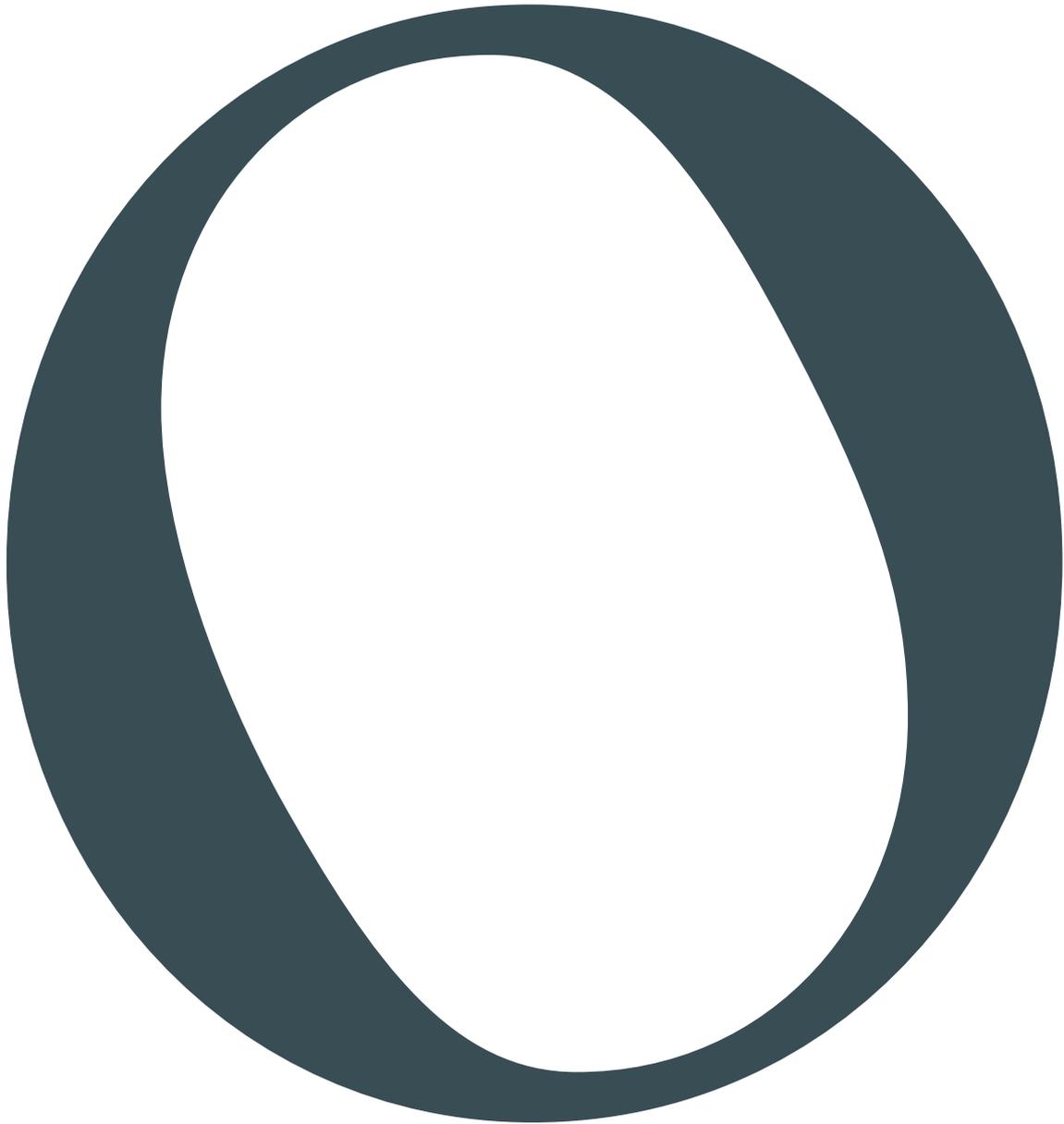


2024 PROCIMMO REAL ESTATE SICAV

UNGEPRÜFTER HALBJAHRESBERICHT PER 31. DEZEMBER 2024



procimmo



Im April 2024 kündigte Procimmo SA ihre Absicht bekannt, zukünftig als Fondsleitung zu fungieren.

Am 29. November 2024 genehmigte die FINMA die Änderungen des Anlagereglements sowie der Statuten der Procimmo Real Estate SICAV. Diese Änderungen sind am 24. Dezember 2024 in Kraft getreten und führten insbesondere zur Namensänderung des Teilvermögens "Swiss Commercial Fund" in "Industrial". Die FINMA hat auch die Genehmigung für drei neue Teilvermögen erteilt, die aus der Umwandlung von drei vertraglichen Fonds der Kategorie «Immobilienfonds» hervorgehen. Die Umwandlung erfolgte am 8. Januar 2025. Ab diesem Zeitpunkt besteht die Procimmo Real Estate SICAV aus vier Teilvermögen mit den Namen «Industrial» (ex-Swiss Commercial Fund), «Residential» (ex-PRLF), «Commercial PK»(ex-P56) und «Residential PK» (ex-I56).

Die Bewilligung der FINMA, die Procimmo SA als Fondsleitung zuzulassen, ist am 12. Dezember 2024 in Kraft getreten. Die Änderung der Fondsleitung von Solutions & Funds SA zu Procimmo SA wurde am 15. Januar 2025 durchgeführt.

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

Portfoliooptimierungen durch Desinvestitionen und strategische Akquisitionen werden kontinuierlich bewertet.

Inhalt

4	TEILVERMÖGEN INDUSTRIAL
4	2024 im Überblick
6	Geschäftsbericht
8	Kennzahlen (Teilvermögen Industrial)
10	Vermögensrechnung (Teilvermögen Industrial)
11	Erfolgsrechnung (Teilvermögen Industrial)
14	Immobilieninventar (Teilvermögen Industrial)
23	Käufe und Verkäufe (Teilvermögen Industrial)
24	Hypothekarschulden im Detail (Teilvermögen Industrial)
27	Angaben zu den Effektiven Entschädigungen (Teilvermögen Industrial)
29	TEILVERMÖGEN UNTERNEHMER
30	Vermögensrechnung (Teilvermögen Unternehmensaktionäre)
31	Erfolgsrechnung (Teilvermögen Unternehmensaktionäre)
33	VERMÖGENSRECHNUNG IMMOBILIEN SICAV
34	Vermögensrechnung (Gesamtvermögen der SICAV)
35	Erfolgsrechnung (Gesamtvermögen der SICAV)
36	Portrait Procimmo Real Estate SICAV
37	Verwaltung und Organe
38	Anhang
40	Angelegenheiten mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung
41	Nachhaltigkeit

TEILVERMÖGEN INDUSTRIAL

GESAMTFONDSVERMÖGEN **2.09** MRD

BRUTTORENDITE DER FERTIGEN BAUTEN **6.23%***

FREMDFINANZIERUNGSQUOTE **27.50%**

BRUTTOMIETERTRAG **55.5** MIO

MIETPREIS PRO M²/JAHR

122.15 CHF *

EBIT-MARGE

71.91%

MIETAUSFALLRATE

11.13%

* Ohne Leerstände, ohne Parkplätze und ohne Antennen

Procimmo Real Estate SICAV – Industrial verzeichnet eine anhaltende positive Entwicklung. Diese ist auf das Vertrauen der Anleger zurückzuführen, welche im Laufe des Jahres 2024 CHF 175 Millionen neu investiert haben.

Procimmo Real Estate SICAV – Industrial verzeichnet eine anhaltende positive Entwicklung. Diese ist auf das Vertrauen der Anleger zurückzuführen, welche im Laufe des Jahres 2024 CHF 175 Millionen neu investiert haben. Der Erlös aus diesen Kapitalaufnahmen wurde vollständig in den Erwerb hochwertiger Vermögenswerte sowie in die Lancierung von Entwicklungsprojekten mit hohem Mehrwert investiert. Aufgrund des dynamischen Managements wurde im ersten Halbjahr im Vergleich zum 31. Dezember 2023 ein deutlicher Anstieg des Nettoergebnisses um 15.1% verzeichnet.

Die Mieteinnahmen über sechs Monate belaufen sich auf CHF 55.5 Millionen, was einem Anstieg von 2.6% im Vergleich zum 31. Dezember 2023 entspricht. Diese positive Entwicklung ist hauptsächlich auf die zusätzlichen Einnahmen aus den im Laufe des Jahres getätigten Akquisitionen zurückzuführen und in geringerem Masse auf den Rückgang der Leerstandsquote auf 10.82% (gegenüber 11.04% per Dezember 2023). Gleichzeitig konnte das Teilvermögen durch die effiziente Kostenkontrolle eine EBIT-Marge von 71.91% erzielen, was eine Steigerung gegenüber dem 31. Dezember 2023 (69.41%) darstellt.

Im Hinblick auf die Entwicklung des Portfolios setzt sich die Portfoliorotation mit dem Verkauf von zwei leerstehenden Liegenschaften im Lau-

fe des Halbjahres für einen Gesamtbetrag von CHF 12.3 Millionen fort, eine an der Route de l'Industrie 87 in Domdidier (FR) und an die andere an der Bahnhofstrasse 18 in Murten (FR). Die im Laufe des Halbjahres durchgeführte Kapitalerhöhung von rund CHF 100 Millionen ermöglichte es der Vermögensverwalterin innerhalb von weniger als einem Monat CHF 92.8 Millionen in neue Gebäude zu investieren. Die erworbenen Liegenschaften befinden sich in Pratteln (BL) für einen Betrag von CHF 53.5 Millionen, in Crissier (VD) für CHF 21.3 Millionen und in St. Gallen (SG) für CHF 18.0 Millionen. Die Liegenschaften in Pratteln und Crissier sind Gewerbe und Retail-Gebäude, während das Gebäude in St. Gallen ausschliesslich industriell genutzt wird. Diese Akquisitionen bieten insgesamt eine Bruttorendite von 7%, welche über dem Durchschnitt des Teilvermögens liegt.

Ausblick

Aufgrund der soliden Grundlagen wird sich die Vermögensverwalterin auf folgende Themen konzentrieren:

Die Vermarktung leerstehender Liegenschaften wird auch künftig ein zentrales Anliegen sein, um die Mieteinnahmen auf lange Sicht zu optimieren und die Leerstandsquote nachhaltig zu senken.

Die Vermögensverwalterin wird daher ihre proaktive Strategie fortsetzen, um den Leerstand signifikant zu reduzieren. Der Fokus liegt auf der Vermietung fertiggestellter Gebäude, wie zum Beispiel: Route de Denges in Lonay (VD), Chemin de Vuasset 4-8 in Préverenges (VD) und Rheinstrasse 74 in Wallbach (AG), deren Vermarktung zufriedenstellend voranschreitet.

Die Entwicklungsprojekte, die eine zentrale Rolle für die nachhaltige Ertragssteigerung des Teilvermögens spielen, werden an mehreren Standorten fortgesetzt. An den Standorten Chemin des Conrardes 12 in Boudry (NE) und Flughafenstrasse 57 in Rümlang (ZH) haben die Bauarbeiten bereits begonnen, während die Planung für das Projekt Neue Winterthurestrasse 20 in Dietlikon (ZH) vorangetrieben wurde, sodass ein Projektstart im Laufe des Jahres erwartet wird. Die Planung für die Projekte an der Lauetstrasse 3 in Otelfingen (ZH) und En Reculan 3 in Ecublens (VD) ist ebenfalls weit fortgeschritten, sodass die Baueingaben bald gemacht werden können. Wie bereits in den vorherigen Berichten erwähnt, stellen diese Projekte nur einen Teil des gesamten Entwicklungspotenzials des Fonds dar, das auf rund CHF 390 Millionen geschätzt wird.

Das Asset-Rotationsprogramm, das 2024 durch den Verkauf wenig rentabler Immobilien und den Erwerb von Liegenschaften mit überdurchschnittlichen Renditen sehr erfolgreich war, wird fortgesetzt. Diese Strategie setzt sich mit dem nach dem Halbjahresabschluss erfolgten Verkauf von zwei Liegenschaften, die ihre Reife erreicht haben, für insgesamt CHF 55.5 Millionen fort. Es handelt sich um die Gebäude an der Chemin Saint-Hubert 5 in Sitten (VS) sowie an der Rue de La Borde 3 a, b, c, d und 5 c, d in Lausanne (VD). Die Vermögensverwalterin wird auch weiterhin neue Akquisitionsmöglichkeiten prüfen, insbesondere solche mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

Parallel dazu werden die energetischen Verbesserungen fortgeführt, um die gesetzten Klimaziele für 2030 zu erreichen, insbesondere die Reduktion der CO₂-Emissionen um 40% im Vergleich zu 2020. Die Massnahmen konzentrieren sich hauptsächlich auf den Austausch von Heizkesseln, Dachsanierungen sowie die Installation von Photovoltaikanlagen.

Die Gesamtdynamik des Teilvermögens ist weiterhin sehr positiv und entspricht einem erwarteten Nettoergebnisses von rund CHF 6.00 pro Aktie am Ende des Geschäftsjahres.

Kennzahlen

Teilvermögen Industrial

Vermögenswerte

	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF
Gesamtvermögen des Teilvermögens	2'092'065'613.28	1'963'501'924.10
Nettovermögen des Teilvermögens	1'465'249'294.17	1'331'880'052.20
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	1'983'663'000.00	1'883'826'000.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	57'612'100.00	38'036'800.00

	AKTIEN IM UMLAUF	NETTOVERMÖGEN DES TEILVERMÖGENS CHF	NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE CHF	AUSSCHÜTTUNG DES REINGEWINNS CHF	AUSSCHÜTTUNG DES KAPITAL- GEWINNS CHF	GESAMTAUS- SCHÜTTUNG CHF
31.12.2022	5'961'353	876'514'822.80	147.05	N/A	N/A	N/A
31.12.2023	9'258'575	1'331'880'052.20	143.85	N/A	N/A	N/A
31.12.2024	10'471'007	1'465'249'294.17	139.93	N/A	N/A	N/A

Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	31.12.2024	31.12.2023
Mietausfallrate ¹	11.13%	11.86%
Fremdfinanzierungsquote	27.50%	29.42%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	71.91%	69.41%
Betriebsaufwandquote des Teilvermögens (TER REF (GAV))	0.89%	0.89% ⁵
Betriebsaufwandquote des Teilvermögens (TER REF (MV))	1.20%	1.36% ⁵
Eigenkapitalrendite Return on Equity (ROE) ³	1.95%	1.10%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ⁴	1.41%	1.22%
Ausschüttungsrendite	N/A	N/A
Ausschüttungsquote	N/A	N/A
Agio/Disagio	17.20%	0.80%
Anlagerendite ³	2.00%	1.53%

Performance Teilvermögen Industrial

	SEIT BESTEHEN ²	31.12.2024 ³	31.12.2023
Teilvermögen Industrial	189.42%	11.72%	13.21%
SXI Real Estate® Funds Broad Total Return	169.75%	12.07%	5.45%

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).

³ Berechnet auf den Berichtszeitraum.

⁴ Berechnet auf zwölf Monate.

⁵ Annualisiert

Vermögensrechnung

Teilvermögen Industrial

		31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF
AKTIVEN	Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1'655'352.23	2'230'491.05
	Grundstücke, aufgeteilt in :		
	- Kommerziell genutzte Liegenschaften	1'936'663'000.00	1'834'326'000.00
	- Gemischte Bauten	47'000'000.00	49'500'000.00
	- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	57'612'100.00	38'036'800.00
	TOTAL GRUNDSTÜCKE	2'041'275'100.00	1'921'862'800.00
	Sonstige Vermögenswerte	49'135'161.05	39'408'633.05
	GESAMTFONDSVERMÖGEN ABZÜGLICH	2'092'065'613.28	1'963'501'924.10
PASSIVEN	Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	128'739'265.00	207'340'000.00
	- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	41'840'379.11	40'870'229.90
	Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	432'609'000.00	358'049'650.00
	NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	1'488'876'969.17	1'357'242'044.20
	Geschätzte Liquidationssteuern	-23'627'675.00	-25'361'992.00
	NETTOFONDSVERMÖGEN	1'465'249'294.17	1'331'880'052.20
		01.07.2024	01.07.2023
		31.12.2024	31.12.2023
		CHF	CHF
VERÄNDERUNG DES NETTOFONDS-VERMÖGENS	Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1'399'262'215.64	877'385'606.61 ¹
	Nettofondsvermögen des übernommenen Teilvermögens (Vereinigung)	0.00	483'832'583.23 ³
	Ausschüttung	-58'637'640.00	-32'787'441.50 ²
	Ausschüttung des übernommenen Teilvermögens (Vereinigung)	0.00	-16'669'797.58 ³
	Saldo der Bewegungen von Aktien	95'418'778.23 ⁴	0.00
	Gesamterfolg	29'205'940.30	20'119'101.44
	NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	1'465'249'294.17	1'331'880'052.20
ANZAHL AKTIEN IM UMLAUF	Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	9'772'940	5'961'353
	Emission nach Vereinigung	698'067	3'297'222
	STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	10'471'007	9'258'575
	NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE	139.93	143.85

1 Nettovermögen per 30. Juni 2023 des Teilvermögens Swiss Commercial Fund, jetzt "Industrial" genannt.

2 Ausschüttung des Teilvermögens Swiss Commercial Fund.

3 Übernahme des Nettovermögens und der Ausschüttung des Teilvermögens Swiss Commercial Fund II per 30. Juni 2023 infolge der Vereinigung mit dem Teilvermögen Swiss Commercial Fund gegen Umtausch von 3'297'222 Aktien.

4 Kapitalerhöhung vom 29. November 2024.

Erfolgsrechnung

Teilvermögen Industrial

		01.07.2024	01.07.2023
		31.12.2024	31.12.2023
		CHF	CHF
ERTRÄGE	Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	5'121.78	427.52
	Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	55'468'654.93	54'066'900.90
	Aktivierte Bauzinsen	0.00	242'832.74
	Übrige Erträge	782'065.62	510'298.11
	Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien	2'024'394.30	0.00
	TOTAL ERTRÄGE ABZÜGLICH :	58'280'236.63	54'820'459.27
AUFWAND	Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	3'442'696.26	3'761'179.09
	Baurechtszins	170'316.70	166'493.60
	Unterhalt und Reparaturen	3'191'325.77	3'041'352.67
	Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in :		
	Liegenschaftsaufwand	3'859'122.79	4'790'908.19
	Liegenschaftssteuern	1'207'390.34	1'053'858.00
	Verwaltungsaufwand	1'295'979.16	1'451'671.59
	Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	350'811.27	395'863.94
	Steuern auf Einkommen und Vermögen	4'110'070.03	3'647'975.00
	Schätzungs- und Prüfaufwand	159'367.49	196'432.27
	Reglementarische Vergütungen :		
	an die Fondsleitung	6'413'997.47	6'453'047.32
	an die Depotbank	301'358.64	291'636.34
	an die Depotbank - Ausschüttungskommission	146'594.10	247'286.20
	Sonstiger Aufwand	176'337.05	259'085.34
	TOTAL AUFWAND	24'825'367.07	25'756'789.55
	NETTOERTRAG	33'454'869.56	29'063'669.72
	Realisierte Kapitalverluste	6'856'979.26	0.00
	REALISIRTER ERFOLG	26'597'890.30	29'063'669.72
	Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	4'161'037.00	-4'014'905.28
	Liquidationssteuern (Veränderung)	-1'552'987.00	-4'929'663.00
	GESAMTERFOLG	29'205'940.30	20'119'101.44





RÜTIWEG 5-13, PRATTELN (BL)

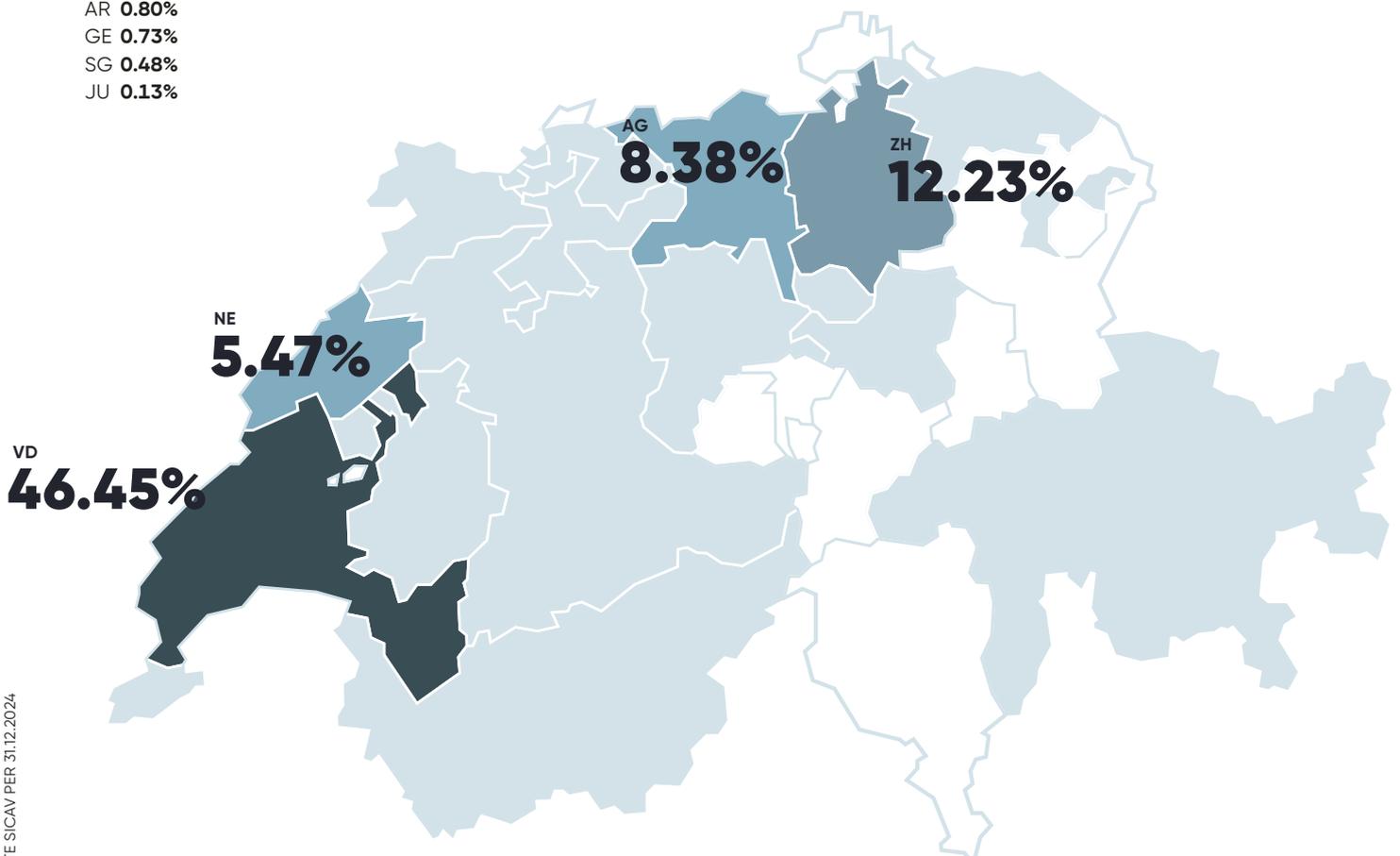
**VERMIETBARE
FLÄCHE:
33'692 m²**

Immobilieninventar

Teilvermögen Industrial

Geografische Verteilung (in % der Marktwerte)

VD	46.45%
ZH	12.23%
AG	8.38%
NE	5.47%
LU	4.41%
BL	3.76%
VS	3.34%
ZG	3.04%
BE	2.71%
GR	2.43%
SO	2.21%
FR	1.49%
TG	1.09%
SZ	0.85%
AR	0.80%
GE	0.73%
SG	0.48%
JU	0.13%



Immobilieninventar

Teilvermögen Industrial

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	1'156'670	0.00%
	MURI				
	Pilatusring 2	7'341'182	9'510'000	337'182	5.37%
	Pilatusstrasse 19 & 21	13'130'702	13'060'000	493'244	6.52%
	OBERENTFELDEN				
	Industriestrasse 8	8'717'627	8'561'000	240'952	24.70%
	SCHAFISHEIM				
	Dutschmis 10	25'591'601	29'020'000	802'660	0.00%
	SPREITENBACH				
⁽³⁾	Härdlistrasse 17	9'792'754	9'100'000	283'177	24.13%
	VILLMERGEN				
⁽⁶⁾	Durisolstrasse 8	7'682'295	9'037'000	234'843	0.00%
	WALLBACH				
⁽⁵⁾	Rheinstrasse 74	20'101'603	17'150'000	184'842	35.38%
	WOHLEN				
	Zentralstrasse 54A	4'471'585	3'878'000	3'720	97.62%
	WÜRENLINGEN				
	Industrie Althau 1	24'967'007	25'990'000	901'975	8.26%
	WÜRENLOS				
	Grosszelgstrasse 21, 21a	5'908'642	7'335'000	214'423	0.20%
AR	HERISAU				
	Walke 43	11'990'980	16'270'000	377'165	36.54%
BE	BERN				
⁽³⁾	Bümplizstrasse 35	5'029'760	4'667'000	233'790	0.00%
	BIEL				
	Mattenstrasse 133	2'511'369	2'511'000	7'917	91.18%
	FRAUENKAPPELEN				
	Murtenstrasse 110, 112	7'570'582	6'628'000	207'360	3.25%
	INTERLAKEN				
	Kammstrasse 11-13	24'886'564	24'730'000	723'266	2.57%

1 Vom 01.07.2024 bis 31.12.2024

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 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	370'227	20.23%
	URTENEN-SCHÖNBÜHL				
⁽³⁾	Moosstrasse 11	5'493'476	5'654'000	233'412	0.15%
BL	BIEL-BENKEN				
	Gewerbestrasse 2 & 6	13'042'823	13'230'000	338'853	30.99%
	MÜNCHENSTEIN				
⁽³⁾	Venedigstrasse 31	5'768'643	5'906'000	242'575	6.44%
	PRATTELN				
	Rütiweg 5-13 & Krummeneichstrasse 39	55'787'641	57'533'000	199'884	5.97%
FR	ROSSENS				
	Route de Montena 63, 65A, B	24'208'131	26'200'000	749'290	0.00%
	VUISTERNENS-EN-OGOZ				
	Route de Rueyres 12	6'371'612	4'290'000	224'490	0.29%
GE	PERLY-CERTOUX				
	Route de Saint-Julien 273, 275, 277	12'788'207	14'960'000	478'008	0.10%
GR	LANDQUART				
⁽⁶⁾	Kantonsstrasse 16	45'921'791	49'590'000	1'469'283	4.75%
JU	PRUNTRUT				
	Chemin des Grandes-Vies 19, 21	4'441'391	2'755'000	156'012	13.55%
LU	DIERIKON				
	Industriestrasse 1	38'338'273	37'540'000	1'004'742	12.59%
	KRIENS				
	Rengglochstrasse 19/21	9'048'060	10'900'000	232'273	35.28%
	Rengglochstrasse 38-40	10'279'223	9'354'000	288'530	0.10%
	NEBIKON				
	Bahnhofstrasse 33	20'683'538	18'820'000	585'291	15.61%
	ROOT				
	Oberfeld 2, 4	13'332'137	13'350'000	241'829	43.38%
NE	BOUDRY				
	Chemin des Conrardes 12	16'981'057	20'810'000	674'990	0.00%
	LA CHAUX-DE-FONDS				
	Route de l'Helvétie 283	34'737'234	37'000'000	1'163'056	0.00%
	NEUENBURG				
	Rue des Draizes 3, 5, 7	30'903'818	35'600'000	1'172'602	1.71%
	PESEUX				
	Rue de la Gare 4	17'693'797	18'180'000	429'100	27.33%

1 Vom 01.07.2024 bis 31.12.2024

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 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
SG	JONA				
	St. Dionysstrasse 31, 33	17'541'147	9'984'000	194'271	67.90%
SO	BELLACH				
	Grederstrasse 31	2'887'321	3'612'000	99'445	0.00%
	BETTLACH				
⁽⁶⁾	Unterer Einschlag 1, 9, 9a, 9b	18'282'708	19'980'000	535'992	0.00%
	BIBERIST				
	Burgunderstrasse 13	17'778'699	15'220'000	360'100	43.18%
	NIEDERBUCHSITEN				
	Neumatt 10	4'156'666	6'256'000	190'516	0.61%
SZ	KÜSSNACHT AM RIGI				
	Zugerstrasse 55	13'977'477	17'270'000	451'764	0.00%
TG	BÜRGLEN				
	Industriestrasse 2, 4	11'740'423	11'720'000	595'039	9.00%
	PFYN				
	Fabrikstrasse 17	11'836'753	10'450'000	454'039	14.28%
VD	ALLAMAN				
	Route de la Gare 11	8'235'279	8'095'000	323'478	10.14%
	AUBONNE				
	Chemin du Pré Neuf 14	93'239'432	104'150'000	3'736'274	0.97%
	BUSSIGNY				
	Route de Genève 5	63'988'079	68'160'000	1'948'068	0.00%
	Route de Sorge 1	13'547'844	18'120'000	536'090	0.00%
	Route de Sorge 2	19'187'506	25'170'000	812'157	6.33%
	CHESEAUX-SUR-LAUSANNE				
	Chemin du Châtelard 1	13'237'849	12'880'000	502'420	1.71%
	CORCELLES-PRES-PAYERNE				
⁽⁴⁾	Z.I. de la Planchettaz 2, 4	2'626'191	4'470'000	150'846	0.00%
	CRISSIER				
	Chemin de l'Esparcette 5	22'748'400	22'830'000	0	0.00%
	ECUBLENS				
	Route de Reculan parcelle n°1331	8'810'089	8'927'312	201'018	0.00%
	Route de Reculan parcelle n°1333	18'611'300	18'822'688	76'955	0.00%
	EYSINS				
	Terre Bonne B1, Route de Crassier 13	20'249'557	23'700'000	650'730	0.00%
	FOREL				
	Aux Prés de Bamps, Route de l'Industrie 11 à 33	6'181'096	6'185'000	263'790	4.74%
	LAUSANNE				
⁽⁴⁾	Chemin d'Entre-Bois 19, 21	6'509'886	8'590'000	318'384	0.85%

1 Vom 01.07.2024 bis 31.12.2024

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 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	12'010'243	13'380'000	411'476	4.51%
Rue de Genève 88	27'314'770	36'770'000	1'173'333	10.35%
LE MONT-SUR-LAUSANNE				
En Budron E7	4'564'284	5'714'000	201'521	0.00%
En Budron E9	4'953'171	5'866'000	182'095	4.75%
En Budron H7, H9, H11	18'400'541	31'190'000	910'833	2.62%
MORGES				
Avenue Riond-Bosson 2	11'741'000	11'830'000	349'341	0.00%
Rue de Lausanne 55-57	25'059'469	24'530'000	374'426	47.85%
NOVILLE				
Route du Simplon 33	5'016'895	5'950'000	189'521	0.00%
NYON				
Route de Champ-Colin 12, 16, 18, 20	24'967'686	28'420'000	878'634	15.13%
ONNENS				
Champs-du-Port	73'336'359	87'720'000	2'965'193	14.62%
PRÉVERENGES				
Chemin du Vuasset 2	19'325'683	21'700'000	237'607	0.00%
Chemin du Vuasset 4, 6, 8	27'953'290	22'360'000	295'367	9.59%
PUIDOUX				
Route de la Z.I. du Verney 4, 6	23'333'779	32'170'000	934'274	0.00%
Chemin du Verney 18, 20A, 20B	21'780'722	30'430'000	858'856	1.00%
RENENS				
Avenue de Longemalle 7	5'218'849	6'830'000	178'074	17.91%
ROMANEL-SUR-MORGES				
Z.I. Moulin-de-Choc	14'459'869	16'660'000	504'451	14.78%
SAINTE-CROIX				
⁽⁴⁾ Rue de l'Industrie 21	13'754'635	9'030'000	397'607	30.95%
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	1'385'006	2.58%
Rocville, Z.I. D107	55'646'250	65'310'000	1'788'900	0.00%
YVERDON-LES-BAINS				
Avenue des Sports 42	17'111'052	17'440'000	440'783	34.72%
VS MARTIGNY				
⁽⁴⁾ Rue du Levant 167	6'458'159	9'806'000	312'170	0.05%
SITTEN				
Rue de l'Industrie 22	26'644'997	27'800'000	824'753	0.00%

1 Vom 01.07.2024 bis 31.12.2024

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 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
⁽⁴⁾	Chemin St-Hubert 5	7'667'590	7'690'000	288'162	0.00%
	VERNAYAZ				
	Rue de la Grande Charrière 38	14'991'051	12'620'000	542'767	23.41%
	VOUVRY				
⁽⁵⁾	Avenue de Savoie 56	9'514'513	9'655'000	5'500	0.00%
ZG	BAAR				
	Blegistrasse 21 & 23	13'562'052	13'400'000	433'542	8.51%
	CHAM				
	Alte Steinhäuserstrasse 35	6'427'735	6'537'000	263'475	6.23%
	RISCH-ROTKREUZ				
	Grundstrasse 6 & 10	9'596'730	9'940'000	244'250	16.94%
	STEINHAUSEN				
	Erlenweg 6, 8 & 10	31'344'505	32'250'000	782'146	4.56%
ZH	DIETIKON				
	Lerzenstrasse 20	29'354'477	32'660'000	977'333	1.76%
	Riedstrasse 10, 12, 14	51'530'070	50'210'000	1'704'462	19.09%
	EMBRACH				
	Hardhofstrasse 15/17	12'044'037	15'620'000	464'889	14.90%
	KLOTEN				
	Industriestrasse 30	16'224'268	16'270'000	495'823	4.10%
	NEFTENBACH				
⁽⁵⁾	Rotfarb 1, 8	23'316'283	24'470'000	693'212	13.95%
	OBERGLATT				
	Wehntalerstrasse 6	8'851'514	10'020'000	293'624	16.91%
	OTELFINGEN				
	Lauetstrasse 3 à 19, 31 à 35	14'312'005	13'230'000	466'815	3.64%
	REGENSDORF				
	Bahnstrasse 58-60	17'448'760	16'150'000	341'394	41.07%
	Bahnstrasse 102	2'998'957	4'031'000	142'127	1.52%
	THALWIL				
⁽³⁾	Schützenstrasse 1	5'185'085	5'870'000	132'708	8.60%
	WINTERTHUR				
	Hegmattenstrasse 24-26	6'745'674	8'243'000	280'802	9.57%
	Industriestrasse 24	10'253'254	10'730'000	349'531	2.79%
	Steigstrasse 26	20'334'161	24'930'000	716'325	29.71%
	TOTAL	1'803'036'351	1'936'663'000	54'472'116	

1 Vom 01.07.2024 bis 31.12.2024

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 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	997'886	15.23%
	TOTAL	43'385'717	47'000'000	997'886	

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten

		GESTEHUNGS- KOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN ¹ CHF	LEERSTÄNDE ²
VD	LONAY				
	Route de Denges	30'993'314	31'250'000	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	8'183'463	7'534'000	0	0.00%
	TOTAL	60'917'325	57'612'100	0	

¹ Vom 01.07.2024 bis 31.12.2024

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 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.

CHEMIN DE L'ESPARCETTE 5, CRISSIER (VD)

VERMIETBARE FLÄCHE: 7'622 m²



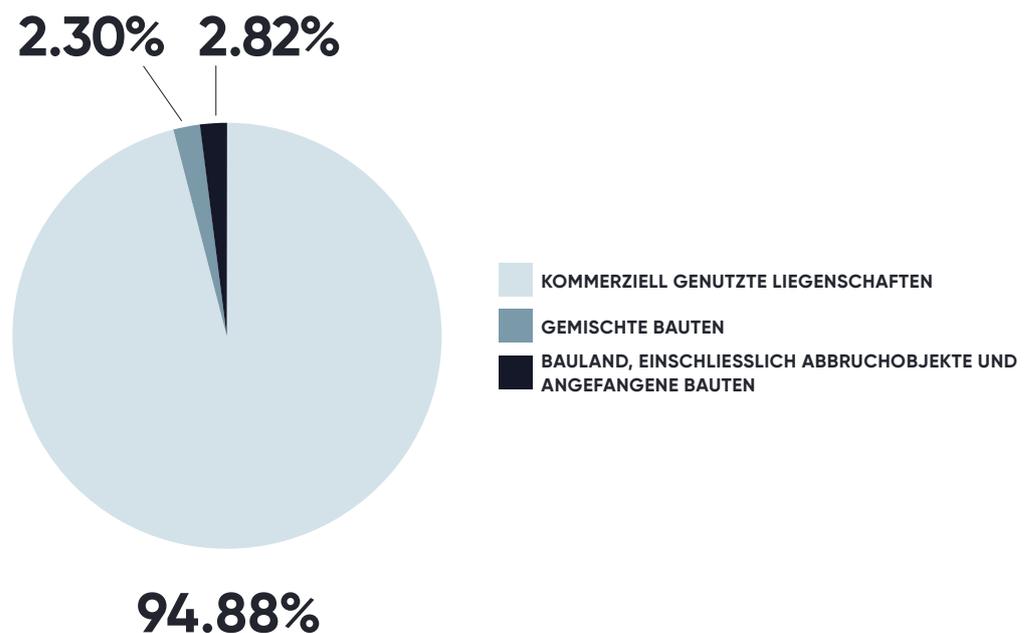
Immobilieninventar

Teilvermögen Industrial

Auflistung nach Gebäudetypen

	GESTEHUNGS- KOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN ¹ CHF	LEERSTÄNDE ²
Kommerziell genutzte Liegenschaften inklusive Liegenschaften im Baurecht und Stockwerkeigentum	1'803'036'351	1'936'663'000	54'472'116	
Gemischte Bauten inklusive Liegenschaften im Stockwerkeigentum und Baurecht	43'385'717	47'000'000	997'886	
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	60'917'325	57'612'100	0	
TOTAL	1'907'339'393	2'041'275'100	55'470'002 ³	10.82%

Geschätzter Verkehrswert



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

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

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 01.07.2024 bis 31.12.2024

² Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten.

³ Die erzielten Bruttoeinnahmen von CHF 55'470'002.- beinhalten nicht die Liegenschaft an der Route des Petits champs 13 bis 17 in Yverdon-les-Bains, die per 31.12.2024 nicht mehr zum Immobilienbestand gehört. Die durch dieses Gebäude bis zu seinem Verkauf erwirtschafteten Bruttoerträge belaufen sich auf CHF -1'347.-. Daraus ergibt sich ein Bruttoertrag von insgesamt CHF 55'468'655.- (Verweis auf Erfolgrechnung).

Käufe und Verkäufe

Teilvermögen Industrial

Käufe

GEKAUFTE IMMOBILIEN	DATUM ¹	ANTRITTSDATUM	KAUFPREIS (CHF)
BL PRATTELN			
Rütiweg 5-13 & Krummeneichstrasse 39	18.12.2024	18.12.2024	53'500'000.00
VD CRISSIER			
Chemin de l'Esparcette 5	23.12.2024	23.12.2024	21'300'000.00
VS VOUVRY			
Avenue de Savoie 56	13.08.2024	13.08.2024	9'000'000.00

Verkäufe

VERKAUFTE IMMOBILIEN	DATUM ¹	ANTRITTSDATUM	VERKAUFPREIS (CHF)
FR DOMDIDIER			
Route de l'Industrie 87	04.11.2024	04.11.2024	3'900'000.00
MURTEN			
Bahnhofstrasse 18	03.09.2024	03.09.2024	8'384'715.00

¹ Datum der Eigentumsübertragung im Grundbuch.

Hypothekarschulden im Detail

Teilvermögen Industrial

	ZINSSATZ	AUFNAHME-DATUM	VERFALLS-DATUM	KAPITAL PER 30.06.2024	AUFGENOMMEN	ZURÜCKBEZAHLT	KAPITAL PER 31.12.2024
KURZFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (<1 JAHR)	1.43%	29.09.2017	30.09.2024	7'359'000	0	7'359'000	0
	1.12%	30.09.2019	30.09.2024	1'890'000	0	1'890'000	0
	1.04%	31.03.2020	30.09.2024	4'330'000	0	4'330'000	0
	1.51%	30.06.2024	30.09.2024	700'000	0	700'000	0
	1.51%	30.06.2024	30.09.2024	4'700'000	0	4'700'000	0
	1.51%	30.06.2024	30.09.2024	12'000'000	0	12'000'000	0
	1.51%	30.06.2024	30.09.2024	16'750'000	0	16'750'000	0
	1.51%	30.06.2024	30.09.2024	27'000'000	0	27'000'000	0
	1.67%	06.10.2014	07.10.2024	14'500'000	0	14'500'000	0
	1.51%	30.06.2024	30.09.2024	46'780'000	0	46'780'000	0
	1.25%	30.09.2024	29.11.2024	0	44'180'000	44'180'000	0
	2.04%	30.10.2024	29.11.2024	0	3'500'000	3'500'000	0
	1.83%	30.10.2024	29.11.2024	0	10'000'000	10'000'000	0
	1.17%	30.09.2024	27.12.2024	0	16'750'000	16'750'000	0
	1.16%	30.09.2024	31.12.2024	0	16'870'903	16'870'903	0
	1.16%	30.09.2024	31.12.2024	0	7'701'362	7'701'362	0
	1.13%	30.10.2024	31.12.2024	0	21'350'000	21'350'000	0
	1.70%	04.11.2021	01.01.2025	2'063'500	0	36'500	2'027'000
	1.37%	04.01.2018	03.01.2025 ³	15'200'000	0	0	15'200'000
	1.33%	17.12.2024	17.01.2025	0	18'000'000	0	18'000'000
	1.37%	20.12.2024	20.01.2025	0	8'000'000	0	8'000'000
	1.04%	31.01.2018	31.01.2025	2'675'000	0	125'000	2'550'000
	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	2'750'000	0	340'000	2'410'000
	0.65%	29.11.2020	28.11.2025	17'000'000	0	0	17'000'000
0.75%	31.12.2024	31.03.2025	0	24'572'265	0	24'572'265	
0.75%	31.12.2024	31.03.2025	0	21'350'000	0	21'350'000	
	1.03%¹			193'327'500	192'274'530	256'862'765	128'739'265

1 Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz.

2 Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren). Die letztgenannte berücksichtigt das in Fussnote 3 genannte neue Verfallsdatum.

3 Vorzeitig erneuerter Kredit mit Fälligkeitsdatum 3. Januar 2029.

	ZINSSATZ	AUFNAHME-DATUM	VERFALLS-DATUM	KAPITAL PER 30.06.2024	AUFGENOMMEN	ZURÜCKBEZAHLT	KAPITAL PER 31.12.2024
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (VON 1 BIS 5 JAHREN)	1.05%	18.01.2019	19.01.2026	5'985'000	0	0	5'985'000
	1.28%	22.01.2018	21.01.2026	16'150'000	0	0	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	495'000	0	0	495'000
	1.80%	17.02.2024	17.02.2028	2'760'000	0	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	29'926'000	0	582'000	29'344'000
	1.68%	08.01.2024	08.01.2029	20'000'000	0	0	20'000'000
	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
	1.67%	08.10.2024	08.10.2029	0	14'500'000	0	14'500'000
0.98%	04.11.2019	02.11.2029	6'735'000	0	200'000	6'535'000	
	1.16% ¹			219'891'000	14'500'000	782'000	233'609'000

¹ Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz.

² Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren). Die letztgenannte berücksichtigt das in Fussnote 3 genannte neue Verfallsdatum.

³ Vorzeitig erneuerter Kredit mit Fälligkeitsdatum 3. Januar 2029.

	ZINSSATZ	AUFNAHME-DATUM	VERFALLS-DATUM	KAPITAL PER 30.06.2024	AUFGENOMMEN	ZURÜCKBE-ZAHLT	KAPITAL PER 31.12.2024
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (>5 JAHREN)	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
	1.45%	30.09.2024	31.03.2031	0	10'000'000	0	10'000'000
	1.45%	30.09.2024	31.03.2031	0	10'000'000	0	10'000'000
	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
	1.09%	27.12.2024	27.12.2032	0	9'500'000	0	9'500'000
	1.09%	27.12.2024	27.12.2032	0	9'500'000	0	9'500'000
	1.09%	27.12.2024	27.12.2032	0	5'000'000	0	5'000'000
	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
	1.49%	30.09.2024	30.09.2033	0	10'000'000	0	10'000'000
	1.13%	27.12.2024	27.12.2033	0	5'000'000	0	5'000'000
	1.52%	30.09.2024	31.03.2034	0	10'000'000	0	10'000'000
	1.52%	30.09.2024	31.03.2034	0	10'000'000	0	10'000'000
	1.52%	30.09.2024	31.03.2034	0	10'000'000	0	10'000'000
	1.12%	12.12.2024	12.12.2034	0	9'500'000	0	9'500'000
	1.33% ¹			100'500'000	98'500'000	0	199'000'000
	1.19% ¹		4.09 ²	513'718'500	305'274'530	257'644'765	561'348'265

¹ Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz.

² Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren). Die letztgenannte berücksichtigt das in Fussnote 3 genannte neue Verfallsdatum

³ Vorzeitig erneuerter Kredit mit Fälligkeitsdatum 3. Januar 2029.

Angaben zu den Effektiven Entschädigungen

Teilvermögen Industrial

Entschädigung der Fondsleitung

	MAXIMALSATZ	EFFEKTIVER SATZ
Verwaltungskommission	1.50%	0.97%
Ausgabekommission	5.00%	1.74%
Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	2.75%
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften ¹	6.00% ²	2.34%
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 18'000'000.00
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	CHF 63'227'542.35

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

² 15 % im Falle von Einkaufszentren

TEILVERMÖGEN UNTERNEHMER

Vermögensrechnung

Teilvermögen Unternehmensaktionäre

		31.12.2024	31.12.2023
		CHF	CHF
AKTIVEN	Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	250'542.13	250'216.71
	Sonstige Vermögenswerte	262.76	116.70
	TOTAL AKTIVEN	250'804.89	250'333.41

PASSIVEN	EIGENKAPITAL		
	Aktienkapital	250'000.00	250'000.00
	Vortrag aus dem Vorjahr	554.48	54.16
	Nettoertrag	250.41	279.25
	TOTAL PASSIVEN	250'804.89	250'333.41

		01.07.2024	01.07.2023
		31.12.2024	31.12.2023
ANZAHL AKTIEN IM UMLAUF	Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	250	250
	STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	250	250
	NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE	1'003.22	1'001.33

Aktionäre, die mehr als 5% der Aktien halten.

Procimmo Group SA mit 100%

Erfolgsrechnung

Teilvermögen Unternehmensaktionäre

		01.07.2024	01.07.2023
		31.12.2024	31.12.2023
		CHF	CHF
ERTRÄGE	Bankzinsen	250.41	279.25
	TOTAL ERTRÄGE ABZÜGLICH	250.41	279.25
AUFWAND	Sonstiger Aufwand	0.00	0.00
	TOTAL AUFWAND	0.00	0.00
	NETTOERTRAG	250.41	279.25
	REALISierter ERFOLG	250.41	279.25
	GESAMTERFOLG	250.41	279.25

VERMÖGENSRECHNUNG IMMOBILIEN SICAV

Vermögensrechnung

Gesamtvermögen der SICAV

		31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF
AKTIVEN	Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1'905'894.36	2'480'707.76
	Grundstücke, aufgeteilt in :		
	- Kommerziell genutzte Liegenschaften	1'936'663'000.00	1'834'326'000.00
	- Gemischte Bauten	47'000'000.00	49'500'000.00
	- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	57'612'100.00	38'036'800.00
	TOTAL GRUNDSTÜCKE	2'041'275'100.00	1'921'862'800.00
	Sonstige Vermögenswerte	49'135'423.81	39'408'749.75
	GESAMTFONDSVERMÖGEN ABZÜGLICH	2'092'316'418.17	1'963'752'257.51

PASSIVEN	Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	128'739'265.00	207'340'000.00
	- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	41'840'379.11	40'870'229.90
	Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	432'609'000.00	358'049'650.00
	NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	1'489'127'774.06	1'357'492'377.61
	Geschätzte Liquidationssteuern	-23'627'675.00	-25'361'992.00
	NETTOFONDSVERMÖGEN	1'465'500'099.06	1'332'130'385.61

		01.07.2024 31.12.2024 CHF	01.07.2023 31.12.2023 CHF
ANZAHL AKTIEN IM UMLAUF	TEILVERMÖGEN ANLEGERAKTIONÄRE		
	Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	9'772'940	5'961'353
	Anzahl ausgegebene Aktien	698'067	3'297'222
	STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	10'471'007	9'258'575
	UNTERNEHMENSAKTIONÄRE		
	Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	250	250
	STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	250	250

Erfolgsrechnung

Gesamtvermögen der SICAV

		01.07.2024	01.07.2023
		31.12.2024	31.12.2023
		CHF	CHF
ERTRÄGE			
	Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	5'372.19	706.77
	Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	55'468'654.93	54'066'900.90
	Aktivierte Bauzinsen	0.00	242'832.74
	Übrige Erträge	782'065.62	510'298.11
	Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien	2'024'394.30	0.00
	TOTAL ERTRÄGE ABZÜGLICH	58'280'487.04	54'820'738.52
AUFWAND			
	Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	3'442'696.26	3'761'179.09
	Baurechtszins	170'316.70	166'493.60
	Unterhalt und Reparaturen	3'191'325.77	3'041'352.67
	Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in :		
	- Liegenschaftsaufwand	3'859'122.79	4'790'908.19
	- Liegenschaftssteuern	1'207'390.34	1'053'858.00
	- Verwaltungsaufwand	1'295'979.16	1'451'671.59
	- Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	350'811.27	395'863.94
	Steuern auf Einkommen und Vermögen	4'110'070.03	3'647'975.00
	Schätzungs- und Prüfaufwand	159'367.49	196'432.27
	Reglementarische Vergütungen :		
	- an die Fondsleitung	6'413'997.47	6'453'047.32
	- an die Depotbank	301'358.64	291'636.34
	- an die Depotbank - Ausschüttungskommission	146'594.10	247'286.20
	Sonstiger Aufwand	176'337.05	259'085.34
	TOTAL AUFWAND	24'825'367.07	25'756'789.55
	NETTOERTRAG	33'455'119.97	29'063'948.97
	Realisierte Kapitalverluste	6'856'979.26	0.00
	REALISIRTER ERFOLG	26'598'140.71	29'063'948.97
	Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	4'161'037.00	-4'014'905.28
	Liquidationssteuern (Veränderung)	-1'552'987.00	-4'929'663.00
	GESAMTERFOLG	29'206'190.71	20'119'380.69

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:
 - Industrial (ex-Swiss Commercial Fund)

Die letzte Version des Prospekts mit Anlagereglement ist am 24. Dezember 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 100 OR 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
(bis 24. Oktober 2024)

Hans Rudolf Hauri Präsident
Erin Wood Bergeretto Mitglied des Verwaltungsrats
Dr. Stefan Fahrländer Mitglied des Verwaltungsrats

Verwaltungsrat
(ab den 24. Oktober 2024)

Dr. Stefan Fahrländer Präsident
Patrick Fritz Vizepräsident
Bruno Férolles Mitglied des Verwaltungsrats
Terence Kast Mitglied des Verwaltungsrats
Arno Kneubühler Mitglied des Verwaltungsrats
Michael Steiner 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
ADVANTAIL SAS, Paris (Frankreich)
Domicim SA, Delsberg
Domicim SA, Morges
Domicim SA, Sitten
Domicim SA, Yverdon-les-Bains
Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil, Neuenburg
Lambert & Forte fiduciaire SA, Lavigny (ab 1. Juli 2024)
Naef Immobilier Lausanne SA, Prilly
PRIVERA AG, Gümligen
PRIVERA SA, Lausanne
Société Privée de Gérance SA, Genf
Wincasa AG, Winterthur

Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers SA
Avenue Guisepppe-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

Die SICAV und ihre Teilvermögen halten keine Derivate.

Ereignisse nach dem Halbjahresabschluss

Am 21. November 2024 unterzeichnete die SICAV einen Verkaufsvertrag für die Liegenschaft „Chemini St-Hubert 5“ in Sitten (VS) für einen Betrag von CHF 8'500'000, mit einem Eigentumsübergang im ersten Quartal 2025. Zudem verkaufte sie das Gebäude „Rue de la Borde 3a, b, c, d und 5c, d“ in Lausanne (VD) für CHF 47'000'000, mit erfolgter Eigentumsübertragung am 20. Februar 2025.

Parallel dazu hat die SICAV am 6. Januar 2025 die Liegenschaft „Im Feld 6“ in St. Gallen (SG) für CHF 18'000'000 gekauft.

Schliesslich ist der am 16. Juli 2024 unterzeichnete, aufschiebend bedingte Verkaufsvertrag für die Liegenschaft „Mattenstrasse 133“ in Biel (BE) zum Preis von CHF 2'700'000 noch nicht in Kraft getreten, da die vorgesehenen Bedingungen noch nicht erfüllt sind.

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 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 3.98%.

Methode von Jones Lang LaSalle AG

Die Bewertung wurde mit dem dynamischen Bewertungsverfahren der «Discounted-Cash-flow»-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 3.50% und 5.20%. Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.29%.

Schätzungsprinzipien der Bankguthaben

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

Berechnungsprinzip des Nettoinventarwerts

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

Angelegenheiten mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Am 29. November 2024 hat die FINMA die Änderungen des Anlagereglements und der Statuten der Procimmo Real Estate SICAV genehmigt. Die neuen Dokumente der Immobilien-SICAV traten am 24. Dezember 2024 mit der Eintragung der Statuten im Handelsregister in Kraft und beinhalten insbesondere die Umbenennung des Anlegerteilvermögens «Swiss Commercial Fund», in «Industrial».

Am 9. Dezember 2024 genehmigte die FINMA die Änderungen des Anlagereglements der Procimmo Real Estate SICAV, die drei neue Teilvermögen umfassen, von denen einige für qualifizierte Anleger bestimmt sind. Die neuen Teilvermögen sind aus der Umwandlung der vertraglichen Fonds «Commercial PK» (ex-Procimmo Swiss Commercial Fund 56), «Residential PK» (ex-Immobilier-CH pour Institutionels 56J) und «Residential» (ex-Procimmo Residential Lemanic Fund) in Teilvermögen der SICAV hervorgegangen. Die Umwandlung ist für den 8. Januar 2025 vorgesehen.

Schliesslich genehmigte die FINMA am 23. Dezember 2024 den Wechsel der Fondsleitung von Solutions & Funds AG zu Procimmo AG per 15. Januar 2025.

Nachhaltigkeit (Nicht geprüft)

Einleitung

Dieser Anhang zum Halbjahresbericht knüpft an den ESG-Bericht der Vermögensverwalterin Procimmo SA, der im Dezember 2024 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.

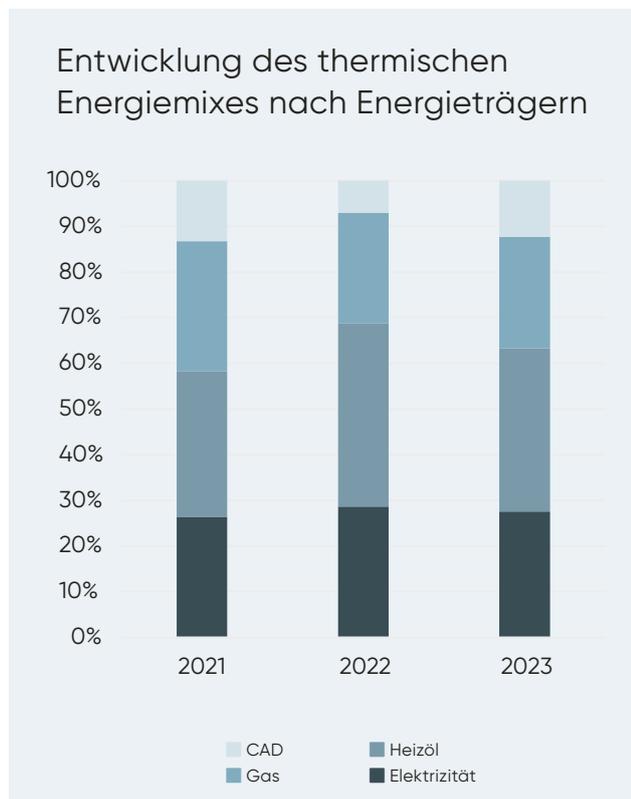
Angewandte Methodik

Aspekte «Umwelt»

- Die Umweltstrategie bleibt unverändert gegenüber derjenigen, welche im ESG-Bericht von Procimmo im Dezember 2024 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 - Industrial» per 31.12.2023

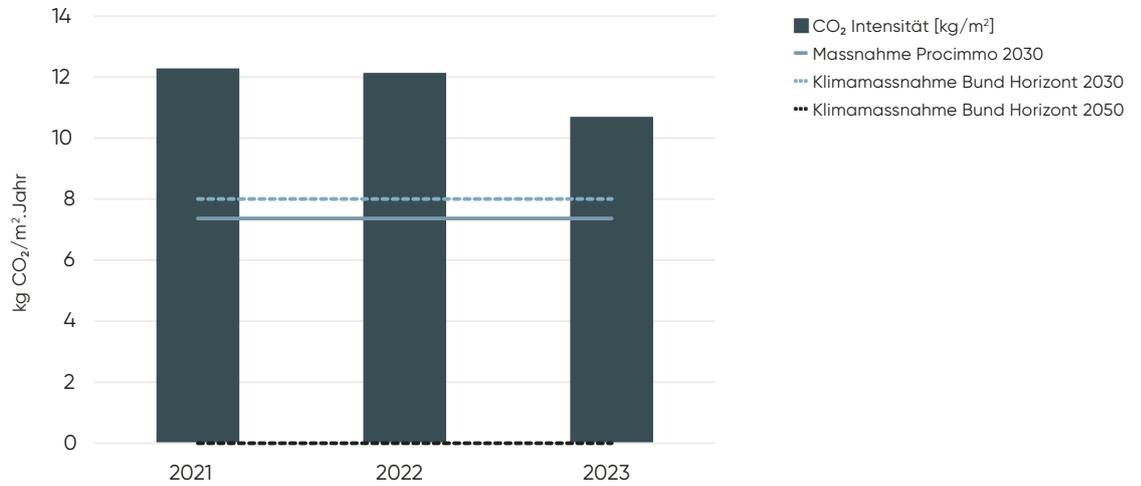
Um den Vergleich der Energiedaten zwischen den Fonds zu verbessern, hat die AMAS im September 2023 (Zirkular Nr. 6) Empfehlungen für die Berichterstattung veröffentlicht.



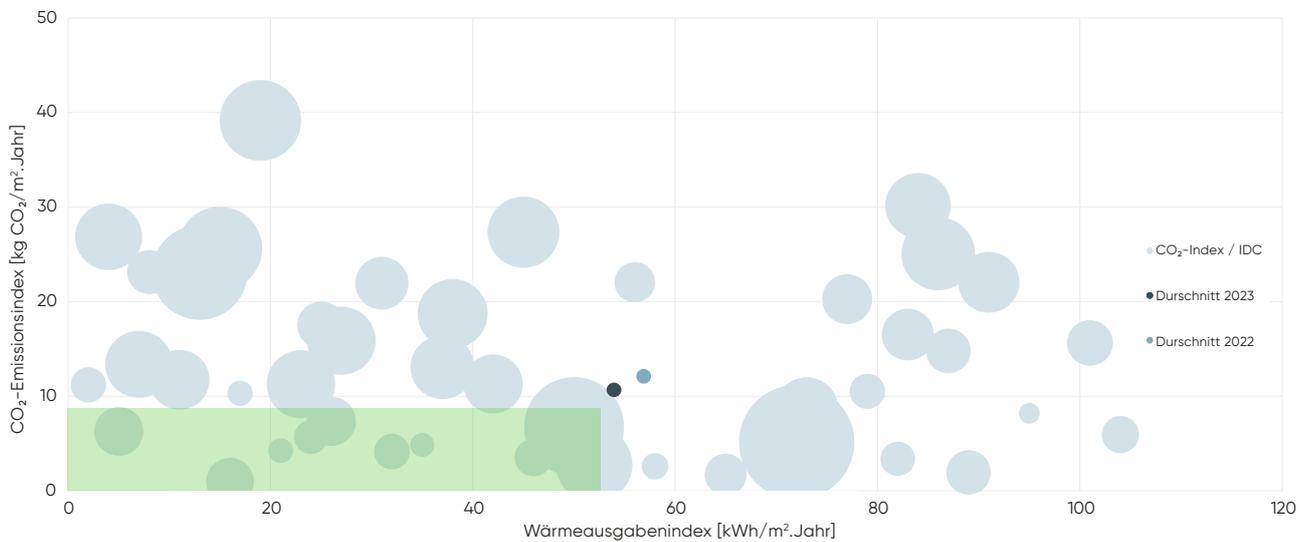
	Abdeckungsgrad <i>Gemäss der Richtlinie Nr.04/2022 der Asset Management Association Kategorien 1a & 1b</i>	54.0% 2022 : 53.0%
	Innere Mietfläche <i>Gemäss der Richtlinie Nr.04/2022 der Asset Management Association Kategorien 1a & 1b</i>	951'230 m ² 2022 : 954'665
	Energieintensität thermisch und elektrisch (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

Der Fonds Procimmo Real Estate SICAV - Industrial hat mehrere umweltbezogene Massnahmen umgesetzt und zeigt damit ihr kontinuierliches Engagement für die Reduzierung ihres CO₂-Ausstosses.

1. Eysins, Route de Crassier 13 – Inbetriebnahme des neuen Heizsystems

Wie geplant ersetzte der Fonds den Gaskessel des Gebäudes an der Route de Crassier 13 durch ein bivalentes System, das eine Luft/Wasser-Wärmepumpe und einen Gasheizung kombiniert. Die Wärmepumpe mit einer Leistung von 100 kW bei einer Temperatur von 55/48° deckt 80% des Energiebedarfs des Gebäudes, während der Gaskessel die restlichen 20% deckt. Die Inbetriebnahme erfolgte im November 2024.



2. Aubonne, Chemin du Pré Neuf 14 – Installation von Photovoltaikanlagen

Der Fonds hat die Genehmigung zur Installation von Photovoltaikanlagen auf dem Outlet-Gebäude in Aubonne erhalten. Das Projekt wird mit einem Contracting realisiert und mit der Gründung einer Eigenverbrauchsgemeinschaft einhergehen. Es wird photovoltaischen Strom mit einer Gesamtleistung von 908 kWp durch eine Fläche von 4'120 m² Solarpaneelen erzeugen. Die Bauarbeiten begannen im Oktober 2024 und die Inbetriebnahme ist für März 2025 geplant..



3. Lonay, Route de Denges 12A et 12B – Installation von Photovoltaikanlagen

Der Fonds realisierte die Installation von Photovoltaikpaneelen auf den Gebäuden an der Route de Denges 12A und 12B im IDEAL PARK in Lonay. Dieses Projekt ermöglicht die Versorgung mit Solarstrom mit einer Leistung von 148,5 kWp pro Gebäude und einer Fläche von ca. 1.500 m² Solarpaneelen. Es wurde entschieden, einen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) mit einem einzigen Zählpunkt für die zusätzliche Energie zu schaffen, um den Eigenverbrauch des Solarstroms zu maximieren und die Anschlusskosten zu senken. Die Inbetriebnahme erfolgte im November 2024.



4. Wallbach, Rheinstrasse 75 – Installation Pellet-Heizung

Auf dem Areal an der Rheinstrasse 74, direkt am Rhein, wurden diverse, zum Teil fast 100 Jahre alte Hallen rückgebaut, um etwa 80 neue Gewerbeboxen zu erstellen. Um diese Boxen und die verbleibenden Hallen zu beheizen, entschied sich der Fonds für eine Pellet-Heizung. Dieses System ersetzt den Ölkessel, der in den letzten Jahren etwa 120'000 Liter Heizöl verbraucht hat. Das Projekt wird im Frühling 2025 fertiggestellt, die Heizung ist jedoch bereits in Betrieb und beheizt das gesamte Areal CO₂-neutral.



5. Würenlos, Grosszelgstrasse 21, 21a - Installation von Photovoltaikanlagen

Auf dem Dach der Liegenschaft an der Grosszelgstrasse 21 und 21a in Würenlos wurde mit einem Contracting-Partner realisiert. Dieser mietet dem Eigentümerfonds die Dachfläche und verkauft den lokal erzeugten Strom direkt an die Mieter des Standorts. Diese Photovoltaikanlage hat eine Leistung von 190 kWp und produziert 73'000 kWh Strom pro Jahr.

Auch die Tiefgarage profitiert von dieser lokalen Photovoltaikproduktion und trägt so zur Versorgung der 48 Ladestationen für Elektroautos bei.



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- Industrial» nach bestimmten Labels wie SSREI, GRESB und REMMS nachgedacht.
- Die Vermögensverwalterin arbeitet derzeit aktiv an der Modellierung der beabsichtigten Dekarbonisierungskurven bis 2035 und plant, diese bis Ende 2025 zu veröffentlichen.

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