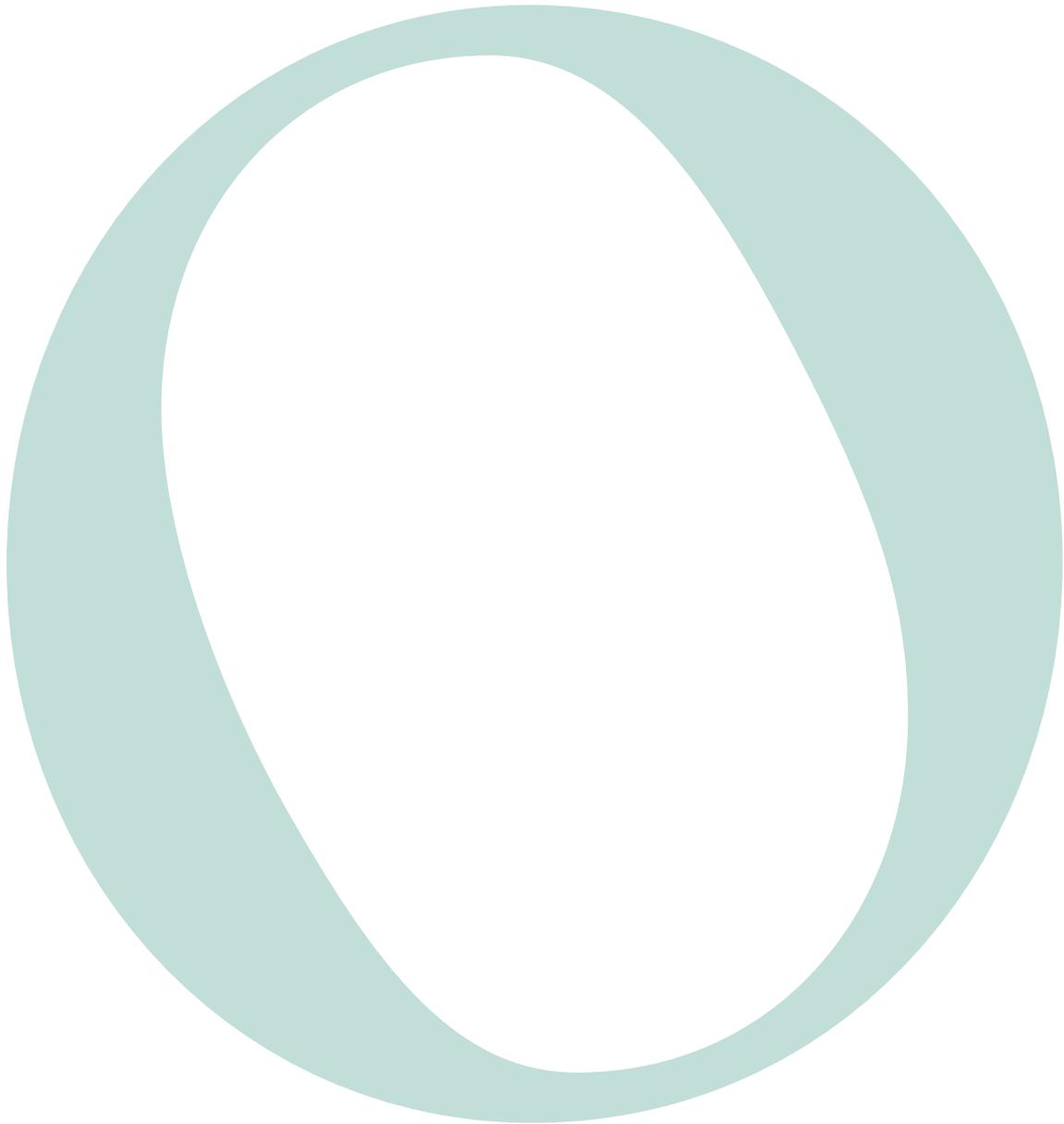


2024 PROCIMMO REAL ESTATE SICAV
HALBJAHRESBERICHT PER 31. DEZEMBER 2023



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 21. April 2021 in eine Immobilien-SICAV umgewandelte 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

Procimmo Real Estate SICAV - Swiss Commercial Fund ist aus der Vereinigung des Teilvermögens Swiss Commercial Fund und des Teilvermögens Swiss Commercial Fund II entstanden. Diese Vereinigung wurde von der Fondsleitung Solutions & Funds SA und der Banque Cantonale Vaudoise, als Depotbank, durchgeführt. Die Eidgenössische Finanzmarkt Aufsicht FINMA hat die Vereinigung am 22. August 2023 genehmigt, welche per 31. Oktober 2023 in Kraft getreten ist mit Rückwirkung zum 30.06.2023.

Die letzte Version des Prospekts mit Anlagereglement ist am 31. Oktober 2023 in Kraft getreten.

Wie in den Statuten festgelegt, ist der einzige Zweck der Immobilien-SICAV die kollektive Kapitalanlage. Als SICAV verfügt die Immobiliengesellschaft über Kapital und eine Anzahl von Aktien, die nicht im Voraus festgelegt werden. Ihr Kapital besteht aus den Unternehmensaktionären und den 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 Saint-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 AG , Zürich und Genf Daniel Schneider und Daniel Macht

Liegenschaftsverwaltung

Advantail Suisse Sàrl, Servion

Domicim SA, Delémont

Domicim SA, Morges

Domicim SA, Sion

Domicim SA, Yverdon

Fidimmobil SA, Neuchâtel

Naef Immobilier Genève SA, Genf *(bis 31. Dezember 2023)*

Naef Immobilier Lausanne SA, Lausanne

Privera AG, Gümligen

Privera SA, Lausanne

Wincasa AG, Winterthur

Prüfgesellschaft

PriceWaterhouseCoopers SA

Avenue Giuseppe-Motta 50

1211 Genf 2

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

Procimmo Real Estate SICAV

Swiss Commercial Fund

Teilvermögen Anlegeraktionäre

Die Zahlen per 31.12.2022 stammen aus dem Halbjahresbericht des ehemaligen Teilvermögens Swiss Commercial Fund, der am 31.12.2022 veröffentlicht wurde.

Geschäftsbericht von Procimmo SA per 31. Dezember 2023

Bei ihrem ersten Halbjahresresultat seit der Vereinigung der beiden Teilvermögen im Oktober 2023 erzielte die Procimmo Real Estate SICAV über sechs Monate (rückwirkend zum 30. Juni 2023) ein hervorragendes Nettoergebnis von CHF 3.14 pro Aktie und bestätigte damit die finanzielle Solidität des grössten industriellen Immobilienfonds der Schweiz. Die anlässlich dieses ersten Geschäftsjahres verzeichnete Performance zeugt vom sehr starken aktuellen und zukünftigen Potenzial des Fonds.

Finanzieller Bericht

Die Ergebnisse für das zum 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr berücksichtigen die oben genannte Vereinigung. Für den Halbjahreszeitraum zum 31. Dezember 2023 (der «Zeitraum») profitierte der Fonds von einer positiven Vermietungsdynamik, die sich in einem Rückgang der Leerstandsquote niederschlug. Während der Berichtsperiode sank die Quote auf 11,04% gegenüber 11,34% am 30. Juni 2023 (neu berechneter Quotenwert nach der Vereinigung). Darüber hinaus wurden die Einnahmen durch Mieterhöhungen verstärkt, die die Vermögensverwalterin sorgfältig verfolgt. Als Folge betragen die Mieteinnahmen CHF 54,1 Millionen im Vergleich zu CHF 52.4 Millionen (konsolidierter Betrag nach der Vereinigung im entsprechenden Halbjahr des Vorjahres), was einem Anstieg von 3,14% entspricht.

Auf der Kostenseite nutzte die Vermögensverwalterin die durch die Vereinigung geschaffenen Synergien und ihre Erfahrung im strikten Kostenmanagement, um einen hohen EBIT-Faktor von 69,41% zu halten und damit einen positiven Beitrag zum Nettoergebnis zu leisten. Mit einer Restlaufzeit von 3,12 Jahren und einem gewichteten Durchschnittszinssatz von 1,43% stellte die Vermögensverwalterin auch ihre Kompetenz im Schuldenmanagement unter Beweis, was die SICAV zu einem der am wenigsten von Zinserhöhungen auf dem Markt betroffenen Immobilienfonds macht. Um das Zinsänderungsrisiko zu minimieren, verfolgt die Vermögensverwalterin die Strategie, die Laufzeiten der Hypotheken zu staffeln. Bei einem Gesamtaufwand von CHF 25.8 Mio. belief sich das Nettoergebnis für das Halbjahr auf CHF 29.1 Mio. bzw. CHF 3.14 pro Aktie.

Darüber hinaus hat die Vergrösserung des Fonds nach der Vereinigung mehrere positive Auswirkungen für die Investoren, insbesondere im Hinblick auf die Risikodiversifizierung und die Liquiditätsverbesserung mit einem Gesamtvermögen von CHF 1.96 Milliarden, wovon 1.92 Milliarden auf den Immobilienwert entfallen. Die Fremdfinanzierungsquote erreicht per Ende Dezember 2023 29.42%, was vor allem auf die Investitionen in grössere Entwicklungsprojekte zurückzuführen ist.

Was die anderen Indexpunkte betrifft, erreicht der TER GAV 0.89%, ein Rückgang um 3 Basispunkte gegenüber Juni 2023. Die Anlagerendite über sechs Monate beträgt 1.53% und der Nettoinventarwert beläuft sich auf CHF 143.85 pro Aktie.

Rückblick auf das vergangene Halbjahr

Das erste Halbjahr seit der Vereinigung der beiden Teilfonds wurde durch eine Verstärkung der Vermarktungsteams bei der Vermögensverwalterin geprägt, was sich positiv auf den Fonds auswirkte und die Vermarktung oder Erneuerung von Mietverträgen von ungefähr 24'500 m² ermöglichte. Dies führte zu einer Verringerung der Leerstandsquote auf 11,04% gegenüber 11,34% am 30. Juni 2023 (neu berechneter Quotenwert nach der Vereinigung). Die wichtigsten betroffenen Flächen sind: Mietvertragserneuerungen in der Riedstrasse 12 in Dietikon (ZH) für 4'200 m² und 2'100 m² in der Industriestrasse 24 in Winterthur (ZH). Des Weiteren wurde ein erster Mietvertrag für das Projekt Ideal Park in Lonay (VD) für 655 m² unterzeichnet, mehrere Mietverträge für Oberfeld 2 in Root (LU) und eine Erweiterung um 960 m² für Chemin du Port 1 in Onnens (VD).

Die andere wichtige Grundlage für die Wertsteigerung des Fonds betrifft die laufenden Projekte: Die Baustelle von Ideal Park in Lonay (VD), die sich derzeit im Bau befindet, schreitet weiter voran und wird jährlich rund CHF 1.9 Mio. an zusätzlichen Einnahmen generieren, bei einer Bruttorendite von rund 6.0%. Die Vermarktung läuft derzeit mit einer geplanten Übergabe im Juni 2024.

Zudem wurde die neue Industriehalle in La Chaux-de-Fonds (NE) im November 2023 fristgerecht abgenommen, wodurch sich die Mieteinnahmen um CHF 790'000.- erhöhen.

Im Rahmen ihrer Bemühungen, den CO₂-Ausstoss ihres Immobilienbestands zu reduzieren, setzt die Vermögensverwalterin die vollständige Renovierung der Gebäudehülle und des Dachs des Vuasset Parc in Préverenges (VD) fort. Die Abnahme ist für den Sommer 2024 vorgesehen und wird die Mieten um etwa CHF 760'000.- erhöhen, was einer Bruttorendite von 7,6% entspricht.

Darüber hinaus schreiten die Boxenprojekte in Wallbach planmässig voran und werden die Mieteinnahmen um rund CHF 960'000.- erhöhen, was einer Bruttorendite von 6,5% entspricht. Ausserdem wird die Halle in Neftenbach (ZH) im Februar 2024 für eine zusätzliche Miete von CHF 300'000.- und eine Bruttorendite von ca. 6% übernommen. Die Fertigstellung dieser Projekte wird es der Vermögensverwalterin ermöglichen, ab dem zweiten Quartal 2024 eine neue Entwicklungswelle zu starten, insbesondere an den Standorten Rümlang (ZH) und Dietlikon (ZH), für die Baugenehmigungen erteilt wurden und deren erwartete Renditen über 6% liegen werden.

Schliesslich konnte im Rahmen der Portfoliorotation im Laufe des letzten Halbjahres mehrere Verkäufe abgewickelt werden, von denen einige im ersten Quartal 2024 vollständig abgeschlossen sein werden. Ziel dieser Verkäufe ist es, sich von Gebäuden zu trennen, in denen die Wertschöpfung durch einen zu grossen strukturellen Leerstand und unrentable CAPEX beeinträchtigt wird. Die durch die Verkäufe erzielten liquiden Mittel werden in Entwicklungsprojekte reinvestiert.

Ausblick auf das zweite Halbjahr

Für das kommende Halbjahr wird sich die Vermögensverwalterin weiterhin auf die Vermarktung und den Fortschritt der Projekte in Lonay (VD), Préverenges (VD) und Wallbach (AG) konzentrieren, die zusätzliche Einnahmen für den Fonds generieren werden.

Die Vermögensverwalterin wird auch die Projekte in Rümlang (ZH) und Dietlikon (ZH) starten, die innerhalb von zwei Jahren abgeschlossen sein werden und die Einnahmen um etwa CHF 2 Millionen erhöhen werden. Auch energetische Verbesserungen werden durchgeführt, insbesondere am Outlet-Center in Aubonne (VD). Darüber hinaus wird die Vermögensverwalterin gemäss AMAS-Zirkular 04/2022 die umweltrelevanten Kennzahlen im nächsten Jahresbericht per 30. Juni 2024 veröffentlichen.

Die Vermarktung wird weiterhin die Priorität der Vermögensverwalterin bleiben, um leerstehende Flächen neu zu vermieten und die Einnahmen des Fonds zu steigern. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts waren mehrere bedeutende Verhandlungen mit neuen Mietern im Gange.

Wie bereits erwähnt wird das Rotationsprogramm weiterhin umgesetzt, um weniger profitable Immobilien zu verkaufen und die Erlöse in gewinnbringende Entwicklungsprojekte zu reinvestieren und damit das Nettoergebnis des Fonds zu verbessern.

Schliesslich hat die Vermögensverwalterin beschlossen, eine Kapitalerhöhung durchzuführen, um die Entwicklung anzutreiben und von den Opportunitäten auf dem Transaktionsmarkt zu profitieren. Die Vermögensverwalterin plant, zusätzliche Akquisitionen im Rahmen der Strategie und der Rentabilität des Fonds zu tätigen und Entwicklungsprojekte wie zum Beispiel Rümlang (ZH) und Dietlikon (ZH) zu starten. Diese Kapitalerhöhung steht im Einklang mit der Strategie des Fonds, weiter zu wachsen und seine Positionierung zu nutzen, um den Investoren steigende Renditen zu bieten.

KENNZAHLEN

		31.12.2023	31.12.2022
Gesamtfondsvermögen	CHF	1'963'501'924.10	1'238'776'476.07
Nettofondsvermögen	CHF	1'331'880'052.20	876'514'822.80
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	1'883'826'000.00	1'179'564'000.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	38'036'800.00	41'220'800.00

Informationen der vorhergehenden Jahre

	Aktien im Umlauf	Nettofondsvermögen	Nettoinventarwert pro Aktie	Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Aktie	Ausschüttung des Reingewinns pro Aktie	Gesamtausschüttung
31.12.2021	5'961'353	CHF 865'101'323.27	CHF 145.10	N/A	N/A	N/A
31.12.2022	5'961'353	CHF 876'514'822.80	CHF 147.05	N/A	N/A	N/A
31.12.2023	9'258'575	CHF 1'331'880'052.20	CHF 143.85	N/A	N/A	N/A

Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	31.12.2023	31.12.2022
Mietausfallrate ¹	11.86%	12.62%
Fremdfinanzierungsquote	29.42%	28.28%
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	69.41% ²	65.05% ³
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0.89% ⁴	0.90% ³
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV)	1.36% ⁴	1.23% ³
Eigenkapitalrendite (ROE) ²	1.10%	3.37%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ²	1.22%	2.56%
Ausschüttungsrendite	N/A	N/A
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio	0.80%	-6.15%
Anlagerendite	1.53% ²	5.34% ³

Performance PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND

	Seit Bestehen des Fonds	31. Dezember 2023 ²	31. Dezember 2022 ³
PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND	144.26%	13.21%	-14.46%
SXI Real Estate® Funds TR	129.40%	5.45%	-15.17%

¹ Die renovationsbedingten Leerstände sind nicht enthalten.

² Berechnet auf der Berichtsperiode.

³ Berechnet auf 12 Monate.

⁴ Annualisiert.

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 Aktien erhobenen Kommissionen und Kosten und auf der Basis der sofortigen Wiederanlage etwaiger Ausschüttungen berechnet.

VERMÖGENSRECHNUNG

	31.12.2023	31.12.2022 ¹
	CHF	CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	2'230'491.05	4'132'677.82
Grundstücke, aufgeteilt in:		
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	1'834'326'000.00	1'129'334'000.00
- Gemischte Bauten	49'500'000.00	50'230'000.00
- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	38'036'800.00	41'220'800.00
Total Grundstücke	1'921'862'800.00	1'220'784'800.00
Sonstige Vermögenswerte	39'408'633.05	13'858'998.25
Gesamtfondsvermögen abzüglich	1'963'501'924.10	1'238'776'476.07
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sicher gestellte Verbindlichkeiten	207'340'000.00	98'330'000.00
- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	40'870'229.90	8'862'523.99
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sicher gestellte Verbindlichkeiten	358'049'650.00	246'952'150.00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'357'242'044.20	884'631'802.08
Geschätzte Liquidationssteuern	-25'361'992.00	-8'116'979.28
Nettofondsvermögen	1'331'880'052.20	876'514'822.80
Veränderung des Nettofondsvermögens	01.07.2023	01.07.2022
	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	877'385'606.61 ²	879'629'565.35
Ausschüttung	-32'787'441.50 ³	-32'787'441.50
Saldo der Bewegungen von Aktien	467'162'785.65 ⁴	0.00
Gesamterfolg	20'119'101.44	29'672'698.95
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	1'331'880'052.20	876'514'822.80
Anzahl Aktien im Umlauf	01.07.2023	01.07.2022
	31.12.2023	31.12.2022
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	5'961'353	5'961'353
Anzahl ausgegebene Aktien	3'297'222	0
Stand am Ende des Rechnungsjahres	9'258'575	5'961'353
Nettoinventarwert pro Aktie	143.85	147.05

¹ Einige Positionen wurden zur Harmonisierung der Rechnungslegung neu klassifiziert.

² Nettofondsvermögen am 30 Juni 2023 des Teilvermögens Swiss Commercial Fund.

³ Ausschüttung des Teilvermögens Swiss Commercial Fund.

⁴ Übernahme, gegen Umtausch von 3'297'222 Aktien, des Nettovermögens per 30. Juni 2023 des Teilvermögens Swiss Commercial Fund II nach Ausschüttung.

ERFOLGSRECHNUNG

	01.07.2023 31.12.2023 CHF	01.07.2022 ¹ 31.12.2022 CHF
Ertrag		
Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	427.52	0.00
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	54'066'900.90	33'267'994.37
Aktivierete Bauzinsen	242'832.74	154'100.48
Übrige Erträge	510'298.11	185'780.24
Total Erträge abzüglich :	54'820'459.27	33'607'875.09
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	3'761'179.09	1'670'457.69
Baurechtszins	166'493.60	67'888.70
Sonstige Passivzinsen	0.00	2'655.69
Unterhalt und Reparaturen	3'041'352.67	1'415'601.38
Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in :		
- Liegenschaftsaufwand	4'790'908.19	2'424'666.05
- Liegenschaftssteuern	1'053'858.00	1'009'183.00
- Verwaltungsaufwand	1'451'671.59	863'973.16
- Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	395'863.94	336'864.60
Steuern auf Einkommen und Vermögen	3'647'975.00	2'163'261.36
Schätzungs- und Prüfaufwand	196'432.27	104'151.00
Reglementarische Vergütungen :		
- an die Fondsleitung	6'453'047.32	3'747'574.47
- an die Depotbank	291'636.34	188'457.62
- an die Depotbank - Ausschüttungskommission	247'286.20	163'937.21
Sonstiger Aufwand	259'085.34	108'306.34
Total Aufwand	25'756'789.55	14'266'978.27
Nettoertrag	29'063'669.72	19'340'896.82
Realisierte Kapitalgewinne	0.00	1'088'283.65
Realisierter Erfolg	29'063'669.72	20'429'180.47
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	-4'014'905.28	9'243'518.48
Liquidationssteuern (Veränderung)	-4'929'663.00	0.00
Gesamterfolg	20'119'101.44	29'672'698.95

¹ Einige Positionen wurden zur Harmonisierung der Rechnungslegung neu klassifiziert.

IMMOBILIENINVENTAR

Kommerziell genutzte Liegenschaften

Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Brutto-	Leerstände
		CHF	CHF	mieteinnahmen ¹	gesamt ²
				CHF	
AG	Häggligen				
	Sonnhalde	37'288'611	39'210'000	1'137'487	0.00%
	Muri				
	Pilatusring 2	7'324'107	9'410'000	306'324	4.79%
	Pilatusstrasse 19 & 21	13'101'787	13'100'000	485'383	6.62%
	Oberentfelden				
	Industriestrasse 8	8'706'455	8'639'000	240'952	24.70%
	Schafisheim				
	Dutschmis 10	25'588'958	28'980'000	779'730	0.00%
	Spreitenbach				
	⁽³⁾ Härdlstrasse 17	9'750'522	9'080'000	343'631	6.28%
	Villmergen				
	Durisolstrasse 8	7'682'295	9'243'000	231'774	0.00%
	Wallbach				
	⁽⁵⁾ Rheinstrasse 74	10'180'496	7'255'000	98'058	60.48%
	Wohlen				
	Zentralstrasse 54A	4'471'585	4'605'000	630	99.59%
	Würenlingen				
	Industrie Althau 1	24'847'660	25'210'000	859'153	3.45%
	Würenlos				
	Grosszelgstrasse 21, 21a	5'860'575	7'265'000	181'214	0.00%
AR	Herisau				
	Walke 4.3	11'810'668	16'390'000	442'457	24.75%
BE	Berne				
	⁽³⁾ Bümplizstrasse 35	5'023'597	4'797'000	229'320	0.00%
	Biene				
	Mattenstrasse 133	2'511'369	2'602'000	18'434	79.46%
	Frauenkappelen				
	Murtenstrasse 110, 112	7'570'582	6'720'000	199'258	3.76%
	Interlaken				
	Kammstrasse 11-13	24'886'564	25'290'000	740'944	7.24%
	Münsingen				
	Südstrasse 4, 4a, 6	11'052'179	10'970'000	392'455	13.44%
	Urtenen-Schönbühl				
	⁽³⁾ Moosstrasse 11	5'493'476	5'819'000	229'563	0.16%
BL	Biel-Benken				
	Gewerbestrasse 2 & 6	13'041'423	13'170'000	449'879	6.51%
	Münchenstein				
	⁽³⁾ Venedigstrasse 31	5'768'643	6'129'000	251'781	1.82%
FR	Bussy				
	Route des Maréchants 139	2'752'536	2'031'000	44'730	37.27%
	Domdidier				
	Route de l'Industrie 87	5'296'984	4'541'000	0	100.00%
	Morat				
	Bahnhofstrasse 18	13'634'308	12'950'000	50	0.00%
	Rossens				
	Route de Montena 63, 65A, B	24'160'378	26'220'000	730'674	0.00%
	Vuisternens-en-Ogoz				
	Route de Rueyres 12	6'346'717	4'544'000	218'393	0.30%
GE	Perly-Certoux				
	Route de Saint-Julien 273, 275, 277	12'725'285	14'820'000	457'560	1.38%
GR	Landquart				
	Kantonsstrasse 16	45'921'791	49'950'000	1'445'358	4.82%

JU	Porrentruy				
	Chemin des Grandes-Vies 19, 21	4'433'613	2'969'000	146'370	18.29%
LU	Dierikon				
	Industriestrasse 1	38'207'968	37'740'000	991'956	12.75%
	Kriens				
	Rengglochstrasse 19/21	9'044'620	10'960'000	339'060	1.57%
	Rengglochstrasse 38-40	10'265'173	9'369'000	279'409	0.41%
	Nebikon				
	Bahnhofstrasse 33	20'678'325	19'530'000	587'791	15.24%
	Root				
	Oberfeld 2, 4	13'329'412	13'300'000	167'064	57.63%
NE	Boudry				
	Chemin des Conrardes 12	16'576'147	20'860'000	659'763	0.33%
	La Chaux-de-Fonds				
	Route de l'Helvétie 283	34'471'501	36'740'000	863'452	5.22%
	Neuchâtel				
	Rue des Draizes 3, 5, 7	30'609'960	36'740'000	1'160'592	1.30%
	Peseux				
	Rue de la Gare 4	17'570'131	18'640'000	388'483	36.60%
SG	Jona				
	St. Dionysstrasse 31, 33	17'471'171	12'730'000	334'794	46.13%
SO	Bellach				
	Grederstrasse 31	2'878'321	3'652'000	97'764	0.00%
	Biberist				
	Burgunderstrasse 13	17'593'651	16'240'000	319'374	48.15%
	Niederbuchsiten				
	Neumatt 10	4'156'666	5'834'000	190'508	0.47%
SZ	Küssnacht am Rigi				
	Zugerstrasse 55	13'973'977	17'300'000	444'186	0.00%
TG	Bürglen				
	Industriestrasse 2, 4	11'685'281	12'430'000	582'303	6.21%
	Pfyn				
	Fabrikstrasse 17	11'804'950	11'420'000	558'819	1.60%
VD	Allaman				
	Route de la Gare 11	8'209'523	8'508'000	307'232	10.62%
	Aubonne				
	Chemin du Pré Neuf 14	92'411'052	102'580'000	3'809'734	5.09%
	Bussigny				
	Route de Genève 5	63'988'079	68'680'000	1'915'050	0.00%
	Route de Sorge 1	13'541'991	18'490'000	525'586	0.01%
	Route de Sorge 2	19'160'920	26'010'000	772'047	8.52%
	Cheseaux-sur-Lausanne				
	Chemin du Châtelard 1	13'009'950	12'880'000	446'888	13.08%
	Corcelles-près-Payerne				
	⁽⁴⁾ Z.I. de la Planchettaz 2, 4	2'626'191	4'514'000	148'944	0.00%
	Eysins				
	Terre Bonne B1, Route de Crassier 13	20'249'557	22'750'000	650'730	0.00%
	Forel				
	Aux Prés de Bamps, Route de l'Industrie 11 à 33	6'173'059	6'244'000	252'341	5.19%
	Lausanne				
	⁽⁴⁾ Chemin d'Entre-Bois 19, 21	6'509'886	8'720'000	315'865	0.02%
	Chemin d'Entre-Bois 29, 29A, 31	10'860'878	11'870'000	360'710	8.16%
	Rue de Genève 88	27'329'242	38'020'000	1'173'085	8.85%
	Le Mont-sur-Lausanne				
	En Budron E7	4'564'284	5'673'000	195'351	0.64%
	En Budron E9	4'953'171	5'798'000	176'442	7.65%
	En Budron H7, H9, H11	18'350'541	31'180'000	888'733	3.21%
	En Budron C4	1'651'077	2'469'000	75'978	0.00%
	Montagny-près-Yverdon				
	⁽⁴⁾ En Chamard 41	3'197'338	3'994'000	124'926	0.00%
	Morges				
	Rue de Lausanne 55-57	25'029'517	25'560'000	288'454	59.07%
	Noville				
	Route du Simplon 33	5'016'895	6'210'000	186'072	0.00%
	Nyon				
	Route de Champ-Colin 12, 16, 18, 20	24'946'195	29'820'000	925'738	10.38%
	Onnens				
	Champs-du-Port	71'455'545	85'720'000	2'932'748	14.89%

Préverenges					
	Chemin du Vuasset 2	19'320'560	21'810'000	495'309	0.06%
	Chemin du Vuasset 4, 6, 8	22'511'885	21'280'000	227'408	10.35%
Puidoux					
	Route de la Z.I. du Verney 4, 6	23'146'609	31'940'000	908'551	3.84%
	Chemin du Verney 18, 20A, 20B	21'781'199	30'210'000	842'408	0.20%
Renens					
	Avenue de Longemalle 7	5'202'021	6'930'000	164'172	15.85%
Romanel-sur-Morges					
	Z.I. Moulin-de-Choc	14'407'797	16'590'000	470'049	16.12%
Sainte-Croix					
(4)	Rue de l'industrie 21	13'593'743	9'030'000	389'723	32.47%
Villeneuve					
(5)	Chemin du Pré-Neuf	10'298'631	10'590'000	0	0.00%
	Retail Park, Chemin de la Confrérie 117	51'889'263	51'550'000	1'352'124	2.64%
	Rocville, Z.I. D107	55'639'865	64'040'000	1'742'124	0.00%
Yverdon-les-Bains					
(4)	Rue des Petits Champs 13, 15, 17	3'586'475	4'880'000	181'776	10.52%
	Avenue des Sports 42	17'063'738	17'610'000	645'814	0.28%
VS	Martigny				
(4)	Rue du Levant 167	6'458'159	9'753'000	294'970	1.62%
Sion					
	Rue de l'Industrie 22	26'644'997	27'960'000	824'753	0.00%
(4)	Chemin St-Hubert 5	7'440'405	7'220'000	194'470	28.84%
Vernayaz					
	Rue de la Grande Charrière 38	14'825'984	12'420'000	559'754	18.08%
ZG	Baar				
	Blegistrasse 21 & 23	13'495'219	13'660'000	389'536	12.41%
Cham					
	Alte Steinhauserstrasse 35	6'413'272	6'678'000	260'601	5.39%
Risch-Rotkreuz					
	Grundstrasse 6 & 10	9'520'345	9'919'000	264'631	10.58%
Steinhausen					
	Erlenweg 6, 8 & 10	31'322'241	32'580'000	781'260	5.95%
ZH	Dietlikon				
	Lerzenstrasse 20	29'308'925	32'710'000	967'226	2.36%
(6)	Riedstrasse 10, 12, 14	50'656'768	52'250'000	1'756'491	16.85%
Dietlikon					
(5)	Neue Winterthurerstrasse 20	10'873'579	10'620'000	0	100.00%
Embrach					
	Hardhofstrasse 15/17	11'934'807	16'040'000	457'435	12.44%
Kloten					
	Industriestrasse 30	16'206'868	16'230'000	467'582	8.12%
Neffenbach					
(5)	Rotfarb 1, 8	22'819'518	24'010'000	566'036	4.10%
Oberglatt					
	Wehntalerstrasse 6	8'851'514	10'280'000	342'047	1.20%
Otelfingen					
	Lauetstrasse 3 à 19, 31 à 35	14'297'895	13'180'000	448'661	2.96%
Regensdorf					
	Bahnstrasse 58-60	17'442'141	16'480'000	271'181	53.10%
	Bahnstrasse 102	2'995'095	4'041'000	129'830	7.67%
Thalwil					
(3)	Schützenstrasse 1	5'182'085	5'870'000	172'634	6.82%
Winterthur					
	Hegmattenstrasse 24-26	6'745'674	8'261'000	275'219	7.20%
	Industriestrasse 24	10'252'006	10'850'000	348'222	1.89%
	Steigstrasse 26	20'290'411	25'770'000	753'220	27.29%
Total		1'673'205'002	1'834'326'000	53'044'749	

Gemischte Bauten

Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Erzielte Brutto- mieteinnahmen ¹ CHF	Leerstände gesamt ²
VD	Lausanne				
	Rue de la Borde 3 a, b, c, d et 5 c, d	42'621'749	49'500'000	994'032	14.76%
Total		42'621'749	49'500'000	994'032	

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten

Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Erzielte Brutto- mieteinnahmen ¹ CHF	Leerstände gesamt ²
VD	Lonay				
	Route de Denges	21'615'007	23'650'000	0	0.00%
	Mont-sur-Rolle				
	Chemin de Carroz-Pessingettaz	8'738'380	8'812'000	0	0.00%
VS	Vernayaz				
	Site Moderna	612'964	593'800	0	0.00%
ZH	Rümlang				
	Flughofstrasse 57	5'818'093	4'981'000	28'120	0.00%
Total		36'784'444	38'036'800	28'120	

Zusammenfassung

	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Erzielte Brutto- mieteinnahmen ¹ CHF	Leerstände gesamt ²
Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht	1'673'205'002	1'834'326'000	53'044'749	
Gemischte Bauten	42'621'749	49'500'000	994'032	
Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	36'784'444	38'036'800	28'120	
Total	1'752'611'196	1'921'862'800	54'066'901	11.04%

¹ Von 01.07.2023 bis 31.12.2023.

² Die renovationsbedingten Leerstände sind nicht enthalten.

³ Im Baurecht.

⁴ Stockwerkeigentum.

⁵ Diese Immobilien sind Gegenstand umfangreicher Entwicklungen mit dem Ziel, die zukünftigen Erträge zu steigern.

⁶ Für dieses Gebäude wurde eine Parzelle für CHF 94'555 gekauft.

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

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

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

AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE

Käufe

Gekaufte Parzellen

Kanton	Ort	Adresse	Datum ¹	Antrittsdatum	Kaufpreis CHF
ZH	² Dietikon	Riedstrasse 10, 12, 14	30.10.2023		94'555.00

Verkäufe

In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liegenschaftsverkäufe statt.

¹ Datum der Eigentumsübertragung im Grundbuch.

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

HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 30.06.2023	Aufgenommen	Zurückbezahlt	Kapital per 31.12.2023
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (<1 Jahr)						
2.00%	29.06.2023	24.07.2023	1'000'000	0	1'000'000	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
1.00%	04.11.2021	17.02.2024	495'000 ²	0	0	495'000
1.00%	04.11.2021	17.02.2024	2'760'000 ²	0	0	2'760'000
2.00%	10.01.2023	31.03.2024	46'780'000	0	0	46'780'000
2.00%	11.01.2023	31.03.2024	12'000'000	0	0	12'000'000
2.00%	27.02.2023	31.03.2024	61'150'000	0	5'000'000	56'150'000
2.00%	29.06.2023	31.03.2024	2'700'000	0	2'000'000	700'000
2.00%	14.07.2023	31.03.2024	0	500'000	0	500'000
2.00%	02.08.2023	31.03.2024	0	3'500'000	3'000'000	500'000
2.00%	10.10.2023	31.03.2024	0	5'200'000	0	5'200'000
2.00%	24.10.2023	31.03.2024	0	5'000'000	2'400'000	2'600'000
2.00%	25.10.2023	31.03.2024	0	32'000'000	0	32'000'000
2.00%	25.10.2023	31.03.2024	0	15'000'000	0	15'000'000
2.00%	19.12.2023	31.03.2024	0	4'500'000	0	4'500'000
1.43%	29.09.2017	30.09.2024	7'511'000	0	76'000	7'435'000
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
1.67%	06.10.2014	07.10.2024	14'500'000	0	0	14'500'000
1.92%¹			164'976'000	65'700'000	23'336'000	207'340'000

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

1.70%	04.11.2021	01.01.2025	2'100'000	0	0	2'100'000
1.37%	04.01.2018	03.01.2025	15'200'000 ³	0	0	15'200'000
1.04%	31.01.2018	31.01.2025	2'925'000	0	125'000	2'800'000
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
1.30%	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	340'000	3'090'000
1.70%	04.11.2021	02.10.2025	2'348'150 ⁴	0	36'500	2'311'650
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
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	582'000	30'508'000
1.05%¹			232'340'650	0	1'226'000	231'114'650

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

1.45%	26.03.2019	26.03.2029	2'500'000	0	0	2'500'000
1.21%	01.08.2021	31.07.2029	9'000'000	0	0	9'000'000
1.68%	01.08.2021	31.07.2029	8'000'000	0	0	8'000'000
0.98%	04.11.2019	02.11.2029	7'135'000	0	200'000	6'935'000
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	6'000'000	0	0	6'000'000
1.99%	18.01.2023	15.12.2032	4'000'000	0	0	4'000'000
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%	29.03.2023	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			127'135'000	0	200'000	126'935'000

1.43%¹	3.12⁵	524'451'650	65'700'000	24'762'000	565'389'650
--------------------------	-------------------------	--------------------	-------------------	-------------------	--------------------

¹ Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz.

² Vorzeitig erneuerte Kredite mit Fälligkeitsdatum 17. Februar 2028.

³ Vorzeitig erneuertes Kredit mit Fälligkeitsdatum 3. Januar 2029.

⁴ Vorzeitig erneuertes Kredit mit Fälligkeitsdatum 2. Oktober 2028.

⁵ Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren). Diese berücksichtigt die neuen Fristen, die in den Fussnoten 1, 3 und 4 erwähnt werden.

ANGABEN ZU DEN EFFEKTIVEN ENTSCHÄDIGUNGEN

Entschädigung der Fondsleitung

	Maximalsatz	Effektiver Satz
Verwaltungskommission	1.50%	0.95%
Ausgabekommission	5.00%	N/A
Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	3.00%
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften ¹	5.00%	2.68%
Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	N/A

Entschädigung der Depotbank

	Maximalsatz	Effektiver Satz
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.

	CHF
Immobilienkäufe	0.00
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	44'872'794.00

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

Procimmo Real Estate SICAV

Teilvermögen Unternehmensaktionäre

BILAN

Teilvermögen Unternehmensaktionäre	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
Aktiven		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	250'216.71	250'000.00
Sonstige Vermögenswerte	116.70	0.00
Total Aktiven	250'333.41	250'000.00
Passiven		
Eigenkapital:		
Aktienkapital	250'000.00	250'000.00
Vortrag aus dem Vorjahr	54.16	0.00
Nettoertrag	279.25	0.00
Total Passiven	250'333.41	250'000.00
Anzahl Aktien im Umlauf	01.07.2023	01.07.2022
	31.12.2023	31.12.2022
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	250	250
Stand am Ende des Rechnungsjahres	250	250
Nettoinventarwert pro Aktie	1'001.33	1'000.00

Aktionäre, die mehr als 5% der Aktien halten.

Procimmo Group SA mit 100%

ERFOLGSRECHNUNG

Teilvermögen Unternehmensaktionäre	01.07.2023	01.07.2022
	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
Ertrag		
Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	279.25	0.00
Total Erträge abzüglich:	279.25	0.00
Total Aufwand	0.00	0.00
Nettoertrag	279.25	0.00
Realisierter Erfolg	279.25	0.00
Gesamterfolg	279.25	0.00

Procimmo Real Estate SICAV

Gesamtvermögen der SICAV

Die Zahlen per 31.12.2022 stammen aus dem Halbjahresbericht des ehemaligen Teilvermögens Swiss Commercial Fund, der am 31.12.2022 veröffentlicht wurde.

VERMÖGENSRECHNUNG

Gesamtvermögen der SICAV	31.12.2023 CHF	31.12.2022 ¹ CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	2'480'707.76	4'382'677.82
Grundstücke, aufgeteilt in:		
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	1'834'326'000.00	1'129'334'000.00
- Gemischte Bauten	49'500'000.00	50'230'000.00
- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	38'036'800.00	41'220'800.00
Total Grundstücke	1'921'862'800.00	1'220'784'800.00
Sonstige Vermögenswerte	39'408'749.75	13'858'998.25
Gesamtfondsvermögen abzüglich	1'963'752'257.51	1'239'026'476.07
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
- Kurzfristige verzinssliche Hypotheken und andere hypothekarisch sicher gestellte Verbindlichkeiten	207'340'000.00	98'330'000.00
- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	40'870'229.90	8'862'523.99
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
- Langfristige verzinssliche Hypotheken und andere hypothekarisch sicher gestellte Verbindlichkeiten	358'049'650.00	246'952'150.00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'357'492'377.61	884'881'802.08
Geschätzte Liquidationssteuern	-25'361'992.00	-8'116'979.28
Nettofondsvermögen	1'332'130'385.61	876'764'822.80
Anzahl Aktien im Umlauf	01.07.2023 31.12.2023	01.07.2022 31.12.2022
Teilvermögen Anlegeraktionäre		
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	5'961'353	5'961'353
Anzahl ausgegebene Aktien	3'297'222	0
Stand am Ende des Rechnungsjahres	9'258'575	5'961'353
Anzahl Aktien im Umlauf	01.07.2023 31.12.2023	01.07.2022 31.12.2022
Unternehmensaktionäre		
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	250	250
Stand am Ende des Rechnungsjahres	250	250

¹ Einige Positionen wurden zur Harmonisierung der Rechnungslegung neu klassifiziert.

ERFOLGSRECHNUNG

Gesamtvermögen der SICAV	01.07.2023	01.07.2022 ¹
	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
Ertrag		
Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	706.77	0.00
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	54'066'900.90	33'267'994.37
Aktivierete Bauzinsen	242'832.74	154'100.48
Übrige Erträge	510'298.11	185'780.24
Total Erträge abzüglich :	54'820'738.52	33'607'875.09
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	3'761'179.09	1'670'457.69
Baurechtszins	166'493.60	67'888.70
Sonstige Passivzinsen	0.00	2'655.69
Unterhalt und Reparaturen	3'041'352.67	1'415'601.38
Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in :		
- Liegenschaftsaufwand	4'790'908.19	2'424'666.05
- Liegenschaftssteuern	1'053'858.00	1'009'183.00
- Verwaltungsaufwand	1'451'671.59	863'973.16
- Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	395'863.94	336'864.60
Steuern auf Einkommen und Vermögen	3'647'975.00	2'163'261.36
Schätzungs- und Prüfaufwand	196'432.27	104'151.00
Reglementarische Vergütungen :		
- an die Fondsleitung	6'453'047.32	3'747'574.47
- an die Depotbank	291'636.34	188'457.62
- an die Depotbank - Ausschüttungskommission	247'286.20	163'937.21
Sonstiger Aufwand	259'085.34	108'306.34
Total Aufwand	25'756'789.55	14'266'978.27
Nettoertrag	29'063'948.97	19'340'896.82
Realisierte Kapitalgewinne	0.00	1'088'283.65
Realisierter Erfolg	29'063'948.97	20'429'180.47
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	-4'014'905.28	9'243'518.48
Liquidationssteuern (Veränderung)	-4'929'663.00	0.00
Gesamterfolg	20'119'380.69	29'672'698.95

¹ Einige Positionen wurden zur Harmonisierung der Rechnungslegung neu klassifiziert.

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.

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 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 risikofreier 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 3.45% und 5.25%. Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.28%.

Schätzungsprinzipien der Bankguthaben

Bankguthaben werden mit ihrem Nominalwert berücksichtigt. Im Falle nennenswerter Veränderungen der Bonität wird die Bewertungsgrundlage der Bankguthaben auf Zeit den neuen Umständen angepasst.

Berechnungsprinzip des Nettoinventarwerts

Der Nettoinventarwert eines Aktien ergibt sich aus dem Verkehrswert des Vermögens des Teilvermögen, abzüglich Eventualverbindlichkeiten des Immobiliensteilvermögen sowie bei der allfälligen Liquidation des Immobilienfonds anfallender Steuern, dividiert durch die Anzahl der Aktie im Umlauf. Er wird auf zwei Stellen nach dem Komma gerundet.

ANGELEGENHEITEN VON BESONDERER WIRTAFTLICHER ODER RECHTLICHER BEDEUTUNG

Am 22. August 2023, hat die FINMA die von der Fondsleitung und der Depotbank eingereichten Aenderungen des Prospekts mit integriertem Anlagereglement genehmigt, wie sie am 28. August 2023 publiziert wurden. Die neuen Fondsdokumente sind per 31. Oktober 2023 in Kraft getreten und beinhalten im Wesentlichen folgende Aenderungen : die Zusammenlegung der beiden Teilvermögen (Swiss Commercial Fund und Swiss Commercial Fund II) zu einem einzigen Teilvermögen (Swiss Commercial Fund). Die Details zu dieser und weiteren Aenderungen sind dem entsprechenden Prospekt mit integriertem Anlagereglement zu entnehmen.