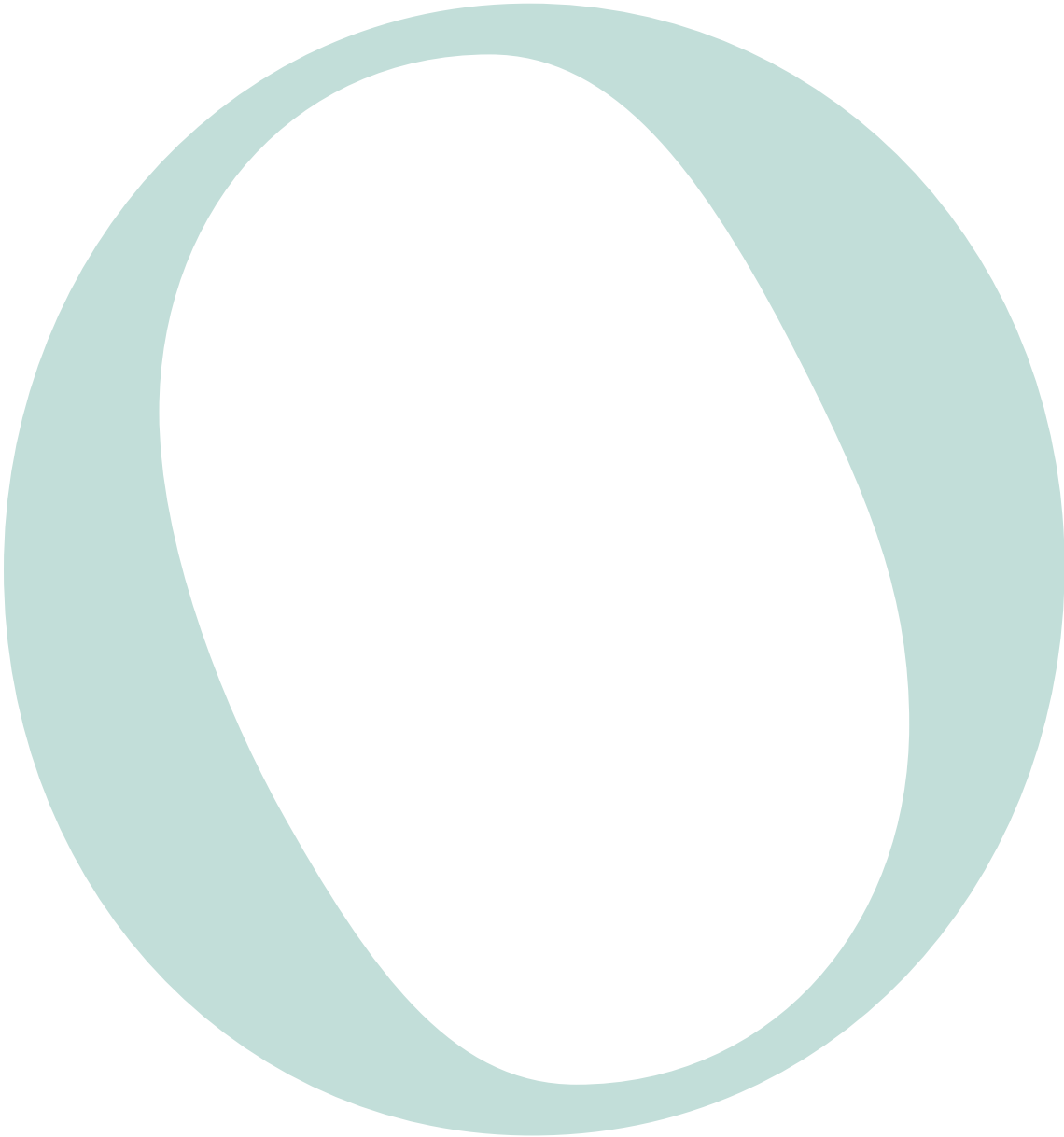


**2023 PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II**  
HALBJAHRESBERICHT PER 31. MÄRZ 2023



## Portrait

Der PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II ist ein vertraglicher Anlagefonds der Art "Immobilienfonds" im Sinne des Bundesgesetzes für kollektive Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Bis zum 23. März 2021 war der Fonds ausschliesslich für qualifizierte Anleger in der Schweiz zugelassen. Am 24. März 2021 erfolgte die Öffnung des Immobilienfonds für alle Anleger, weshalb der Prospekt mit Anhang umgewandelt wurde in einen Prospekt mit integriertem Fondsvertrag. Die vorgenommenen Änderungen sind im Teil "Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung" aufgeführt.

Solutions & Funds AG ist seit dem 1. Januar 2020 für die Fondsleitung verantwortlich und die Banque Cantonale Vaudoise als Depotbank des Fonds PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II. Die Procimmo AG, Rue de Lausanne 64, 1020 Renens VD, handelnd durch ihre Niederlassung Zürich, Löwenstrasse 20, 8001 Zürich, ist von der Fondsleitung mit der Verwaltung des Fonds beauftragt.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger im Verhältnis zu den von ihm erworbenen Fondsanteilen am Immobilienfonds zu beteiligen und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag unabhängig und in eigenem Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Vertrag teil. Der Fondsvertrag mit Anhang kann kostenlos bei der Fondsleitung in Zürich oder bei der Depotbank in Lausanne bezogen werden.

Im Einklang mit dem Fondsvertrag ist die Fondsleitung mit Zustimmung der Depotbank und der Aufsichtsbehörde dazu berechtigt, jederzeit unterschiedliche Anteilklassen zu schaffen, diese aufzulösen oder zusammenzulegen.

Die Angaben in diesem Dokument dienen lediglich zum Zwecke der Information und stellen keine Anlageberatung dar. Die in diesem Dokument enthaltenen Meinungen und Einschätzungen können sich ändern und geben die Ansicht der Fondsleitung wieder. Die vergangene Performance ist kein Indikator für die laufende Wertentwicklung.

## Verwaltung und Organe

Fondsleitung	<b>Solutions &amp; Funds AG</b> Promenade de Castellane 4 1110 Morges handelnd durch ihre Niederlassung in Zürich Uraniastrasse 32 8001 Zürich
Depotbank	<b>Banque Cantonale Vaudoise</b> Place Saint-François 14 1001 Lausanne
Vermögensverwalterin	<b>Procimmo SA</b> Rue de Lausanne 64 1020 Renens VD handelnd durch ihre Niederlassung in Zürich Löwenstrasse 20 8001 Zürich
Fund Manager	<b>Stefan Styger</b>
Schätzungsexperten	<b>Wüest Partner AG</b> , Zürich Gino Fiorentin und Andreas Ammann  <b>Jones Lang LaSalle (Schweiz) AG</b> , Zürich Daniel Schneider und Daniel Macht
Liegenschaftsverwaltung	<b>Privera AG</b> , Gümligen <b>Wincasa AG</b> , Winterthur
Prüfgesellschaft	<b>PricewaterhouseCoopers AG</b> Birchstrasse 160 8050 Zürich

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

# Geschäftsbericht der Procimmo SA per 31. März 2023

## Kurz zusammengefasst

Per Stichtag (31. März 2023) betragen die Mietzinseinnahmen CHF 19'301'636.- und sind im Vergleich zum vorausgegangenen Halbjahr stabil geblieben (-0.86%).

Das Nettofondsvermögen (Eigenkapital) beläuft sich per 31. März 2023 auf CHF 477'410'299.-, der Nettoinventarwert (NIW) beziffert sich auf CHF 120.86 pro Anteil. Der Marktwert sämtlicher Liegenschaften wurde im Vergleich zum 30. September 2022 nicht neu evaluiert (Erklärung siehe weiter unten) und liegt nach wie vor bei CHF 684'599'000.-.

Die Anlagerendite des Procimmo Swiss Commercial Fund II (PSCF 2) über sechs Monate beläuft sich per 31. März 2023 auf 2.04% und die Eigenkapitalrendite liegt bei 3.71%.

## Rückblick auf das erste Halbjahr (1. Oktober 2022 bis 31. März 2023)

Im ersten Halbjahr wurde der Fokus insbesondere auf die Portfoliointegration der in der vorherigen Berichtsperiode (01.10.2021 – 30.09.2022) gekauften Liegenschaften, auf eine erfolgreiche Vermietung sowie die Steigerung der Attraktivität des Portfolios durch kostenbewusste Investitionen gelegt. Beispielsweise wurde in Pfyn (TG) eine Fläche nach Auszug des Mieters rückgebaut und neu aufbereitet, so dass diese an einen neuen Mieter übergeben werden konnte. Die Wertschöpfung im Bestandsportfolio, welche durch ein proaktives und dynamisches Asset Management erfolgen soll, hatte dabei höchste Priorität. Ebenfalls wurde die geplante Vereinigung der beiden Fonds Procimmo Real Estate SICAV und Procimmo Swiss Commercial Fund II vorangetrieben.

Bei den Bestandsliegenschaften kommen die aktuellen Entwicklungsprojekte gut voran. In Wallbach (AG) wurde die Baugenehmigung für ein Neubauprojekt von Gewerbeboxen erteilt. Ebenfalls erhielt der Fonds eine Baubewilligung für eine Erweiterung der Liegenschaft in Neftenbach (ZH) für einen bestehenden Mieter. Gleichzeitig ist es dem Fonds-Team gelungen, den bestehenden Mietvertrag um 15 Jahre zu verlängern.

Die beiden Bauprojekte in Obernau (LU) und Würenlingen (AG) wurden weitestgehend abgeschlossen.

## Ausblick

Weitere Entwicklungsprojekte sind im Gange und die Vermögensverwalterin ist zuversichtlich, in den nächsten Monaten zusätzliche Baueingaben einzureichen.

Ebenfalls soll der vertragliche Fonds Procimmo Swiss Commercial Fund II wie im Dezember 2022 kommuniziert in einem ersten Schritt in ein Teilvermögen des Procimmo Real Estate SICAV umgewandelt werden. In einem zweiten Schritt ist die Zusammenlegung der beiden Teilvermögen geplant. Die Umwandlung des Procimmo Swiss Commercial Funds II in ein Teilvermögen des Procimmo Real Estate SICAV wurde von der FINMA soeben bewilligt. Die im Anschluss geplante Vereinigung beider Teilvermögen bedarf noch einer Bewilligung der FINMA. Die Umwandlung des Procimmo Swiss Commercial Fund II in ein Teilvermögen des Procimmo Real Estate SICAV wird für die Anleger keine Kosten zur Folge haben.

Das Ziel der Vereinigung liegt darin, die Wahrnehmung der Gewerbe-, Industrie- und Logistikimmobilien bei potenziellen und bestehenden Investoren zu erhöhen sowie mehr Schlagkraft im Immobilienmarkt zu erzeugen: Mit der Vereinigung wird künftig ein professionell geführtes Immobilienportfolio von rund CHF 2 Mrd. für einen weiten Kreis an Aktionärinnen und Aktionären offenstehen. Das Anlagevehikel

wird damit der grösste kotierte Fonds an der SIX Swiss Exchange mit Fokus Gewerbe und Logistik sein. Die geplante Vereinigung dürfte zudem eine grössere Risikodiversifizierung für die Aktionärinnen und Aktionäre ermöglichen.

Infolge dieser geplanten Vereinigung werden die Prozesse zwischen den beiden Teilportfolien harmonisiert, was auch zu einem Synergiegewinn führen dürfte. Der Procimmo Swiss Commercial Fund II wird daher ein verkürztes Geschäftsjahr per 30. Juni 2023 ausweisen (statt 30. September 2023), damit die Berichtsperioden beider Anlagevehikel auf das gleiche Stichdatum enden. Das Bestandsportfolio des Procimmo Swiss Commercial II wurde deshalb per 31. März 2023 wie oben erwähnt nicht neu bewertet.

Im Zusammenhang mit der Vereinigung wurden zudem bei verschiedenen Liegenschaften die Strategien überprüft und fallweise angepasst, inklusive der Prüfung von Devestitionen insbesondere von kleineren Liegenschaften.

Im Herbst 2023 wird der dritte ESG-Bericht der Procimmo SA erscheinen. Bei allen aktuellen und künftigen Bauprojekten ist es das Ziel, Nachhaltigkeitsaspekten möglichst optimal gerecht zu werden.

Das Ziel des Fonds ist es, für das verkürzte Geschäftsjahr eine anteilige steuerbefreite Dividende von mindestens CHF 3.75 je Anteil ausschütten zu können, was der annualisierten üblichen Dividende in Höhe von mindestens CHF 5.00 pro Anteil entspricht.

## KENNZAHLEN

		31.03.2023	31.03.2022
Gesamtfondsvermögen	CHF	698'572'934.71	696'938'731.84
Nettofondsvermögen	CHF	477'410'298.63	479'574'926.69
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	650'743'000.00	650'078'000.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	33'856'000.00	32'470'000.00

### Informationen der vorhergehenden Jahre

	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen	Nettoinventarwert pro Anteil	Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Anteil	Ausschüttung des Reingewinns pro Anteil	Gesamtausschüttung
31.03.2021	3'646'329	CHF 439'246'372.00	CHF 120.46	N/A	N/A	N/A
31.03.2022	3'950'189	CHF 479'574'927.00	CHF 121.41	N/A	N/A	N/A
31.03.2023	3'950'189	CHF 477'410'298.63	CHF 120.86	N/A	N/A	N/A

### Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	31.03.2023	31.03.2022
Mietausfallrate <sup>1</sup>	11.69%	12.45%
Fremdfinanzierungsquote	28.36%	27.84%
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge) <sup>2</sup>	65.49%	75.06%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV) <sup>2</sup>	0.89%	0.95%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV) <sup>2</sup>	1.25%	1.15%
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.71%	5.10%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.82%	3.89%
Ausschüttungsrendite	N/A	0.00%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	N/A	0.00%
Agio/Disagio	-2.70%	15.31%
Anlagerendite <sup>3</sup>	2.04%	5.34%

### Performance PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II

	Seit Bestehen des Fonds	31. März 2023	31. März 2022
PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II	79.11%	0.56%	4.00%
SXI Real Estate® Funds TR	49.38%	1.49%	2.41%

<sup>1</sup> Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten.

<sup>2</sup> Berechnung auf den letzten 12 Monaten.

<sup>3</sup> Die Anlagerendite wird neu auf 6 Monaten berechnet. Bis zum 31.03.2022 wurde diese Kennzahl auf 12 Monaten berechnet.

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

# VERMÖGENSRECHNUNG

	31.03.2023	31.03.2022
	CHF	CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1'475'650.18	2'936'009.35
Grundstücke, aufgeteilt in:		
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	650'743'000.00	650'078'000.00
- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	33'856'000.00	32'470'000.00
<b>Total Grundstücke</b>	<b>684'599'000.00</b>	<b>682'548'000.00</b>
Sonstige Vermögenswerte	12'498'284.53	11'454'722.49
<b>Gesamtfondsvermögen abzüglich</b>	<b>698'572'934.71</b>	<b>696'938'731.84</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sicher gestellte Verbindlichkeiten	67'980'000.00	65'780'000.00
- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	13'771'327.08	14'065'649.15
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sicher gestellte Verbindlichkeiten	126'196'000.00	124'230'000.00
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>490'625'607.63</b>	<b>492'863'082.69</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	-13'215'309.00	-13'288'156.00
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>477'410'298.63</b>	<b>479'574'926.69</b>
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>	<b>01.10.2022</b>	<b>01.10.2021</b>
	<b>31.03.2023</b>	<b>31.03.2022</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	488'599'333.01	448'183'417.00
Ausschüttung	-20'738'492.25	-20'540'983.00
Saldo aus dem Anteilverkehr	0.00	37'371'741.00
Gesamterfolg	9'549'457.87	14'560'751.30
<b>Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>477'410'298.63</b>	<b>479'574'926.30</b>
<b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>	<b>01.10.2022</b>	<b>01.10.2021</b>
	<b>31.03.2023</b>	<b>31.03.2022</b>
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	3'950'189	3'646'329
Anzahl ausgegebene Anteile	0	303'860
Anzahl zurückgenommene Anteile	0	0
<b>Stand am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>3'950'189</b>	<b>3'950'189</b>
<b>Nettoinventarwert pro Anteil</b>	<b>120.86</b>	<b>121.41</b>

# ERFOLGSRECHNUNG

	01.10.2022 31.03.2023 CHF	01.10.2021 31.03.2022 CHF
<b>Ertrag</b>		
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	19'301'635.86	19'469'098.65
Übrige Erträge	212'857.74	722'609.46
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	0.00 <sup>1</sup>
<b>Total Erträge abzüglich:</b>	<b>19'514'493.60</b>	<b>20'191'708.11</b>
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	1'054'432.91	842'804.67
Baurechtszins	98'543.80	69'225.80
Unterhalt und Reparaturen	1'118'018.19	292'303.33
Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:		
- Liegenschaftsaufwand	1'542'815.54	1'324'673.29
- Liegenschaftssteuern	65'379.00	290'814.00
- Verwaltungsaufwand	510'992.54	525'087.90
- Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	304'658.16	338'694.99
Steuern auf Einkommen und Vermögen	1'314'897.00	1'346'934.00
Schätzungs- und Prüfaufwand	38'881.50	76'617.50
Reglementarische Vergütungen:		
- an die Fondsleitung	2'420'252.87	2'421'124.81
- an die Depotbank	103'542.90	102'897.78
- an die Depotbank - Ausschüttungskommission	51'846.23	51'352.46
Sonstiger Aufwand	39'276.67	81'577.40
<b>Total Aufwand</b>	<b>8'663'537.31</b>	<b>7'764'107.93</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>10'850'956.29</b>	<b>12'427'600.18</b>
Realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste	0.00	26'376.95
Steuern auf Kapitalgewinne	0.00	-1'488.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>10'850'956.29</b>	<b>12'452'489.13</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	-1'852'227.42	3'174'536.17
Liquidationssteuern (Veränderung)	550'729.00	-1'066'274.00
<b>Gesamterfolg</b>	<b>9'549'457.87</b>	<b>14'560'751.30</b>

<sup>1</sup> Der im Halbjahresbericht per 31.03.2022 ausgewiesene Betrag von CHF 786'997.- wurde per 30.09.2022 im Saldo aus dem Anteilverkehr inkludiert.



# IMMOBILIENINVENTAR

## Kommerziell genutzte Liegenschaften

Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert <sup>1</sup>	Erzielte Brutto- mieteinnahmen <sup>5</sup>	Leerstände gesamt <sup>4</sup>
		CHF	CHF	CHF	
<b>AG</b>	<b>Häggligen</b>				
	Sonnhalde	37'138'725	39'230'000	1'127'028	0.00%
	<b>Muri</b>				
	Pilatusring 2	7'325'857	9'430'000	293'186	3.17%
	Pilatusstrasse 19 & 21	12'818'038	12'990'000	471'704	6.36%
	<b>Oberentfelden</b>				
	Industriestrasse 8	8'696'486	9'000'000	240'952	24.70%
	<b>Schafisheim</b>				
	Dutschmis 10	25'588'958	28'460'000	779'730	0.00%
	<b>Spreitenbach</b>				
	<sup>(2)</sup> Händlistrasse 17	9'749'478	9'150'000	333'499	8.89%
	<b>Wallbach</b>				
	Rheinstrasse 74	6'828'998	4'859'000	127'816	50.76%
	<b>Wohlen</b>				
	Zentralstrasse 54A	4'471'585	4'793'000	0	100.00%
	<b>Würenlos</b>				
	Grosszelgstrasse 21, 21a	5'644'790	7'024'000	209'900	0.00%
<b>BE</b>	<b>Bern</b>				
	<sup>(2)</sup> Büimplizstrasse 35	5'023'597	4'569'000	178'660	11.69%
	<b>Biel</b>				
	Mattenstrasse 133	2'511'369	2'908'000	23'634	73.67%
	<b>Interlaken</b>				
	Kammistrasse 11-13	24'886'564	25'570'000	750'193	4.86%
	<b>Münsingen</b>				
	Südstrasse 4, 4a, 6	10'729'978	10'580'000	384'900	11.35%
<b>BL</b>	<b>Biel-Benken</b>				
	Gewerbestrasse 2 & 6	13'041'423	13'260'000	476'058	0.87%
<b>FR</b>	<b>Murten</b>				
	Bahnhofstrasse 18	13'634'308	13'290'000	150	0.20%
<b>LU</b>	<b>Dierikon</b>				
	Industriestrasse 1	38'209'968	37'770'000	983'055	12.58%
	<b>Kriens</b>				
	Renglochstrasse 19/21	9'040'722	10'930'000	341'610	0.00%
	<b>Nebikon</b>				
	Bahnhofstrasse 33	20'678'325	20'120'000	582'274	15.41%
	<b>Root</b>				
	Oberfeld 2, 4	13'305'777	13'490'000	145'738	64.72%
<b>SO</b>	<b>Niederbuchsiten</b>				
	Neumatt 10	4'156'666	5'351'000	176'651	5.04%
<b>SZ</b>	<b>Küssnacht am Rigi</b>				
	Zugerstrasse 55	14'611'664	17'180'000	432'813	0.00%
<b>TG</b>	<b>Bürglen</b>				
	Industriestrasse 2, 4	12'025'281	12'470'000	542'809	7.43%
	<b>Pfyn</b>				
	Fabrikstrasse 17	11'804'450	11'650'000	419'335	8.54%
<b>ZG</b>	<b>Baar</b>				
	Blegistrasse 21 & 23	13'464'051	13'700'000	465'007	13.87%
	<b>Cham</b>				
	Alte Steinhauserstrasse 35	6'413'272	6'670'000	259'297	4.15%
	<b>Risch-Rotkreuz</b>				
	Grundstrasse 6 & 10	9'515'745	10'080'000	271'097	5.59%
	<b>Steinhausen</b>				
	Erlenweg 6, 8 & 10	31'322'241	32'640'000	765'579	9.24%

<b>ZH</b>					
<b>Dietikon</b>					
Lerzenstrasse 20	29'344'309	32'820'000	953'120	2.53%	
Riedstrasse 10, 12, 14	50'421'635	52'990'000	1'763'944	15.67%	
<b>Dietikon</b>					
Neue Winterthurerstrasse 20	10'737'277	10'860'000	13'800	95.87%	
<b>Embrach</b>					
Hardhofstrasse 15/17	11'933'231	16'140'000	428'650	17.07%	
<b>Kloten</b>					
Industriestrasse 30	16'200'176	16'380'000	413'641	13.66%	
<b>Nefenbach</b>					
Rotfarb 3	17'823'009	17'870'000	568'490	2.41%	
<b>Oberglatt</b>					
Wehntalerstrasse 6	8'851'514	10'400'000	338'307	0.55%	
<b>Regensdorf</b>					
Bahnstrasse 58-60	17'441'891	18'150'000	393'780	34.65%	
Bahnstrasse 102	2'995'095	4'044'000	127'187	2.19%	
<b>Thalwil</b>					
<sup>(2)</sup> Schützenstrasse 1	5'183'585	5'870'000	132'197	15.17%	
<b>Winterthur</b>					
Hegmattenstrasse 24-26	6'736'149	8'249'000	257'046	11.04%	
Industriestrasse 24	10'244'716	10'920'000	340'259	2.38%	
<b>Total</b>	<b>560'550'900</b>	<b>591'857'000</b>	<b>16'513'096</b>		

#### Kommerziell genutzte Liegenschaften (triple-net) <sup>5</sup>

Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert <sup>1</sup>	Erzielte Bruttomieteinnahmen <sup>5</sup>	Leerstände gesamt <sup>4</sup>
		CHF	CHF	CHF	
<b>AG</b>	<b>Villmergen</b>				
	Durisolstrasse 8	7'682'295	9'286'000	229'050	0.00%
<b>GR</b>	<b>Landquart</b>				
	Kantonsstrasse 16	45'921'791	49'600'000	1'424'247	4.89%
<b>Total</b>		<b>53'604'087</b>	<b>58'886'000</b>	<b>1'653'297</b>	

#### Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten

Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert <sup>1</sup>	Erzielte Bruttomieteinnahmen <sup>5</sup>	Leerstände gesamt <sup>4</sup>
		CHF	CHF	CHF	
<b>AG</b>	<b>Würenlingen</b>				
	Industrie Althau	24'214'674	24'510'000	863'834	6.04%
<b>LU</b>	<b>Kriens</b>				
	Renglochstrasse 38	10'066'689	9'346'000	271'409	2.27%
<b>Total</b>		<b>34'281'364</b>	<b>33'856'000</b>	<b>1'135'243</b>	

#### Zusammenfassung

	Gestehungskosten	Verkehrswert <sup>1</sup>	Erzielte Bruttomieteinnahmen <sup>5</sup>	Leerstände gesamt <sup>4</sup>
	CHF	CHF	CHF	
Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum	560'550'900	591'857'000	16'513'096	
Kommerziell genutzte Liegenschaften (triple-net)	53'604'087	58'886'000	1'653'297	
Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	34'281'364	33'856'000	1'135'243	
<b>Total</b>	<b>648'436'350</b>	<b>684'599'000</b>	<b>19'301'636</b>	<b>11.55%</b>

<sup>1</sup>Die Expertisen basieren auf dem realen Mieterspiegel per 30.09.2022. Sämtliche Anlageobjekte werden in Anlehnung an die Bestimmungen von Art. 84 Abs. 2 KKV-FINMA nach der gleichen Bewertungskategorie dargestellt.

<sup>2</sup>im Baurecht

<sup>3</sup>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.

<sup>4</sup>Beziehung zwischen den Jahresleerständen im Zeitraum vom 01.04.2022 - 31.03.2023 und dem theoretischen Mieterspiegel per 31.03.2023.

<sup>5</sup>vom 01.10.2022 - 31.03.2023

Total Brandversicherungswert der Liegenschaften: CHF 907'319'363

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

- Flex Precision Plastic Solutions (Switzerland) AG (Mieteinnahmen: CHF 3'124'956)

- Landqart AG (Mieteinnahmen: CHF 2'890'716)

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

## AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE

### **Käufe**

In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liegenschaftskäufe statt.

### **Verkäufe**

In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liegenschaftsverkäufe statt.

## HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 30.09.2022	Aufgenommen	Zurückbezahlt	Kapital per 31.03.2023
<b>Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (&lt;1 Jahr)</b>						
0.45%	31.03.2022	30.10.2022	17'780'000	0	17'780'000	0
0.45%	28.02.2022	31.10.2022	15'000'000	0	15'000'000	0
0.40%	27.04.2022	31.10.2022	21'000'000	0	21'000'000	0
0.45%	11.05.2022	31.10.2022	8'000'000	0	8'000'000	0
0.89%	31.03.2018	31.03.2023	1'100'000	0	1'100'000	0
1.28%	11.01.2023	30.04.2023	0	16'000'000	0	16'000'000
1.31%	10.01.2023	30.04.2023	0	56'780'000	10'000'000	46'780'000
1.03%	11.10.2016	11.10.2023	5'200'000	0	0	5'200'000
<b>1.28%</b> <sup>1</sup>			<b>68'080'000</b>	<b>72'780'000</b>	<b>72'880'000</b>	<b>67'980'000</b>
<b>Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)</b>						
1.04%	31.03.2020	30.09.2024	4'330'000	0	0	4'330'000
1.12%	15.11.2021	30.09.2024	1'890'000	0	0	1'890'000
1.30%	10.07.2017	10.07.2025	13'000'000	0	0	13'000'000
1.28%	22.01.2018	21.01.2026	16'720'000	0	285'000	16'435'000
1.25%	31.03.2017	31.03.2026	10'950'000	0	0	10'950'000
1.22%	26.09.2017	28.09.2026	3'800'000	0	0	3'800'000
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
<b>1.28%</b> <sup>1</sup>			<b>65'600'000</b>	<b>0</b>	<b>285'000</b>	<b>65'315'000</b>
<b>Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (&gt;5 Jahren)</b>						
1.37%	29.06.2018	29.06.2028	19'500'000	0	0	19'500'000
0.60%	04.10.2021	04.10.2028	31'963'000	0	582'000	31'381'000
1.99%	18.01.2023	15.12.2032	0	4'000'000	0	4'000'000
1.99%	18.01.2023	15.12.2032	0	6'000'000	0	6'000'000
<b>1.07%</b> <sup>1</sup>			<b>51'463'000</b>	<b>10'000'000</b>	<b>582'000</b>	<b>60'881'000</b>
<b>1.22%</b> <sup>1</sup>		<b>3.02</b> <sup>2</sup>	<b>185'143'000</b>	<b>82'780'000</b>	<b>73'747'000</b>	<b>194'176'000</b>

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

<sup>2</sup> Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren).

## ANGABEN ZU DEN EFFEKTIVEN ENTSCHÄDIGUNGEN

### Entschädigung der Fondsleitung

	Maximalsatz	Effektiver Satz
Verwaltungskommission	1.50% <sup>1</sup>	0.99%
Ausgabekommission	5.00%	N/A
Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	N/A
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	5.00%	2.65%
Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	N/A
Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen		
Zuschlag zum Inventarwert	3.50%	N/A
Abzug vom Inventarwert	3.50%	N/A

### Entschädigung der Depotbank

	Maximalsatz	Effektiver Satz
Kommission für die Erhaltung des Fondsvermögens, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung	0.0425%	0.0425%
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.25%	0.25%
Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe (pro Schuldbrief)	CHF 125.-	CHF 125.-

<sup>1</sup> Dieser Satz beinhaltet die Kommission z.G. der Depotbank für die Erhaltung des Fondsvermögens, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung.

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

CHF 38'936'672.85

# 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 Anteile**

Es wurden keine Anteile gekündigt.

## **Informationen zu Derivaten**

Der Fonds hält keine Derivate.

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

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

Die Experten bestätigen, dass die Bewertungen mit den gesetzlichen Bestimmungen der KAG und der KKV und den Richtlinien der AMAS konform sind sowie den üblichen Bewertungsnormen im 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 des Fonds ausgeschöpft. Infolgedessen können sich Differenzen in Bezug zu den Bewertungen ergeben.

## **Methode von Wüest Partner AG**

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Ausgenommen davon wären allfällige unbebaute Grundstücke, welche mit der Vergleichswert- und Residualwertmethode bewertet worden sind. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.30% und 4.90%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.84%.

### **Methode von Jones Lang LaSalle AG**

Die Bewertung wurde mit dem dynamischen Bewertungsverfahren der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) durchgeführt. Dabei wird das Ertragspotenzial der Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt.

Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten. Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert.

Der dazu verwendete Zinssatz orientiert sich an der durchschnittlichen Verzinsung langfristiger risikofreier Anlagen, wie beispielsweise einer 10-jährigen Bundesobligation sowie einem immobilien-spezifischen Risikozuschlag. Dieser berücksichtigt Marktrisiken und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Die Diskontierungszinssätze werden nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegment variiert.

Die Marktwertermittlung von Liegenschaften, die vollständig oder teilweise leer stehen, erfolgt unter der Annahme, dass deren Neuvermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Mietausfälle, mietfreie Zeiten und andere Anreize für neue Mieter, die den zum Bewertungsstichtag marktüblichen Formen entsprechen, sind in der Bewertung berücksichtigt. Mehrwertsteuern, Grundstückgewinnsteuern, Transaktionskosten und Finanzierungskosten sowie latente Steuern wurden bei der Wertfindung ausgeklammert.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.30% und 4.05%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.83%.

### **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 Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, abzüglich Eventualverbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie bei der allfälligen Liquidation des Immobilienfonds anfallender Steuern, dividiert durch die Anzahl der Anteile im Umlauf. Er wird auf zwei Stellen nach dem Komma gerundet.