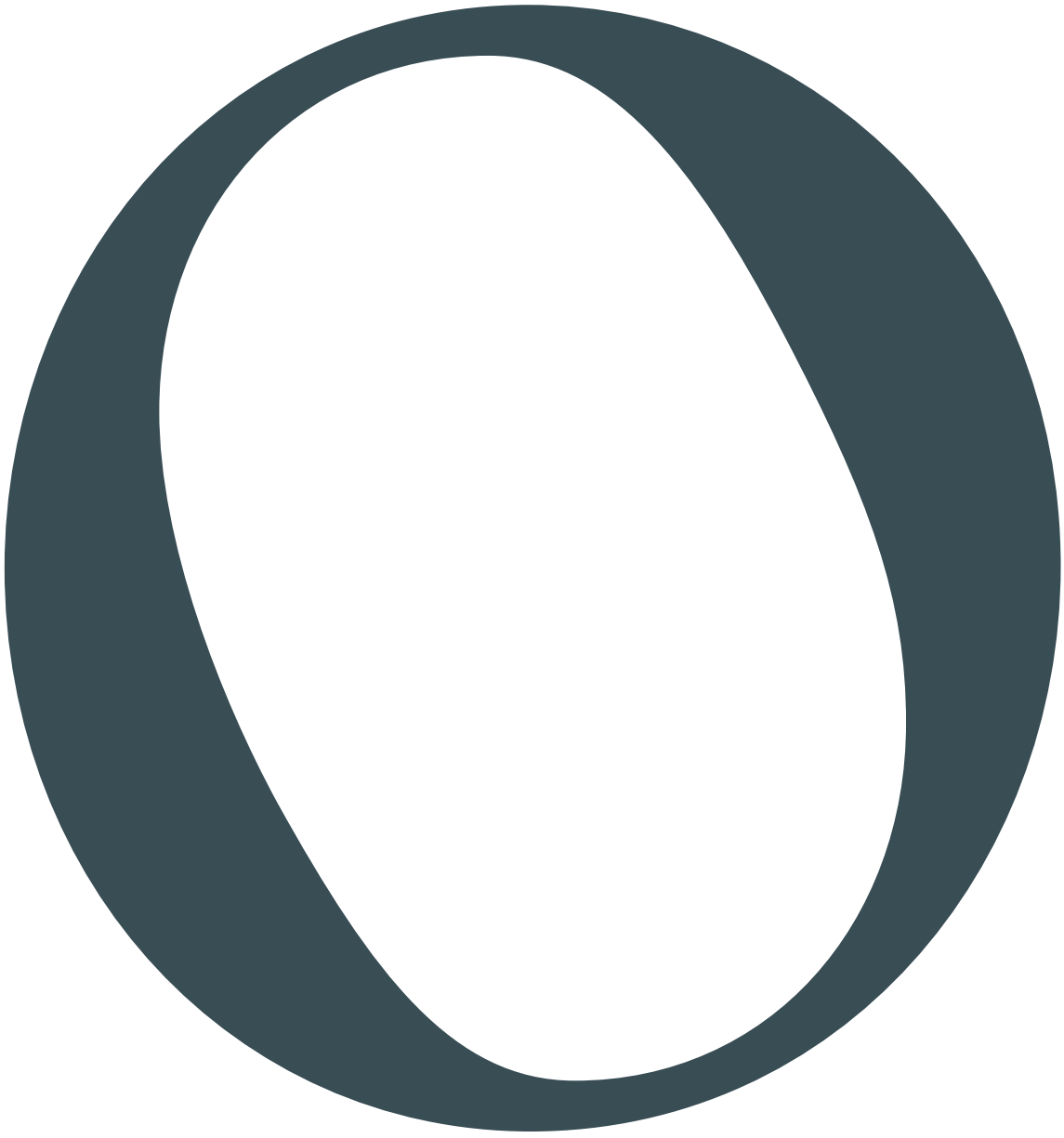
**2022 PROCIMMO REAL ESTATE SICAV**

GEPRÜFTER JAHRESBERICHT PER 30. JUNI 2022



procimmo

VUASSET PARC, PRÉVERENGES (VD)

**VERWALTUNG**

Building Investments: Als FINMA akkreditierte Vermögensverwalterin gestaltet Procimmo Investitionsmöglichkeiten im Immobilienmarkt. Und schafft nachhaltig Mehrwert durch die Entwicklung und das Angebot von attraktiven Geschäfts- und Wohnräumen. Für das innovative, verantwortungsvolle und unabhängige Unternehmen stehen nicht nur ökonomische, sondern auch ökologische und soziale Aspekte im Fokus. Aktuell verwaltet Procimmo einen Immobilienbestand von 3.6 Milliarden Franken verteilt auf sechs diversifizierte Fonds.

**CHARAKTERISTIK**

Der Procimmo Real Estate SICAV ist eine kollektive Kapitalanlage nach schweizerischem Recht der Kategorie Immobilienfonds. Der Fonds investiert hauptsächlich in Industrie und Gewerbeliegenschaften mit hohem Wertsteigerungspotenzial ausserhalb von Westschweizer Städten – in peripheren, jedoch wirtschaftsaktiven Lagen. Der Fonds ist heute ausgereift und wirft dank der Portfolioumschlagsstrategie eine regelmässige und hohe Rendite ab.

**STRATEGIE UND ZIEL**

Das Ziel des Fonds ist die langfristige Erhaltung des Substanzwerts und eine angemessene Ausschüttung der Erträge. Daher erwirbt der Fonds Immobilien mit überdurchschnittlichem Renditepotenzial und baut so ein Portfolio aus stabilen Vermögenswerten auf, die dynamisch bewirtschaftet werden. Teil der Strategie ist es, durch attraktive Mieten die durchschnittliche Leerstandsquote aller Immobilien mittel- bis langfristig zu senken. Durch Entwicklung und Vermietung von Leerstandsflächen sowie Verkauf einzelner Immobilien mit ausgeschöpftem Potenzial wird der Fonds langfristig seine Ausschüttung steigern können.

PROCIMMO
REAL ESTATE
SICAV

## Inhalt


**4** 2022 im Überblick
**6** Geschäftsbericht
**10** Kennzahlen
**12** Vermögensrechnung (Anlegerteilvermögen)
**13** Erfolgsrechnung (Anlegerteilvermögen)
**14** Immobilieninventar
**21** Käufe und Verkäufe
**24** Hypothekarschulden
**26** Vermögensrechnung (Teilvermögen Unternehmer)
**27** Erfolgsrechnung (Teilvermögen Unternehmer)
**28** Vermögensrechnung (Immobilien SICAV Total)
**29** Erfolgsrechnung (Immobilien SICAV Total)
**30** Effektive Vergütungssätze
**31** Verwaltung und Organe
**32** Portrait SICAV
**34** Anhang
**38** Bericht der Revisionsstelle

GESAMTFONDSVERMÖGEN **1.211 MRD**

BRUTTO-IST-RENDITE **6.21 %**

ANLAGERENDITE **5.06 %**

FREMDFINANZIERUNGSQUOTE **26.17 %**

BRUTTOMIETERTRAG **64.8 MIO**

MIETPREIS PRO M²/JAHR **138.21 CHF**

EBIT-MARGE **62.67%**

MIETAUSFALLRATE **13.99%**

MIETVERTRÄGE RESTLAUFZEIT (WAULT) **4.95 J**

# Procimmo Real Estate SICAV schliesst das Geschäftsjahr mit einem soliden Jahresergebnis ab

## Ergebnisse

Der «Procimmo Real Estate SICAV» (PSCF) schliesst sein Geschäftsjahr 2021/2022 positiv mit soliden Ergebnissen ab. Die Ausschüttungsrendite aus dem Antrag zur Verwendung des Ergebnisses steigt auf 3.76% (30.06.2021: 3.21%) und liegt 1.17% über ihrem Referenzindex SXI Real Estate Funds Broad Total Return, der per 30. Juni 2022 2.59% beträgt. Die Anlagerendite für das Geschäftsjahr beläuft sich auf 5.06% (30.06.2021: 7.36%) und die Eigenkapitalrendite (ROE) liegt bei 4.89% (30.06.2021: 7.07%). Diese hervorragende Gesamtperformance spiegelt sowohl die Fähigkeit der Vermögensverwalterin der SICAV wider, einen soliden ausschüttbaren Ertrag zu erwirtschaften, als auch den Mehrwert, den die Vermögensverwalterin für das Portfolio in einem Umfeld ständig sinkender Renditen auf den Immobilienmärkten schafft.

Bezüglich Erfolgsrechnung erhöhen sich die Mieterträge der SICAV auf CHF 64'767'883.- (30.06.2021: CHF 60'255'398.-), was einem Wachstum von 7.49% entspricht. Die Kosten blieben unter Kontrolle und belaufen sich auf CHF 33'920'916.- (30.06.2021: CHF 31'219'623.-). Der Nettoertrag steigt um 10.21% auf CHF 32'345'418.- (30.06.2021: CHF 29'348'592.-), was CHF 5.43 pro Aktie entspricht, und der realisierte Erfolg beträgt CHF 34'309'046.-, was CHF 5.76 pro Aktie entspricht (30.06.2021: CHF 37'477'828.-). Die Fremdfinanzierungsquote wird per Ende des Geschäftsjahres auf 26.17% gesenkt (30.06.2021: 29.77%) und erlaubt eine bessere Risikokontrolle in einem instabilen Marktumfeld. Die GAV TER sinkt leicht auf 0.89% (30.06.2021: 0.90%). Schliesslich wird Ende Oktober 2022 eine Dividende von CHF 5.50 pro Aktie ausgeschüttet. Dies entspricht den Erwartungen und der Strategie der SICAV, einen angemessenen Anteil ihrer Erträge auszuschütten.

## Transaktionen

Im Geschäftsjahr 2021/22 wollte die SICAV das günstige Marktumfeld nutzen, um vier Immobilien zu verkaufen, die nicht mehr im Einklang mit der von der Vermögensverwalterin der SICAV umgesetzten Strategie standen. Der Verkauf der Liegenschaft in Burgdorf (BE) an der Buchmattstrasse 4, 4A, 6 sowie der Verkauf der Liegenschaft in Muri (AG) an der Pilatusstrasse 19 führten zu Kapitalgewinnen von über CHF 2'224'000.- Die Verkäufe der Liegenschaften in Kloten (ZH) an der Industriestrasse 30 und der letzten beiden Stockwerkeigentumseinheiten in Sainte-Croix (VD), Alpes 27-29, führten zu Kapitalverlusten von CHF 221'000.-, die jedoch durch die anderen Transaktionen ausgeglichen wurden. Der Beschluss, sich von diesen Vermögenswerten im Portfolio zu trennen, beruhte auf dem Kriterium der nicht signifikanten Grösse der

Stockwerkeigentum-Einheiten sowie auf dem Kriterium der geografischen Lage der drei in der Deutschschweiz gelegenen Immobilien.

Ende Oktober 2021 schloss die SICAV eine wichtige Akquisition ab, indem sie Eigentümerin des Outlet Aubonne (VD) wurde. Dieser Erwerb zu einem Marktwert von CHF 98'227'718.- wurde teilweise durch die Kapitalerhöhung vom 22. Oktober 2021 finanziert. Dieser Vermögenswert spielt aufgrund seiner bedeutenden Grösse, seines positiven Beitrags zum Nettoergebnis sowie seiner vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten eine strategische Rolle im Portfolio der SICAV.

## Leerstände

Die Leerstandsquote stabilisiert sich bei 10.43% gegenüber 10.81% per 30. Juni 2021. Die Mietausfallrate ist im Jahresvergleich rückläufig und beträgt 13.99% (30. Juni 2021: 14.47%).

Die aktuelle Leerstandsquote unterstreicht die Qualität der Immobilien im Portfolio, ihre guten Standorte sowie das proaktive Management der Herausforderungen bei Neuvermietungen seitens der Vermögensverwalterin der SICAV. Die Vermögensverwalterin der SICAV weist auf die erheblichen Leerstandsreduktionen hin, die durch die Unterzeichnung langfristiger Mietverträge für die Immobilien in Onnens (VD) mit der Neuvermietung von 6'430 m² im Laufe des Geschäftsjahres sowie für die Immobilie bei «Verney» 4 in Puidoux (VD) nach intensiven Arbeiten zur Aufwertung und Neupositionierung der Flächen mit der Neuvermietung von 1'900 m² erzielt wurden.

## Bauprojekte und Renovationen für 2022/2023

In den folgenden Geschäftsjahren wird die Vermögensverwalterin der SICAV die langfristige Substanz ihrer dynamisch verwalteten Anlagen weiterwachsen lassen und erhalten, indem sie ihren Bestand an Vermögenswerten weiter aufbaut und weiterentwickelt.

In Préverenges (VD) wurden die Baugenehmigungen für die Gebäude 4 und 6 des «Vuasset Parc» erteilt, sodass die Bauarbeiten im September 2022 beginnen werden. In La Chaux-de-Fonds (NE) wurde eine Baueingabe für ein Projekt zum Bau einer Industriehalle eingereicht, um die Entwicklung der Aktivitäten eines bereits vor Ort ansässigen Mieters zu begleiten. Für das Projekt zur Weiterentwicklung der Parzellen an der «Rue de Lausanne» 55-57 in Morges (VD) sind Gespräche mit den lokalen Behörden noch im Gange, während das Datum für den Erwerb der Parzelle 2538 in Villeneuve (VD) erneut verschoben wurde und in der zweiten Hälfte des Jahres 2022 wirksam werden wird. Im Gegenzug wurde von der Vermögensverwalterin der SICAV ein Rabatt auf den Kaufpreis in Höhe von CHF 600'000.- ausgehandelt. Der Bau der beiden Industrie- und Gewerbegebäude des Projekts in Lonay (VD) wird derzeit mit den Erdarbeiten fortgesetzt. Die SICAV hat ebenfalls ihre Baugenehmigung für das Projekt in Mont-sur-Rolle (VD) für den Bau von zwei Gebäuden mit gemischten Industrie- und Gewerbeflächen von 8'800 m² erhalten, das im nächsten Geschäftsjahr beginnen wird.

## Perspektiven für 2022/2023

Die Vermögensverwalterin der SICAV wird ihre Strategie im folgenden Geschäftsjahr weiterhin umsetzen. Sie wird sich weiterhin auf die Kontrolle der Mietrisiken durch eine dynamische und proaktive Verwaltung der Immobilien sowie auf das Management der Ausgaben für die Immobilien und der Kosten des Fonds konzentrieren, indem sie versucht, die Rentabilität der eingenommenen Mieten bestmöglich zu optimieren. Ein hohes Tempo und die Kostenkontrolle werden auch bei der Investitionstätigkeit aufrechterhalten, um die neuen Qualitätsimmobilien, die derzeit entwickelt werden und einen Mehrwert für das Portfolio schaffen, bestmöglich zu integrieren. In Anbetracht der aktuellen Marktbedingungen wird die angestrebte Fremdfinanzierungsquote von 26% bis 28% in den folgenden Geschäftsjahren konsolidiert. Der Schwerpunkt wird auch auf der Portfoliorotation in Bezug auf die Immobilien liegen, die nicht mehr Teil der Strategie der SICAV sind. Nach der Kündigung des Verwaltungsvertrags zwischen der SICAV und CACEIS (Switzerland) SA per 31. Dezember 2022 wird die Vermögensverwalterin der SICAV alles daransetzen, dass die Übergangsphase und Übernahme des Mandats durch die neue Fondsleitung optimal verlaufen. Schliesslich werden alle oben beschriebenen Punkte kurz- bis mittelfristig eine Erhöhung der an die Anleger ausschüttbaren Dividende ermöglichen. Für das folgende Geschäftsjahr sieht die Vermögensverwalterin der SICAV eine stabile Dividende von CHF 5.50 pro Aktie vor.

## Nachhaltigkeit

Die Vermögensverwalterin der SICAV misst den Themen nachhaltige Entwicklung und erneuerbare Energien grosse Bedeutung bei. Gerade im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung hat die Vermögensverwalterin dieses Thema daher stets im Blick.

So wurde zum Beispiel das Gebäude in Puidoux (VD) an der «Z.I du Verney 4» im Rahmen eines umfassenden Renovations- und Sanierungsprojekts mit **Photovoltaikanlagen** ausgestattet.

Im Rahmen des Projekts in Rossens (FR) an der «Route de Montena» 65 arbeitet die Vermögensverwalterin der SICAV eng mit dem Mieter zusammen, um **Lösungen** zu finden, die den **Energieverbrauch** am Standort **senken**. Dies äussert sich konkret in der Installation einer besseren Isolierung am Dach des Gebäudes.

Das Bauprojekt in Lonay (VD) wird mit Fernwärme ausgestattet, die mit Pellets ($CO_2$-neutral) betrieben wird, wird begrünte Dächer haben und dank der Installation von 2'000 m² Solarpanels auf den Dächern (390 kWp) saubere Energie produzieren.

2016 wurde auf dem Dach des Gebäudes in Onnens/Bonvillars (VD), am Ufer des Neuenburgersees und in unmittelbarer Nähe der Autobahn, die grösste Photovoltaikanlage der Schweiz installiert. Die 35'000 Solarpanels haben eine Gesamtfläche von etwa 52'000 m², was der Grösse von sieben Fussballfeldern entspricht. Die Produktion von 8.3 Megawatt (MW) entspricht dem durchschnittlichen **jährlichen Stromverbrauch von 2'300 Haushalten.** Die Firma Decathlon hat hier ihren Schweizer Logistikhauptsitz angesiedelt und auch die SBB belegt einen Grossteil der Flächen.

Der erste vollständige ESG-Bericht von Procimmo SA mit detaillierten Informationen und Zahlen zu den einzelnen Fonds ist auf der Website der Vermögensverwalterin **www.procimmo.ch** verfügbar.

DIE GRÖSSTE PHOTOVOLTAIKANLAGE DER SCHWEIZ AUF DEM DACH DER IMMOBILIE IN ONNENS/ BONVILLARS (VD)

**35'000**

SOLARPANELS

# Kennzahlen

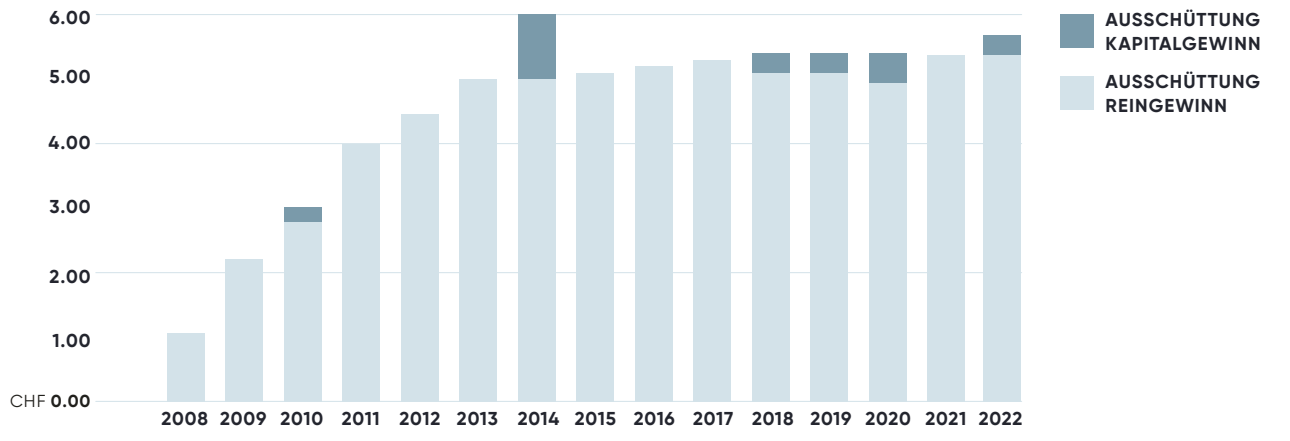
## Vermögenswerte

| | PER 30. JUNI 2021<br>CHF | PER 30. JUNI 2022<br>CHF |
|---|---|---|
| Immobilien SICAV Gesamtvermögen | 1'143'703'970.18 | 1'211'000'610.64 |
| Immobilien SICAV Nettovermögen | 782'725'224.81 | 879'879'565.35 |
| Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten | 1'094'569'200.00 | 1'168'548'000.00 |
| Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland) | 5'479'800.00 | 12'528'800.00 |

| | AKTIEN IM UMLAUF | NETTOFONDS-VERMÖGEN<br>CHF | NETTOINVENTAR-WERT PRO AKTIE<br>CHF | AUSSCHÜTTUNG DES REINGEWINNS<br>CHF | AUSSCHÜTTUNG DES KAPITAL-GEWINNS<br>CHF | TOTAL [1]<br>CHF |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 30.06.2015 | 4'828'697 | 617'006'129.48 | 127.80 | 5.10 | 0.00 | 5.10 |
| 30.06.2016 | 4'828'697 | 632'042'355.04 | 130.90 | 5.20 | 0.00 | 5.20 |
| 30.06.2017 | 4'828'697 | 651'189'667.23 | 134.85 | 5.30 | 0.00 | 5.30 |
| 30.06.2018 | 4'828'697 | 664'365'069.96 | 137.60 | 5.10 | 0.30 | 5.40 |
| 30.06.2019 | 5'365'218 | 742'907'402.53 | 138.45 | 5.10 | 0.30 | 5.40 |
| 30.06.2020 | 5'365'218 | 757'889'333.19 | 141.25 | 4.94 | 0.46 | 5.40 |
| 30.06.2021 ANLEGERTEIL-VERMÖGEN | 5'365'218 | 782'475'224.81 | 145.85 | 5.40 | 0.00 | 5.40 |
| **30.06.2022 ANLEGERTEIL-VERMÖGEN** | **5'961'353** | **879'629'565.35** | **147.55** | **5.40** | **0.10** | **5.50** |
| 30.06.2021 TEILVERMÖGEN UNTERNEHMER | 250 | 250'000.00 | 1'000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| **30.06.2022 - TEILVERMÖGEN UNTERNEHMER** | **250** | **250'000.00** | **1'000.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** |

**1** ohne direkte Steuern und ohne Verrechnungssteuer

## Bezahlte Dividenden



## Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

| TEILVERMÖGEN INVESTOREN | PER 30. JUNI 2021 | PER 30. JUNI 2022 |
|---|---|---|
| Mietausfallrate [1] | 14.47% | 13.99% |
| Fremdfinanzierungsquote | 29.77% | 26.17% |
| Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) | 65.23% | 62.67% |
| Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF (GAV)) | 0.90% | 0.89% |
| Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF (MV)) | 1.21% | 1.15% |
| Eigenkapitalrendite Return on Equity (ROE) | 7.07% | 4.89% |
| Rendite des investierten Kapitals (ROIC) | 5.16% | 3.75% |
| Ausschüttungsquote | 98.72% | 101.37% |
| Agio / Disagio | 15.46% | -0.91% |
| Anlagerendite [2] | 7.36% | 5.06% |
| Ausschüttungsrendite | 3.21% | 3.76% |

## Performance Procimmo Real Estate SICAV (Reinvestierte Dividende)

| | 2021 | 2022 [3] | SEIT LANCIERUNG DES FONDS [4] | IN DER BERICHTSPERIODE 30.06.21 - 30.06.22 |
|---|---|---|---|---|
| Procimmo Real Estate SICAV | 10.73% | -9.44% | 127.13% | -10.10% |
| SXI Real Estate® Funds Broad Total Return [5] | 7.32% | -14.88% | 119.17% | -14.41% |

**1** Die Mietausfallrate berücksichtigt nicht die «Leerstände Bauausführungen».

**2** Die Berechnung erfolgt über zwölf Monate.

**3** bis 30.06.2022

**4** Vom 8.11.2007 bis 30.06.2022 (kumulierte Performance)

**5** Der Referenzindex SXI Real Estate® Funds Broad Total Return (SWIIT) umfasst alle Schweizer Immobilienfonds, die an der SIX Swiss Exchange kotiert sind. Diese sind im Index nach ihrer Marktkapitalisierung gewichtet. Für die Berechnung der SWIIT-Performance werden die Dividendenzahlungen berücksichtigt. Die historische Performance gilt nicht als Indikator für die aktuelle oder zukünftige Performance. In den Performancedaten sind Kommissionen und Gebühren, die bei Ausgabe oder Rücknahme von Anteilen erhoben wurden, nicht berücksichtigt.

# **Vermögensrechnung**
## Anlegerteilvermögen

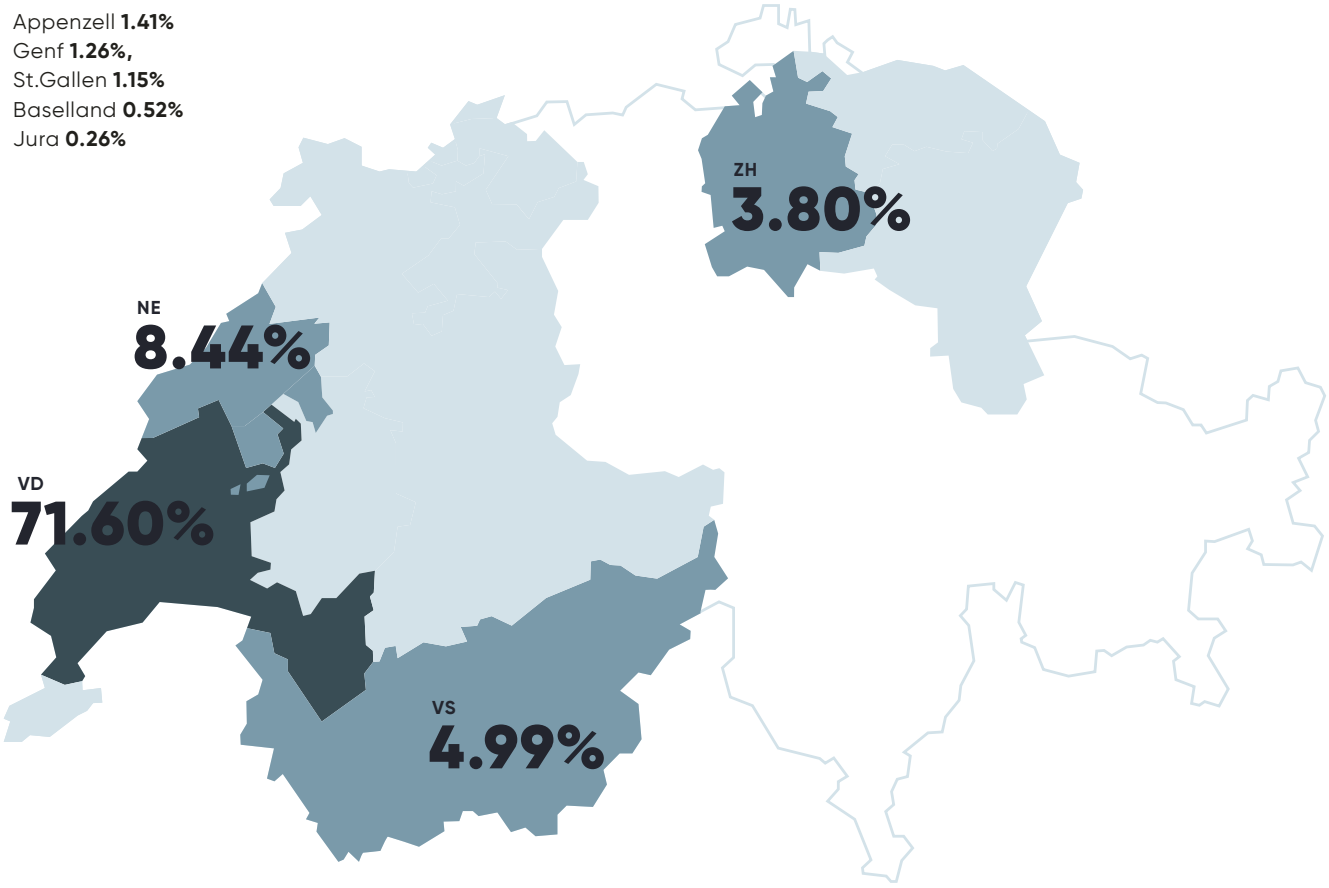
| | | 30.06.2021<br>CHF | 30.06.2022<br>CHF |
|---|---|---|---|
| **AKTIVEN** | **BANKGUTHABEN** | | |
| | Bankguthaben auf Sicht | 18'729'939.81 | 7'157'730.35 |
| | **IMMOBILIEN** | | |
| | Stockwerkeigentum in Wohnbauten | 510'200.00 | 0.00 |
| | Gemischte Bauten | 46'023'000.00 | 51'457'000.00 |
| | Kommerziell genutzte Liegenschaften | 997'899'000.00 | 1'068'325'000.00 |
| | Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften | 50'137'000.00 | 48'766'000.00 |
| | Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten | 5'479'800.00 | 12'528'800.00 |
| | **TOTAL IMMOBILIEN** | **1'100'049'000.00** | **1'181'076'800.00** |
| | Sonstige Vermögenswerte | 24'675'030.37 | 22'487'163.29 |
| | **TOTAL GESAMTFONDSVERMÖGEN** | **1'143'453'970.18** | **1'210'721'693.64** |
| **PASSIVEN** | Kurzfristige Verbindlichkeiten | | |
| | Kurzfristige Hypothekarschulden | 86'500'000.00 | 68'628'740.00 |
| | Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten | 25'184'787.95 | 14'222'704.93 |
| | Langfristige Verbindlichkeiten | | |
| | Langfristige Hypothekarschulden | 241'022'500.00 | 240'445'150.00 |
| | Sonstige langfristige Verbindlichkeiten | 0.00 | 0.00 |
| | **TOTAL VERBINDLICHKEITEN** | **352'707'287.95** | **323'296'594.93** |
| | Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern | 790'746'682.23 | 887'425'098.71 |
| | Geschätzte Liquidationssteuern | -8'271'457.42 | -7'795'533.36 |
| | **NETTOFONDSVERMÖGEN** | **782'475'224.81** | **879'629'565.35** |
| **VERÄNDERUNG DES NETTO-FONDSVERMÖ-GENS** | Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode | 757'889'333.19 | 782'475'224.81 |
| | Ausschüttung | -28'972'177.20 | -32'191'306.20 |
| | Saldo der Bewegungen von Aktien | 0.00 | 86'866'851.69 |
| | Gesamterfolg | 53'558'068.82 | 42'478'795.05 |
| | **NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES** | **782'475'224.81** | **879'629'565.35** |
| **ANZAHL DER ZURÜCKGE-NOMMENEN UND AUSGEGEBENEN AKTIEN** | **ENTWICKLUNG DER AKTIEN IM UMLAUF** | | |
| | Stand zu Beginn des Rechnungsjahres | 5'365'218.00 | 5'365'218.00 |
| | Ausgegebene Aktien | 0.00 | 596'135.00 |
| | Zurückgenommene Aktien | 0.00 | 0.00 |
| | **STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES** | **5'365'218.00** | **5'961'353.00** |
| | **NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES** | **145.85** | **147.55** |

# Erfolgsrechnung
## Anlegerteilvermögen

| | | 01.07.2020 30.06.2021 CHF | 01.07.2021 30.06.2022 CHF |
|---|---|---|---|
| **ERTRÄGE** | Mietzinseinnahmen | 60'255'397.71 | 64'767'882.58 |
| | Bankzinsen | -20'605.25 | -33'551.69 |
| | Negative Zinsen | 0.00 | 0.00 |
| | Bauzinsen | 57'533.74 | 181'770.13 |
| | Sonstige Mietzinseinnahmen | 275'889.35 | 227'558.57 |
| | Andere Erträge | 0.00 | 0.00 |
| | Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien | 0.00 | 1'122'674.31 |
| | **TOTAL ERTRÄGE** | **60'568'215.55** | **66'266'333.90** |
| **AUFWAND** | Hypothekarzinsen (einschl. Zinsen für grundpfandgesicherte Darlehen) | 3'703'604.30 | 3'369'228.17 |
| | Andere Passivzinsen | 133'538.00 | 133'538.00 |
| | Unterhalt und Reparaturen | 2'829'289.73 | 3'500'188.00 |
| | Liegenschaftenverwaltung: | | |
| | a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, Liegenschaftssteuer, etc.) | 6'492'131.44 | 7'766'884.67 |
| | b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung) | 1'828'696.75 | 1'636'499.68 |
| | Direkte Steuern | 7'882'304.77 | 8'132'937.60 |
| | Schätzungs- und Prüfaufwand | 248'045.14 | 191'750.40 |
| | Anwaltskosten | 4'837.45 | 101'259.80 |
| | Bankgebühren | 168'863.79 | 228'460.91 |
| | Weitere Kosten (Publikations-, Druck- Kosten, etc.) | 12'697.45 | 26'062.17 |
| | Reglementarische Vergütungen an: | | |
| | die Fondsleitung | 7'373'258.05 | 8'201'741.43 |
| | die Depotbank | 320'611.29 | 357'137.46 |
| | Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren | 221'744.50 | 275'227.96 |
| | **TOTAL AUFWAND** | **31'219'622.66** | **33'920'916.25** |
| | **NETTOERTRAG** | **29'348'592.89** | **32'345'417.65** |
| | Realisierter Kapitalgewinn/ -Verlust | 8'129'235.58 | 1'963'628.38 |
| | **REALISIERTER ERFOLG** | **37'477'828.47** | **34'309'046.03** |
| | Nichtrealisierter Kapitalgewinn/ -verlust (Variation) | 16'080'240.35 | 8'169'749.02 |
| | **GESAMTERFOLG DES RECHNUNGSJAHRES** | **53'558'068.82** | **42'478'795.05** |
| **VERWENDUNG DES ERFOLGES** | Realisierter Erfolg | 37'477'828.47 | 34'309'046.03 |
| | Vortrag des letzten Rechnungsjahres | 13'903'800.57 | 22'409'451.84 |
| | **ZUR VERTEILUNG VERFÜGBARER ERFOLG** | **51'381'629.04** | **56'718'497.87** |
| | Zur Ausschüttung an die Anleger vorhandener Betrag | **51'381'629.04** | **56'718'497.87** |
| | Zur Ausschüttung bestimmter Kapitalgewinn | 0.00 | 596'135.30 |
| | Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag | 28'972'177.20 | 32'191'306.20 |
| | **ZUR AUSSCHÜTTUNG AN DIE ANLEGER VORGESEHENER ERFOLG** | **28'972'177.20** | **32'787'441.50** |
| | **VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG** | **22'409'451.84** | **23'931'056.37** |

# Immobilieninventar
## Geografische Verteilung (in % der Marktwerte)

Waadt **71.60%**
Neuenburg **8.44%**
Wallis **4.99%**
Zürich **3.80%**
Freiburg **3.18%**
Solothurn **1.72%**
Bern **1.68%**
Appenzell **1.41%**
Genf **1.26%,**
St.Gallen **1.15%**
Baselland **0.52%**
Jura **0.26%**



# **Immobilieninventar**
# Geografische Auflistung

## Kommerziell genutzte Liegenschaften

| | | GESTEHUNGS-KOSTEN CHF | GESCHÄTZTER VERKEHRSWERT CHF | ERZIELTE MIETEINNAHMEN [1] CHF | LEERSTÄNDE GESAMT |
|---|---|---|---|---|---|
| **AG** | **MURI** | | | | |
| | Pilatusstrasse 19 | - | - | 265'866.71 | 0.00% |
| **AR** | **HERISAU** | | | | |
| | Walke 43 | 11'190'668.45 | 16'700'000.00 | 927'414.30 | 2.31% |
| **BE** | **BURGDORF** | | | | |
| | Buchmattstrasse 4, 4A, 6 | - | - | 753'007.00 | 0.00% |
| | Kirchbergstrasse 190 | 8'984'099.81 | 7'074'000.00 | 215'696.00 | 78.66% |
| | **FRAUENKAPPELEN** | | | | |
| | Murtenstrasse 110, 112 | 7'397'995.20 | 6'821'000.00 | 292'975.40 | 31.63% |
| | **URTENEN-SCHÖNBÜHL** | | | | |
| | Moosstrasse 11 | 5'493'475.80 | 5'910'000.00 | 494'472.00 | 0.15% |
| **BL** | **MÜNCHENSTEIN** | | | | |
| | Venedigstrasse 31 | 5'768'642.70 | 6'100'000.00 | 504'015.95 | 0.21% |
| **FR** | **BUSSY** | | | | |
| | Route des Marechets 139 | 2'668'400.78 | 2'280'000.00 | 118'313.00 | 15.23% |
| | **DOMDIDIER** | | | | |
| | Route de l'Industrie 87 | 5'296'983.73 | 4'887'000.00 | 357'392.70 | 40.97% |
| | **ROSSENS** | | | | |
| | Route de Montena 63, 65A, B | 24'025'551.83 | 26'230'000.00 | 1'455'000.00 | 0.00% |
| | **VUISTERNENS-EN-OGOZ** | | | | |
| | Route de Rueyres 12 | 6'301'631.02 | 4'120'000.00 | 239'370.00 | 42.58% |
| **GE** | **PERLY-CERTOUX** | | | | |
| | Route de Saint-Julien 273, 275, 277 | 12'710'988.89 | 14'852'000.00 | 890'376.50 | 0.00% |
| **JU** | **PORRENTRUY** | | | | |
| | Chemin des Grandes-Vies 19, 21 | 4'433'612.95 | 3'061'000.00 | 277'424.00 | 21.89% |
| **NE** | **BOUDRY** | | | | |
| | Chemin des Conrardes 12 | 16'382'871.96 | 19'739'000.00 | 1'008'384.00 | 14.42% |
| | **LA CHAUX-DE-FONDS** | | | | |
| | Route de l'Helvétie 283 | 19'320'060.67 | 21'925'000.00 | 1'537'723.60 | 3.94% |
| | **NEUCHÂTEL** | | | | |
| | Rue des Draizes 3, 5, 7 | 30'599'903.80 | 36'992'000.00 | 2'264'975.60 | 4.28% |
| | **PESEUX** | | | | |
| | Rue de la Gare 4 | 17'470'634.50 | 18'203'000.00 | 754'529.80 | 38.80% |

**1** Inkl. zu erhaltende Mieten

## Kommerziell genutzte Liegenschaften

| | | GESTEHUNGS-KOSTEN CHF | GESCHÄTZTER VERKEHRSWERT CHF | ERZIELTE MIETEINNAHMEN [1] CHF | LEERSTÄNDE GESAMT |
|---|---|---|---|---|---|
| **SG** | **JONA** | | | | |
| | St. Dionysstrasse 31, 33 | 17'381'381.98 | 13'600'000.00 | 807'993.56 | 33.21% |
| **SO** | **BELLACH** | | | | |
| | Grederstrasse 31 | 2'840'642.25 | 3'547'000.00 | 95'000.10 | 0.00% |
| | **BIBERIST** | | | | |
| | Burgunderstrasse 13 | 17'546'128.53 | 16'780'000.00 | 674'287.40 | 40.75% |
| **VD** | **AIGLE** | | | | |
| | Chemin des Artisans 5 | - | - | (3'562.55) | - |
| | **ALLAMAN** | | | | |
| | Route de la Gare 11 | 8'217'440.00 | 8'868'000.00 | 408'513.60 | 0.00% |
| | **AUBONNE** | | | | |
| | Chemin du Pré Neuf 14 | 92'068'306.88 | 99'100'000.00 | 4'661'641.53 | 8.60% |
| | **BUSSIGNY** | | | | |
| | Route de Genève 5 | 63'988'079.16 | 67'762'000.00 | 3'661'944.00 | 0.00% |
| | Route de Sorge 1 | 13'541'253.07 | 18'630'000.00 | 1'024'454.00 | 0.08% |
| | Route de Sorge 2 | 19'129'472.78 | 25'912'000.00 | 1'550'380.60 | 11.42% |
| | **CHESEAUX-SUR-LAUSANNE** | | | | |
| | Chemin du Châtelard 1 | 12'888'929.51 | 13'249'000.00 | 878'492.00 | 13.76% |
| | **EYSINS** | | | | |
| | Terre Bonne B1, Route de Crassier 13 | 20'249'557.05 | 23'050'000.00 | 1'256'950.80 | 0.00% |
| | **FOREL** | | | | |
| | Aux Prés de Bamps, Route de l'Industrie 11 à 33 | 6'147'985.95 | 5'948'000.00 | 476'737.00 | 5.30% |
| | **LAUSANNE** | | | | |
| | Chemin d'Entre-Bois 29, 29A, 31 | 10'853'996.86 | 11'221'000.00 | 573'615.00 | 35.46% |
| | Rue de Bourg 15 | - | - | (200'223.50) | - |
| | Rue de Genève 88 | 27'047'727.22 | 37'388'000.00 | 2'214'223.00 | 13.80% |
| | **LE MONT-SUR-LAUSANNE** | | | | |
| | En Budron E7 | 4'421'209.45 | 5'397'000.00 | 143'060.70 | 1.02% |
| | En Budron E9 | 4'938'868.77 | 5'721'000.00 | 363'696.50 | 2.25% |
| | En Budron H7, H9, H11 | 18'310'602.62 | 30'956'000.00 | 1'764'391.00 | 0.53% |
| | En Budron C4 | 1'651'077.45 | 2'455'000.00 | 145'020.00 | 0.00% |
| | **MORGES** | | | | |
| | Rue de Lausanne 55-57 | 25'029'516.73 | 25'720'000.00 | 549'627.30 | 61.00% |
| | **NOVILLE** | | | | |
| | Route du Simplon 33 | 5'011'507.20 | 6'168'000.00 | 372'144.00 | 0.00% |
| | **NYON** | | | | |
| | Route de Champ-Colin 12, 16, 18, 20 | 24'932'861.51 | 30'418'000.00 | 1'856'255.00 | 6.45% |
| | **ONNENS** | | | | |
| | Champs-du-Port | 69'128'661.08 | 82'569'000.00 | 5'564'398.84 | 15.99% |
| | **PRÉVERENGES** | | | | |
| | Chemin du Vuasset 2 | 19'320'559.99 | 22'170'000.00 | 794'220.00 | 0.00% |
| | Chemin du Vuasset 4, 6, 8 | 18'553'143.67 | 17'010'000.00 | 393'229.15 | 62.51% |

## Kommerziell genutzte Liegenschaften

| | | GESTEHUNGS-KOSTEN CHF | GESCHÄTZTER VERKEHRSWERT CHF | ERZIELTE MIETEINNAHMEN [1] CHF | LEERSTÄNDE GESAMT |
|---|---|---|---|---|---|
| | **PUIDOUX** | | | | |
| | Route de la Z.I. du Verney 4, 6 | 22'546'186.22 | 30'310'000.00 | 1'581'659.60 | 4.52% |
| | Chemin du Verney 18, 20A, 20B | 21'797'022.92 | 29'890'000.00 | 1'643'436.50 | 0.15% |
| | **RENENS** | | | | |
| | Avenue de Longemalle 7 | 5'202'020.89 | 7'371'000.00 | 296'215.40 | 34.38% |
| | **ROMANEL-SUR-MORGES** | | | | |
| | Z.I. Moulin-de-Choc | 14'394'231.40 | 16'860'000.00 | 970'998.00 | 15.69% |
| | **VILLENEUVE** | | | | |
| | Pré-Jaquet, Z.I. Chavalon C78 | - | - | (18'365.65) | - |
| | Retail Park, Chemin de la Confrérie 117 | 51'490'968.87 | 51'992'000.00 | 2'703'119.80 | 2.63% |
| | Rocville, Z.I. D107 | 55'513'890.72 | 63'500'000.00 | 3'388'800.60 | 0.00% |
| | **YVERDON-LES-BAINS** | | | | |
| | Avenue des Sports 42 | 16'983'214.88 | 18'200'000.00 | 1'024'250.20 | 20.17% |
| | **SION** | | | | |
| | Rue de l'Industrie 22 | 26'644'996.77 | 28'319'000.00 | 1'649'505.00 | 0.00% |
| | **VERNAYAZ** | | | | |
| | Rue de la Grande Charrière 38 | 14'825'983.76 | 13'230'000.00 | 1'131'308.90 | 27.02% |
| **ZH** | **KLOTEN** | | | | |
| | Industriestrasse 30 | - | - | 246'260.94 | - |
| | **OTELFINGEN** | | | | |
| | Lauetstrasse 3 à 19, 31 à 35 | 13'749'154.92 | 13'550'000.00 | 906'981.20 | 2.71% |
| | **WINTERTHUR** | | | | |
| | Steigstrasse 26 | 20'278'846.19 | 26'570'000.00 | 1'432'020.45 | 27.08% |
| | **TOTAL** | **944'670'949.34** | **1'068'325'000.00** | **59'339'616.53** | |

## Stockwerkeigentum in Wohnbauten

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **VD** | **SAINTE-CROIX** | | | | |
| 2 | Alpes 27-29 | - | - | 28'800.00 | 0.00% |
| | **TOTAL** | **-** | **-** | **28'800.00** | |

**1** Inkl. zu erhaltende Mieten

**2** Stockwerkeigentum in Wohnbauten

## Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten liegenschaften

| | | GESTEHUNGS-KOSTEN CHF | GESCHÄTZTER VERKEHRSWERT CHF | ERZIELTE MIETEINNAHMEN [1] CHF | LEERSTÄNDE GESAMT |
|---|---|---|---|---|---|
| **VD** | **CORCELLES-PRÈS-PAYERNE** | | | | |
| | Z.I. de la Planchettaz 2, 4 | 2'626'191.00 | 4'373'000.00 | 281'630.05 | 0.17% |
| | **LAUSANNE** | | | | |
| | Chemin d'Entre-Bois 19, 21 | 6'449'885.88 | 8'612'000.00 | 599'580.00 | 1.71% |
| | **MONTAGNY-PRÈS-YVERDON** | | | | |
| | En Chamard 41 | 3'197'337.93 | 3'984'000.00 | 241'680.00 | 0.00% |
| | **SAINTE-CROIX** | | | | |
| | Rue de l'industrie 21 | 13'042'306.95 | 10'250'000.00 | 807'289.75 | 33.60% |
| | **YVERDON-LES-BAINS** | | | | |
| | Rue des Petits Champs 13, 15, 17 | 3'565'199.60 | 4'803'000.00 | 321'928.00 | 11.86% |
| **VS** | **MARTIGNY** | | | | |
| | Rue du Levant 167 | 6'458'159.10 | 9'556'000.00 | 565'207.80 | 3.55% |
| | **SION** | | | | |
| | Chemin St-Hubert 5 | 7'425'908.82 | 7'188'000.00 | 500'851.00 | 11.70% |
| | **TOTAL** | **42'764'989.28** | **48'766'000.00** | **3'318'166.60** | |

## Gemischte Bauten

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **NE** | **NEUCHÂTEL** | | | | |
| | Faubourg du Lac 10 | 1'959'267.45 | 2'817'000.00 | 139'836.10 | 0.00% |
| **VD** | **LAUSANNE** | | | | |
| | Rue de la Borde 3 a, b, c, d et 5 c, d | 41'181'592.03 | 48'640'000.00 | 1'936'776.80 | 15.67% |
| | **TOTAL** | **43'140'859.48** | **51'457'000.00** | **2'076'612.90** | |

## Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten

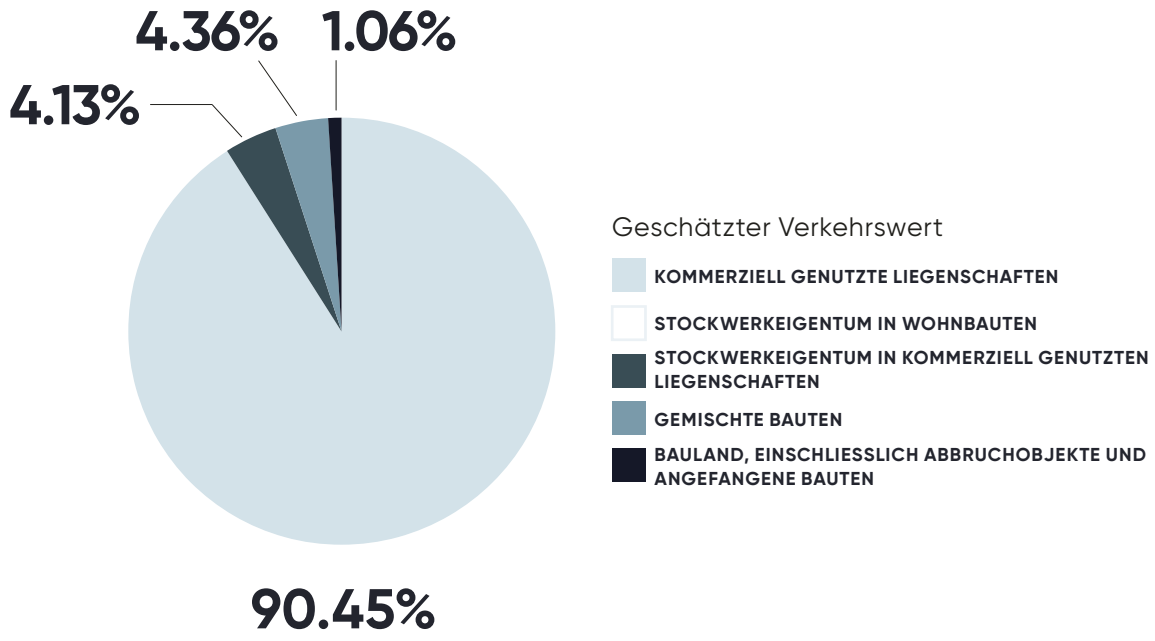
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **VD** | **LONAY** | | | | |
| | Route de Denges | 7'186'000.00 | 7'186'000.00 | - | 0.00% |
| **VS** | **VERNAYAZ** | | | | |
| | Site Moderna | 612'964.00 | 593'800.00 | - | 0.00% |
| **ZH** | **RÜMLANG** | | | | |
| | Flughofstrasse 57 | 5'053'609.23 | 4'749'000.00 | 4'686.65 | 0.00% |
| | **TOTAL** | **12'852'573.23** | **12'528'800.00** | **4'686.65** | |

**1** Inkl. zu erhaltende Mieten

RUE DE L'INDUSTRIE 22, SION (VS)
VERMIETBARE FLÄCHE: 22'111 m²
PROVINS
PROVINS
PROVINS

# Immobilieninventar
## Auflistung nach Gebäudetypen

| | GESTEHUNGSKOSTEN CHF | GESCHÄTZTER VERKEHRSWERT CHF | ERZIELTE MIETEINNAHMEN [1] CHF |
|---|---|---|---|
| Kommerziell genutzte Liegenschaften | 944'670'949.34 | 1'068'325'000.00 | 59'339'616.53 |
| Stockwerkeigentum in Wohnbauten | 0.00 | 0.00 | 28'800.00 |
| Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten liegenschaften | 42'764'989.28 | 48'766'000.00 | 3'318'166.60 |
| Gemischte Bauten | 43'140'859.48 | 51'457'000.00 | 2'076'612.90 |
| Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten | 12'852'573.23 | 12'528'800.00 | 4'686.65 |
| **TOTAL** | **1'043'429'371.33** | **1'181'076'800.00** | **64'767'882.68** |




Total Feuerversicherungswert der Liegenschaften: CHF 1'152'372'573.00

Auf keinen Mieter entfallen mehr als 5% der gesamten Mieteinnahmen des Immobilienfonds (Gemäss Richtlinien der AMAS für Immobilienfonds, Rz 66)

**1** Inkl. zu erhaltende Mieten

# Käufe und Verkäufe

## Käufe

| | KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN | KAUFPREIS IN CHF |
|---|---|---|
| **VD** | **ALLAMAN** | |
| | Route de la Gare 11 | 8'055'740.00 |
| | **AUBONNE** | |
| | Chemin du Pré Neuf 14 | 90'171'978.00 |
| | **TOTAL KÄUFE** | **98'227'718.00** |

## Verkäufe

| | KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN | KAUFPREIS IN CHF |
|---|---|---|
| **AG** | **MURI** | |
| | Pilatusstrasse 19 | 12'750'000.00 |
| **BE** | **BURGDORF** | |
| | Buchmattstrasse 4, 4A, 6 | 14'912'685.00 |
| **VD** | **SAINTE-CROIX** | |
| | Alpes 27-29 | 530'000.00 |
| **ZH** | **KLOTEN** | |
| | Industriestrasse 30 | 16'120'000.00 |
| | **TOTAL VERKÄUFE** | **44'312'685.00** |

ROUTE DE GENÈVE 5, BUSSIGNY (VD)

# VERMIETBARE FLÄCHE: 18'393 m²

DECHARGE INTERDITE
DECHARGE INTERDITE

# Hypothekarschulden
## Bestehend

| | KAPITAL IN CHF | ZINSSATZ JÄHRLICH | AUFNAHMEDATUM | VERFALLSDATUM |
|---|---|---|---|---|
| **KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN UNTER EINEM JAHR** | 5'000'000.00 | 0.450% | 14.04.2022 | 11.07.2022 |
| | 5'000'000.00 | 0.750% | 20.06.2022 | 20.07.2022 |
| | 2'000'000.00 | 0.750% | 28.06.2022 | 20.07.2022 |
| | 2'000'000.00 | 0.950% | 09.04.2019 | 31.07.2022 |
| | 2'000'000.00 | 0.950% | 09.04.2019 | 31.07.2022 |
| | 20'000'000.00 | 0.950% | 27.01.2021 | 31.07.2022 |
| | 5'000'000.00 | 0.950% | 28.01.2021 | 31.07.2022 |
| | 7'280'000.00 | 0.950% | 25.03.2019 | 31.07.2022 |
| | 8'348'740.00 | 0.650% | 01.12.2021 | 30.11.2022 |
| | 12'000'000.00 | 1.200% | 16.12.2008 | 19.12.2022 |
| **LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN ZWISCHEN EINEM UND FÜNF JAHREN** | 4'740'000.00 | 1.000% | 25.10.2018 | 24.10.2023 |
| | 2'760'000.00 | 1.000% | 17.02.2021 | 17.02.2024 |
| | 495'000.00 | 1.000% | 17.02.2021 | 17.02.2024 |
| | 7'663'000.00 | 1.430% | 29.09.2017 | 29.09.2024 |
| | 14'500'000.00 | 1.670% | 06.10.2014 | 07.10.2024 |
| | 2'100'000.00 | 1.700% | 25.02.2008 | 01.01.2025 |
| | 15'200'000.00 | 1.370% | 03.01.2008 | 03.01.2025 |
| | 3'175'000.00 | 1.040% | 31.01.2018 | 31.01.2025 |
| | 2'700'000.00 | 1.110% | 26.02.2018 | 26.02.2025 |
| | 1'930'000.00 | 1.290% | 22.04.2021 | 22.04.2025 |
| | 4'110'000.00 | 1.200% | 02.10.2017 | 01.10.2025 |
| | 2'372'150.00 | 1.700% | 25.02.2008 | 02.10.2025 |
| | 17'000'000.00 | 0.650% | 29.11.2020 | 29.11.2025 |
| | 5'985'000.00 | 1.050% | 18.01.2019 | 19.01.2026 |
| | 10'000'000.00 | 1.240% | 23.05.2017 | 22.05.2026 |
| | 12'578'000.00 | 1.290% | 23.05.2017 | 24.05.2027 |
| | 13'000'000.00 | 0.800% | 18.02.2022 | 18.02.2027 |
| **LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN ÜBER FÜNF JAHRE** | 27'490'000.00 | 0.700% | 11.11.2020 | 11.11.2027 |
| | 6'112'000.00 | 0.600% | 07.06.2021 | 07.06.2028 |
| | 2'500'000.00 | 1.450% | 26.03.2019 | 26.03.2029 |
| | 9'000'000.00 | 1.210% | 01.08.2021 | 01.08.2029 |
| | 8'000'000.00 | 1.680% | 01.08.2021 | 01.08.2029 |
| | 7'535'000.00 | 0.980% | 04.11.2019 | 02.11.2029 |
| | 23'000'000.00 | 0.850% | 30.04.2020 | 30.04.2030 |
| | 9'500'000.00 | 0.950% | 26.09.2020 | 26.09.2030 |
| | 27'000'000.00 | 0.800% | 07.10.2020 | 07.10.2030 |
| | **309'073'890.00** | **1.009%** | (GEWICHTETER DURCHSCHNITTLICHER SATZ) | |

# **Hypothekarschulden**
## Zurückbezahlt

| KAPITAL IN CHF | ZINSSATZ JÄHRLICH | AUFNAHMEDATUM | VERFALLSDATUM |
|---:|---:|---:|---:|
| 10'000'000.00 | 0.75% | 15.02.2020 | 14.07.2021 |
| 17'000'000.00 | 0.45% | 27.01.2021 | 27.07.2021 |
| 1'430'000.00 | 1.30% | 22.04.2021 | 22.10.2021 |
| 8'500'000.00 | 2.31% | 14.10.2013 | 14.10.2021 |
| 25'500'000.00 | 0.45% | 21.01.2021 | 14.02.2022 |
| 13'000'000.00 | 0.80% | 20.02.2012 | 18.02.2022 |

# Vermögensrechnung
## Teilvermögen Unternehmer

| | | 30.06.2021<br>CHF | 30.06.2022<br>CHF |
|---|---|---|---|
| **AKTIVEN** | **BANKGUTHABEN** | | |
| | Bankguthaben auf Sicht | 250'000.00 | 278'917.00 |
| | Sonstige Vermögenswerte | 0.00 | 0.00 |
| | **TOTAL GESAMTFONDSVERMÖGEN** | **250'000.00** | **278'917.00** |
| **PASSIVEN** | **AUSLÄNDISCHE FONDS** | | |
| | Andere Verpflichtungen | 0.00 | 28'917.00 |
| | **AKTIENKAPITAL** | | |
| | Aktienkapital | 250'000.00 | 250'000.00 |
| | Ergebnis vertagt | 0.00 | 0.00 |
| | Jahresüberschuss | 0.00 | 0.00 |
| | **TOTAL VERBINDLICHKEITEN** | **250'000.00** | **278'917.00** |
| **ANZAHL DER ZURÜCKGE-NOMMENEN UND AUSGEGEBENEN AKTIEN** | **ENTWICKLUNG DER AKTIEN IM UMLAUF** | | |
| | Stand zu Beginn des Rechnungsjahres | 0.00 | 250.00 |
| | Ausgegebene Aktien | 250.00 | 0.00 |
| | Zurückgenommene Aktien | 0.00 | 0.00 |
| | **STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES** | **250.00** | **250.00** |
| | **NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES** | **1'000.00** | **1'000.00** |

# Erfolgsrechnung
## Teilvermögen Unternehmer

| | | 01.07.2020<br>30.06.2021<br>CHF | 01.07.2021<br>30.06.2022<br>CHF |
|---|---|---|---|
| **ERTRÄGE** | Bankzinsen | 0.00 | 0.00 |
| | Andere Erträge | 0.00 | 0.00 |
| | **TOTAL ERTRÄGE** | **0.00** | **0.00** |
| **AUFWAND** | **TOTAL AUFWAND** | **0.00** | **0.00** |
| | Nettoertrag | 0.00 | 0.00 |
| | Realisierter Erfolg | 0.00 | 0.00 |
| | **GESAMTERFOLG DES RECHNUNGSJAHRES** | **0.00** | **0.00** |
| **VERWENDUNG DES ERFOLGES** | **NETTOERTRAG** | 0.00 | 0.00 |
| | Deckung Geschäftsverlust aus Kapitalgewinn | 0.00 | 0.00 |
| | **ZUR VERTEILUNG VERFÜGBARER ERFOLG** | **0.00** | **0.00** |
| | Zur Ausschüttung bestimmter Kapitalgewinn | 0.00 | 0.00 |
| | Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag | 0.00 | 0.00 |
| | **VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG** | **0.00** | **0.00** |

# Vermögensrechnung
## Immobilien SICAV Total

| | | 30.06.2021<br>CHF | 30.06.2022<br>CHF |
|---|---|---|---|
| **AKTIVEN** | **BANKGUTHABEN** | | |
| | Bankguthaben auf Sicht | 18'979'939.81 | 7'436'647.35 |
| | **IMMOBILIEN** | | |
| | Stockwerkeigentum in Wohnbauten | 510'200.00 | 0.00 |
| | Gemischte Bauten | 46'023'000.00 | 51'457'000.00 |
| | Kommerziell genutzte Liegenschaften | 997'899'000.00 | 1'068'325'000.00 |
| | Stockwerkeigentum (kommerziell genutzten Liegenschaften) | 50'137'000.00 | 48'766'000.00 |
| | Bauland (inkl. Abbruch- und Bauprojekte | 5'479'800.00 | 12'528'800.00 |
| | **TOTAL IMMOBILIEN** | **1'100'049'000.00** | **1'181'076'800.00** |
| | Sonstige Vermögenswerte | 24'675'030.37 | 22'487'163.29 |
| | **TOTAL GESAMTFONDSVERMÖGEN** | **1'143'703'970.18** | **1'211'000'610.64** |
| **PASSIVEN** | **KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN** | | |
| | Kurzfristige Hypothekarschulden | 86'500'000.00 | 68'628'740.00 |
| | Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten | 25'184'787.95 | 14'251'621.93 |
| | **LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN** | | |
| | Langfristige Hypothekarschulden | 241'022'500.00 | 240'445'150.00 |
| | Sonstige langfristige Verbindlichkeiten | 0.00 | 0.00 |
| | **TOTAL VERBINDLICHKEITEN** | **352'707'287.95** | **323'325'511.93** |
| | Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern | 790'996'682.23 | 887'675'098.71 |
| | Geschätzte Liquidationssteuern | -8'271'457.42 | -7'795'533.36 |
| | **NETTOFONDSVERMÖGEN** | **782'725'224.81** | **879'879'565.35** |
| **VERÄNDERUNG DES NETTO-FONDSVERMÖ-GENS** | Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode | 757'889'333.19 | 782'725'224.81 |
| | Ausschüttung | -28'972'177.20 | -32'191'306.20 |
| | Saldo der Bewegungen von Aktien | 250'000.00 | 87'116'851.69 |
| | Gesamterfolg | 53'558'068.82 | 42'478'795.05 |
| | **NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES** | **782'725'224.81** | **880'129'565.35** |
| **ANZAHL DER ZURÜCKGE-NOMMENEN UND AUSGEGEBENEN AKTIEN** | **ENTWICKLUNG DER AKTIEN IM UMLAUF** | | |
| | Stand zu Beginn des Rechnungsjahres | 5'365'218.00 | 5'365'468.00 |
| | Anzahl ausgegebene Aktien | 250.00 | 596'135.00 |
| | Zurückgenommene Aktien | 0.00 | 0.00 |
| | **STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES** | **5'365'468.00** | **5'961'603.00** |
| **WEITERE INFORMATIONEN (ART. 106 KKV-FINMA)** | Höhe der Abschreibungen auf Grundstücke in CHF | 0.00 | 0.00 |
| | Höhe der Rückstellungen für künftige Reparaturen in CHF | 0.00 | 0.00 |
| | Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Aktien | 0 | 0 |

# Erfolgsrechnung
## Immobilien SICAV Total

| | | 01.07.2020<br>30.06.2021<br>CHF | 01.07.2021<br>30.06.2022<br>CHF |
|---|---|---|---|
| **ERTRÄGE** | Mietzinseinnahmen | 60'255'397.71 | 64'767'882.58 |
| | Bankzinsen | -20'605.25 | -33'551.69 |
| | Negative Zinsen | 0.00 | 0.00 |
| | Bauzinsen | 57'533.74 | 181'770.13 |
| | Sonstige Mietzinseinnahmen | 275'889.35 | 227'558.57 |
| | Andere Erträge | 0.00 | 0.00 |
| | Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien | 0.00 | 1'122'674.31 |
| | **TOTAL ERTRÄGE** | **60'568'215.55** | **66'266'333.90** |
| **AUFWAND** | Hypothekarzinsen (einschl. Zinsen für grundpfandgesicherte Darlehen) | 3'703'604.30 | 3'369'228.17 |
| | Andere Passivzinsen | 133'538.00 | 133'538.00 |
| | Unterhalt und Reparaturen | 2'829'289.73 | 3'500'188.00 |
| | Liegenschaftenverwaltung: | | |
| | a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, Liegenschaftssteuer, etc.) | 6'492'131.44 | 7'766'884.67 |
| | b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung) | 1'828'696.75 | 1'636'499.68 |
| | Direkte Steuern | 7'882'304.77 | 8'132'937.60 |
| | Schätzungs- und Prüfaufwand | 248'045.14 | 191'750.40 |
| | Anwaltskosten | 4'837.45 | 101'259.80 |
| | Bankgebühren | 168'863.79 | 228'460.91 |
| | Weitere Kosten (Publikations-, Druck- Kosten, etc.) | 12'697.45 | 26'062.17 |
| | Reglementarische Vergütungen an: | | |
| | die Fondsleitung | 7'373'258.05 | 8'201'741.43 |
| | die Depotbank | 320'611.29 | 357'137.46 |
| | Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren | 221'744.50 | 275'227.96 |
| | **TOTAL AUFWAND** | **31'219'622.66** | **33'920'916.25** |
| **VERWENDUNG DES ERFOLGES** | **NETTOERTRAG** | **29'348'592.89** | **32'345'417.65** |
| | Realisierter Kapitalgewinn/ -Verlust | 8'129'235.58 | 1'963'628.38 |
| | **REALISIERTER ERFOLG** | **37'477'828.47** | **34'309'046.03** |
| | Nichtrealisierter Kapitalgewinn/ -verlust (Variation) | 16'080'240.35 | 8'169'749.02 |
| | **GESAMTERFOLG DES RECHNUNGSJAHRES** | **53'558'068.82** | **42'478'795.05** |

# Effektive Vergütungssätze

## Verwaltungskommission

| | | MAXIMALER SATZ GEMÄSS ANLAGEREGLEMENT | EFFEKTIVER SATZ |
|---|---|---|---|
| Für die Verwaltungskommission | § 19 des Anlagereglements | 1.50% | 0.82% |
| Für den Kauf oder Verkauf von Gebäuden | § 19 des Anlagereglements | 3.00% | 0 – 3% |
| Für die Arbeit während des Baus, der Renovation oder der Umwandlung | § 19 des Anlagereglements | 3.00% | 2.00% |
| Für die Verwaltung der Gebäude | § 19 des Anlagereglements | 5.00% | 1.5% – 3.5% |
| Für die Verwaltung der Einkaufszentren | § 19 des Anlagereglements | 15.00% | 13.37% |

## Entschädigung der Depotbank

| | | | |
|---|---|---|---|
| Für die Aufbewahrung der Titel, nicht verpfändeter hypothekarischer Schuldscheine und der Immobilien-Aktien | § 19 des Anlagereglements | CHF 125.- | CHF 125.- |
| Für die Verwaltung, die Ausführung des Zahlungsverkehres und die Aufsicht der Fondsleitung | § 19 des Anlagereglements | 0.0425% | 0.0425% |

## Vergütungen an die Fondsleitung und die Depotbank

| | | | |
|---|---|---|---|
| Für die Zeichnungskommission | § 18 des Anlagereglements | 5.00% | 2.23% |
| Rückkaufskommission | § 18 des Anlagereglements | 5.00% | 0.00% |
| Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger | § 19 des Anlagereglements | 0.50% | 0.50% |

**INFORMATIONEN ÜBER VERBINDLICHKEITEN**

**Vertragliche Zahlungsverpflichtungen am Bilanzstichtag für Immobilienkäufe sowie für Bauaufträge und Investitionen in Immobilien.**

Per Bilanzstichtag betragen die laufenden vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für Bauaufträge und Investitionen in Immobilien insgesamt CHF 50'895'073.70.

Zum Bilanzstichtag belaufen sich die laufenden vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für die Immobilienkäufe auf insgesamt etwa CHF 9'046'550 wie folgt verteilt:

**Mont-sur-Rolle**

Parcelle 369 CHF 7'346'550

**Villeneuve**

Chemin du Pré-Neuf CHF 1'700'000

# Verwaltung und Organe

**PROCIMMO REAL ESTATE SICAV**

| | |
|---|---|
| Verwaltungsrat | **Hans Rudolf Hauri** Präsident<br>**Erin Wood** Mitglied<br>**Stefan Fahrländer** Mitglied |
| Fondsleitung | **CACEIS (Switzerland) SA**<br>Route de Signy 35<br>CH-1260 Nyon / VD |
| Vermögensverwalter | **Procimmo SA**<br>Rue de Lausanne 64<br>CH-1020 Renens / VD |
| Schätzungsexperten | **Jones Lang LaSalle (Geneva) SA**<br>Yasmine Ghulam und Olivia Siger als zuständige Mitarbeiter.<br><br>**Wuest Partner, Genf**<br>Philippe Bach und Vincent Clapasson als zuständige Mitarbeiter und seine Zweigniederlassung in Genf |
| Liegenschaftsverwaltung | **Naef Immobilier Lausanne SA,** Lausanne<br>**Privera AG,** Gümligen<br>**Privera SA,** Lausanne<br>**Domicim SA,** Yverdon<br>**Domicim SA,** Sitten<br>**Domicim SA,** Delsberg<br>**Domicim SA,** Morges<br>**Fidimmobil SA,** Neuenburg<br>**Bory & Cie Agence Immobilière SA,** Genf<br>**SEG Solution SA,** Renens |
| Depotbank | **Banque Cantonale Vaudoise**<br>Place St François 14<br>CH-1001 Lausanne / VD |
| Prüfgesellschaft | **KPMG SA**<br>Esplanade de Pont-Rouge 6<br>CH-1211 Grand-Lancy |
| Fund Manager | **Jessica Brackmann** |

# Portrait SICAV

Procimmo Real Estate SICAV mit Sitz in Renens ist eine kollektive Kapitalanlage, die in Form einer Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (SICAV) vom Typ „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 Immobiliengesellschaft ist in die folgenden Teilfonds unterteilt:

- **Unternehmerteilfonds**
- **Anlegerteilfonds - Swiss Commercial Fund**

Procimmo Real Estate SICAV - Swiss Commercial Fund ist aus der Umwandlung des Vertragsfonds Procimmo Swiss Commercial Fund entstanden, der von FidFund Management SA, Nyon, in ihrer Eigenschaft als Fondsleitung bis zum 20. Juni 2021 mit Genehmigung der Waadtländer Kantonalbank, Lausanne, in ihrer Eigenschaft als Depotbank gegründet wurde. Er wurde von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA erstmals am 14. August 2007 genehmigt und gemäss Beschluss der FINMA vom 1. April 2021 am 21. April 2021 in einen Anlegerteilfonds der Immobilien-SICAV umgewandelt.

Wie in der Satzung festgelegt, ist der einzige Zweck der Immobilien-SICAV die kollektive Vermögensverwaltung. Als SICAV verfügt die Immobiliengesellschaft über Kapital und eine Anzahl von Aktien, die nicht im Voraus festgelegt werden. Ihr Kapital besteht aus den Aktien von Unternehmern und den Aktien von Anlegern. Die Immobilien-SICAV haftet für ihre Verbindlichkeiten nur in Bezug auf das Gesellschaftsvermögen. Jeder Teilfonds haftet nur für seine Verbindlichkeiten. Die Immobilien-SICAV haftet für den Unternehmerteilfonds für die Gesamtheit seiner Verpflichtungen sowie subsidiär für die aller Teilfonds.

Gemäss Art. 5 der Satzung kann die Gesellschaft Anteilsklassen erstellen, löschen oder zusammenführen. Die Anteilsklassen bilden kein segmentiertes Vermögen. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Anteilsklasse für Verbindlichkeiten einer anderen Anteilsklasse haftet, auch wenn die Kosten grundsätzlich nur auf die Anteilsklasse angerechnet werden, die eine bestimmte Leistung erhalten hat.

Der Teilfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

SORGE 1, BUSSIGNY (VD)

# VERMIETBARE FLÄCHE: 7'173 m²

# Anhang

## Bewertungsgrundsätze und Grundsätze für die Berechnung des Nettoinventarwerts

Der Nettoinventarwert der Immobilien-SICAV wird zum Marktwert am Ende des Geschäftsjahrs und bei jeder Ausgabe von Aktien in Schweizer Franken ermittelt.

Die Fondsleitung lässt den Marktwert der Immobilien des Immobilienfonds durch unabhängige Experten, denen die Schätzung beim Jahresabschluss und bei jeder Ausgabe von Aktien obliegt, bestimmen. Zu diesem Zweck beauftragt die SICAV mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche Personen oder eine juristische Person als unabhängige Experten mit der Durchführung der Schätzungen. Diese Experten haben die Immobilien mindestens im Dreijahresrhythmus zu besichtigen. Anlässlich von Akquisitionen / Verkäufen von Immobilien muss die Fondsleitung vorab die entsprechenden Immobilien bewerten. Anlässlich von Verkäufen ist keine neue Bewertung erforderlich, sofern die existierende Schätzung nicht älter als drei Monate ist und die Bedingungen sich nicht erheblich geändert haben.

Die börsenkotierten oder an einem anderen öffentlich zugänglichen Markt gehandelten Anlagen sind gemäss ihren Kursen am Hauptmarkt zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die kein Tageskurs verfügbar ist, sind zu einem Preis zu bewerten, der zum Zeitpunkt der Bewertung erzielt werden könnte. Zur Festlegung des Verkehrswertes verwendet die Fondsleitung in diesem Fall angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze.

Offene kollektive Kapitalanlagen werden zum Rücknahmekurs und/oder zum Nettoinventarwert bewertet. Wenn sie regelmässig an einer Börse oder einem anderen geregelten öffentlichen Markt gehandelt werden, kann die Fondsleitung sie gemäss dem vorangegangenen Absatz bewerten.

Der Wert kurzfristiger, festverzinslicher Wertpapiere (Geldmarktinstrumente), die nicht an einer Börse oder einem geregelten öffentlichen Markt gehandelt werden, wird wie folgt ermittelt: Der Wert dieser Anlagen wird sukzessive an den Rücknahmepreis angepasst. Dabei wird vom Nettoeinstandspreis ausgegangen und eine konstante Anlagerendite daraus abgeleitet. Bei nennenswerten Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der verschiedenen Anlagen an die neuen Marktrenditen angepasst. Falls kein aktueller Marktpreis vorhanden ist, erfolgt üblicherweise ein Bezug auf Geldmarktinstrumente, die ähnliche Eigenschaften aufweisen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit).

Bankguthaben werden zu ihrem Nennwert zuzüglich der aufgelaufenen Zinsen bewertet. Bei nennenswerten Änderungen der Marktbedingungen oder der Zahlungsfähigkeit wird die Bewertungsgrundlage der Bankguthaben auf Zeit an die neuen Verhältnisse angepasst.

Die Immobilien werden für den Fonds im Einklang mit den aktuellen Richtlinien der AMAS zu den Immobilienfonds bewertet.

Unbebaute Grundstücke und Liegenschaften im Bau werden mit ihrem Marktwert in der Vermögensbilanz erfasst. Die SICAV und die Fondsleitung schätzen die im Bau befindlichen Gebäude am Ende des Geschäftsjahres.

Der Nettoinventarwert einer Aktie wird aufgrund des Marktwerts des Anlegerteilfonds ermittelt. Dieses wird um allfällige Verpflichtungen des Immobilienfonds sowie um bei der Liquidation des Anlegerteilfonds anfallende Steuern reduziert und durch die Anzahl ausstehender Aktien dividiert. Der Nettoinventarwert pro Aktie wird in der Währung der Fondsrechnung ausgedrückt und ermittelt, indem das Nettovermögen des Fonds durch die Anzahl der Aktien in Umlauf geteilt wird. Der Nettoinventarwert wird auf die nächsten CHF 0.05 gerundet.

Die Immobilien, für welche die SICAV einen Kaufvertrag auf Termin unterzeichnet hat, sind durch den per Notariatsakt festgelegten Verkaufspreis bewertet und nicht zum DCF-Wert.

# Bewertungsmethode DCF

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinie der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 2. April 2008 erfolgten die Bewertungen der Immobilien nach der DCF-Methode (Discounted Cash Flow). Jeder Experte beurteilt die Entwicklung der Objekte völlig unabhängig und erstellt für die DCF-Berechnung ein Modell nach eigenen Parametern.

**Vincent Clapasson und Hervé Froidevaux, Wüest Partner AG**

Wüest Partner wendet das DCF-Modell auf einen bestimmten Zeitraum an, d. h. die Cashflows werden für einen Zeithorizont in der Grössenordnung der verbleibenden Nutzungsdauer der Liegenschaft geschätzt, in der Regel 40 Jahre. In diesem Fall entspricht der aktuelle Wert der Liegenschaft der Summe der über diesen Zeithorizont aktualisierten Netto-Cashflows. Im Übrigen werden die erwarteten Cashflows in Echtzeit dargestellt, so dass die Vorhersagen leserlicher ausfallen.

Die Ermittlung des anwendbaren Aktualisierungssatzes spiegelt die Einschätzung des mit der betroffenen Liegenschaft verbundenen Risikos wider. Um diesen Wert festzulegen, berücksichtigt Wüest Partner sowohl die spezifischen Merkmale der Liegenschaft als auch die standort- und marktgebundenen Einflussfaktoren.

Der marktgerechte Aktualisierungssatz wird entsprechend dem Risiko angepasst und ist auf der Grundlage eines risikofreien Zinssatzes (langfristige Bundesanleihen), der Prämien für das allgemeine Immobilienrisiko (Illliquiditätsprämie, Marktrisiko) und für die spezifischen Risiken der Liegenschaft (Mikrosituation, Eigentumsform, Qualität des Objekts usw.) definiert.
Der Mietertrag der einzelnen Liegenschaften wird für jedes einzelne Objekt unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Situation und der potenziellen Marktmieten (abgeschlossene Mietverträge und Mietzinsen der laufenden Angebote) detailliert analysiert.
Für die Kostenanalyse dienen die Betriebsabrechnungen der Vorjahre als Arbeitsgrundlage. Sie wird mit den Benchmarks von Wüest Partner und der Beurteilung des Zustands der einzelnen Liegenschaften ergänzt. Durch die Prüfung der Mietverträge lässt sich genau feststellen, ob Nebenkosten, Ausstattungen zulasten des Mieters und/oder Vermieters usw. bestehen.

Die Aktualisierungssätze bewegen sich zwischen 3.10% (Minimum) und 5.50% (Maximum), der gewichtete Durchschnitt beträgt 4.05%.

**Olivia Siger und Yasmine Ghulam, Jones Lang LaSalle (Geneva) 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 sowie immobilienspezifischen Risikozuschlägen.

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 reellen Aktualisierungssätze bewegen sich zwischen 2.85% (Minimum) und 5.74% (Maximum) mit einem gewichteten Durchschnitt von 4.45%.

Der gewichtete Durchschnitt der reellen Aktualisierungssätze des ganzen Portfolios beträgt 4.23%.

# Mitteilung zu Vorgängen mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

1. Der Verwaltungsrat der SICAV hat die Anleger am 25. November 2021 über die folgenden Änderungen am Anlagereglement der SICAV informiert, die vom Verwaltungsrat am 22. September 2021 verabschiedet und von der Generalversammlung am 21. Oktober 2021 genehmigt wurden:

**§1 Unternehmensname und Sitz der Immobilien-SIVAC, der Fondsleitung, der Depotbank und des Vermögensverwalters:**

Absätze 2 und 5: Die SICAV ist zukünftig in Renens VD ansässig.

**§19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Teilvermögens:**

Absatz 6 Buchstabe l): Die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats der SICAV umfasst auch mögliche Honorare des Sekretärs. Der Absatz wird somit wie folgt geändert:

l) Vergütung der Verwaltungsratsmitglieder der SICAV (einschliesslich des Sekretärs) und Haftpflichtversicherungskosten.

Letzter Punkt von Absatz 6: Darüber hinaus kann die Immobilien-SICAV dem Teilfondsvermögen folgende Nebenkosten im Rahmen von Art. 37 Abs. 2 KKV in Rechnung stellen: Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit der Verwaltung der verschiedenen Gebäude bis zu einer Höhe von maximal 5% der jährlichen Bruttomieterträge bzw. höchstens 15% bei Einkaufszentren.

2. Der Verwaltungsrat der SICAV hat am 25. November 2021 die Anleger über die folgende Änderung an den Statuten der SICAV informiert, die von der Generalversammlung am 21. Oktober 2021 genehmigt wurde:

Die SICAV ist zukünftig in Renens VD ansässig.

**Transaktionen mit einer „nahestehenden Person" gemäss Art. 63 Abs. 2 KAG und 32a Abs. 4 KKV**

Die beiden nachfolgenden Liegenschaften wurden durch die Unterzeichnung der öffentlichen Urkunden vom 15. Oktober 2021 anhand der „Best Owner"-Methode und nach Erhalt der FINMA-Genehmigung vom 27. September 2021 an den Procimmo Swiss Commercial Fund II verkauft, da Transaktionen mit nahestehenden Personen gemäss Art. 63. Abs. 4 KAG in Verbindung mit Art. 32a KKV verboten sind.

Pilatusstrasse 19 in Muri, AG - 12'750'000 CHF
Industriestrasse 30 in Kloten, ZH – 16'120'000 CHF
Der jeweilige Eigentumsübergang wurde ebenfalls am 15. Oktober 2021 vollzogen.

Ein Bericht gemäss Art. 32A Abs. 3 KKV wird erstellt, um insbesondere zu bestätigen, dass die besondere Treuepflicht bei Immobilienanlagen eingehalten wurde.

**In allen Zweifelsfällen ist die französische Version massgebend.**

# Bericht der Revisionsstelle

**An die Generalversammlung der PROCIMMO REAL ESTATE SICAV, Renens**

## Bericht zur Prüfung der Jahresrechnungen

### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnungen der PROCIMMO REAL ESTATE SICAV, bestehend aus dem Teilvermögen der Anlegeraktionäre einschliesslich der weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. a-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG), dem Teilvermögen der Unternehmeraktionäre sowie die daraus erstellte Gesamtrechnung der SICAV (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) – nachfolgend gesamthaft als „die Jahresrechnungen“ bezeichnet – für das am 30. Juni 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. .

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Jahresrechnungen (Seiten 10 bis 36) für das am 30. Juni 2022 endende Jahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten, dem Anlagereglement und dem Prospekt.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnungen" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

### Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

#### Bewertung des Immobilien-Portfolios

#### Vollständigkeit und Korrektheit der Rückstellung für laufende Steuern und der Rückstellung für im Liquidationsfall fällige Steuern

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnungen des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Jahresrechnungen als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

## Bewertung des Immobilien-Portfolios

### Prüfungssachverhalt

Am 30. Juni 2022, betrug der Verkehrswert der Immobilien CHF 1'181’076’800.

Der Verkehrswert des Immobilien-Portfolios wird per Abschlussdatum des SICAVs berechnet. Die Bewertung wird nach den Vorgaben der Weisung der Asset Management Association Switzerland (AMAS) für Immobilienfonds berechnet. Der SICAV beauftragte unabhängige Immobilienexperten für die Berechnung des Verkehrswerts. Die beauftragten Experten verwendeten dabei die Discounted Cashflow (DCF) - Methode.

Die DCF-Bewertungsmethode errechnet einen Verkehrswert, der eine aussagekräftige Bewertung der zukünftigen Cashflow-Prognosen im Zusammenhang mit der Vermietung und Nutzung der Immobilien (Marktmieten, Leerstandsquoten, Unterhalts- und Renovierungskosten) sowie des verwendeten Diskontierungssatz als wichtig würdigt.

Wir erachten dies als ein Schlüsselelement für die Prüfung, da eine Veränderung einer dieser Annahmen einen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert des Immobilien-Portfolios haben könnte.

### Unsere Vorgehensweise

Im Rahmen unserer Prüfhandlungen zur Schätzung des Verkehrswerts des Immobilien-Portfolios haben wir die Qualifikation und Unabhängigkeit der von der SICAV beauftragten Experten beurteilt. Wir haben das vom SICAV zur Bewertung der Immobilien eingerichtete interne Kontrollsystem berücksichtigt und geprüft. Wir haben zudem während unserer Prüfhandlungen bezüglich der Bewertung des Portfolios auf die Unterstützung unserer internen Immobilienspezialisten zurückgegriffen.

Auf Grundlage einer Stichprobe, die basierend auf quantitativen und qualitativen Faktoren ausgewählt wurde, haben wir folgende Prüfhandlungen ausgeführt:

- Kritische Durchsicht der Modelle zur Ermittlung des Fair Value;
- Plausibilisierung der verwendeten Annahmen, speziell in Hinsicht auf Diskontierungssätze, Marktmieten, Leerstandsquoten, Unterhalts- und Renovierungskosten, basierend auf Vergangenheitswerten, Benchmarks, öffentlich zugänglichen Informationen und unserer Marktkenntnis.

Wir haben zudem die Relevanz der im Jahresabschluss enthaltenen Informationen für die Bewertung der Immobilien geprüft.

Weitere Informationen zur Bewertung des Immobilien-Portfolios sind an folgenden Stellen im Anhang der Jahresrechnungen enthalten:

- Seiten 15 bis 20 : Immobilieninventar
- Seiten 34 bis 35 : Berechnung des Nettoinventarwertes und DCF Bewertungsmodell

## Vollständigkeit und Korrektheit der Rückstellung für laufende Steuern und der Rückstellung für im Liquidationsfall fällige Steuern

### Prüfungssachverhalt

Per 30. Juni 2022 betrug die Rückstellung für laufende Steuern CHF 8'132'938 (enthalten in den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten) und die Rückstellung für im Liquidationsfall fällige Steuern CHF 7'795’533. Die SICAV wird bei der Steuerberechnungen von einem externen Steuerexperten unterstützt.

Die Schätzung der im Liquidationsfall anfallenden Steuern hängt von verschiedenen Faktoren ab, insbesondere von der Bewertung der Liegenschaften zum Bilanzstichtag, deren Anschaffungskosten und die verwendeten Steuersätze, der sich nach dem Standort der jeweiligen Liegenschaft sowie die Haltedauer (in Kantonen, die das einstufige System anwenden) richtet.

Die Rückstellung für laufende Steuern besteht aus der Hinzurechnung der zusätzlichen Grundstücks- und Liegenschaftssteuern, Kapital- und Gewinnsteuern sowie der Sondersteuer auf Grundstückgewinne bei Veräusserungen von Liegenschaften in Kantonen, die das einstufige System anwenden. Diese Steuern werden auf Grundlage der jeder Liegenschaft zugeordneten Erträge und Aufwendungen sowie dem Steuersatz, der je nach Kanton und Gemeinde variiert, berechnet.

Wir erachten dies als wichtig für die Prüfung, da ein Fehler in der Steuerberechnung einen wesentlichen Einfluss auf die Höhe der Rückstellung für laufende Steuern und der Rückstellung für im Liquidationsfall fällige Steuern haben könnte.

### Unsere Vorgehensweise

Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen der Rückstellung für laufende Steuern und der Schätzung der im Liquidationsfall fälligen Steuern haben wir unsere Steuerexperten beauftragt, die Berechnungen kritisch zu überprüfen.

Aufgrund einer Stichprobe aus dem Immobilien-Portfolio per 30. Juni 2022 haben wir die folgenden Prüfhandlungen für die im Liquidationsfall fälligen Steuern durchgeführt:

- Kritische Durchsicht der Berechnungsmethodik zur Schätzung der im Liquidationsfall fälligen Steuern;
- Prüfung der angewandten Steuersätze für die jeweiligen Liegenschaften, je nach Kanton/Gemeinde;
- Überprüfung der in den Berechnung verwendeten Werte, einschliesslich der Abstimmung mit den Verkehrswerten der Liegenschaften und deren Anschaffungskosten;
- Abstimmung der berechneten Steuerpositionen mit der Buchhaltung;

Aufgrund einer Stichprobe aus dem Immobilien-Portfolio per 30. Juni 2022 haben wir die folgenden Prüfhandlungen für die laufenden Steuern durchgeführt:

- Abstimmung der den Liegenschaften zugeordneten Erträge und Aufwendungen;
- Überprüfung der einbehaltenen Steuerwerte;
- Prüfung der angewandten Steuersätze.

## Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnungen

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung der Jahresrechnungen, in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten, dem Anlagereglement und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung der Jahresrechnungen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen sind.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnungen ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fort¬führung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

**Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnungen**

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

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

— identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen in der Jahresrechnungen, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

— gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.

— beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

— schlussfolgern wir über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit durch den Verwaltungsrat sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung treffen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben im Anhang der Jahresrechnungen aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

Wir tauschen uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss aus, unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung erkennen.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und uns mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte austauschen, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern zutreffend – damit zusammenhängende Schutzmassnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung der Jahresrechnungen des aktuellen Zeitraums waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

## Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass bei der PROCIMMO REAL ESTATE SICAV ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnungen existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Erfolges des Teilvermögens der Anlegeraktionärinnen sowie des Bilanzgewinnes der Teilvermögens der Unternehmeraktionäre dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnungen zu genehmigen.

KPMG AG

Olivier Gauderon
*Zugelassener Revisionsexperte*
*Leitender Revisor*

Bruno Beça
*Zugelassener Revisionsexperte*

Genf, 21. September 2022

PROCIMMO SA, HAUPTSITZ IN RENENS

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