18'400'541	31'190'000	1'795'508	2.68%
MORGES				
Avenue Riond-Bosson 2	11'741'000	11'780'000	88'544	0.00%
Rue de Lausanne 55-57	25'059'469	24'530'000	598'466	58.14%
NOVILLE				
Route du Simplon 33	5'016'895	5'950'000	375'593	0.00%
NYON				
Route de Champ-Colin 12, 16, 18, 20	24'967'686	28'420'000	1'826'699	11.90%
ONNENS				
Champs-du-Port	73'336'359	87'720'000	5'894'245	14.76%
PRÉVERENGES				
Chemin du Vuasset 2	19'325'683	21'700'000	1'104'995	0.03%
Chemin du Vuasset 4, 6, 8	25'214'279	22'840'000	420'339	15.43%
PUIDOUX				
Route de la Z.I. du Verney 4, 6	23'333'779	32'170'000	1'838'970	0.00%
Chemin du Verney 18, 20A, 20B	21'780'722	30'430'000	1'697'936	0.17%
RENENS				
Avenue de Longemalle 7	5'218'849	6'830'000	332'600	20.88%
ROMANEL-SUR-MORGES				
Z.I. Moulin-de-Choc	14'459'869	16'660'000	984'815	15.47%
SAINTE-CROIX				
⁽⁴⁾ Rue de l'Industrie 21	13'754'635	9'030'000	781'262	31.37%
VILLENEUVE				
⁽⁵⁾ Chemin du Pré-Neuf	10'298'631	10'250'000	0	0.00%
Retail Park, Chemin de la Confrérie 117	52'412'736	47'770'000	2'725'972	2.62%
Rocville, Z.I. D107	55'646'250	65'310'000	3'528'082	0.00%
YVERDON-LES-BAINS				
Avenue des Sports 42	17'111'052	17'440'000	1'286'880	0.28%
VS MARTIGNY				
⁽⁴⁾ Rue du Levant 167	6'458'159	9'806'000	580'105	1.95%
SITTEN				
Rue de l'Industrie 22	26'644'997	27'800'000	1'649'505	0.00%
⁽⁴⁾ Chemin St-Hubert 5	7'636'484	7'400'000	427'074	23.43%

¹ Vom 01.07.2023 bis 30.06.2024

² Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten.

³ Im Baurecht.

⁴ Im Stockwerkeigentum.

⁵ Diese Immobilien sind Gegenstand umfangreicher Entwicklungen mit dem Ziel, die zukünftigen Einnahmen zu erhöhen.

⁶ Für dieses Gebäude wurde eine Parzelle für CHF 94'555.00 gekauft.

⁷ 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.

Kommerziell genutzte Liegenschaften

	GESTEHUNGS- KOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN ¹ CHF	LEERSTÄNDE ²
VERNAYAZ				
Rue de la Grande Charrière 38	14'991'051	12'620'000	1'129'471	20.00%
ZG BAAR				
Blegistrasse 21 & 23	13'562'052	13'400'000	809'728	11.23%
CHAM				
Alte Steinhäuserstrasse 35	6'427'735	6'537'000	522'099	5.87%
RISCH-ROTKREUZ				
Grundstrasse 6 & 10	9'596'730	9'891'000	534'275	10.35%
STEINHAUSEN				
Erlenweg 6, 8 & 10	31'344'505	32'250'000	1'599'129	5.58%
ZH DIETIKON				
Lerzenstrasse 20	29'354'477	32'660'000	1'944'135	2.07%
⁽⁶⁾ Riedstrasse 10, 12, 14	51'177'826	50'290'000	3'564'613	15.45%
EMBRACH				
Hardhofstrasse 15/17	12'044'037	15'620'000	925'782	12.70%
KLOTEN				
Industriestrasse 30	16'224'268	16'270'000	941'438	6.48%
NEFTENBACH				
⁽⁵⁾ Rotfarb 1, 8	23'316'283	24'470'000	1'256'907	0.00%
OBERGLATT				
Wehntalerstrasse 6	8'851'514	10'020'000	673'558	3.28%
OTELFINGEN				
Lauetstrasse 3 à 19, 31 à 35	14'312'005	13'230'000	890'742	3.09%
REGENSDORF				
Bahnstrasse 58-60	17'448'760	16'120'000	577'737	50.94%
Bahnstrasse 102	2'998'957	4'031'000	269'344	4.88%
THALWIL				
⁽³⁾ Schützenstrasse 1	5'185'085	5'870'000	344'833	6.39%
WINTERTHUR				
Hegmattenstrasse 24-26	6'745'674	8'243'000	557'537	7.42%
Industriestrasse 24	10'253'254	10'730'000	698'667	2.13%
Steigstrasse 26	20'292'556	25'510'000	1'476'718	28.83%
TOTAL	1'726'038'892	1'854'920'000	105'887'256	

1 Vom 01.07.2023 bis 30.06.2024

2 Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten.

3 Im Baurecht.

4 Im Stockwerkeigentum.

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

6 Für dieses Gebäude wurde eine Parzelle für CHF 94'555.00 gekauft.

7 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.

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	43'385'717	47'000'000	2'011'512	14.30%
	TOTAL	43'385'717	47'000'000	2'011'512	

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten

		GESTEHUNGS- KOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN ¹ CHF	LEERSTÄNDE ²
VD	LONAY				
	Route de Denges	25'771'062	26'980'000	0	0.00%
	MONT-SUR-ROLLE				
	Chemin de Carroz-Pessingettaz	9'003'640	8'465'000	0	0.00%
VS	VERNAYAZ				
	Site Moderna, parcelle n° 1109	612'964	596'100	0	0.00%
ZH	DIETLIKON				
	Neue Winterthurerstrasse 20	12'123'944	9'767'000	0	0.00%
	RÜMLANG				
	Flughofstrasse 57	6'917'211	5'900'000	56'240	0.00%
	TOTAL	54'428'821	51'708'100	56'240	

¹ Vom 01.07.2023 bis 30.06.2024

² Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten.

³ Im Baurecht.

⁴ Im Stockwerkeigentum.

⁵ Diese Immobilien sind Gegenstand umfangreicher Entwicklungen mit dem Ziel, die zukünftigen Einnahmen zu erhöhen.

⁶ Für dieses Gebäude wurde eine Parzelle für CHF 94'555.00 gekauft.

⁷ 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.

UNTERER EINSCHLAG 1, 9, BETTLACH (SO)

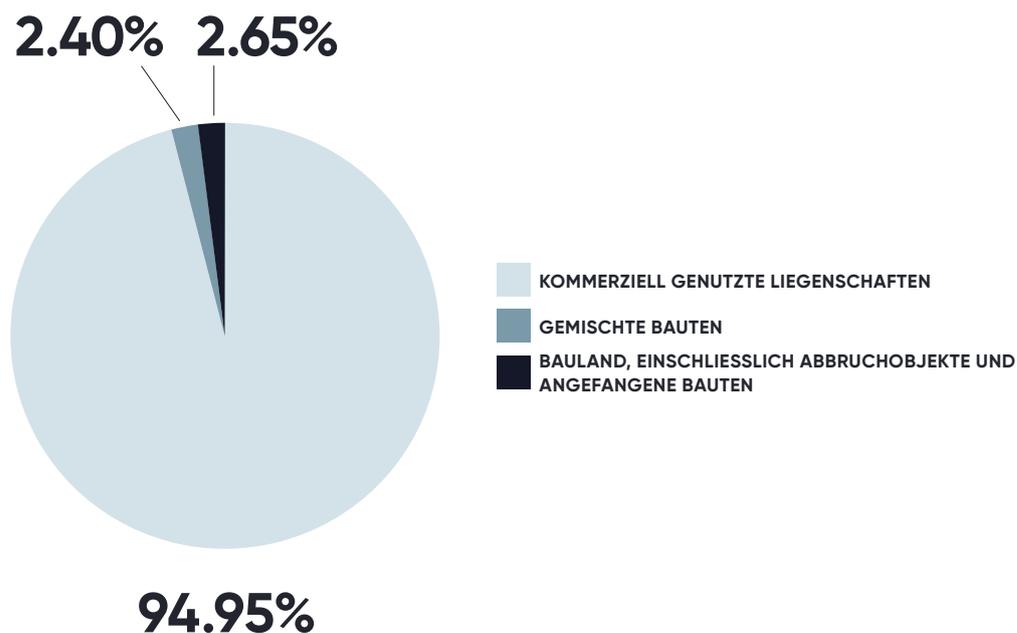
**VERMIETBARE
FLÄCHE:
14'085 m²**

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)	1'726'038'892	1'854'920'000	105'887'256	
Gemischte Bauten (inklusive Eigentumswohnungen)	43'385'717	47'000'000	2'011'512	
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	54'428'821	51'708'100	56'240	
TOTAL	1'823'853'430	1'953'628'100	107'955'008³	10.42%

Geschätzter Verkehrswert



Total Brandversicherungswert der Liegenschaften: CHF 2'311'987'600.

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

Kein Mieter hat einen Anteil von über 5% am Gesamtmietnertrag.

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 01.07.2023 bis 30.06.2024

² Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten.

³ Die realisierten Bruttoerträge von CHF 107'955'008.07 beinhalten die Liegenschaften "Route des Maréchets 139" in Bussy, "En Budron C4" in Mont-sur-Lausanne, "En Chamard 41" in Montagny-près-Yverdon und "Rue des Petits Champs 13, 15, 17" in Yverdon-les-Bains nicht, da sie per 30.06.2024 nicht mehr Teil des Immobilienbestandes waren. Die Bruttoeinnahmen aus diesen Liegenschaft belaufen sich bis zu ihren Verkäufen auf CHF 624'290.00. Daraus ergibt sich ein Gesamtbetrag von CHF 108'579'298.07 an Bruttoeinnahmen.

Käufe und Verkäufe

Teilvermögen Swiss Commercial Fund

Käufe

GEKAUFTE BAULANDPARZELLEN	DATUM ¹	KAUFPREIS (CHF)
ZH DIETIKON		
Riedstrasse 10,12,14 ²	30.10.2023	94'555

GEKAUFTE IMMOBILIEN	DATUM ¹	KAUFPREIS (CHF)
SO BETTLACH		
Unterer Einschlag 1, 9	28.06.2024	17'350'000
VD ECUBLENS		
Route de Reculan (parcelle 1331)	17.06.2024	8'512'665
Route de Reculan (parcelle 1333)	17.06.2024	17'987'335
MORGES		
Avenue Riond-Bosson 2	22.05.2024	11'000'000

Verkäufe

VERKAUFTE IMMOBILIEN	DATUM ¹	VERKAUFPREIS (CHF)
FR BUSSY		
Route des Maréchets 139	02.05.2024	1'757'386
VD LE MONT-SUR-LAUSANNE		
En Budron C4	29.02.2024	2'474'000
MONTAGNY-PRÈS-YVERDON		
En Chamard 41	29.02.2024	3'943'000
YVERDON-LES-BAINS		
Rue des Petits Champs 13, 15, 17	06.03.2024	4'900'000

¹ Datum der Eigentumsübertragung im Grundbuch.

² Zusätzlich wurde eine Parzelle für das bestehende Gebäude an der Riedstrasse 10, 12, 14 gekauft.



FABRIKSTRASSE 17, PFYN (TG)

**VERMIETBARE
FLÄCHE:
14'411 m²**



Hypothekarschulden im Detail

Teilvermögen Swiss Commercial Fund

	ZINSSATZ	AUFNAHME-DATUM	VERFALLS-DATUM	KAPITAL PER 30.09.2023	AUFGENOMMEN	ZURÜCKBE-ZAHLT	KAPITAL PER 30.06.2024
KURZFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (<1 JAHR)	2.01%	30.06.2023	12.07.2023	5'000'000	0	5'000'000	0
	2.00%	30.06.2023	24.07.2023	1'000'000	0	1'000'000	0
	2.01%	30.06.2023	21.08.2023	1'000'000	0	1'000'000	0
	1.51%	02.08.2023	08.09.2023	0	3'000'000	3'000'000	0
	2.01%	30.06.2023	18.09.2023	1'000'000	0	1'000'000	0
	2.01%	30.06.2023	30.09.2023	56'150'000	0	56'150'000	0
	2.01%	30.06.2023	30.09.2023	700'000	0	700'000	0
	2.01%	30.06.2023	30.09.2023	12'000'000	0	12'000'000	0
	2.01%	30.06.2023	30.09.2023	46'780'000	0	46'780'000	0
	2.01%	14.07.2023	30.09.2023	0	500'000	500'000	0
	1.51%	02.08.2023	30.09.2023	0	500'000	500'000	0
	1.03%	11.10.2016	11.10.2023	5'200'000	0	5'200'000	0
	1.00%	01.07.2020	24.10.2023	4'660'000	0	4'660'000	0
	2.00%	24.10.2023	29.12.2023	0	2'400'000	2'400'000	0
	2.00%	30.09.2023	31.12.2023	0	56'150'000	56'150'000	0
	2.00%	30.09.2023	31.12.2023	0	700'000	700'000	0
	2.00%	30.09.2023	31.12.2023	0	12'000'000	12'000'000	0
	2.00%	30.09.2023	31.12.2023	0	46'780'000	46'780'000	0
	2.00%	30.09.2023	31.12.2023	0	500'000	500'000	0
	2.00%	30.09.2023	31.12.2023	0	500'000	500'000	0
	2.00%	10.10.2023	31.12.2023	0	5'200'000	5'200'000	0
	2.00%	24.10.2023	31.12.2023	0	2'600'000	2'600'000	0
	2.00%	25.10.2023	31.12.2023	0	32'000'000	32'000'000	0
	2.00%	25.10.2023	31.12.2023	0	15'000'000	15'000'000	0
	2.00%	19.12.2023	31.12.2023	0	4'500'000	4'500'000	0
	1.99%	31.12.2023	08.01.2024	0	500'000	500'000	0
	1.99%	31.12.2023	08.01.2024	0	4'500'000	4'500'000	0
	1.99%	31.12.2023	08.01.2024	0	15'000'000	15'000'000	0
	1.99%	31.12.2023	29.01.2024	0	2'000'000	2'000'000	0
	1.00%	04.11.2021	17.02.2024	2'760'000	0	2'760'000	0
	1.00%	04.11.2021	17.02.2024	495'000	0	495'000	0
	1.70%	04.11.2021	29.02.2024	2'348'150	0	2'348'150	0
	2.00%	31.12.2023	07.03.2024	0	500'000	500'000	0
2.00%	31.12.2023	07.03.2024	0	500'000	500'000	0	
2.00%	31.12.2023	07.03.2024	0	9'500'000	9'500'000	0	
1.97%	31.12.2023	31.03.2024	0	56'150'000	56'150'000	0	
1.97%	31.12.2023	31.03.2024	0	700'000	700'000	0	
1.97%	31.12.2023	31.03.2024	0	4'700'000	4'700'000	0	
1.97%	31.12.2023	31.03.2024	0	12'000'000	12'000'000	0	

	ZINSSATZ	AUFNAHME-DATUM	VERFALLS-DATUM	KAPITAL PER 30.09.2023	AUFGENOMMEN	ZURÜCKBEZAHLT	KAPITAL PER 30.06.2024
KURZFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (<1 JAHR)	1.97%	31.12.2023	31.03.2024	0	46'780'000	46'780'000	0
	1.97%	31.12.2023	31.03.2024	0	2'600'000	2'600'000	0
	1.97%	31.12.2023	31.03.2024	0	20'500'000	20'500'000	0
	1.76%	22.03.2024	31.03.2024	0	2'500'000	2'500'000	0
	1.76%	31.03.2024	11.04.2024	0	39'400'000	39'400'000	
	1.76%	31.03.2024	11.04.2024	0	2'600'000	2'600'000	0
	1.76%	31.03.2024	11.04.2024	0	20'500'000	20'500'000	0
	1.76%	31.03.2024	11.04.2024	0	2'500'000	2'500'000	0
	1.76%	02.04.2024	11.04.2024	0	5'000'000	5'000'000	0
	1.73%	31.03.2024	30.06.2024	0	16'750'000	16'750'000	0
	1.73%	31.03.2024	30.06.2024	0	700'000	700'000	0
	1.73%	31.03.2024	30.06.2024	0	4'700'000	4'700'000	0
	1.73%	31.03.2024	30.06.2024	0	12'000'000	12'000'000	0
	1.73%	31.03.2024	30.06.2024	0	46'780'000	46'780'000	0
	1.75%	30.05.2024	30.06.2024	0	27'000'000	27'000'000	0
	1.43%	29.09.2017	30.09.2024	7'511'000	0	152'000	7'359'000
	1.12%	30.09.2019	30.09.2024	1'890'000	0	0	1'890'000
	1.04%	31.03.2020	30.09.2024	4'330'000	0	0	4'330'000
	1.51%	30.06.2024	30.09.2024	0	16'750'000	0	16'750'000
	1.51%	30.06.2024	30.09.2024	0	700'000	0	700'000
	1.51%	30.06.2024	30.09.2024	0	4'700'000	0	4'700'000
	1.51%	30.06.2024	30.09.2024	0	12'000'000	0	12'000'000
	1.51%	30.06.2024	30.09.2024	0	46'780'000	0	46'780'000
	1.51%	30.06.2024	30.09.2024	0	27'000'000	0	27'000'000
	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	36'500	2'063'500
1.37%	04.01.2018	03.01.2025 ²	15'200'000	0	0	15'200'000	
1.04%	31.01.2018	31.01.2025	2'925'000	0	250'000	2'675'000	
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	
	1.48%¹		192'179'150	646'620'000	678'221'650	160'577'500	

1 Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz.

2 Vorzeitig erneuerter Kredit mit Fälligkeitsdatum 3. Januar 2029.

	ZINSSATZ	AUFNAHME-DATUM	VERFALLS-DATUM	KAPITAL PER 30.09.2023	AUFGENOMMEN	ZURÜCKBE-ZAHLT	KAPITAL PER 30.06.2024
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (VON 1 BIS 5 JAHREN)	1.30%	10.07.2017	10.07.2025	13'000'000	0	0	13'000'000
	1.20%	02.10.2017	01.10.2025	3'430'000	0	680'000	2'750'000
	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
	1.28%	22.01.2018	21.01.2026	16'292'500	0	142'500	16'150'000
	1.25%	31.03.2017	31.03.2026	10'950'000	0	0	10'950'000
	1.24%	23.05.2017	22.05.2026	10'000'000	0	0	10'000'000
	1.22%	26.09.2017	28.09.2026	3'800'000	0	0	3'800'000
	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
	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
	0.70%	11.11.2020	11.11.2027	27'490'000	0	0	27'490'000
	1.80%	17.02.2024	17.02.2028	0	495'000	0	495'000
	1.80%	17.02.2024	17.02.2028	0	2'760'000	0	2'760'000
	0.60%	07.06.2021	07.06.2028	6'112'000	0	0	6'112'000
	1.37%	29.06.2018	29.06.2028	19'500'000	0	0	19'500'000
	0.60%	04.10.2021	04.10.2028	31'090'000	0	1'164'000	29'926'000
	1.68%	08.01.2024	08.01.2029	0	20'000'000	0	20'000'000
1.45%	26.03.2019	26.03.2029	2'500'000	0	0	2'500'000	
	1.08%¹		207'637'500	23'255'000	1'986'500	228'906'000	
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (>5 JAHREN)	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	7'135'000	0	400'000	6'735'000
	0.85%	29.04.2020	30.04.2030	23'000'000	0	0	23'000'000
	0.95%	27.09.2020	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%	18.01.2023	15.12.2032	4'000'000	0	0	4'000'000
	1.99%	18.01.2023	15.12.2032	6'000'000	0	0	6'000'000
	1.99%	20.01.2023	15.12.2032	4'000'000	0	0	4'000'000
	2.10%	20.12.2022	19.12.2032	12'000'000	0	0	12'000'000
	1.90%	28.03.2023	28.03.2033	10'000'000	0	0	10'000'000
	2.16%	30.06.2023	30.06.2033	5'000'000	0	0	5'000'000
		1.32%¹		124'635'000	0	400'000	124'235'000
	1.26%¹	3.16²	524'451'650	669'875'000	680'608'150	513'718'500	

¹ Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz.

² Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren). Diese berücksichtigt der neue Frist, die in Fussnote 2 Seite 27 erwähnt wird.

Angaben zu den Effektiven Entschädigungen

Teilvermögen Swiss Commercial Fund

Entschädigung der Fondsleitung

	MAXIMALSATZ	EFFEKTIVER SATZ
Verwaltungskommission	1.50%	1.00%
Ausgabekommission	5.00%	1.75%
Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	1.58%
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften ¹	5.00%	2.74%
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 9'000'000.00
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	CHF 56'089'033.00

¹ Die Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften wird ausschliesslich von den Liegenschaftsverwaltungen fakturiert.

TERRE BONNE B1, ROUTE DE CRASSIER 13, EYSINS (VD)

**VERMIETBARE
FLÄCHE:
4'247 m²**





TEILVERMÖGEN UNTERNEHMER

Vermögensrechnung

Teilvermögen Unternehmensaktionäre

		30.06.2024	30.06.2023
		CHF	CHF
AKTIVEN	Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	250'379.36	250'054.16
	Sonstige Vermögenswerte	175.12	0.00
	TOTAL AKTIVEN	250'554.48	250'054.16
<hr/>			
PASSIVEN	EIGENKAPITAL		
	Aktienkapital	250'000.00	250'000.00
	Vortrag aus dem Vorjahr	54.16	0.00
	Nettoertrag	500.32	54.16
	TOTAL PASSIVEN	250'554.48	250'054.16
<hr/>			
		01.07.2023	01.07.2022
		30.06.2024	30.06.2023
ANZAHL AKTIEN IM UMLAUF	Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	250	250
	STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	250	250
<hr/>			
	NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE	1'002.22	1'000.22

Aktionäre, die mehr als 5% der Aktien halten.

Procimmo Group SA mit 100%

Erfolgsrechnung

Teilvermögen Unternehmensaktionäre

		01.07.2023	01.07.2022 ¹
		30.06.2024	30.06.2023
		CHF	CHF
ERTRÄGE	Bankzinsen	500.32	83.33
	TOTAL ERTRÄGE ABZÜGLICH	500.32	83.33
AUFWAND	Sonstiger Aufwand	0.00	29.17
	TOTAL AUFWAND	0.00	29.17
	NETTOERTRAG	500.32	54.16
	REALISierter ERFOLG	500.32	54.16
	GESAMTERFOLG	500.32	54.16
VERWENDUNG DES ERFOLGES	Nettoertrag	500.32	54.16
	Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	54.16	0.00
	ZUR VERTEILUNG VERFÜGBARER BETRAG	554.48	54.16
	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	554.48	54.16
	VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	554.48	54.16

VERMÖGENSRECHNUNG IMMOBILIEN SICAV

Vermögensrechnung

Gesamtvermögen der SICAV

		30.06.2024 CHF	30.06.2023 ¹ CHF
AKTIVEN	Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	5'006'133.53	6'929'683.08
	Grundstücke, aufgeteilt in :		
	- Kommerziell genutzte Liegenschaften	1'854'920'000.00	1'788'755'000.00
	- Gemischte Bauten	47'000'000.00	49'500'000.00
	- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	51'708'100.00	64'869'800.00
	TOTAL GRUNDSTÜCKE	1'953'628'100.00	1'903'124'800.00
	Sonstige Vermögenswerte	40'246'830.21	33'224'502.05
	GESAMTFONDSVERMÖGEN ABZÜGLICH	1'998'881'063.74	1'943'278'985.13
PASSIVEN	Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	160'577'500.00	136'745'000.00
	- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	63'575'105.62	36'926'762.13
	Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	353'141'000.00	387'706'650.00
	NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	1'421'587'458.12	1'381'900'573.00
	Geschätzte Liquidationssteuern	-22'074'688.00	-20'432'329.00
	NETTOFONDSVERMÖGEN	1'399'512'770.12	1'361'468'244.00
		01.07.2023	01.07.2022
		30.06.2024	30.06.2023
		CHF	CHF
ANZAHL AKTIEN IM UMLAUF	TEILVERMÖGEN ANLEGERAKTIONÄRE		
	Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	9'911'542	9'911'542
	Anzahl der nach der Vereinigung umgetauschten Aktien	-652'967	0
	Anzahl ausgegebene Aktien	514'365	0
	STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	9'772'940	9'911'542
	UNTERNEHMENSAKTIONÄRE		
	Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	250	250
	STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	250	250

Erfolgsrechnung

Gesamtvermögen der SICAV

		01.07.2023 30.06.2024 CHF	01.07.2022 30.06.2023 ¹ CHF
ERTRÄGE	Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	8'135.63	162.33
	Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	108'579'298.07	95'623'633.40
	Aktivierete Bauzinsen	766'383.67	841'996.12
	Übrige Erträge	775'201.14	683'300.12
	Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien	2'530'217.15	0.00
	TOTAL ERTRÄGE ABZÜGLICH	112'659'235.66	97'149'091.97
AUFWAND	Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	7'401'747.46	5'489'115.32
	Baurechtszins	334'278.30	293'680.80
	Unterhalt und Reparaturen	6'708'462.46	5'747'011.84
	Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in :		
	- Liegenschaftsaufwand	8'605'476.51	10'271'553.51
	- Liegenschaftssteuern	2'162'856.13	2'023'823.00
	- Verwaltungsaufwand	2'972'374.52	2'552'998.46
	- Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	1'044'518.84	292'149.69
	Steuern auf Einkommen und Vermögen	7'524'513.53	5'920'880.00
	Schätzungs- und Prüfaufwand	428'033.00	399'470.90
	Reglementarische Vergütungen :		
	- an die Fondsleitung	13'472'597.12	12'124'462.35
	- an die Depotbank	578'923.58	527'314.89
	- an die Depotbank - Ausschüttungskommission	247'286.20	215'783.44
	Sonstiger Aufwand	612'624.74	390'929.20
	TOTAL AUFWAND	52'093'692.39	46'249'173.40
	NETTOERTRAG	60'565'543.27	50'899'918.57
	Realisierte Kapitalgewinne nach Steuern auf Grundstücksgewinn	2'357'919.07	969'517.65
	Realisierte Kapitalverluste	-1'061'100.52	-4'055'077.81
	REALISierter ERFOLG	61'862'361.82	47'814'358.41
	Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	-43'459'314.72	-2'428'321.39
	Liquidationssteuern (Veränderung)	-1'642'359.00	1'129'242.36
	GESAMTERFOLG	16'760'688.10	46'515'279.38
VERWENDUNG DES ERFOLGES	Nettoertrag	60'565'543.27	50'899'918.57
	Ausschüttbarer Kapitalgewinn des Rechnungsjahres	2'357'919.07	969'517.65
	Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	9'941'149.70	8'498'470.21
	Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr	24'626'771.34	23'657'253.69
	ZUR VERTEILUNG VERFÜGBARER BETRAG	97'491'383.38	84'025'160.12
	Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	58'637'640.00	49'457'239.08
	ZUR AUSZAHLUNG AN DIE ANLEGER VORGESEHENER BETRAG	58'637'640.00	49'457'239.08
	Vortrag auf neue Rechnung		
	Ordentlicher Ertrag	11'869'052.97	9'941'149.70
	Kapitalgewinn	26'984'690.41	24'626'771.34
	VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	38'853'743.38	34'567'921.04

¹ Die Vergleichsdaten per 30. Juni 2023 umfassen die Daten des Teilfonds Swiss Commercial Fund und die Daten des Teilfonds Swiss Commercial Fund II über ein Geschäftsjahr von neun Monaten vor der Vereinigung.

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

Im Mai 2023 wurde der vertragliche Fonds „Procimmo Swiss Commercial Fund II“ unter der Denomination „Swiss Commercial Fund II“ in ein Anlegerteilvermögen der SICAV umgewandelt.

Anschliessend wurde die Vereinigung des Teilvermögens „Swiss Commercial Fund II“ mit dem Teilvermögen „SwissCommercial Fund“ von der Fondsleitung, Solutions & Funds SA und der Banque Cantonale Vaudoise in ihrer Eigenschaft als Depotbank durchgeführt. Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (FINMA) hat sie am 22. August 2023 genehmigt. Sie trat am 31. Oktober 2023 mit Rückwirkung auf den 30. Juni 2023 in Kraft.

Die letzte Version des Prospekts mit Anlagereglement ist am 11. März 2024 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 Anlageraktionären. 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 100OR bleibt in jedem Fall vorbehalten.

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

Das Teilvermögen ist nicht in Aktienklassen unterteilt.

Verwaltung und Organe

Verwaltungsrat	Hans Rudolf Hauri Präsident Erin Wood Bergeretto Mitglied des Verwaltungsrats Stefan Fahrländer Mitglied des Verwaltungsrats
Fondsleitung	Solutions & Funds AG Promenade de Castellane 4 1110 Morges
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise Place St François 14 1001 Lausanne
Vermögensverwalterin	Procimmo SA Rue de Lausanne 64 1020 Renens VD
Fund Manager	Richard Dahdah
Schätzungsexperten	Wüest Partner AG , Zürich und Genf Nicolas Othmar Mueller und Vincent Clapasson Jones Lang LaSalle SA , Zürich und Genf Daniel Schneider und Daniel Macht
Liegenschaftsverwaltungen	ADVANTAIL Suisse Sàrl , Servion Domicim SA , Delsberg Domicim SA , Morges Domicim SA , Sitten Domicim SA , Yverdon Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil , Neuenburg Naef Immobilier Genève SA , Genf (<i>bis 31. Dezember 2023</i>) Naef Immobilier Lausanne SA , Lausanne PRIVERA AG , Gümligen PRIVERA SA , Lausanne Société Privée de Gérance SA , Genf (<i>ab 1. Januar 2024</i>) Wincasa AG , Winterthur
Prüfgesellschaft	PricewaterhouseCoopers SA Avenue Guiseeppe-Motta 50 1211 Genf 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 Aktien

Es wurden keine Aktien gekündigt.

Informationen zu Derivaten

Der SICAV und seine Teilvermögen hält keine Derivate.

Ereignisse nach Abschluss des Geschäftsjahres

Im Juli 2024 unterzeichnete die SICAV einen Verkaufsvertrag für die Liegenschaft „Bahnhofstrasse 18“ in Murten für einen Betrag von CHF 8'869'800.90 mit einer geplanten Eigentumsübertragung am 3. September 2024. Sie unterzeichnete ebenfalls einen bedingten Verkaufsvertrag auf Termin für die Liegenschaft „Mattenstrasse 133“ in Biel für einen Betrag von CHF 2'700'000.00 mit einer Eigentumsübertragung nach Erfüllung der Bedingungen. Schliesslich unterzeichnete sie am 18. September einen Verkaufsvertrag für die Liegenschaft „Route de l'Industrie 87“ in Domdidier für einen Betrag von CHF 3'900'000.00 mit einer Eigentumsübertragung bis Anfang November 2024.

Die SICAV kaufte ebenfalls eine Liegenschaft an der „Avenue de Savoie 56“ in Vouvry für CHF 9'000'000.00 mit Eigentumsübertragung am 13. August 2024. Dieser Kauf wurde durch ein Hypothekendarlehen finanziert.

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 berechne-

ten Cashflows werden abgezinst, und mithilfe der Summe dieser Beträge sowie des Residualwertes der Liegenschaft kann der Verkehrswert ermittelt werden. Dieser entspricht dem fairen Marktwert einer Liegenschaft zum Zeitpunkt der Bewertung.

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

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

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.20% und 5.50%. Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.99%.

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.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.50% und 5.20%. Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.30%.

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 Teilvermögens, abzüglich Eventualverbindlichkeiten des Immobiliensteilvermögens sowie bei der allfälligen Liquidation des Immobilienfonds anfallender Steuern, dividiert durch die Anzahl der Aktie im Umlauf. Er wird auf zwei Stellen nach dem Komma gerundet.

Prüfungsgesellschaft

Die Prüfungskosten beliefen sich auf CHF 110'300.00 für die Prüfung der Jahresrechnung. Die Prüfungsgesellschaft hat keine weiteren Dienstleistungen für den Fonds erbracht.

Angelegenheiten mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Am 26. Januar 2024 genehmigte die FINMA die Änderungen des Prospekts mit integriertem Anlagereglement, wie sie ihr von der Fondsleitung und der Depotbank unterbreitet und am 11. März 2024 veröffentlicht wurden.

Die neuen Dokumente der SICAV traten am 11. März 2024 in Kraft und beinhalten im Wesentlichen den Ansatz zur Integration von Nachhaltigkeitsfaktoren sowie Präzisierungen zur Ausgabe und Rücknahme der Aktien.

Ausserdem wurde mit Publikation vom 23. April 2024 die Änderung der Fondsleitung von Solutions & Funds SA zu Procimmo SA angekündigt. Diese Änderung ist für Januar 2025 geplant. Sie muss aber noch von der FINMA genehmigt werden.

Informationen über Geschäfte mit nahestehenden Personen im Sinne von Art. 91a KKV

Die SICAV hat am 29. Februar 2024 Transaktionen mit nahestehenden Personen getätigt.

Geschäfte mit nahestehenden Personen sind laut Gesetz grundsätzlich verboten, jedoch kann die FINMA nach Art. 63 Abs. 4 KAG in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot bewilligen. Dies wenn nachfolgende Kriterien gemäss Art. 32a KKV erfüllt sind:

- der Anlagereglement diese Möglichkeit vorsieht
- das Geschäft im Interesse der Anleger ist
- zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten gemäss Fondsvertrag, ein unabhängiger Schätzungsexperte gemäss Art. 64 Abs. 1 KAG die Marktkonformität des Verkaufspreises bestätigt.

Alle erwähnten Kriterien waren erfüllt.

In den Gemeinden Montagny-près-Yverdon und Le Mont-sur-Lausanne hat die SICAV die Parzellen 449-1 und 541 sowie 1805 an eine nahe stehende Person verkauft. Diese strategischen Verkäufe wurden im Interesse der Anleger getätigt. Der Verkaufspreis die Parzellen 449-1 und 541 betrug CHF 3'943'000.00. Der Verkaufspreis der Parzelle 1805 betrug CHF 2'474'000.00. Sowohl der ständige Schätzungsexperte wie auch der unabhängige Schätzungsexperte haben den Wert der Parzellen 449-1 und 541 sowie 1805 tiefer als der verhandelte Verkaufspreis geschätzt.

Eine entsprechende Ausnahmegewilligung wurde am 07. November 2023 von der Fondsleitung bei der FINMA beantragt. Die FINMA hat mit Schreiben vom 05 Februar 2024 die Ausnahmegewilligung für diese beiden Verkäufe erteilt.

Nachhaltigkeit (Nicht geprüft)

Einleitung

Dieser Anhang zum Jahresbericht knüpft an den ESG-Bericht der Vermögensverwalterin Procimmo SA, der im Dezember 2023 veröffentlicht wurde. Er soll den energetischen Zustand des Immobilienbestandes, die bereits ergriffenen sowie die geplanten Massnahmen zur Erreichung der festgelegten Massnahme für die SICAV «Procimmo Real Estate SICAV» darstellen.

Bis 2030 soll die folgende Umweltmassnahme im Wesentlichen umgesetzt werden:

1. Die Senkung der CO₂-Emissionen um 40% im Vergleich zu 2020. Der gewählte Indikator wird in Kilogramm CO₂ pro Jahr und Quadratmeter ausgedrückt: kgCO₂/m² /Jahr.

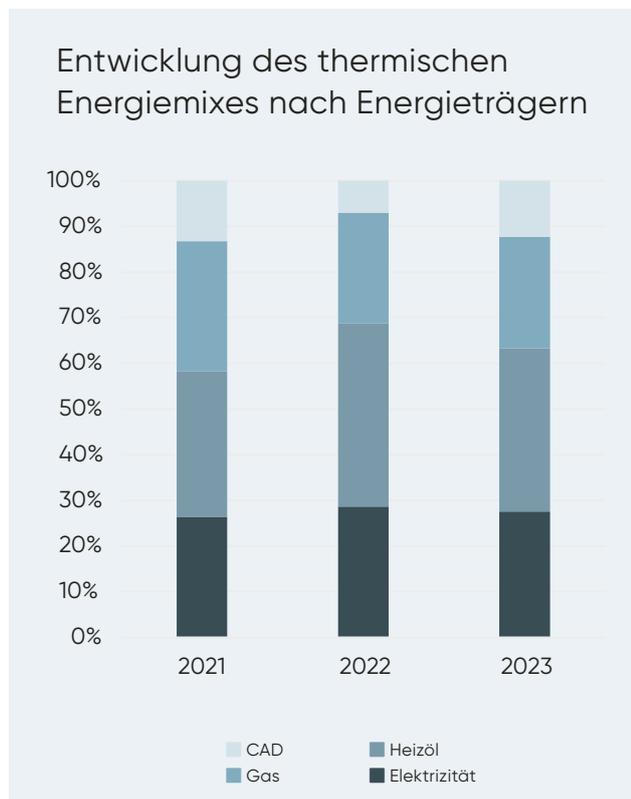
Angewandte Methodik

Aspekte «Umwelt»

- Die Umweltstrategie bleibt unverändert gegenüber derjenigen, welche im ESG-Bericht von Procimmo im Dezember 2023 vorgestellt wurde.
- Der externe Dienstleister für die Berichterstattung der Nachhaltigkeitsdaten ist seit 2023 die Firma Amstein + Walthert AG.
- Zusätzlich dazu wurden die Empfehlungen der Asset Management Association (AMAS), die im Zirkular Nr. 4 (Mai 2022) und Nr. 6 (September 2023) veröffentlicht wurden, bei der Berechnung der Umweltkennzahlen angewendet.
- Wie von AMAS vorgeschlagen, werden die dargestellten Kennzahlen auf der Grundlage der Innenmietflächen und nicht auf der Grundlage der Energiebezugsflächen (EBS) berechnet. Bei industriellen und gewerblichen Nutzungen ist die Verwendung der Mietflächen relevanter, da sie die Besonderheiten der SICAV «Procimmo Real Estate SICAV» besser widerspiegeln.

AMAS Umweltindizes der SICAV «Procimmo Real Estate SICAV» per 31.12.2023

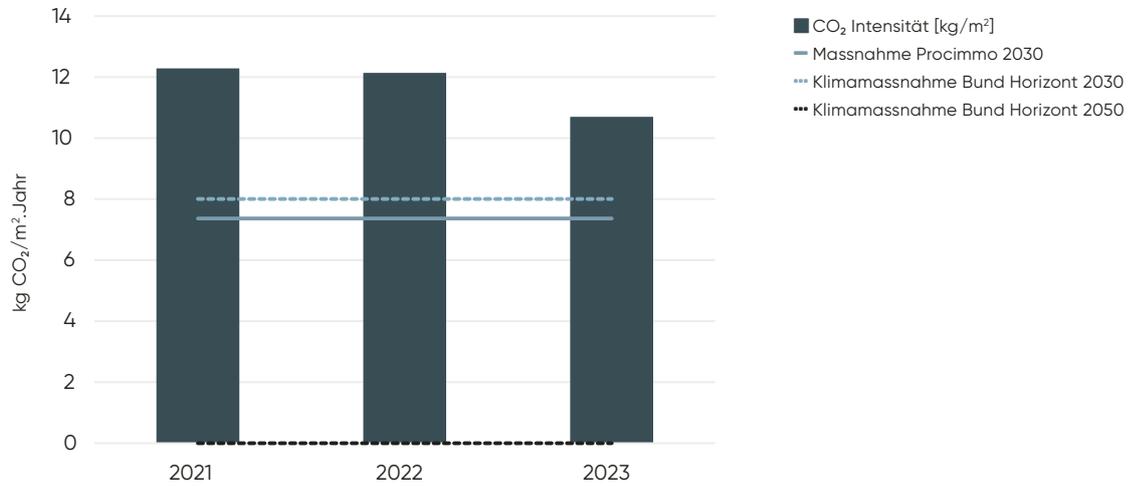
Um den Vergleich der Energiedaten zwischen den Fonds zu verbessern, hat die AMAS im September 2023 (Zirkular Nr. 6) Empfehlungen für die Berichterstattung veröffentlicht.



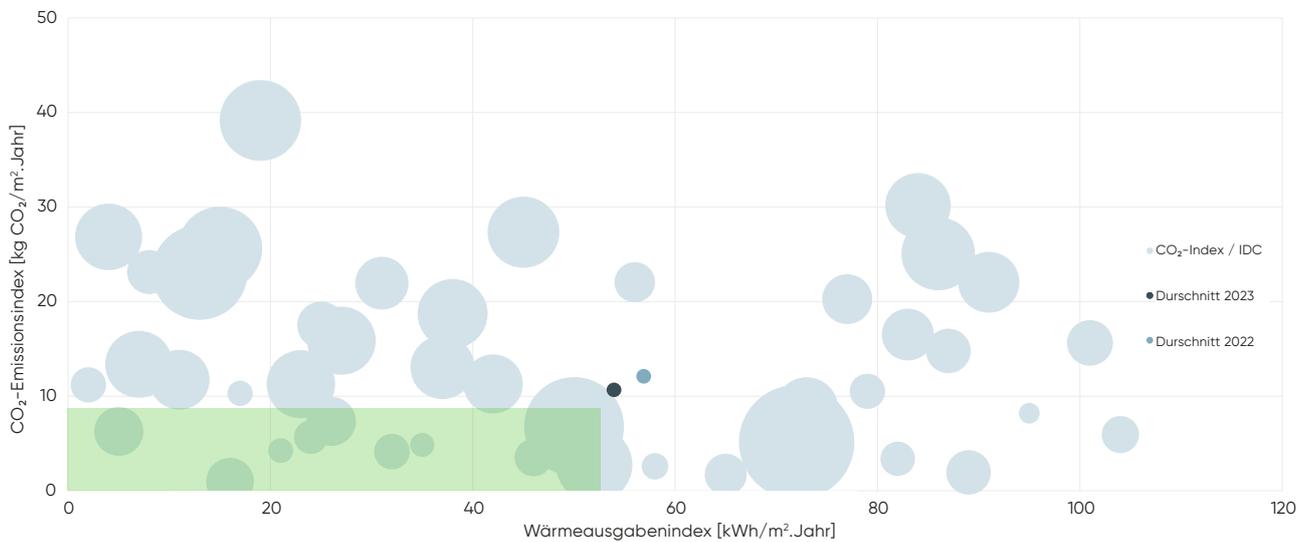
	Abdeckungsgrad Gemäss der Richtlinie Nr.04/2022 der Asset Management Association Kategorien 1a & 1b	54.0% 2022 : 53.0%
	Innere Mietfläche Gemäss der Richtlinie Nr.04/2022 der Asset Management Association Kategorien 1a & 1b	951'230 m ² 2022 : 954'665
	Energieintensität thermisch und elektrisch (scope 1+2)	75 kWh/m ² 2022 : 80
	Emission von CO₂ (scope 1+2)	10.7 kg CO ₂ /m ² 2022 : 12.1

Entwicklung der Verbrauchs- und CO₂-Indikatoren

Entwicklung der Kohlenstoffintensität (CO₂)



Intensität der CO₂-Emissionen / Wärmeausgabenindex 2023, mit Durchschnittswerten und Zielen für 2030



Es ist anzumerken, dass die Indikatoren für Verbrauch und CO₂-Emissionen zwischen 2022 und 2023 gesunken sind. Die Ursachen wurden durch ein Gutachten ermittelt und erklären sich folgendermassen:

- Der Ersatz von fossilen Wärmeerzeugungen an bestimmten Standorten durch Fernwärme (CAD).
- Die Energieeinsparungen, die hauptsächlich durch die Dachrenovierung und die zusätzliche Installation von Photovoltaikanlagen erzielt wurden.

ESG-Ergebnisse 2023-2024

Die SICAV «Procimmo Real Estate SICAV» hat mehrere umweltbezogene Massnahmen umgesetzt und zeigt damit ihr kontinuierliches Engagement für die Reduzierung ihres CO₂-Ausstosses.

1. Steinhausen Erlenweg 6/8 – Photovoltaik und E-Ladestationen

Die SICAV «Procimmo Real Estate SICAV» hat aufgrund der hohen Nachfrage an Elektro-Ladestationen das Dach im Sommer 2023 mit einer Photovoltaik-Anlage und die Tiefgarage mit einer Elektro-Ladeinfrastruktur ausgestattet. Dies ermöglicht den Mietern ihre Elektro-Auto mit der auf dem Dach gewonnenen Energie zu laden. Die Anlage leistet 77 kWp und generiert jährlich 73'000 kWh. In der Tiefgarage können bis zu 48 Autos geladen werden.



2. Baar Blegistrasse 21/23 – Erschliessung Fernwärme

Die Liegenschaft an der Blegistrasse 21/23 wurde bis anhin mit Öl beheizt. Im Sommer 2023 wurde das Gebäude vom Fernwärmelieferanten Korporation Baar erschlossen. Neu wird die Wärme zu 95% CO₂-neutral mit einheimischer Holzenergie hergestellt. Diese Realisierung ermöglicht eine Reduktion des jährlichen Heizölverbrauchs um rund 30'000 Liter und trägt somit zu der vom Fonds «Procimmo Real Estate SICAV» festgelegten Massnahme bei, die CO₂-Emissionen bis 2030 um 40% äq. zu reduzieren.



3. La Chaux-de-Fonds, Route de l'Helvétie 283 – Photovoltaikanlagen und Pelletkessel

Im Rahmen des Baus einer neuen Halle für einen Mieter in La Chaux-de-Fonds hat die SICAV «Procimmo Real Estate SICAV» mit VITEOS die Installation von Photovoltaikanlagen realisiert und den Parkplatz mit elektrischen Ladestationen ausgestattet. Dieses Projekt ermöglicht die Lieferung von Photovoltaikstrom mit einer Leistung von 368 kWp auf einer Fläche von ca. 1'740 m² Solarpaneelen.

Das Gebäude ist seit Herbst 2023 in Betrieb. Die Wärmeherzeugung erfolgt durch einen Pelletkessel mit einer Nennleistung von 115 kW.



4. Sainte-Croix, Rue de l'Industrie 21 – Photovoltaikanlagen

Die SICAV «Procimmo Real Estate SICAV» hat eine Photovoltaikanlage auf dem Gebäude an der Adresse Industrie 21 in Sainte-Croix installiert. Dieses Projekt ermöglicht die Lieferung von Photovoltaikstrom mit einer Gesamtleistung von 590 kWp auf einer Fläche von 2.800 m² Solarpaneelen. Dieser lokal erzeugte, kohlenstofffreie Strom wird in erster Linie von den Mietern selbst verbraucht. Der Überschuss wird ins Netz eingespeist.



5. Eysins, Route de Crassier 13 – Austausch des Gaskessels

Die SICAV «Procimmo Real Estate SICAV» hat die Genehmigung erhalten, den Gaskessel des Gebäudes an der Route de Crassier 13 in Eysins durch ein bivalentes System mit einer Luft/Wasser-Wärmepumpe mit einer Leistung von 100 kW und einem Gas-Brennwertkessel zur Unterstützung und als Backup zu ersetzen.

Diese Konfiguration erfüllt die Bedürfnisse des derzeitigen Mieters (Temperaturregime von 55/48°C) und reduziert gleichzeitig die CO₂-Emissionen des Standorts um ca. 40%. Die Bauarbeiten sollen im Oktober 2024 abgeschlossen sein.

Diese Leistungen zeugen vom konkreten Engagement der SICAV «Procimmo Real Estate SICAV» für die Umwelt und seinem aktiven Beitrag zur Umstellung auf eine nachhaltigere Wirtschaft.

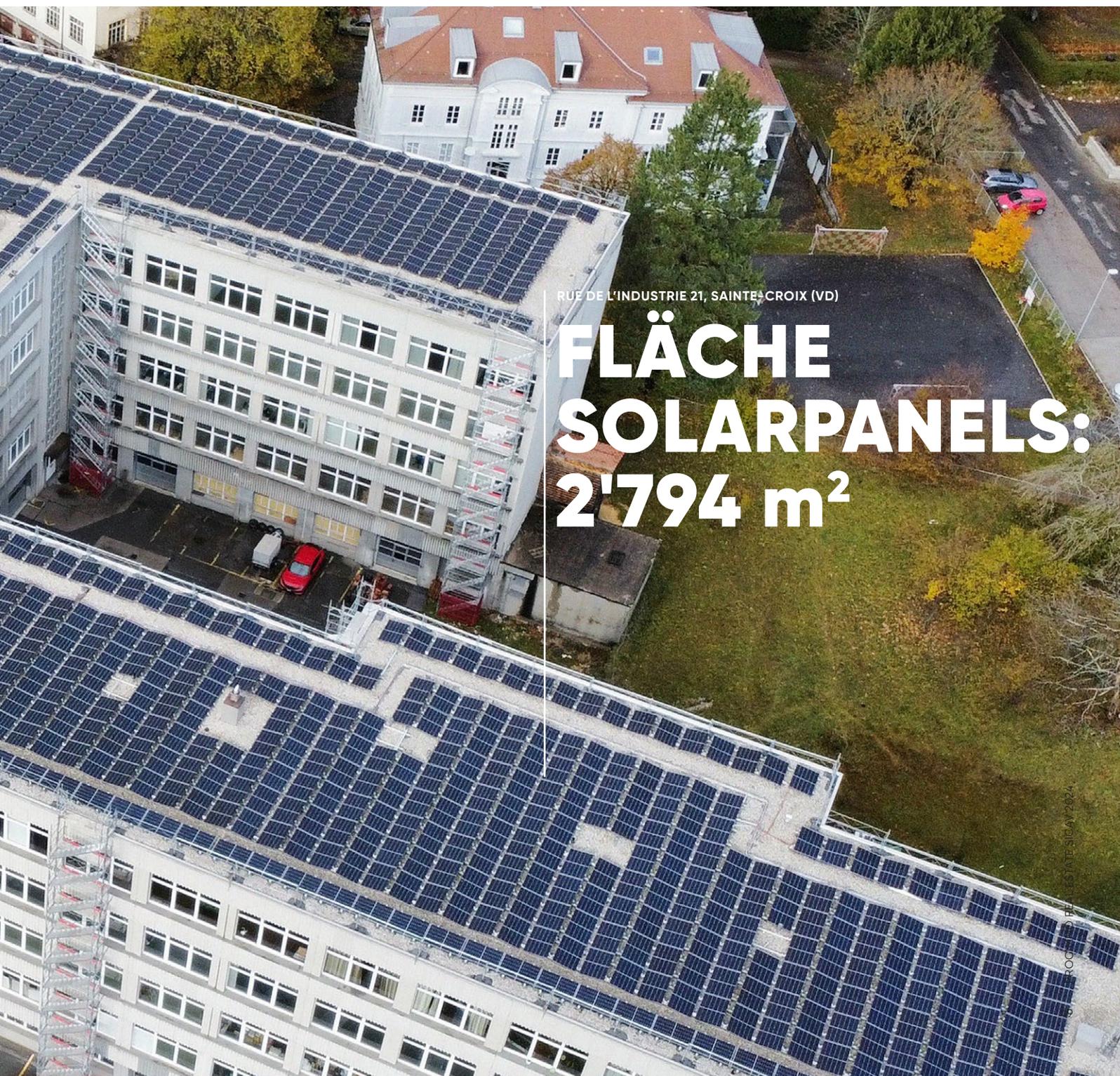


Ausblick

- Die Realisierbarkeit der Hauptmassnahme bis 2030 bleibt weiterhin für die Vermögensverwalterin erreichbar. Dazu werden die umfassenden Renovierungen in Abstimmung mit den Dividendenzielen des Fonds sorgfältig geplant. Immobilienentwicklungen dienen auch als finanzieller Hebel, um die Renovierung des Bestands zu beschleunigen. Subventionen, Zertifizierungen und damit verbundene zulässige Mieterhöhungen sind Teil dieses Ansatzes.
- Die Installation von Energiezählern für alle Gebäude ist geplant. Diese Zähler, deren Installation 3 bis 4 Jahre dauern wird, werden mit einer Energieberichtsplattform verbunden sein. Diese Konfiguration wird eine bessere Reaktionsfähigkeit bei der Erfassung der Verbrauchsdaten ermöglichen und

gleichzeitig das Risiko von Ablesefehlern bei den traditionellen Verfahren (Rechnungen von Konzessionären und Hausverwaltungen) begrenzen. Auf diese Weise kann die Vermögensverwalterin bestimmte Verbrauchsabweichungen vorhersehen und proaktiv Arbeiten mit hohem energetischem Mehrwert durchführen.

- Schliesslich wird derzeit intern über eine globale Zertifizierung der «Procimmo Real Estate SICAV» nach bestimmten Labels wie SSREI, GRESB und REMMS nachgedacht.



RUE DE L'INDUSTRIE 21, SAINTE-CROIX (VD)

**FLÄCHE
SOLARPANELS:
2'794 m²**

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 Teilvermögen der Anlegeraktionäre einschliesslich der weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. a–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG), dem Teilvermögen der Unternehmeraktionäre sowie die daraus erstellte Gesamtrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) – nachfolgend gesamthaft als «die Jahresrechnungen» bezeichnet – zum 30. Juni 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die beigelegten Jahresrechnungen (Seiten 8 bis 44) 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.

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

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.

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 des Erfolges de 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

Genf, 27. September 2024

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