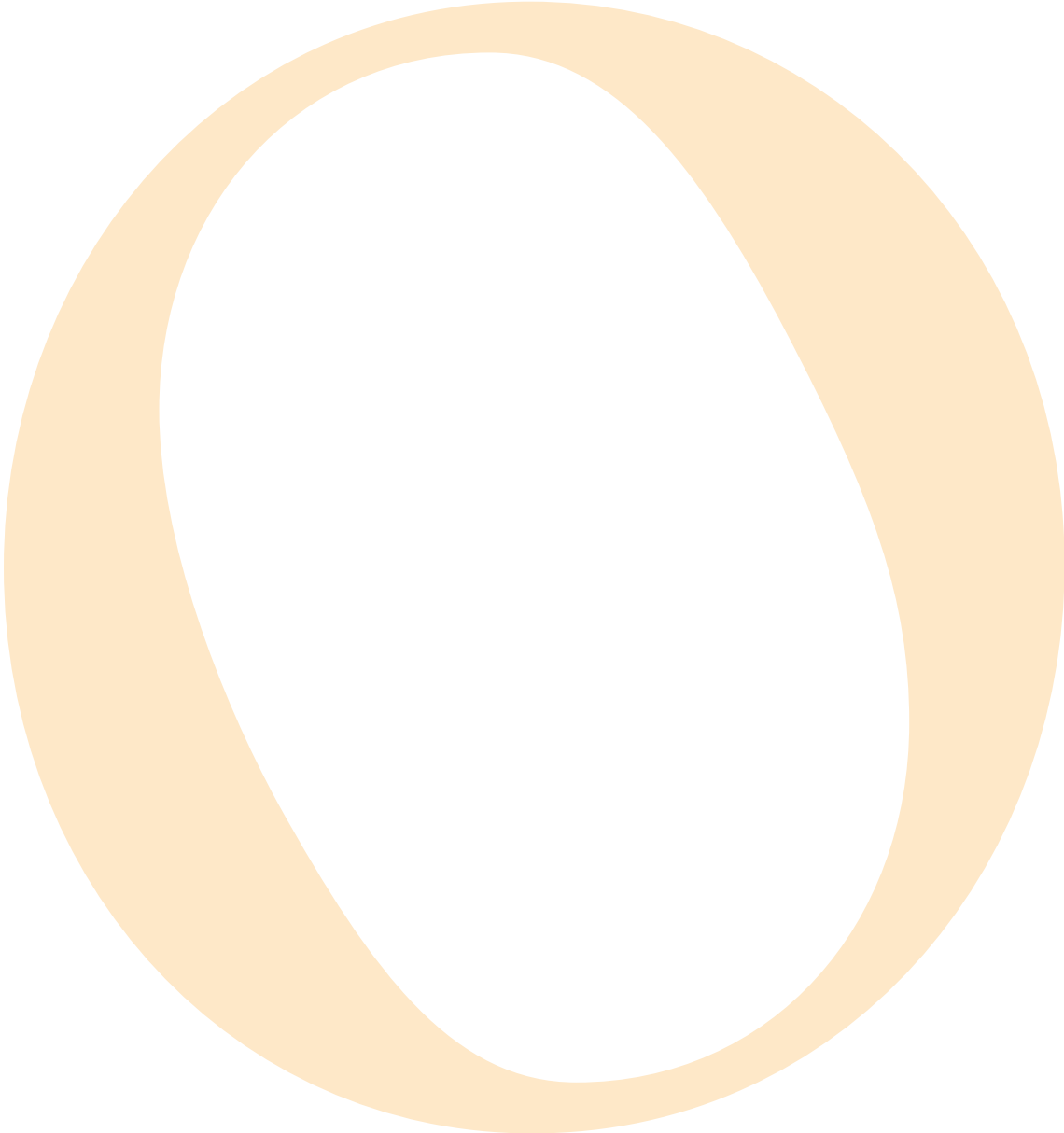


**2024 STREETBOX REAL ESTATE FUND**  
HALBJAHRESBERICHT PER 30. SEPTEMBER 2024



## PORTRÄT DES FONDS

**Streetbox Real Estate Fund** ist ein Anlagefonds nach schweizerischem Recht der Kategorie Immobilienfonds gemäss Bundesgesetz vom 23. Juni 2006 über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG).

Solutions & Funds SA ist seit dem 29. Januar 2009 für die Fondsleitung verantwortlich. Damals erfolgte die erstmalige Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), gemäss dem sich die Fondsleitung verpflichtet, die Anlegerinnen und Anleger im Verhältnis zu den von ihnen erworbenen Anteilen am Immobilienfonds zu beteiligen und diesen gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und dem Fondsvertrag unabhängig und in eigenem Namen zu verwalten. Die Depotbank ist nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben Vertragspartei.

Der Fonds investiert vorwiegend in Immobilien des Typs «modulare Industriehallen» von mittlerer Grösse in Agglomerationen und insbesondere in der Nähe von Autobahnen. Der Fonds ermöglicht Mietern, kleine Flächen zu beziehen, die einfach auf die Bedürfnisse ihrer Aktivitäten ausgerichtet sind

Das Ziel des **Streetbox Real Estate Fund** ist primär die langfristige Erhaltung des Substanzwerts der Investitionen und eine angemessene Ausschüttung ihrer Erträge. Dies soll durch die Schaffung eines Portfolios von stabilen, dynamisch bewirtschafteten Vermögenswerten erreicht werden. Zu diesem Zweck investiert der Fonds in Immobilien mit einem überdurchschnittlichen Renditepotenzial.

## VERWALTUNG UND ORGANE

### Fondsleitung

#### **Solutions & Funds SA**

Promenade de Castellane 4  
1110 Morges

### Depotbank

#### **Banque Cantonale Vaudoise**

Place St François 14  
1001 Lausanne

### Vermögensverwalter

#### **PROCIMMO SA**

Rue de Lausanne 64  
1020 Renens

### Fund Manager Streetbox

#### **Pascal Linh**

### Revisionsstelle

#### **PricewaterhouseCoopers SA**

Avenue Giuseppe-Motta 50  
1211 Genf 2

### Schätzungsexperten

#### **Wüest Partner AG**

Zürich und Zweigniederlassung Genf

Vincent Clapasson

François-Xavier Favre (bis zum 30.09.2024)

Michael Robel (ab 30.09.2024)

### Immobilienverwaltung

Die buchmässige Liegenschaftsverwaltung wurde an Lambert & Forte fiduciaire SA in Lavigny übertragen.

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

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

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

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

# **GESCHÄFTSBERICHT VON PROCIMMO SA PER 30. SEPTEMBER 2024**

Im ersten Halbjahr 2024 steigen die Mieteinnahmen des Fonds «Streetbox Real Estate Fund» im Vergleich zum 30. September 2023 um 6.35% auf CHF 6'081'532.-. Die Mietausfallrate sinkt in der Berichtsperiode signifikant um 55.93% auf 7.18%, wovon 4.52% auf Leerstände zurückzuführen sind.

## **Ergebnisse**

Der «Streetbox Real Estate Fund» schliesst das erste Halbjahr per 30. September 2024 mit einem soliden Resultat ab und kann damit seine Strategie, die Leerstandsquote des Portfolios zu reduzieren, erfolgreich weiterführen. Der Anstieg der Mieteinnahmen im ersten Halbjahr 2024 ist hauptsächlich auf die erfolgreiche Vermarktung der letzten leerstehenden Boxen am Standort Gland 2 (VD) zurückzuführen.

Der Aufwand des Fonds ist mit einem leichten Anstieg von 1.88% relativ stabil und beläuft sich per 30. September 2024 auf CHF 3'241'515.- (gegenüber CHF 3'181'615.- per 30. September 2023). Dieser Stabilität ist hauptsächlich auf die effiziente Kontrolle der Unterhalts- und Reparaturkosten sowie der Kosten im Zusammenhang mit den Gebäuden zurückzuführen. Infolgedessen beläuft sich das Nettoergebnis des Fonds per 30. September 2024 auf CHF 3'072'430.-.

Der NAV beläuft sich auf CHF 353.46, was einem Anstieg von CHF 4.17 gegenüber dem 30. September 2023 (CHF 349.29) entspricht, insbesondere dank einer Erhöhung des Gesamtwerts der Immobilien im Portfolio um CHF 1'420'000.-. Diese Entwicklung wirkt sich positiv auf die Fremdfinanzierungsquote aus, die leicht auf 29.16% sinkt (gegenüber 29.82% per 30.09.2023).

Schliesslich verbesserte sich die Anlagerendite auf 2.70% gegenüber 1.85% per 30. September 2023.

## **Rückblick auf das vergangene Halbjahr**

Das Halbjahr war von bedeutenden Fortschritten bei mehreren Hauptprojekten geprägt, die die positive Dynamik des Fonds verstärken.

Am Standort Gland 2 (VD), dem Vorzeigeobjekt des Portfolios, wurde die Vermarktung der 72 Boxen bis zum Frühsommer 2024 abgeschlossen. Dieser Erfolg ist das Ergebnis einer strukturierten Vermarktungsstrategie und einer rigorosen Überwachung der potenziellen Mietern, wodurch dieses Ziel innerhalb der vorgesehenen Fristen erreicht werden konnte.

Bezüglich der Parzelle in Moudon (VD), für die im Frühjahr 2024 ein Kaufvertrag unterzeichnet worden war, stellt die Einreichung des Baugesuchs einen weiteren wichtigen Schritt für die zukünftige Entwicklung des Portfolios dar. Dieser Fortschritt wurde von ersten konstruktiven Gesprächen mit der Gemeinde begleitet. Dieses Projekt entspricht vollständig der Strategie des Fonds, sich in einer dynamischen Region mit starkem Potenzial niederzulassen.

Darüber hinaus wurde am Standort in Uvrier (VS) eine deutliche Reduzierung des Leerstands verzeichnet. Der Standort stellte eine besondere Herausforderung in Bezug auf die Vermarktung dar. Die unternommenen Anstrengungen sind Ausdruck des Engagements des Fonds für die Aufwertung seines gesamten Vermögens.

Diese Erfolge spiegeln den proaktiven und strukturierten Ansatz der Vermögensverwalterin für den Fonds wider, der auf die Optimierung der Verwaltung der Vermögenswerte ausgerichtet ist.

### **Ausblick**

Die Aussichten des Fonds für die nächsten Monate sind auf mehrere strategischen Prioritäten ausgerichtet.

Zunächst wird die Vermögensverwalterin ihre Anstrengungen darauf konzentrieren, die Baugenehmigungen für die zukünftigen «Streetbox»-Hallenprojekte auf den Grundstücken in Moudon (VD) und Colombier (NE) zu erhalten, mit dem Ziel, dies bis zum Sommer 2025 abzuschliessen zu können. Diese Projekte stellen Schlüsselmöglichkeiten dar, um die Präsenz des Fonds in diesen Regionen zu stärken.

Parallel dazu wird die Vermögensverwalterin ihre aktive Suche nach neuen Möglichkeiten zum Erwerb von Grundstücken fortsetzen, um ein kontinuierliches Entwicklungstempo aufrechtzuerhalten. Diese Vorgehensweise zielt darauf ab, das Portfolio zu konsolidieren und den Wachstumsanforderungen des Fonds gerecht zu werden.

Schliesslich wird die Digitalisierung der Prozesse für die Miet- und technische Verwaltung in Kürze abgeschlossen sein. Dieses Ziel, das wesentlich ist, um die Effizienz und Qualität der Leistungen im Bereich der Miet- und technischen Verwaltung zu steigern, ist Teil des Bestrebens, moderne Lösungen zu integrieren, die auf die Bedürfnisse des Portfolios zugeschnitten sind.

Die Vermögensverwalterin setzt ihre Ausschüttungsstrategie fort, die darauf abzielt, die gesamte Dividende auf der Grundlage der aufgelaufenen Mieteinnahmen zu finanzieren, wobei sie sich insbesondere auf die zukünftige Entwicklung des Standorts Moudon (VD) stützt.

## KENNZAHLEN

|  |     | 30.09.2024     | 30.09.2023     |
|--|-----|----------------|----------------|
| Gesamtfondsvermögen                      | CHF | 229'769'366.35 | 226'947'987.28 |
| Nettofondsvermögen                       | CHF | 151'834'472.81 | 150'044'049.74 |
| Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten | CHF | 223'913'000.00 | 222'493'000.00 |

### Informationen der vorhergehenden Jahre

|            | Anteile im Umlauf | Nettofondsvermögen | Nettoinventarwert pro Anteil | Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Anteil | Ausschüttung des Reingewinns pro Anteil | Gesamtausschüttung |
|------------|-------------------|--------------------|------------------------------|--|---|--------------------|
| 30.09.2022 | 429'565           | CHF 142'416'374.87 | CHF 331.54                   | N/A  | N/A                                     | N/A                |
| 30.09.2023 | 429'565           | CHF 150'044'049.74 | CHF 349.29                   | N/A  | N/A                                     | N/A                |
| 30.09.2024 | 429'565           | CHF 151'834'472.81 | CHF 353.46                   | N/A  | N/A                                     | N/A                |

### Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

|   | 30.09.2024          | 30.09.2023          |
|---|---------------------|---------------------|
| Mietausfallrate                                       | 7.18%               | 16.29%              |
| Fremdfinanzierungsquote                               | 29.16%              | 29.82%              |
| Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)                      | 66.77% <sup>1</sup> | 71.21% <sup>2</sup> |
| Fondbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)                | 0.95%               | 0.95%               |
| Fondbetriebsaufwandquote (TER REF MV)                 | 1.08%               | 1.18%               |
| Eigenkapitalrendite (ROE)                             | 2.58% <sup>1</sup>  | 9.94% <sup>2</sup>  |
| Rendite des investierten Kapitals (ROIC) <sup>2</sup> | 4.06%               | 6.67%               |
| Ausschüttungsrendite                                  | N/A                 | N/A                 |
| Ausschüttungsquote (Payout ratio)                     | N/A                 | N/A                 |
| Agio/Disagio  | 42.02%              | 20.82%              |
| Anlagerendite <sup>1</sup>                            | 2.70%               | 1.85%               |

### Performance Streetbox Real Estate Fund

|                            | Seit Bestehen des Fonds | 30. September 2024 <sup>1</sup> | 30. September 2023 <sup>1</sup> |
|----------------------------|-------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Streetbox Real Estate Fund | 317.45%                 | 7.32%                           | -1.27%                          |
| SXI Real Estate® Funds TR  | 120.00%                 | 3.69%                           | 0.45%                           |

<sup>1</sup> Berechnet auf der Berichtsperiode.

<sup>2</sup> Berechnet auf 12 Monaten.

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

# VERMÖGENSRECHNUNG

|   | 30.09.2024            | 30.09.2023            |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | CHF                   | CHF                   |
| Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken            | 1'371'570.75          | 1'063'652.63          |
| Grundstücke, aufgeteilt in :  |                       |                       |
| - Kommerziell genutzte Liegenschaften   | 223'913'000.00        | 222'493'000.00        |
| <b>Total Grundstücke</b>  | <b>223'913'000.00</b> | <b>222'493'000.00</b> |
| Sonstige Vermögenswerte   | 4'484'795.60          | 3'391'334.65          |
| <b>Gesamtfondsvermögen abzüglich</b>  | <b>229'769'366.35</b> | <b>226'947'987.28</b> |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :   |                       |                       |
| - Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sicher gestellte Verbindlichkeiten | 17'798'500.00         | 11'651'000.00         |
| - Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten   | 2'719'575.54          | 1'479'533.54          |
| Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :   |                       |                       |
| - Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sicher gestellte Verbindlichkeiten | 47'499'750.00         | 54'705'750.00         |
| <b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>                                       | <b>161'751'540.81</b> | <b>159'111'703.74</b> |
| Geschätzte Liquidationssteuern  | -9'917'068.00         | -9'067'654.00         |
| <b>Nettofondsvermögen</b>   | <b>151'834'472.81</b> | <b>150'044'049.74</b> |
| <b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>  | <b>01.04.2024</b>     | <b>01.04.2023</b>     |
|   | <b>30.09.2024</b>     | <b>30.09.2023</b>     |
|   | CHF                   | CHF                   |
| Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres  | 154'416'500.55        | 153'842'747.19        |
| Ausschüttung  | -6'572'344.50         | -6'529'388.00         |
| Saldo aus dem Anteilverkehr   | 0.00                  | 0.00                  |
| Gesamterfolg  | 3'990'316.76          | 2'730'690.55          |
| <b>Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres</b>   | <b>151'834'472.81</b> | <b>150'044'049.74</b> |
| <b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>   | <b>01.04.2024</b>     | <b>01.04.2023</b>     |
|   | <b>30.09.2024</b>     | <b>30.09.2023</b>     |
| Stand zu Beginn des Rechnungsjahres   | 429'565               | 429'565               |
| Anzahl ausgegebene Anteile  | 0                     | 0                     |
| Anzahl zurückgenommene Anteile  | 0                     | 0                     |
| <b>Stand am Ende des Rechnungsjahres</b>  | <b>429'565</b>        | <b>429'565</b>        |
| <b>Nettoinventarwert pro Anteil</b>   | <b>353.46</b>         | <b>349.29</b>         |

# ERFOLGSRECHNUNG

|   | 01.04.2024<br>30.09.2024<br>CHF | 01.04.2023<br>30.09.2023<br>CHF |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Ertrag</b>   |                                 |                                 |
| Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen  | 718.55                          | 1'094.10                        |
| Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)  | 6'081'532.30                    | 5'718'640.40                    |
| Übrige Erträge  | 231'693.45                      | 0.00                            |
| <b>Total Erträge abzüglich:</b>   | <b>6'313'944.30</b>             | <b>5'719'734.50</b>             |
| Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten | 457'855.27                      | 435'411.14                      |
| Unterhalt und Reparaturen   | 99'046.21                       | 226'676.90                      |
| Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:  |                                 |                                 |
| - Liegenschaftsaufwand  | 630'030.59                      | 699'954.52                      |
| - Liegenschaftssteuern  | 206'405.00                      | 194'045.00                      |
| - Verwaltungsaufwand  | 109'524.55                      | 96'439.85                       |
| - Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren                             | 100'949.09                      | 34'482.50                       |
| Steuern auf Einkommen und Vermögen  | 530'509.00                      | 524'097.00                      |
| Schätzungs- und Prüfaufwand   | 40'978.30                       | 51'353.90                       |
| Reglementarische Vergütungen:   |                                 |                                 |
| - an die Fondsleitung   | 930'423.75                      | 767'271.74                      |
| - an die Depotbank  | 38'604.13                       | 38'566.06                       |
| - an die Depotbank - Ausschüttungskommission                                      | 16'430.86                       | 32'646.94                       |
| Sonstiger Aufwand   | 80'757.84                       | 80'669.54                       |
| <b>Total Aufwand</b>  | <b>3'241'514.59</b>             | <b>3'181'615.09</b>             |
| <b>Nettoertrag</b>  | <b>3'072'429.71</b>             | <b>2'538'119.41</b>             |
| Realisierte Kapitalgewinne inkl. Steuern auf den realisierten Gewinn              | 708'771.41                      | 60'025.55                       |
| <b>Realisierter Erfolg</b>  | <b>3'781'201.12</b>             | <b>2'598'144.96</b>             |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)                      | 448'356.64                      | 86'547.59                       |
| Liquidationssteuern (Veränderung)   | -239'241.00                     | 45'998.00                       |
| <b>Gesamterfolg</b>   | <b>3'990'316.76</b>             | <b>2'730'690.55</b>             |



# IMMOBILIENINVENTAR

## Kommerziell genutzte Liegenschaften

| Kanton       | Ort / Adresse                                     | Gestehungskosten   | Verkehrswert       | Erzielte Brutto-<br>mieteinnahmen <sup>1</sup> | Leerstände<br>gesamt |
|--------------|---|--------------------|--------------------|--|----------------------|
|              |   | CHF                | CHF                | CHF  |                      |
| <b>FR</b>    | <b>Granges (Veveyse)</b>                          |                    |                    |  |                      |
|              | <sup>2</sup> Route de Pra-Charbon 34A, 34B        | 3'622'061          | 4'318'000          | 135'460  | 1.59%                |
|              | <b>Rossens</b>                                    |                    |                    |  |                      |
|              | <sup>2</sup> Chemin de Combernesse 4              | 2'726'814          | 4'429'000          | 128'230  | 6.68%                |
|              | <b>Semsales</b>                                   |                    |                    |  |                      |
|              | <sup>2</sup> Rte de la Broye 61, 79               | 4'823'935          | 7'691'000          | 236'871  | 1.72%                |
| <b>NE</b>    | <b>Marin-Epagnier</b>                             |                    |                    |  |                      |
|              | Route des Helvètes 2                              | 4'372'329          | 5'724'000          | 183'435  | 0.65%                |
| <b>VD</b>    | <b>Aigle</b>                                      |                    |                    |  |                      |
|              | <sup>2</sup> Route de l'Industrie 13, 15          | 5'799'231          | 8'754'000          | 221'335  | 15.77%               |
|              | <b>Avenches</b>                                   |                    |                    |  |                      |
|              | <sup>2</sup> Route de la Plaine 28                | 2'982'412          | 5'027'000          | 137'798  | 7.27%                |
|              | <b>Bretigny-sur-Morrens</b>                       |                    |                    |  |                      |
|              | <sup>2</sup> Route de Bottens 3                   | 7'683'933          | 10'680'000         | 243'713  | 13.53%               |
|              | <b>Champagne</b>                                  |                    |                    |  |                      |
|              | <sup>2</sup> Chemin de Praz 19                    | 3'686'853          | 3'739'000          | 114'730  | 5.92%                |
|              | <sup>2</sup> Chemin de Praz 21, 23                | 5'499'128          | 7'944'000          | 249'618  | 6.11%                |
|              | <b>Echallens</b>                                  |                    |                    |  |                      |
|              | Chemin de la Clopette 30                          | 5'039'245          | 6'341'000          | 172'500  | 0.00%                |
|              | <sup>2</sup> Chemin de la Clopette 33             | 5'897'188          | 9'971'000          | 270'606  | 0.11%                |
|              | <b>Ependes</b>                                    |                    |                    |  |                      |
|              | <sup>2</sup> Chemin des Serres 13                 | 1'202'936          | 1'682'000          | 56'915   | 0.04%                |
|              | <b>Etoy</b>                                       |                    |                    |  |                      |
|              | <sup>2</sup> En Courta Rama                       | 6'943'954          | 10'070'000         | 249'875  | 6.30%                |
|              | <b>Gimel</b>                                      |                    |                    |  |                      |
|              | <sup>2</sup> Route de Longirod 11                 | 2'395'673          | 3'377'000          | 98'664   | 0.00%                |
|              | <b>Gland</b>                                      |                    |                    |  |                      |
|              | Route des Avouillons 17B, 17C, 17D                | 20'154'736         | 27'260'000         | 702'475  | 3.27%                |
|              | <sup>2</sup> Chemin du Vernay 72, 74              | 6'827'503          | 13'080'000         | 330'255  | 1.57%                |
|              | <b>La Sarraz</b>                                  |                    |                    |  |                      |
|              | <sup>2</sup> Rue du Chêne 42, 44                  | 4'983'613          | 6'565'000          | 193'999  | 1.38%                |
|              | <b>Le Mont-sur-Lausanne</b>                       |                    |                    |  |                      |
|              | Chemin de Budron D6                               | 3'034'036          | 3'872'000          | 110'760  | 0.05%                |
|              | <sup>2</sup> Chemin de Longeraie 101, 103         | 7'447'188          | 15'290'000         | 395'314  | 2.46%                |
|              | <b>Orbe</b>                                       |                    |                    |  |                      |
|              | <sup>2</sup> Chemin de Passon 2                   | 2'609'584          | 4'593'000          | 129'950  | 2.33%                |
|              | <b>Palézieux</b>                                  |                    |                    |  |                      |
|              | <sup>2</sup> Rte de Granges 1H, 1I                | 3'445'816          | 5'497'000          | 162'862  | 6.06%                |
|              | <b>Payerne</b>                                    |                    |                    |  |                      |
|              | <sup>2</sup> Z.I Champ Cheval 2                   | 4'215'479          | 6'539'000          | 174'315  | 16.11%               |
|              | <b>Rennaz</b>                                     |                    |                    |  |                      |
|              | <sup>2</sup> Route du Bey 6                       | 3'405'030          | 6'091'000          | 169'810  | 0.18%                |
|              | <b>Rolle</b>                                      |                    |                    |  |                      |
|              | Chemin des Cruz 3                                 | 9'593'244          | 12'530'000         | 318'775  | 0.97%                |
|              | <b>Savigny</b>                                    |                    |                    |  |                      |
|              | <sup>2</sup> Chemin de Geffry 7, 9, 11            | 4'608'699          | 9'031'000          | 235'119  | 4.40%                |
|              | <b>Yverdon-les-Bains</b>                          |                    |                    |  |                      |
|              | <sup>2</sup> Route des Champs-Lovats 11, 13       | 4'218'071          | 7'576'000          | 193'846  | 4.07%                |
| <b>VS</b>    | <b>Bouveret</b>                                   |                    |                    |  |                      |
|              | <sup>2</sup> Route des Iles 60, 62                | 3'121'425          | 4'972'000          | 142'280  | 0.86%                |
|              | <b>Sitten</b>                                     |                    |                    |  |                      |
|              | <sup>2</sup> Route des Joncs 105A, 105B, 107, 109 | 6'870'408          | 11'270'000         | 322'023  | 7.93%                |
| <b>Total</b> |   | <b>147'210'525</b> | <b>223'913'000</b> | <b>6'081'532</b>                               |                      |

## Zusammenfassung

|   | Gestehungskosten    | Verkehrswert       | Erzielte Brutto-<br>mieteinnahmen <sup>1</sup> | Leerstände<br>gesamt |
|---|---------------------|--------------------|--|----------------------|
|   | CHF                 | CHF                | CHF  |                      |
| Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum | 14'7'210'525        | 223'913'000        | 6'081'532                                      |                      |
| <b>Total</b>  | <b>14'7'210'525</b> | <b>223'913'000</b> | <b>6'081'532</b>                               | <b>4.52%</b>         |

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

<sup>2</sup> Liegenschaften in Stockwerkeigentum.

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

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

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

# AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE

## Käufe

In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liegenschaftskäufe statt.

## Verkäufe

Verkaufte Boxen

| Kanton    | Ort              | Adresse                                     | Datum <sup>1</sup> | Antrittsdatum | Verkaufspreis<br>CHF |
|-----------|------------------|---|--------------------|---------------|----------------------|
| <b>VD</b> | <b>La Sarraz</b> | <b>Rue du Chêne 42, 44</b>                  |                    |               |                      |
|           |                  | Parkplätze 86 und 87                        | 17.05.2024         | 15.05.2024    | 20'000.00            |
|           | <b>Palézieux</b> | <b>Route de Granges 1H, 1I</b>              |                    |               |                      |
|           |                  | Box n° 25, Parkplatz 49                     | 26.08.2024         | 22.08.2024    | 255'000.00           |
|           | <b>Savigny</b>   | <b>Chemin de Geffry 7, 9, 11</b>            |                    |               |                      |
|           |                  | Box n° 44 et 45, Parkplätze 48 und 51       | 28.06.2024         | 20.06.2024    | 600'000.00           |
| <b>VS</b> | <b>Sitten</b>    | <b>Route des Joncs 105A, 105B, 107, 109</b> |                    |               |                      |
|           |                  | Box n° 98, Parkplätze C und L               | 01.05.2024         | 01.04.2024    | 195'970.00           |
|           |                  | Box n° 74, Parkplätze B und E               | 03.06.2024         | 22.05.2024    | 192'700.00           |
|           |                  | Box n° 71, Parkplätze B und E               | 02.07.2024         | 14.06.2024    | 177'700.00           |
|           |                  | Box n° 73, Parkplätze C und D               | 26.07.2024         | 02.07.2024    | 177'700.00           |
|           |                  | Box n° 13, Parkplätze A und F               | 13.08.2024         | 12.07.2024    | 192'700.00           |

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

## HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

| Zinssatz   | Aufnahmedatum | Verfallsdatum           | Kapital per 31.03.2024 | Aufgenommen       | Zurückbezahlt     | Kapital per 30.09.2024 |
|--|---------------|-------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| <b>Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (&lt;1 Jahr)</b>         |               |                         |                        |                   |                   |                        |
| 2.09%  | 08.03.2024    | 08.04.2024              | 400'000                | 0                 | 400'000           | 0                      |
| 1.99%  | 12.04.2019    | 12.04.2024              | 4'239'000              | 0                 | 4'239'000         | 0                      |
| 2.00%  | 28.04.2015    | 28.04.2024              | 1'750'000              | 0                 | 1'750'000         | 0                      |
| 1.00%  | 29.07.2022    | 30.06.2024              | 7'000                  | 0                 | 7'000             | 0                      |
| 2.56%  | 31.03.2024    | 30.06.2024              | 1'895'000              | 0                 | 1'895'000         | 0                      |
| 1.61%  | 05.07.2024    | 16.07.2024              | 0                      | 2'500'000         | 2'500'000         | 0                      |
| 1.61%  | 05.07.2024    | 26.07.2024              | 0                      | 2'100'000         | 2'100'000         | 0                      |
| 1.61%  | 05.07.2024    | 08.08.2024              | 0                      | 2'100'000         | 2'100'000         | 0                      |
| 1.66%  | 28.07.2024    | 26.08.2024              | 0                      | 1'600'000         | 1'600'000         | 0                      |
| 1.61%  | 08.08.2024    | 09.09.2024              | 0                      | 2'100'000         | 2'100'000         | 0                      |
| 1.81%  | 26.08.2024    | 26.09.2024              | 0                      | 600'000           | 600'000           | 0                      |
| 2.10%  | 30.06.2024    | 30.09.2024              | 0                      | 1'874'000         | 1'874'000         | 0                      |
| 1.55%  | 09.09.2024    | 09.10.2024              | 0                      | 1'600'000         | 0                 | 1'600'000              |
| 1.00%  | 14.12.2019    | 14.12.2024 <sup>3</sup> | 1'015'000              | 0                 | 0                 | 1'015'000              |
| 1.00%  | 14.12.2019    | 14.12.2024 <sup>3</sup> | 65'000                 | 0                 | 17'500            | 47'500                 |
| 1.84%  | 30.09.2024    | 14.12.2024 <sup>3</sup> | 0                      | 1'853'000         | 0                 | 1'853'000              |
| 1.00%  | 14.12.2019    | 14.12.2024 <sup>4</sup> | 887'500                | 0                 | 27'500            | 860'000                |
| 1.00%  | 29.07.2022    | 22.12.2024 <sup>5</sup> | 2'500'000              | 0                 | 0                 | 2'500'000              |
| 0.85%  | 08.04.2022    | 08.04.2025              | 3'283'000              | 0                 | 0                 | 3'283'000              |
| 1.50%  | 28.04.2017    | 28.04.2025              | 1'030'000              | 0                 | 10'000            | 1'020'000              |
| 1.50%  | 28.04.2017    | 28.04.2025              | 1'547'500              | 0                 | 17'500            | 1'530'000              |
| 1.50%  | 28.04.2017    | 28.04.2025              | 2'742'500              | 0                 | 17'500            | 2'725'000              |
| 3.07%  | 04.07.2022    | 04.07.2025              | 982'500                | 0                 | 30'000            | 952'500                |
| 3.07%  | 04.07.2022    | 04.07.2025              | 412'500                | 0                 | 0                 | 412'500                |
| <b>1.42%<sup>1</sup></b>   |               |                         | <b>22'756'500</b>      | <b>16'327'000</b> | <b>21'285'000</b> | <b>17'798'500</b>      |
| <b>Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)</b> |               |                         |                        |                   |                   |                        |
| 1.72%  | 10.11.2017    | 09.11.2026              | 11'000'000             | 0                 | 0                 | 11'000'000             |
| 1.70%  | 24.04.2017    | 24.04.2027              | 650'000                | 0                 | 5'000             | 645'000                |
| 1.70%  | 28.04.2017    | 28.04.2027              | 3'205'000              | 0                 | 30'000            | 3'175'000              |
| 1.34%  | 16.07.2024    | 05.07.2027              | 0                      | 2'500'000         | 0                 | 2'500'000              |
| 1.99%  | 12.04.2024    | 12.04.2029              | 0                      | 4'239'000         | 268'500           | 3'970'500              |
| 1.99%  | 28.04.2024    | 28.04.2029              | 0                      | 1'750'000         | 0                 | 1'750'000              |
| <b>1.74%<sup>1</sup></b>   |               |                         | <b>14'855'000</b>      | <b>8'489'000</b>  | <b>303'500</b>    | <b>23'040'500</b>      |
| <b>Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (&gt;5 Jahren)</b>       |               |                         |                        |                   |                   |                        |
| 1.05%  | 06.03.2020    | 05.03.2030              | 1'117'000              | 0                 | 0                 | 1'117'000              |
| 1.00%  | 29.07.2022    | 08.07.2030              | 4'274'000              | 0                 | 66'000            | 4'208'000              |
| 1.00%  | 20.09.2020    | 20.09.2030              | 1'690'000              | 0                 | 0                 | 1'690'000              |
| 1.00%  | 28.11.2020    | 28.11.2030              | 3'000'000              | 0                 | 0                 | 3'000'000              |
| 1.00%  | 29.07.2022    | 12.01.2031              | 143'000                | 0                 | 27'500            | 115'500                |
| 1.00%  | 29.07.2022    | 12.01.2031              | 2'084'000              | 0                 | 110'000           | 1'974'000              |
| 1.00%  | 29.07.2022    | 12.01.2031              | 1'550'500              | 0                 | 0                 | 1'550'500              |
| 1.00%  | 29.07.2022    | 20.01.2031              | 800'000                | 0                 | 0                 | 800'000                |
| 1.00%  | 29.07.2022    | 25.02.2031              | 505'000                | 0                 | 0                 | 505'000                |
| 1.00%  | 29.07.2022    | 25.02.2031              | 105'000                | 0                 | 0                 | 105'000                |
| 1.00%  | 29.07.2022    | 25.02.2031              | 730'500                | 0                 | 0                 | 730'500                |
| 1.00%  | 15.07.2021    | 15.07.2031              | 2'632'250              | 0                 | 0                 | 2'632'250              |
| 1.00%  | 29.07.2022    | 15.07.2031              | 2'895'000              | 0                 | 35'000            | 2'860'000              |
| 1.00%  | 29.07.2022    | 15.07.2031              | 279'000                | 0                 | 32'500            | 246'500                |
| 1.00%  | 29.07.2022    | 15.07.2031              | 1'275'000              | 0                 | 25'000            | 1'250'000              |
| 2.33%  | 15.12.2023    | 13.12.2033              | 1'675'000              | 0                 | 0                 | 1'675'000              |
| <b>1.09%<sup>1</sup></b>   |               |                         | <b>24'755'250</b>      | <b>0</b>          | <b>296'000</b>    | <b>24'459'250</b>      |
| <b>1.41%<sup>1</sup></b>   |               | <b>3.96<sup>2</sup></b> | <b>62'366'750</b>      | <b>24'816'000</b> | <b>21'884'500</b> | <b>65'298'250</b>      |

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

<sup>2</sup> Restlaufzeit der Fremdfinanzierung (in Jahren). Sie berücksichtigt die in den Anmerkungen 3 bis 5 erwähnten neuen Laufzeiten.

<sup>3</sup> Vorzeitig erneuerte Kredite mit Fälligkeitsdatum 14. Dezember 2028.

<sup>4</sup> Vorzeitig erneuertes Kredit mit Fälligkeitsdatum 14. Dezember 2029.

<sup>5</sup> Vorzeitig erneuertes Kredit mit Fälligkeitsdatum 22. Dezember 2028.

## ANGABEN ZU DEN EFFEKTIVEN ENTSCHÄDIGUNGEN

### Entschädigung der Fondsleitung

|   | Maximalsatz | Effektiver Satz |
|---|-------------|-----------------|
| Verwaltungskommission   | 1.50%       | 1.21%           |
| Ausgabekommission   | 5.00%       | N/A             |
| Rücknahmekommission   | 5.00%       | N/A             |
| Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften                | 2.00%       | 2.00%           |
| Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften <sup>1</sup>         | 6.00%       | 1.80%           |
| Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen | 3.00%       | 0.50%           |

### Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen

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

### Entschädigung der Depotbank

|  | Maximalsatz | Effektiver Satz |
|--|-------------|-----------------|
| Kommission für die Erhaltung des Fondsvermögens, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung | 0.05%       | 0.05%           |
| Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger  | 0.50%       | 0.50%           |
| Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe (pro Schuldbrief)                                      | CHF 125.-   | CHF 125.-       |

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

|  |              |
|--|--------------|
|  | <b>CHF</b>   |
| Kauf von Gebäuden, Parzellen und Ergänzungen zum Kaufpreis | 4'767'850.00 |
| Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften            | 50'000.00    |

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

## ANHANG

### **Betrag Amortisationskonto**

Es wurde kein Betrag für Abschreibungen verwendet.

### **Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen**

Es wurde kein Betrag für zukünftige Reparaturen zugewiesen.

### **Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen**

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

### **Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Anteile**

Es wurden keine Anteile gekündigt.

### **Informationen zu Derivaten**

Der Fonds hält keine Derivate.

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

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinie der Asset Management Association Switzerland (AMAS) erfolgte die Bewertung der Liegenschaften von unabhängigen Schätzungsexperten nach der « Discounted Cash Flow-Methode ». Diese Bewertung beruht auf dem Ertragspotenzial jeder Liegenschaft und prognostiziert die künftigen Erträge und Aufwendungen auf einen vorgegebenen Zeitraum. Die so berechneten Cashflows werden abgezinst, und mithilfe der Summe dieser Beträge sowie des Residualwertes der Liegenschaft kann der Verkehrswert ermittelt werden. Dieser entspricht dem fairen Marktwert einer Liegenschaft zum Zeitpunkt der Bewertung.

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

Der Verkehrswert jeder Immobilie stellt den möglichen zu realisierenden Preis dar unter normalen Geschäftsabläufen und der Hypothese eines entsprechenden Engagements von Käufen und Verkäufen. Von Fall zu Fall, insbesondere anlässlich bei Käufen und Verkäufen von Immobilien, werden allfällige sich ergebende Opportunitäten in bester Weise im Interesse des Fonds ausgeschöpft. Infolgedessen können sich Differenzen in Bezug zu den Bewertungen ergeben.

## **Methode von Wüest Partner AG**

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der DiscountedCashflow-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 Stichtagdiskontierten 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 4.00% und 4.80% (real).

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.33% (real).

## **Schätzungsprinzipien der Bankguthaben**

Bankguthaben werden mit ihrem Nominalwert berücksichtigt.

## **Berechnungsprinzip des Nettoinventarwerts**

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, abzüglich Eventualverbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie bei der allfälligen Liquidation des Immobilienfonds anfallender Steuern, dividiert durch die Anzahl der Anteile im Umlauf. Er wird auf CHF 0.01 gerundet.

## **Mitteilung zu Vorgängen mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung**

Am 2. Mai 2024 hat die FINMA die von der Fondsleitung und der Depotbank eingereichten Änderungen des Prospekts mit integriertem Fondsvertrag genehmigt, wie sie am 6. Mai 2024 auf Swiss Fund Data publiziert wurden.

Die neuen Fondsdokumente sind per 6. Mai 2024 in Kraft getreten und beinhalten im Wesentlichen Änderungen betreffend der Nachhaltigkeit, der Delegation der Liegenschaftsverwaltung und des technischen Unterhaltes (Naef Immobilier Lausanne SA, in Prilly durch Lambert & Forte fiduciaire SA, in Lavigny ersetzt) und die Informationen über die Depotbank.

Die Details zu dieser und weiteren Änderungen sind dem entsprechenden Prospekt mit integriertem Fondsvertrag vom Mai 2024 zu entnehmen.

## **NACHHALTIGKEIT**

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

### **Einleitung:**

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

Bis 2030 soll folgende Umweltmassnahme realisiert werden:

- 100% Abdeckungsgrad bei der Berichterstattung über den Stromverbrauch in Gemeinschaftsflächen.

Der «Streetbox Real Estate Fund» besteht hauptsächlich aus modularen Industriehallen. Mit Ausnahme von zwei Standorten werden diese Hallen unbeheizt an die Mieter übergeben. Daher sind die einzigen Energieverbräuche dieser Gebäude, die ausgewiesen werden müssen, die folgenden:

- Der Stromverbrauch der Gemeinschaftsbereiche aller Standorte
- Der Verbrauch von Strom und fossilen Energieträgern durch die Wärmeerzeugung an den zwei ausgestatteten Standorten

Die entsprechenden CO<sub>2</sub>-Emissionen stammen also aus diesen oben genannten Verwendungen. Die Streetbox-Hallen sind Low-Tech-Hallen, d.h. einfache, unbeheizte Gebäude. Die sauberste Energie ist die, die nicht verbraucht wird.

### **Angewandte Methodik**

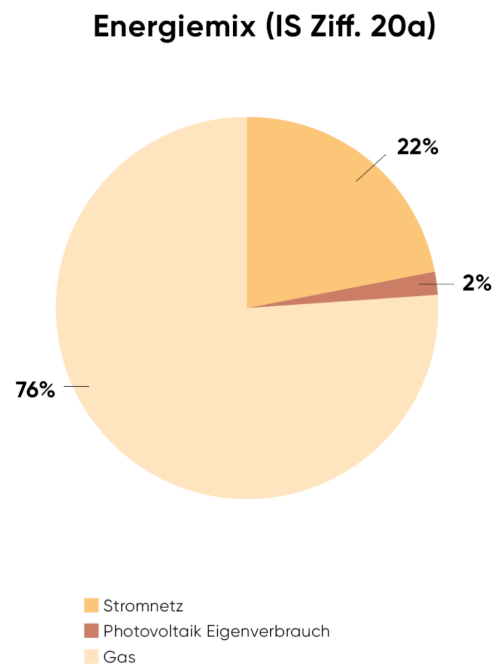
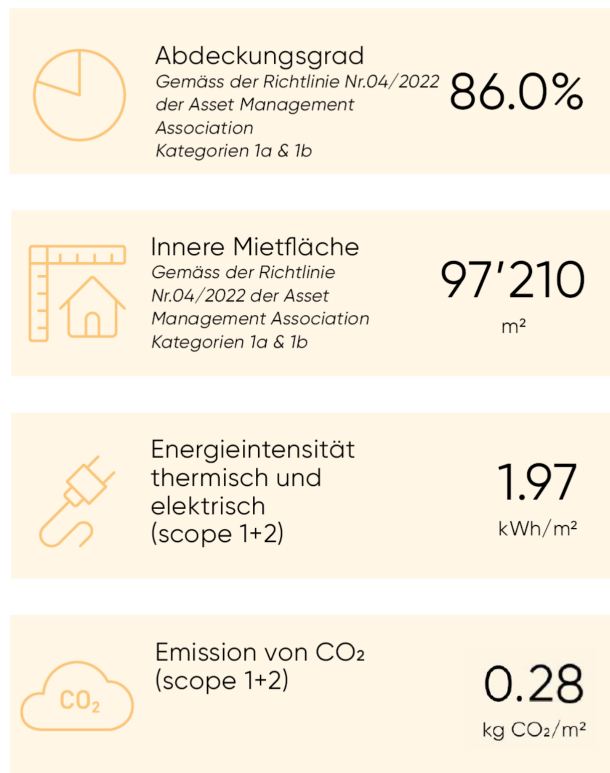
Aspekte «Umwelt»

Die Umweltstrategie der Vermögensverwalterin bleibt unverändert gegenüber derjenigen, welche im ESG-Bericht von Procimmo SA im Dezember 2023 vorgestellt wurde.

- Der externe Dienstleister für die Berichterstattung über Nachhaltigkeitsdaten ist seit 2023 die Firma Amstein+Walthert.
- Zusätzlich dazu wurden die Empfehlungen der Asset Management Association (AMAS), die im Zirkular Nr. 4 (Mai 2022) und Nr. 6 (September 2023) veröffentlicht wurden, bei der Berechnung der Umweltkennzahlen angewendet.



# AMAS-Umweltindizes des Fonds « Streetbox Real Estate Fund » im Jahr 2023



## Energiergebnisse 2023

Die Energieprojekte des «Streetbox Real Estate Fund» sind in der Regel Photovoltaikanlagen, die beim Bau von neuen Gebäuden auf dem Dach installiert werden. Mit Ausnahme von zwei Standorten, die derzeit geprüft werden, sind alle bestehenden Industriehallen bereits vollständig mit Solarpanels ausgestattet. Im Jahr 2023 wurden keine neuen Gebäude errichtet. Es wurden keine zusätzlichen Massnahmen zur ökologischen Nachhaltigkeit ergriffen.