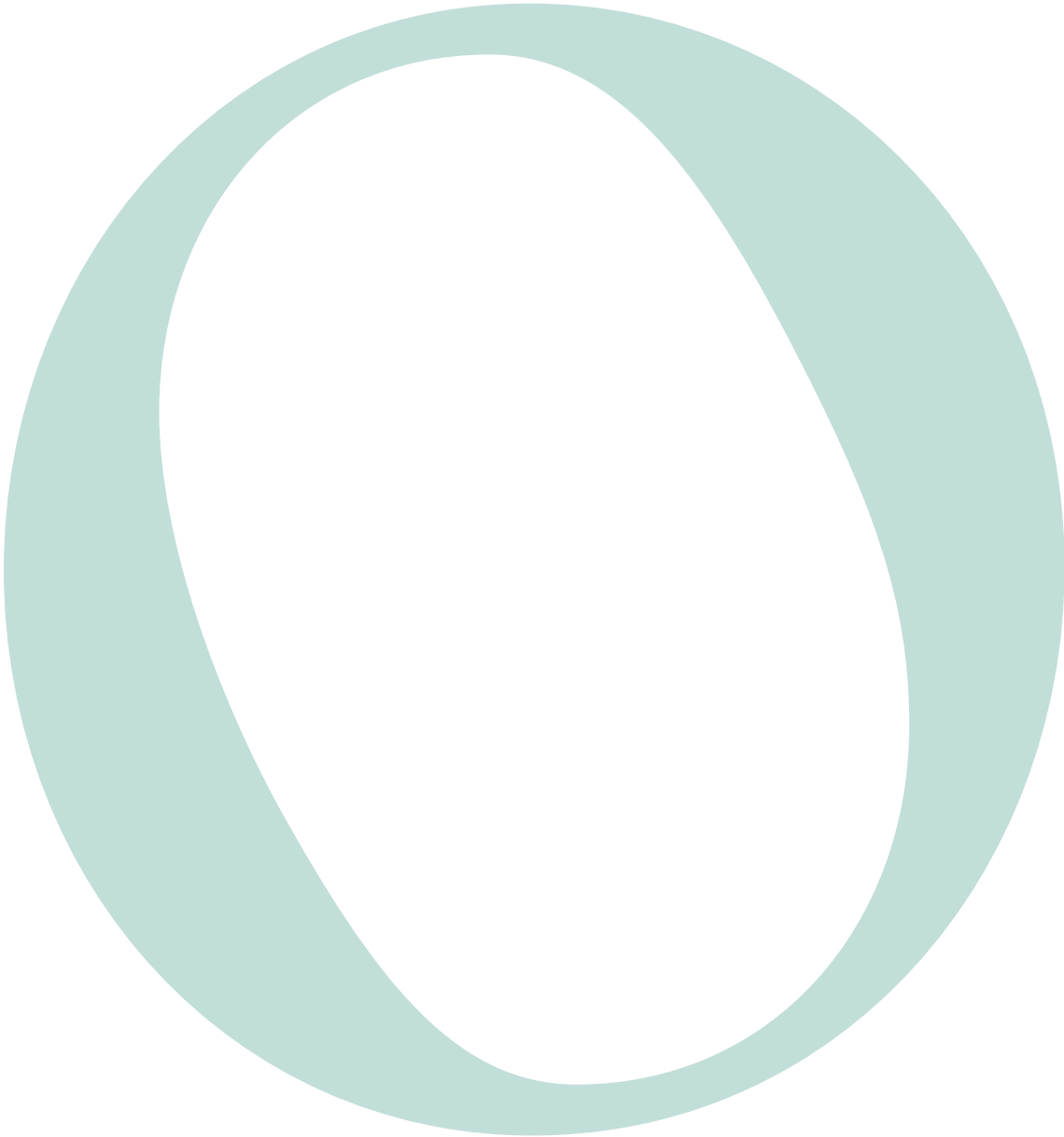


2023 PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56

HALBJAHRESBERICHT PER 30. JUNI 2023



VERWALTUNG UND ORGANE

Fondsleitung

Solutions & Funds SA
Promenade de Castellane 4
1110 Morges

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise
Place St François 14
1001 Lausanne

Vermögensverwalterin

PROCIMMO SA
Rue de Lausanne 64
1020 Renens

Fund Manager

Richard **DAHDAH**

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers SA
Avenue Giuseppe-Motta 50
1211 Genève 2

Schätzungsexperten

CBRE (Geneva) SA

Genf
Verantwortliche Personen :

Yves **Cachemaille**
Sönke **Thiedemann**

Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

Genf
Verantwortliche Personen :

Olivia **Siger**
Daniel **Schneider**

Wüest Partner AG

Zürich und Genf
Verantwortliche Personen :

Vincent **Clapasson**
M. François-Xavier **Favre**

Delegation sonstiger Teilaufgaben

Die Verwaltung sowie die technische Instandhaltung der Liegenschaften sind an nachfolgende Unternehmen delegiert:

- Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil, Neuenburg
- Domicim SA, Lausanne
- Naef Immobilier Lausanne SA, Prilly
- PRIVERA AG, Gümligen

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

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

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

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

PORTRAIT DES FONDS

PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Immobilienfonds" für steuerbefreite, inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie für steuerbefreite schweizer Ausgleichskassen gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).

Nach Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, tritt Solutions & Funds SA seit dem 3. September 2015 als Fondsleitung für den PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 auf.

Der Anlagefonds wurde am 23. November 2015 lanciert.

Der aktuelle Fondsvertrag ist am 24. Januar 2023 in Kraft getreten und ersetzt diesen vom 12. Dezember 2022.

Den Bedürfnissen der Vorsorgeeinrichtungen entsprechen

Der Fonds PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 wurde speziell für die Bedürfnisse von steuerbefreiten inländischen Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie für steuerbefreite inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen nach Art. 56 lit j des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer (DBG) im Sinne des DBG Art. 56 lit e und f errichtet.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Vertrag für kollektive Kapitalanlagen (Fondsvertrag), gemäss dem sich die Fondsleitung verpflichtet, die Anlegerinnen und Anleger proportional zu den von ihnen erworbenen Anteilen am Fonds zu beteiligen und den Fonds gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und dem Fondsreglement auf eigene Rechnung und in eigenem Namen zu verwalten. Die Depotbank ist Vertragspartei nach Massgabe der Aufgaben, zu denen sie durch das Gesetz und das Fondsreglement verpflichtet ist.

Gemäss dem Fondsvertrag ist die Fondsleitung befugt, mit der Zustimmung der Depotbank und der Bewilligung der Aufsichtsbehörde, jederzeit verschiedene Anteilklassen zu bilden, aufzulösen oder zusammenzulegen.

Der Immobilienfonds ist nicht in verschiedene Anteilklassen eingeteilt.

Geschäftsbericht der Procimmo SA

Ergebnis

Der Immobilienfonds Procimmo Swiss Commercial Fund 56 präsentiert trotz steigender Zinssätze ein solides Halbjahresergebnis.

Bei den Neuvermietungen erfreut sich der Logistik- und Gewerbesektor weiterhin grosser Beliebtheit, insbesondere bei Immobilien in der Nähe von Autobahnzufahrten. Dies wirkt sich positiv auf das Fondsportfolio aus, dessen Leerstand sich auf einem aussergewöhnlich niedrigen Niveau von 6.5% im ersten Semester befindet, was einem Rückgang um 17% gegenüber Juni 2022 (7.81%) entspricht und die Qualität des Portfolios und die Verwaltungsentscheidungen bestätigt.

So konnten im Vergleich per 30. Juni 2022 die Nettomieten deutlich auf CHF 14'014'200.- gesteigert werden, was einer Veränderung von CHF 855'838.- (6.5%) entspricht. Dieser Anstieg ist zum Teil auf den Erwerb von zwei Gebäuden per Jahresende 2022 zurückzuführen, aber auch auf die angewandten Mieterhöhungen bei den Indexmieten und die aktive Neuvermietungsstrategie. So konnten während des Semesters neue Mietverträge über rund 10'000 m² Flächen aktiviert werden. Das Total der Erträge ging im Vergleich per Juni 2022 um 4.93% zurück, da dieser Zeitraum des Vorjahres durch einmalige Erträge beeinflusst wurde.

Die proaktive Verwaltung des Fonds, insbesondere bei den Unterhalts- und Gebäudekosten, zeigt ebenfalls ihre Ergebnisse mit einem Rückgang der gesamten Aufwände um 7.36% im Vergleich per 30. Juni 2022, und dies trotz des Anstiegs der Hypothekarzinsen um +30.21% (bzw. + CHF 206'705.-). Die Vermögensverwalterin hat sich zum Ziel gesetzt, die Aufwände niedrig zu halten, um bis zum Jahresende eine gute Rentabilität zu gewährleisten. Unter Berücksichtigung der oben genannten Auswirkungen beläuft sich der Nettoertrag für das Halbjahr auf CHF 9'042'743.-, was einem Rückgang von 3.47% gegenüber Juni 2022 entspricht.

Darüber hinaus steigt der Marktwert der verwalteten Immobilien weiter an (+7.51%) und erreicht CHF 553'916'000.-. Dieser Anstieg ist insbesondere auf die Akquisitionen am Ende des Halbjahres 2022 sowie auf die positive Neubewertung der Entwicklungsprojekte per 30. Juni 2023 zurückzuführen. Dennoch verzeichnet der Fonds einen nicht realisierten Minderwert von CHF 563'623.-, da die Wertsteigerung der Investitionsprojekte und der Akquisition von Ecublens (VD) im Vergleich zu den investierten Beträgen verzögert ist. Diese Werte werden mit zunehmendem Fortschritt der Projekte steigen. Dies wirkt sich daher negativ auf den NIW aus, der im Vergleich zum Juni 2022 um 64 Rappen sinkt.

Zu den wichtigsten Kennzahlen: Die über sechs Monate berechnete Anlagerendite erreicht 2.13% (5.28% per 30.06.2022 über zwölf Monate berechnet), während die EBIT-Marge weiter ansteigt und nun 75.17% beträgt, gegenüber 70.34% per 30. Juni 2022. Ausserdem erhöht sich der Verschuldungsgrad aufgrund der Investitionen in Entwicklungsprojekte von 24.38% im Juni 2022 auf 27.38% im Juni 2023. Schliesslich sinkt die TER GAV auf 0.77% (0.80% per 30.06.2022).

Die kurzfristigen Auswirkungen der Investitionen in die Projekte «Avouillons» in Gland (VD) und Ecublens (VD) bedeuten, dass die Schätzung des Nettoertrags für 2023 im Vergleich zu 2022 niedriger ausfallen wird. Die Vermögensverwalterin geht jedoch davon aus, dass sie eine Dividende im Einklang mit dem Vorjahr ausschütten kann. Mittelfristig und sobald die Entwicklungen abgeschlossen und die entsprechenden Flächen vermietet sind, insbesondere in Gland (VD), dürfte der aufgelaufene und ausschüttbare Gewinn in den nächsten Jahren auf über CHF 5.50/Anteil ansteigen.

Rückblick auf das vergangene Halbjahr

Das Bauprojekt «Avouillons» in Gland (VD) schreitet weiterhin positiv und ohne Verzögerungen voran. So ist die Übergabe nach wie vor für das erste Quartal 2024 geplant. Die Vermarktung wird aktiv vorangetrieben, um die Verwertungszeit so kurz wie möglich zu halten. Zur Erinnerung: Diese Liegenschaft dürfte die jährlichen Mieteinnahmen um etwa CHF 1.6 Millionen erhöhen, wenn sie vollständig vermietet ist.

Im Rahmen der Strategie des Fonds, in Entwicklungen zu investieren, hat die Vermögensverwalterin im ersten Quartal 2023 zwei Parzellen in Ecublens (VD) für rund CHF 13 Millionen erworben, die an die Immobilie an der «Route de Reculan» 1,3 angrenzen. Diese Investition, die derzeit noch keine Erträge abwirft, hat zum Ziel, ein gemischtes Industrie- und Freizeitprojekt im Wert von mehreren zehn Millionen Franken zu entwickeln. Dieses Projekt wird in den nächsten Jahren eine der Hauptprioritäten des Fonds sein und einen wichtigen Beitrag zur Steigerung der Ergebnisse des Fonds leisten.

Wie bereits erwähnt verlief die Vermarktung von leerstehenden Räumlichkeiten während des ersten Halbjahres sehr positiv. Hervorzuheben ist die signifikante Vermarktung in «Coche» 1 in Roche (VD), wo ein Mieter einen Mietvertrag über eine Fläche von rund 4'000 m² per Oktober 2023 in Anspruch nimmt. Dank dieses Erfolgs sind die grossen leerstehenden Flächen der letzten zwei Jahre im Portfolio somit alle vermietet.

Die Strategie zur Verringerung der CO₂-Belastung wird weiterhin in allen Gebäuden des Fonds umgesetzt. Zu diesem Zweck werden die Isolierung und die Gebäudehülle bei gewissen Immobilien renoviert und die mit fossilen Energieträgern betriebenen Heizanlagen regelmässig ersetzt. In diesem Zusammenhang wird die Dachabdichtung und -isolierung des Gebäudes am «Chemin du Cloalet» in Crissier (VD) renoviert und bis zum Ende der zweiten Jahreshälfte werden Solarpanels installiert. Darüber hinaus wurde das Gebäude an der «Route du Verney» 1 in Puidoux (VD) mit zusätzlichen Solarpanels ausgestattet.

Perspektiven für das nächste Semester

Das zweite Halbjahr wird sich insbesondere auf den Abschluss der Arbeiten am Standort «Avouillons» in Gland (VD) sowie auf den Fortschritt der Projektstudie zur Entwicklung der Parzellen «Route de Reculan» 1,3 in Ecublens (VD) im Hinblick auf die Erteilung der Baubewilligung konzentrieren.

Das Halbjahr wird weiterhin auf die Vermarktung von leerstehenden Mietflächen ausgerichtet sein, insbesondere auf zwei wichtige Standorte: einer an der «Rue du Pré-de-la-Fontaine» 19 in Satigny (GE), dessen Mietgarantie Ende des Jahres ausläuft, und der andere im Gebäude «Route des Dragons» 7 in Cheseaux-sur-Lausanne (VD), dessen Leerstand bereits im ersten Halbjahr grösstenteils absorbiert wurde.

Die Indexierungen werden weiterhin auf die Mietverträge angewendet, um die Auswirkungen der Inflation abzudecken und so die Kostensteigerungen einzudämmen. Zu diesem Zweck konnte eine annualisierte Erhöhung von etwa CHF 290'000.- teilweise im ersten Halbjahr angewendet werden und der Rest wird in den kommenden Monaten in Kraft treten, wodurch ein Teil des Anstiegs der Hypothekarzinsen kompensiert wird. Weitere Indexierungsanwendungen werden ebenfalls bis zum Jahresende erfolgen.

Was die Umweltaspekte betrifft, so werden derzeit drei weitere Gebäude analysiert, die bis Ende des Jahres mit Solarpanels ausgestattet werden sollen. Zudem wird das Gebäude an der «Route de Denges» 6-8 in Lonay (VD) im Sommer 2023 mit einer Holz-Pellet-Heizzentrale ausgestattet.

KENNZAHLEN

30.06.2023 30.06.2022

Gesamtfondsvermögen	CHF	567'305'638.38	538'593'728.33
Nettofondsvermögen	CHF	407'457'305.72	409'680'772.94
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	538'072'000.00	509'201'000.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	15'844'000.00	6'021'000.00

Informationen der vorhergehenden Jahre

	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen	Nettoinventarwert pro Anteil	Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Anteil	Ausschüttung des Reingewinns pro Anteil	Gesamtausschüttung
30.06.2021	2'970'643	CHF 348'597'436.44	CHF 117.30	N/A	N/A	N/A
30.06.2022	3'480'727	CHF 409'680'772.94	CHF 117.70	N/A	N/A	N/A
30.06.2023	3'480'727	CHF 407'457'305.72	CHF 117.06	N/A	N/A	N/A

Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

30.06.2023 30.06.2022

Mietausfallrate ¹	7.37%	8.57%
Fremdfinanzierungsquote	27.38%	24.38%
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge) ²	75.17%	70.34%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV) ²	0.77%	0.80%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV) ²	1.02%	1.13%
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.13%	4.68%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.36%	3.79%
Ausschüttungsrendite	N/A	N/A
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio	N/A	N/A
Anlagerendite ³	2.13% ⁴	5.28% ⁵

Performance PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56

	Seit Bestehen des Fonds	30. Juni 2023 ⁴	30. Juni 2022 ⁵
PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56	65.00%	2.13%	5.01%
SXI Real Estate® Funds TR	31.99%	-0.40%	-14.88%

¹ Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten.

² Berechnung auf den letzten 12 Monaten.

³ Die Berechnungsmethode hat sich zwischen dem Abschluss zum 30.6.2023 und dem Abschluss zum 30.6.2022 geändert.

⁴ Berechnet auf den Berichtszeitraum (6 Monaten).

⁵ Berechnet auf einen Zeitraum von 12 Monaten.

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

VERMÖGENSRECHNUNG

	30.06.2023	30.06.2022
	CHF	CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1'203'406.28	16'492'911.67
Grundstücke, aufgeteilt in:		
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	538'072'000.00	509'201'000.00
- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	15'844'000.00	6'021'000.00
Total Grundstücke	553'916'000.00	515'222'000.00
Sonstige Vermögenswerte	12'186'232.10	6'878'816.66
Gesamtfondsvermögen abzüglich	567'305'638.38	538'593'728.33
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sicher gestellte Verbindlichkeiten	55'600'000.00	36'640'900.00
- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	9'724'208.66	4'499'522.39
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sicher gestellte Verbindlichkeiten	96'062'500.00	88'987'500.00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	405'918'929.72	408'465'805.94
Geschätzte Liquidationssteuern	1'538'376.00	1'214'967.00
Nettofondsvermögen	407'457'305.72	409'680'772.94
Veränderung des Nettofondsvermögens	01.01.2023	01.01.2022
	30.06.2023	30.06.2022
	CHF	CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	418'122'184.23	356'315'748.45
Ausschüttung	-19'143'998.50	-16'338'536.50
Saldo aus dem Anteilverkehr	0.00	58'356'351.67
Gesamterfolg	8'479'119.99	11'347'209.32
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	407'457'305.72	409'680'772.94
Anzahl Anteile im Umlauf	01.01.2023	01.01.2022
	30.06.2023	30.06.2022
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	3'480'727	2'970'643
Anzahl ausgegebene Anteile	0	510'084
Stand am Ende des Rechnungsjahres	3'480'727	3'480'727
Nettoinventarwert pro Anteil	117.06	117.70

ERFOLGSRECHNUNG

	01.01.2023	01.01.2022
	30.06.2023	30.06.2022
	CHF	CHF
Ertrag		
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	14'014'200.40	13'158'562.25
Aktivierete Bauzinsen	184'097.54	227'776.81
Übrige Erträge	72'306.95	709'574.25
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	915'409.13
Total Erträge abzüglich :	14'270'604.89	15'011'322.44
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	890'894.23	684'188.52
Baurechtszins	259'336.20	491'882.50
Unterhalt und Reparaturen	570'095.25	745'487.10
Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in :		
- Liegenschaftsaufwand	990'702.21	1'086'336.17
- Liegenschaftssteuern	510'651.25	476'785.50
- Verwaltungsaufwand	355'179.34	332'616.65
- Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	20'577.00	84'089.14
Schätzungs- und Prüfaufwand	55'425.00	52'380.05
Reglementarische Vergütungen :		
- an die Fondsleitung	1'348'427.82	1'500'034.76
- an die Depotbank	103'671.39	92'501.74
- an die Depotbank - Ausschüttungskommission	95'719.99	40'846.68
Sonstiger Aufwand	27'181.74	56'247.45
Total Aufwand	5'227'861.42	5'643'396.26
Nettoertrag	9'042'743.47	9'367'926.18
Realisierter Erfolg	9'042'743.47	9'367'926.18
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	-563'623.48	1'979'283.14
Liquidationssteuern (Veränderung)	0.00	0.00
Gesamterfolg	8'479'119.99	11'347'209.32

IMMOBILIENINVENTAR

Kommerziell genutzte Liegenschaften

Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Brutto-	Leerstände
		CHF	CHF	mieteinnahmen ¹	gesamt ²
				CHF	
FR	Bulle				
⁽³⁾	Route de la Pâla 126	10'665'034	11'125'000	328'338	0.00%
	Châtel-Saint-Denis				
	Route de Pra-de-Plan 3	4'041'352	3'770'000	114'790	24.14%
	Wünnewil-Flamatt				
	Bernstrasse 41, 43 (Sensepark)	11'312'788	10'547'000	343'523	3.29%
GE	Les Acacias - Genève				
⁽³⁾	Rue des Mouettes 13	5'795'278	7'731'000	173'127	1.10%
	Satigny				
	Rue du Pré-de-la-Fontaine 8	27'938'187	29'450'000	608'816	11.60%
⁽⁵⁾	Rue du Pré-de-la-Fontaine 19	57'760'002	59'470'000	1'824'400	3.31%
	Vernier				
⁽⁵⁾	Chemin Grenet 10	30'543'077	35'710'000	1'044'525	0.00%
JU	Delémont				
	Rue Saint-Maurice 1, 3	3'659'583	3'830'000	131'862	0.00%
NE	La Chaux-de-Fonds				
⁽⁵⁾	Boulevard des Eplatures 38	8'381'044	8'620'000	239'354	18.16%
VD	Bussigny				
⁽³⁾	Chemin du Vallon 30	25'329'370	25'500'000	669'792	0.35%
	Cheseaux-sur-Lausanne				
	Route des Dragons 7	24'545'565	24'300'000	648'889	15.64%
	Crissier				
	Chemin du Closalet 14, 16	9'496'734	9'070'000	263'048	0.27%
	Denges				
	Route de la Pale 20	11'155'839	11'286'000	277'840	1.63%
	Ecublens				
	Chemin de Verney 2	26'233'328	26'538'000	739'047	5.88%
	Route de Reculan 1, 3	25'126'139	25'620'000	308'556	0.00%
	Etagnières				
⁽⁵⁾	En Rambuz	6'189'940	6'149'000	190'577	0.00%
	Gland				
	Avenue du Mont-Blanc 30	12'054'587	12'610'000	324'698	0.00%
	Rue des Tuillières 1	11'563'604	11'832'000	277'327	4.45%
	Le Mont-sur-Lausanne				
	Chemin de Budron A10	3'028'116	3'170'000	96'582	3.65%
	Chemin de Maillefer 37	10'086'383	13'140'000	393'268	0.00%
	Lonay				
	Route de Denges 6, 8	10'586'859	10'400'000	300'836	5.66%
	Orbe				
	Chemin de l'Etraz 18	8'373'111	8'716'000	236'902	3.82%
	Puidoux				
	Route de la Z.I. du Verney 1	8'500'783	9'889'000	258'366	6.00%
	Route du Vergnolet 8a, 8e	3'944'812	3'845'000	153'426	0.00%
	Renens				
	Avenue Longemalle 11	11'878'395	11'641'000	326'298	7.86%
⁽⁴⁾	Chemin de la Rueyre 116, 118	13'359'776	12'690'000	207'729	25.40%
	Rue de Lausanne 64	23'214'736	24'900'000	388'588	3.91%
	Rennaz				
⁽³⁾	Route des Deux-Chênes 11	26'786'716	28'312'000	794'110	0.00%
	Roche				
	Z.I. La Coche 1	18'110'256	15'403'000	259'383	48.27%
	St-Légier-La Chiésaz				
	Chemin de la Veyre d'En-Haut B6	17'729'526	16'454'000	498'898	0.87%
	Villeneuve				
	Chemin des Roses 90A / Route de Pré-Jaquet	11'855'514	9'378'000	184'563	24.83%
	Yverdon-les-Bains				
	Chemin du Pré-Neuf 3	8'530'555	8'634'000	253'633	0.17%

VS	Gamsen				
	Kantonsstrasse 408	8'184'700	8'542'000	269'200	0.00%
	Le Bouveret				
⁽³⁾	Route de la Plage 122 (La Bretagne)	16'520'429	17'322'000	570'762	0.00%
	Martigny				
	Rue de l'Ancienne Pointe 1	4'742'960	4'691'000	137'748	0.00%
	Monthey				
⁽⁴⁾	Routes des Iles 1	7'617'130	7'787'000	175'400	28.86%
Total		524'842'208	538'072'000	14'014'200	

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten

Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Erzielte Brutto- mieteinnahmen ¹ CHF	Leerstände gesamt ²
VD	Gland				
	Route des Avouillons 17D	13'975'817	15'844'000	0	0.00%
Total		13'975'817	15'844'000	0	

Zusammenfassung

	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Erzielte Brutto- mieteinnahmen ¹ CHF	Leerstände gesamt ²
Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum	524'842'208	538'072'000	14'014'200	
Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	13'975'817	15'844'000	0	
Total	538'818'025	553'916'000	14'014'200	6.50%

¹ Vom 01.01.2022 bis 31.12.2022.

² Diese Leerstandsquoten beinhalten keine Mietausfälle im Zusammenhang mit Gebäuden, die sich in Bau oder in Renovation befinden.

³ Mietverträge Double-Net: Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Immobilien gehen zulasten des Mieters, wie z.B. Kosten für Unterhalt, Heizung, Wiederinstandsetzung/Reparatur der Installationen.

⁴ Liegenschaften in Stockwerkeigentum.

⁵ Liegenschaften in Baurecht.

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

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

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

AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE

Käufe

Gekaufte Parzellen

Kanton	Ort	Adresse	Datum ¹	Kaufpreis CHF
VD	Ecublens	Route de Reculan 1, 3	15.03.2023	12'200'000.00

Verkäufe

In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liegenschaftsverkäufe statt.

¹ Datum der Eigentumsübertragung im Grundbuch.

HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 31.12.2022	Aufgenommen	Zurückbezahlt	Kapital per 30.06.2023
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (<1 Jahr)						
1.12%	07.12.2022	06.01.2023	10'300'000	0	10'300'000	0
1.25%	14.12.2022	13.01.2023	4'000'000	0	4'000'000	0
1.24%	29.12.2022	31.01.2023	3'076'500	0	3'076'500	0
1.24%	29.12.2022	31.01.2023	8'000'000	0	8'000'000	0
1.00%	29.04.2020	29.04.2023	2'200'000	0	2'200'000	0
1.44%	14.06.2021	14.06.2023	5'000'000	0	5'000'000	0
1.73%	18.04.2023	31.07.2023	0	36'376'500	1'076'500	35'300'000
1.73%	27.04.2023	31.07.2023	0	2'200'000	0	2'200'000
1.73%	12.06.2023	31.07.2023	0	3'500'000	0	3'500'000
1.73%	29.06.2023	31.08.2023	0	1'200'000	0	1'200'000
1.00%	03.04.2019	03.04.2024	500'000	0	0	500'000
0.65%	14.06.2021	13.06.2024	7'000'000	0	0	7'000'000
0.40%	25.06.2021	25.06.2024	5'900'000	0	0	5'900'000
1.45%¹			45'976'500	43'276'500	33'653'000	55'600'000
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)						
1.58%	30.09.2017	30.09.2024	3'000'000	0	0	3'000'000
1.00%	21.12.2019	21.12.2024	3'465'000	0	0	3'465'000
1.00%	26.01.2020	26.01.2025	1'140'000	0	40'000	1'100'000
1.75%	19.12.2017	19.12.2025	5'570'000	0	340'000	5'230'000
1.00%	31.12.2021	31.12.2025	1'395'000	0	0	1'395'000
1.00%	21.12.2016	31.12.2025	1'910'000	0	0	1'910'000
1.10%	28.06.2018	29.06.2026	9'500'000	0	0	9'500'000
0.80%	28.02.2022	28.02.2027	4'587'500	0	0	4'587'500
1.20%	28.06.2018	28.06.2027	9'000'000	0	0	9'000'000
1.30%	28.06.2018	28.06.2028	9'000'000	0	0	9'000'000
1.21%¹			48'567'500	0	380'000	48'187'500
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (>5 Jahren)						
1.10%	28.02.2019	28.02.2029	12'500'000	0	0	12'500'000
1.00%	14.06.2021	13.06.2029	8'000'000	0	0	8'000'000
0.90%	29.06.2020	30.06.2030	1'800'000	0	0	1'800'000
0.90%	23.12.2020	23.12.2030	5'655'000	0	80'000	5'575'000
1.99%	18.01.2023	15.12.2032	0	10'000'000	0	10'000'000
1.90%	28.03.2023	28.03.2033	0	10'000'000	0	10'000'000
1.41%¹			27'955'000	20'000'000	80'000	47'875'000
1.36%¹		3.61²	122'499'000	63'276'500	34'113'000	151'662'500

¹ Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz.

² Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren).

ANGABEN ZU DEN EFFEKTIVEN ENTSCHÄDIGUNGEN

Entschädigung der Fondsleitung

	Maximalsatz	Effektiver Satz
Verwaltungskommission	1.00%	0.64%
Ausgabekommission	5.00%	N/A
Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	3.00%
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	6.00%	2.53%
Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	N/A
Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements		
Supplément à la valeur d'inventaire	3.50%	N/A
Déduction de la valeur d'inventaire	3.50%	N/A

Entschädigung der Depotbank

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

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

CHF 13'031'239.80

ANHANG

Betrag Amortisationskonto

Es wurde kein Betrag für Abschreibungen verwendet.

Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen

Kein Betrag wurde für zukünftige Reparaturen zugewiesen.

Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Anteile

Es wurden keine Anteile gekündigt.

Informationen zu Derivaten

Der Fonds hält keine Derivate.

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

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinie der Asset Management Association Swizerland (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 CBRE AG

Für die Bewertung des Marktwerts wurde die « Discounted Cash Flow »-Methode angewendet. Der geschätzte Wert der Immobilien entspricht dem aktuellen Wert (Marktwert), der durch die Summe zukünftiger Cashflows bestimmt wird, die sich auf die erbrachten Nettoerträge bis heute basieren, ohne einen eventuellen Eigentumswechsel oder Änderungen bezüglich Grundstücksgewinnsteuer, Mehrwertsteuer, Kapitalkosten oder Kosten und Provisionen im Zusammenhang mit einer Eigentumsübertragung zu berücksichtigen. Die Nettoerträge sind zu einem eigenen Satz für jede Liegenschaft diskontiert, entsprechend ihrer Chancen und Risiken, der Marktkonditionen und des angepassten Risikos. Die Jahre 1 bis 10 sind im Detail modelliert, ab dem 11. Jahr ist die stabilisierte Miete kapitalisiert.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Diskontsätze lagen zwischen 4.16% und 5.92% (real).

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.93% (real).

Methode von Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

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 immobilien-spezifischen 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, Grundstücksgewinnsteuern, Transaktionskosten und Finanzierungskosten sowie latente Steuern wurden bei der Wertfindung ausgeklammert.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Diskontsätze lagen zwischen 3.55% und 4.75% (real).

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.98% (real).

Methode von Wüest Partner AG

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

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

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.20% und 4.20% (real).

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.82% (real).

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 CHF 0.01 gerundet.