



P | **PROCIMMO 1**
SWISS COMMERCIAL FUND

Rapport annuel audité au 30 juin 2019
Geprüfter Jahresbericht per 30. Juni 2019

2019

Procimmo Swiss Commercial Fund

Le Procimmo Swiss Commercial Fund est un fonds de placement de droit suisse relevant de la catégorie des fonds immobiliers. Ce fonds investit dans des valeurs immobilières en Suisse, principalement dans des immeubles à usage commercial exclusif ou prépondérant et dans une moindre mesure dans des immeubles à usage mixte, des hôtels, des parkings, des maisons d'habitation, des propriétés par étage, des terrains à bâtir et des immeubles en droit de superficie.

L'objectif du fonds consiste à maintenir la substance à long terme des investissements et la distribution appropriée de leurs revenus, par la création d'un parc de valeurs patrimoniales stables, géré de manière dynamique. A cet effet, le fonds achète des immeubles offrant des perspectives de rendement supérieures à la moyenne.

Der Procimmo Swiss Commercial Fund ist ein Anlagefonds nach schweizerischem Recht der Kategorie Immobilienfonds. Der Fonds investiert ausschliesslich in Immobilienwerte in der Schweiz; überwiegend in gewerblich genutzte Immobilien und in zweiter Linie in Immobilien mit gemischter Nutzung, Hotels, Parkhäuser, Wohnliegenschaften, Stockwerkeigentum, Bauland und Immobilien im Baurecht.

Das Ziel des Fonds ist die langfristige Erhaltung des Substanzwerts seiner Investitionen und eine angemessene Ausschüttung der Erträge. Zu diesem Zweck baut er ein Portfolio aus stabilen Vermögenswerten auf, die dynamisch bewirtschaftet werden. Daher erwirbt der Fonds Immobilien mit einem überdurchschnittlichen Renditepotenzial.

Table des matières / Inhalt

Portrait du fonds / Portrait des Fonds	4
Gestion et organes / Verwaltung und Organe	5
Rapport de gestion / Geschäftsbericht	6
Chiffres clés / Kennzahlen	10
Compte de fortune / Vermögensrechnung	12
Compte de résultat / Erfolgsrechnung	13
Liste des achats et des ventes / Aufstellung der Käufe und Verkäufe	16
Inventaire des immeubles / Immobilieninventar	18
Détail des dettes hypothécaires / Hypothekarschulden im Detail	24
Détail des dettes hypothécaires remboursées / Zurückbezahlte Hypothekarschulden im Detail	25
Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière / Mitteilung zu Vorgängen mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung	26
Informations sur le taux effectif des rémunérations / Angaben zu den effektiven Vergütungssätzen	27
Annexe / Anhang	28
Rapport de la société d'audit / Bericht der Prüfgesellschaft	32

Portrait du fonds

Le Procimmo Swiss Commercial Fund est un fonds de placement de droit suisse, du type « fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC). Le contrat de fonds a été établi par FidFund Management SA, en sa qualité de direction du fonds avec l'approbation de la Banque Cantonale Vaudoise en sa qualité de banque dépositaire, soumis à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA et approuvé la première fois par cette dernière en date du 14 août 2007.

Le fonds immobilier est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) aux termes duquel la direction du fonds s'engage à faire participer l'investisseur au fonds immobilier, proportionnellement aux parts qu'il a acquises, et à gérer le fonds conformément aux dispositions de la loi et du contrat de fonds, à titre autonome et en son propre nom. La banque dépositaire est partie au contrat de fonds conformément aux tâches qui lui sont dévolues par la loi et le contrat de fonds.

Conformément au contrat de fonds, la direction est en droit, avec le consentement de la banque dépositaire et l'autorisation de l'autorité de surveillance, de créer à tout moment différentes classes de parts, de les supprimer ou de les regrouper.

Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.

Portrait des Fonds

Der Procimmo Swiss Commercial Fund ist ein Anlagefonds nach schweizerischem Recht im Sinne des Bundesgesetzes vom 23. Juni 2006 über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG). Der Fondsvertrag des Fonds wurde von der FidFund Management SA, Nyon, in ihrer Eigenschaft als Fondsleitung und von der Waadtländer Kantonalbank, Lausanne, in ihrer Eigenschaft als Depotbank, erstellt und am 14. August 2007 erstmals von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA (ehemals Eidgenössische Bankenkommission) genehmigt.

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 Direktion befugt, mit der Zustimmung der Depotbank und der Bewilligung der Aufsichtsbehörde, jederzeit verschiedene Anteilklassen zu bilden, aufzulösen oder zusammenzulegen.

Der Anlagefonds ist zurzeit nicht in verschiedene Anteilklassen eingeteilt.

Gestion et organes / Verwaltung und Organe

Direction de fonds / Fondsleitung FidFund Management SA
Route de Signy 35
CH-1260 Nyon

Banque dépositaire / Depotbank Banque Cantonale Vaudoise
Place St François 14
CH-1001 Lausanne

FidFund Management SA

Conseil d'administration de la direction de fonds / Verwaltungsrat der Fondsleitung

Jean BERTHOUD	Président / Präsident
Olivier VOLLENWEIDER	Vice-Président / Vizepräsident
Jean-François ABADIE	Administrateur / Mitglied
Philippe BENS	Administrateur / Mitglied
Yves DE COULON	Administrateur / Mitglied

Direction / Fondsleitung

Selda KARACA	Directrice générale / Generaldirektorin
Christophe AUDOUSSET	Directeur adjoint / Vizedirektor

Experts chargés des estimations / Schätzungsexperten

Olivier BETTENS	Architecte EPFL, Lausanne / Lausanne
Pierre STÄMPFLI	Jones Lang LaSalle (Geneva) SA, Genève (jusqu'au 08.05.2019) / Genf (bis zum 08.05.2019)
Jones Lang LaSalle (Geneva) SA	Personnes responsables Mme Yasmine GHULAM et M. Pierre STÄMPFLI (dès le 09.05.2019) / Yasmine GHULAM und Pierre STÄMPFLI als zuständige Mitarbeiter (ab dem 09.05.2019)
Léon LY	Wuest Partner, Zürich et sa succursale à Genève, (jusqu'au 31.12.2018) / Zürich und seine Zweigniederlassung in Genf (bis zum 31.12.2018)
Wuest Partner, Zürich et sa succursale à Genève / und seine Zweigniederlassung in Genf	Personnes responsables M. Hervé FROIDEVAUX et M. Léon LY (à partir du 01.01.2019) / Hervé FROIDEVAUX und Léon LY als zuständige Mitarbeiter (ab dem 01.01.2019)

Gérance des immeubles / Liegenschaftsverwaltung

- Naef Immobilier Lausanne SA – Lausanne / Lausanne
- Privera AG – Gümligen / Gümligen
- Privera SA – Lausanne / Lausanne
- Domicim SA – Yverdon / Yverdon
- Domicim SA – Sion / Sitten
- Domicim SA – Delémont / Delsberg
- Fidimmobil SA – Neuchâtel / Neuenburg

Société d'audit / Prüfgesellschaft KPMG SA, Genève / Genf

Gestionnaire / Vermögensverwalterin PROCIMMO SA, Le Mont-sur-Lausanne

Fund Manager Procimmo1 Alexandre MONNEY

Rapport de gestion

au 30 juin 2019

Résultats

Le fonds Procimmo Swiss Commercial Fund (PSCF) termine son exercice annuel 2018/2019 sur de bons résultats. Comme projeté, un dividende de CHF 5.40 par part sera versé aux porteurs de parts le 3 octobre 2019. Le rendement sur distribution pour la période sous revue s'élève à 3.26% et le rendement de placement à 4.73%. En comparaison avec l'exercice précédent, la baisse du rendement de placement est due à la diminution de la variation des gains/pertes sur investissements non réalisés. Ceci est principalement lié à la maturité des projets de développement qui arrivent à terme, phase lors de laquelle la création de valeur est plus faible qu'au lancement. Le fonds entre dans un nouveau cycle de développement et de création de valeur avec le lancement de nouveaux projets.

Au 30 juin 2019, la fortune nette du fonds progresse à CHF 742'907'403.- et la fortune brute à CHF 977'424'364.- contre CHF 928'832'855.- au 30 juin 2018. La valeur de marché de tous les biens immobiliers continue également d'augmenter pour s'établir à CHF 942'112'800.-, en hausse de 3.83% sur douze mois.

La valeur nette d'inventaire (VNI) s'affiche à CHF 138.45 contre CHF 137.60 au 30 juin 2018.

Rétrospective du gestionnaire du fonds pour l'année 2018/2019

Fin juin 2019, le fonds a procédé à une augmentation de capital pour un montant de CHF 74'495'941.-, soit 536'521 nouvelles parts. Le produit de l'émission va servir principalement à accélérer les projets de développement et de mise en valeur du parc immobilier afin d'augmenter les revenus locatifs. Une partie du capital sera également utilisée afin d'acquérir de nouveaux bâtiments à développer qui permettront d'assurer la croissance sur le long terme des revenus ainsi que du parc immobilier.

En parallèle, la stratégie de rotation du portefeuille s'est poursuivie avec la vente de quatre petits bâtiments. Les liquidités générées ont été réinvesties dans les projets créateurs de valeur avec l'objectif final d'augmenter les revenus et le montant du dividende.

Les revenus locatifs continuent de progresser et s'établissent à CHF 53'693'437.- au 30 juin 2019. Les charges ont également augmenté à CHF 32'054'944.-. Cette hausse est due principalement aux mesures d'accompagnement octroyées aux nouveaux locataires, aux impôts, ainsi qu'aux provisions pour débiteurs douteux. Le résultat net

Geschäftsbericht

Per 30. Juni 2019

Ergebnisse

Der Procimmo Swiss Commercial Fund (PSCF) schliesst sein Geschäftsjahr 2018/2019 mit einem guten Ergebnis ab. Wie geplant wird den Anteilseignern am 3. Oktober 2019 eine Dividende von CHF 5.40 pro Anteil ausgeschüttet. Die Ausschüttungsrendite beträgt in der Berichtsperiode 3.26% und die Anlagerendite 4.73%. Der Rückgang der Anlagerendite ist im Vergleich zur Vorjahresperiode auf die Verminderung der Variation der nichtrealisierten Kapitalgewinne/Verluste zurückzuführen. Dies steht vor allem im Zusammenhang mit der Reife der zu Ende gehenden Entwicklungsprojekte, die sich in einer Phase befinden, in der die Wertschöpfung geringer ist als bei der Lancierung. Mit dem Beginn neuer Projekte tritt der Fonds in einen neuen Zyklus der Entwicklung und der Wertschöpfung ein.

Per 30. Juni 2019 steigt das Nettofondsvermögen auf CHF 742'907'403.- und das Gesamtfondsvermögen auf CHF 977'424'364.- gegenüber CHF 928'832'855.- per 30. Juni 2018. Der Verkehrswert aller Immobilien steigt ebenfalls weiter und liegt bei CHF 942'112'800.-, was einer Zunahme von 3.83% auf zwölf Monate entspricht.

Der Nettoinventarwert (NIW) beträgt CHF 138.45 gegenüber CHF 137.60 per 30. Juni 2018.

Rückblick der Vermögensverwalterin auf das Jahr 2018/2019

Ende 2019 hat der Fonds eine Kapitalerhöhung von CHF 74'495'941.- durchgeführt, was 536'521 neuen Anteilen entspricht. Mit dem Erlös der Emission können vor allem Entwicklungsprojekte schneller realisiert und das Immobilienportfolio im Hinblick auf höhere Mietzinseinnahmen aufgewertet werden. Ein Teil des Kapitals wird auch für den Kauf neuer entwicklungsfähiger Gebäude verwendet, die das langfristige Wachstum der Erträge sowie des Werts des Immobilienportfolios sicherstellen sollen.

Gleichzeitig wurde mit dem Verkauf von vier kleinen Gebäuden die Rotationsstrategie des Portfolios fortgesetzt. Die dadurch generierten liquiden Mittel wurden in wertschöpfende Projekte investiert mit dem Ziel, die Erträge und den ausschüttbaren Betrag zu erhöhen.

Die Mietzinseinnahmen steigen weiter an und belaufen sich per 30. Juni 2019 auf CHF 53'693'437.-. Die Aufwände haben sich ebenfalls auf CHF 32'054'944.- erhöht. Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf die Begleitmassnahmen zugunsten von Neumieter, die Steuern sowie die Rückstellungen für zweifelhafte Debitoren zurückzuführen.

augmente à CHF 27'358'220.- contre CHF 24'113'795.- au 30 juin 2018, impacté favorablement par la participation des souscripteurs aux revenus courus.

Le résultat réalisé s'élève à CHF 29'651'637.-, soit CHF 5.53 par part, contre CHF 25'189'586.- un an auparavant.

Durant l'exercice sous revue, le fonds a fait l'acquisition d'un bâtiment bénéficiant d'une excellente visibilité situé à la route de Lausanne 55-57 à Morges (VD) pour une valeur vénale de CHF 24'720'000.-. Le transfert de propriété interviendra début 2020. Quatre bâtiments ont été vendus, rue des Prés du Lac 30A et rue des Prés du Lac 30B à Yverdon-les-Bains (VD), ZI Les Ilettes à Monthey (VS) et ZI Les Russilles à Villars-sous-Champvent (VD), ainsi que sept boxes situés rue du Levant 167 à Martigny (VS) dans un bâtiment Streetbox. Le volume total des ventes se monte à CHF 22'408'000.- et le gain sur investissement à CHF 2'293'417.-.

Le bâtiment situé chemin du Vuasset 2 à Préverenges (VD) a été livré et est maintenant totalement loué à des locataires de qualité, tout comme la nouvelle halle industrielle construite sur le site de la route de Montena 65a, b à Rossens (FR).

Le taux de perte sur loyers est de 15.17% et reste stable en comparaison annuelle alors que le taux de vacance continue de baisser pour s'afficher à 10.15% contre 11.29% douze mois plus tôt. Le revenu locatif théorique continue d'augmenter tout comme les pertes sur loyers qui sont une résultante directe des baux signés qui comprennent des mesures d'accompagnement (gratuité de loyer) ainsi que des ducroires comprenant notamment la faillite du mono-locataire Mondema SA dans le bâtiment vendu à ZI Les Ilettes à Monthey (VS).

La demande pour les surfaces d'activités artisanales et industrielles est toujours soutenue et a permis aux équipes de louer plus de 60'000 m² sur l'exercice 2018/2019. A titre d'exemple, le taux de vacance du bâtiment des Champs-du-Port à Onnens (VD) est passé de 28% à 15%, celui de la route de l'Industrie 87 à Domdidier (FR) de 100% à 18% et celui de la route du Simplon 33 à Noville (VD) de 100% à 0%. En parallèle, certains immeubles ont vu leur taux de vacance augmenter pour des raisons stratégiques avec des locaux laissés vacants en vue de travaux à venir dans le cadre de projets de valorisation par exemple chemin du Vuasset 4, 6 et 8 à Préverenges (VD) ou rue de la Borde 3 et 5 à Lausanne (VD).

Le coefficient d'endettement du fonds a diminué pour s'élever à 22.70% à fin juin 2019 contre 26.88% un an plus tôt, tout comme le taux moyen pondéré des dettes hypothécaires qui a encore baissé de 1.56% à 1.51%. Il s'agit de nouveau des chiffres les plus intéressants historiquement.

Der Nettoertrag steigt auf CHF 27'358'220.- gegenüber CHF 24'113'795.- per 30. Juni 2018. Günstig darauf ausgegwirkt hat sich die Beteiligung der Zeichnenden an den laufenden Einnahmen.

Der realisierte Erfolg beträgt CHF 29'651'637.- (gegenüber CHF 25'189'586.- per 30. Juni 2018), was CHF 5.53 pro Anteil entspricht.

Im Berichtsjahr hat der Fonds ein Gebäude an hervorragender Lage an der «Route de Lausanne 55-57» in Morges (VD) mit einem Verkehrswert von CHF 24'720'000.- erworben. Die Eigentumsübertragung wird Anfang 2020 erfolgen. Es wurden vier Gebäude verkauft: «Rue des Prés du Lac 30A» und «Rue des Prés du Lac 30B» in Yverdon-les-Bains (VD), «ZI Les Ilettes» in Monthey (VS) und «ZI Les Russilles» in Villars-sous-Champvent (VD). Hinzu kommen sieben Boxen in einem Streetbox-Gebäude an der «Rue du Levant 167» in Martigny (VS). Das gesamte Verkaufsvolumen beläuft sich auf CHF 22'408'000.- und der Gewinn aus Investitionen auf CHF 2'293'417.-.

Das Gebäude am «Chemin du Vuasset 2» in Préverenges (VD) wurde fertiggestellt und ist jetzt vollständig an erstklassige Mieter vermietet. Dasselbe trifft auf die neue Industriehalle am Standort «Route de Montena 65a, b» in Rossens (FR) zu.

Die Mietausfallrate beträgt 15.17% und ist im Vergleich zum Vorjahr stabil geblieben, während der Leerstand mit 10.15%, gegenüber 11.29% vor einem Jahr, weiter rückläufig ist. Die Soll-Mieteinnahmen steigen weiter an sowie auch die Mietzinsverluste, die eine direkte Folge der unterzeichneten Mietverträge sind, welche Begleitmassnahmen (Mieterlass) beinhalten sowie das Delkredere einschliesslich des Konkurses des Einzelmieters Mondema SA im Gebäude ZI Les Ilettes in Monthey (VS), welches verkauft wurde.

Die Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen ist nach wie vor hoch und hat es den Teams ermöglicht, im Geschäftsjahr 2018/2019 mehr als 60'000 m² zu vermieten. So ist z.B. die Leerstandsquote für das Gebäude «Champs-du-Port» in Onnens (VD) von 28% auf 15% gefallen, die an der «Route de l'Industrie 87» in Domdidier (FR) von 100% auf 18% und die an der «Route du Simplon 33» in Noville (VD) von 100% auf 0%. Parallel dazu hat sich bei einigen Gebäuden aus strategischen Gründen der Leerstand erhöht, da im Hinblick auf zukünftige Wertschöpfungsprojekte gewisse Flächen leer blieben, wie z.B. am «Chemin du Vuasset 4, 6 und 8» in Préverenges (VD) oder an der «Rue de la Borde 3 und 5» in Lausanne (VD).

Die Fremdfinanzierungsquote des Fonds ist zurückgegangen und erreicht per Ende Juni 2019 noch 22.70% gegenüber 26.88% in der Vorjahresperiode. Auch der gewichtete

La marge de bénéfice d'exploitation (EBIT) s'affiche à 62.52% (65.10% au 30 juin 2018).

Perspectives pour 2019/2020

Avec l'augmentation de capital réussie, le fonds peut maintenant entrer dans une nouvelle phase de développement et de création de valeur afin de générer des revenus supplémentaires.

Pour l'exercice prochain, le gestionnaire du fonds va se focaliser sur l'achèvement de projets d'envergures ainsi que le lancement de nouveaux développements.

A Villeneuve (VD), les travaux de transformation et rénovation du bâtiment situé route du Stand avancent bien et la livraison est prévue fin 2019 comme initialement planifié. Le bâtiment est désormais totalement loué et générera des revenus additionnels dès le début 2020 pour un montant annuel supérieur à CHF 3'200'000.-.

L'obtention du permis de construire pour la rénovation du centre commercial de la rue de la Borde 3 et 5 à Lausanne (VD) devrait arriver très prochainement. Le gestionnaire du fonds pourrait ainsi débuter les travaux avant la fin de l'année. De nouveaux baux avec des locataires de renom ont d'ores et déjà été conclus.

La mise à l'enquête portant sur le projet de valorisation du terrain industriel de 8'800 m² à Lonay (VD) a fait l'objet d'oppositions simples qui ont légèrement ralenti l'obtention du permis. Ce dernier devrait être délivré dans les prochaines semaines. Pour mémoire, il est prévu de construire deux bâtiments à vocation mixte industrielle et artisanale. Les travaux devraient débuter fin 2019 au plus tard pour une livraison début 2021.

Le gestionnaire du fonds travaille déjà avec les autorités sur la valorisation du bâtiment récemment acquis rue de Lausanne 55-57 à Morges (VD) et dont le transfert de propriété interviendra début 2020. L'objectif est de pouvoir débuter un projet dès que possible.

En parallèle, des projets de moindre envergure sont en cours de développement, comme par exemple sur le site du chemin du Vuasset 4, 6 et 8 à Préverenges (VD) ou de la route de Longemalle 7 à Renens (VD). A cela s'ajoute aussi l'étude d'une surélévation du bâtiment de la rue du Faubourg 10 à Neuchâtel (NE).

La stratégie mise en place porte ses fruits. Le fonds est en bonne santé et va continuer à déployer son potentiel sur le long terme.

durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarschulden ist von 1.56% nochmals auf 1.51% gesunken. Es handelt sich erneut um die interessantesten Werte der Vergangenheit.

Die Betriebsgewinnmarge (EBIT) liegt bei 62.52% (65.10% per 30. Juni 2018).

Aussichten für 2019/2020

Mit der erfolgreichen Kapitalerhöhung kann der Fonds nun in eine neue Phase der Entwicklung und Wertschöpfung übergehen, um zusätzliche Einnahmen zu erzeugen.

Im nächsten Geschäftsjahr wird der Fokus der Vermögensverwalterin auf der Fertigstellung von Grossprojekten sowie auf der Lancierung neuer Entwicklungen liegen.

In Villeneuve (VD) schreiten die Umbau- und Renovationsarbeiten am Gebäude an der «Route du Stand» gut voran und dürften wie ursprünglich geplant Ende 2019 abgeschlossen sein. Das Gebäude ist inzwischen vollständig vermietet und wird ab Anfang 2020 für zusätzliche Einnahmen sorgen, die jährliche Beträge von über CHF 3'200'000.- ausmachen.

Die Baubewilligung für die Renovation des Einkaufszentrums an der «Rue de la Borde 3 und 5» in Lausanne (VD) dürfte demnächst erteilt werden. Die Vermögensverwalterin könnte so noch vor Ende Jahr mit den Arbeiten beginnen. Es wurden bereits neue Mietverträge mit renommierten Mietern unterzeichnet.

Gegen die Baueingabe für die geplante Aufwertung des Industriegrundstücks von 8'800 m² in Lonay (VD) wurden einfache Einsprachen erhoben, welche die Einholung der Baubewilligung geringfügig verzögert haben. Sie dürfte in den kommenden Wochen erteilt werden. Zur Erinnerung: Es ist geplant, zwei Gebäude zur gemischten Nutzung für Industrie und Gewerbe zu bauen. Die Bauarbeiten sollten spätestens Ende 2019 beginnen, die Fertigstellung ist für Anfang 2021 vorgesehen.

Die Vermögensverwalterin arbeitet bereits mit den Behörden an der Aufwertung des kürzlich an der «Rue de Lausanne 55-57» in Morges (VD) gekauften Gebäudes, dessen Eigentumsübertragung Anfang 2020 erfolgen soll. Das Ziel ist, sobald wie möglich mit einem Projekt zu beginnen.

Parallel dazu wird an verschiedenen kleineren Projekten gearbeitet, zum Beispiel am Standort «Chemin du Vuasset 4, 6 und 8» in Préverenges (VD) oder an der «Route de Longemalle 7» in Renens (VD). Hinzu kommt die Abklärung einer Aufstockung des Gebäudes an der «Rue du Faubourg 10» in Neuenburg (NE).

Die verfolgte Strategie trägt ihre Früchte: Der Fonds ist in guter Verfassung und wird sein Potenzial langfristig weiter entfalten.



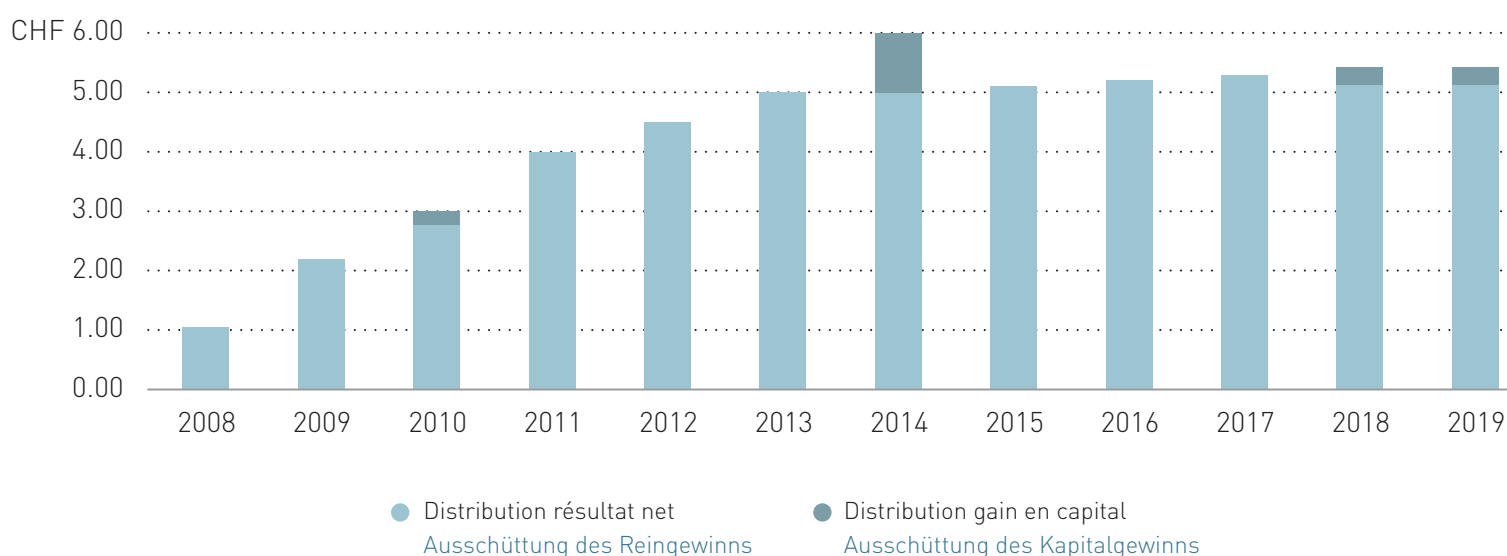
Chiffres clés / Kennzahlen

		au 30 juin 2018 per 30. Juni 2018	au 30 juin 2019 per 30. Juni 2019
Fortune totale / Gesamtvermögen	CHF	928'832'855.08	977'424'363.77
Fortune nette du fonds / Nettofondsvermögen	CHF	664'365'069.94	742'907'402.53
Valeur vénale estimée des immeubles terminés / Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	888'176'600.00	936'851'000.00
Valeur vénale estimée des immeubles en construction (y.c. le terrain) / Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	19'181'800.00	5'261'800.00

	Parts en circulation Anteile im Umlauf	Fortune nette Nettofondsvermögen	Valeur nette d'inventaire par part Nettoinventarwert pro Anteil	Distribution résultat net Ausschüttung des Reingewinns	Distribution du gain en capital Ausschüttung des Kapitalgewinns	Total ¹
			CHF	CHF	CHF	CHF
30.06.2011	2'677'995	312'008'576.57	116.50	4.00	0.00	4.00
30.06.2012	3'347'493	401'827'797.57	120.05	4.50	0.00	4.50
30.06.2013	4'184'366	525'790'464.01	125.65	5.00	0.00	5.00
30.06.2014	4'828'697	615'746'297.64	127.50	5.00	1.00	6.00
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

1. net d'impôts directs et franc d'impôt anticipé / ohne direkte Steuern und ohne Verrechnungssteuer

Dividendes payés / Bezahlte Dividenden



Indices calculés selon la directive de la SFAMA Nach den SFAMA-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	au 30 juin 2018 per 30. Juni 2018	au 30 juin 2019 per 30. Juni 2019
Taux de perte sur loyer ¹ Mietausfallrate ¹	15.28%	15.17 %
Coefficient d'endettement Fremdfinanzierungsquote	26.88%	22.70 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	65.10%	62.52 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF (GAV)) Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF (GAV))	0.92%	0.95 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF (MV)) Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF (MV))	1.06%	1.18 %
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE) Eigenkapitalrendite Return on Equity (ROE)	5.95%	4.75 %
Rendement du capital investi (ROIC) Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.68%	3.55 %
Coefficient de distribution Ausschüttungsquote	103.51%	97.71 %
Agio Agio	17.01%	19.75 %
Rendement de placement Anlagerendite	6.21%	4.73 %
Rendement sur distribution Ausschüttungsrendite	3.35%	3.26 %

Performance du Fonds Procimmo Swiss Commercial Fund (dividende réinvesti) Performance des Fonds Procimmo Swiss Commercial Fund (Reinvestierte Dividende)

	2018	2019 ³	Depuis création du Fonds ⁴ Seit Lancierung des Fonds ⁴	Exercice comptable 30.06.18 - 30.06.19 In der Berichtsperiode 30.06.18 - 30.06.19
Procimmo Swiss Commercial Fund	-9.14%	9.29%	132.66%	8.35%
SXI Real Estate Funds Index ²	-5.32%	12.96%	102.68%	9.82%

1. Le taux de perte sur loyers ne prend pas en compte « les vacants travaux » / Die Mietausfallrate berücksichtigt nicht die „Leerstände Bauausführungen“.

2. L'indice de comparaison SXI Real Estate Funds Index (SWIIT) englobe tous les fonds immobiliers de Suisse cotés à la SIX Swiss Exchange. Leur pondération dans l'indice est en fonction de leur capitalisation boursière. Pour le calcul de l'indice de performance SWIIT, les paiements de dividendes sont pris en compte. La performance historique ne représente pas un indicateur de performance courante ou future. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des parts.

Der Referenzindex SXI Real Estate Funds Index (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.

3. jusqu'au 30.06.2019 / bis 30.06.2019

4. du 8.11.2007 au 30.06.2019 (performance cumulative) / Vom 8.11.2007 bis 30.06.2019 (kumulierte Performance)

Compte de fortune / Vermögensrechnung

	30.06.2018	30.06.2019
	CHF	CHF
Actifs / Aktiven		
Avoirs en banque / Bankguthaben		
Avoirs à vue / Bankguthaben auf Sicht	6'617'436.20	12'530'343.48
Immeubles / Immobilien		
- Immeubles d'habitation en propriété par étage / Stockwerkeigentum in Wohnbauten	649'600.00	582'000.00
- Immeubles à usage mixte / Gemischte Bauten	36'680'000.00	38'795'000.00
- Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften	790'704'000.00	850'808'000.00
- Immeubles à usage commercial en propriété par étage / Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften	60'143'000.00	46'666'000.00
- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction / Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	19'181'800.00	5'261'800.00
Total immeubles / Total Immobilien	907'358'400.00	942'112'800.00
Autres actifs / Sonstige Vermögenswerte	14'857'018.88	22'781'220.29
Total des actifs / Total Gesamtfondsvermögen	928'832'855.08	977'424'363.77
Passifs / Passiven		
Engagements à court terme / Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Dettes hypothécaires à court terme / Kurzfristige Hypothekarschulden	74'285'000.00	28'032'000.00
Autres engagements à court terme / Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	12'806'113.25	13'518'397.39
Engagements à long terme / Langfristige Verbindlichkeiten		
Dettes hypothécaires à long terme / Langfristige Hypothekarschulden	169'653'000.00	185'781'000.00
Autres engagements à long terme / Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Total des passifs / Total Verbindlichkeiten	256'744'113.25	227'331'397.39
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation / Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	672'088'741.83	750'092'966.38
Estimation des impôts dus en cas de liquidation / Geschätzte Liquidationssteuern	-7'723'671.87	-7'185'563.85
Fortune nette / Nettofondsvermögen	664'365'069.96	742'907'402.53
Variation de la fortune nette du fonds / Veränderung des Nettofondsvermögens		
	CHF	CHF
Fortune nette du fonds au début de la période comptable / Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	651'189'667.23	664'365'069.94
Distribution / Ausschüttung	-25'592'094.10	-26'074'963.80
Solde des mouvements de parts / Saldo der Bewegungen von Fondsanteilen	0.00	69'772'325.81
Résultat total / Gesamterfolg	38'767'496.83	34'844'970.58
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice / Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	664'365'069.96	742'907'402.53
Nombre de parts rachetées et émises / Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Anteile		
Evolution du nombre de parts / Entwicklung der Anteile im Umlauf		
Situation au début de l'exercice / Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	4'828'697.00	4'828'697.00
Nombre de parts émises / Ausgegebene Anteile	0.00	536'521.00
Nombre de parts rachetées / Zurückgenommene Anteile	0.00	0.00
Situation à la fin de l'exercice / Stand am Ende des Rechnungsjahres	4'828'697.00	5'365'218.00
Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période		
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende des Rechnungsjahres (CHF)	137.60	138.45
	30.06.2018	30.06.2019
	CHF	CHF
Informations complémentaires (art. 95 OPC-FINMA) / Weitere Informationen (Art. 95 KKV-FINMA)		
Montant du compte d'amortissement des immeubles / Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0.00	0.00
Montant des provisions pour réparations futures / Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	0.00	0.00
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant / Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

Compte de résultat / Erfolgsrechnung

	01.07.2017 30.06.2018 CHF	01.07.2018 30.06.2019 CHF
Revenus / Erträge		
Revenus locatifs / Mietzinseinnahmen	52'844'869.34	53'693'436.85
Intérêts bancaires / Bankzinsen	-3'689.19	-2'361.10
Intérêts intercalaires / Bauzinsen	209'771.54	725'869.45
Autres revenus locatifs / Sonstige Mietzinseinnahmen	437'487.01	260'030.08
Autres revenus / Andere Erträge	3.90	12'573.27
Participation des souscripteurs aux revenus courus / Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien	0.00	4'723'615.04
Total des produits / Total Erträge	53'488'442.60	59'413'163.59
Charges / Aufwand		
Intérêts hypothécaires (y.c. les intérêts de prêts garantis par hypothèque) / Hypothekarzinsen (einschl. Zinsen für grundpfandgesicherte Darlehen)	4'078'807.13	3'906'925.35
Autres intérêts passifs / Andere Passivzinsen	133'541.52	133'538.00
Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen	3'027'270.82	3'239'804.46
Administration des immeubles : / Liegenschaftsverwaltung:		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.) / a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, Liegenschaftssteuer, etc.)	5'888'581.55	6'513'397.15
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance) / b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	1'464'246.06	1'586'376.78
Impôts / Direkte Steuern	7'484'991.32	8'386'395.57
Frais d'estimation et d'audit / Schätzungs- und Prüfaufwand	276'520.00	212'740.50
Frais d'avocats / Anwaltskosten	4'684.75	4'460.55
Frais bancaires / Bankgebühren	148'457.25	237'970.38
Autres charges (dont frais de publications, d'impression, ...) / Weitere Kosten (Publikations-, Druck-Kosten, etc.)	11'201.86	24'900.49
Rémunérations réglementaires versées : / Reglementarische Vergütungen an:		
- à la direction / die Fondsleitung	6'424'217.18	6'779'613.81
- à la banque dépositaire / die Depotbank	275'195.19	280'698.82
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux / Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	156'932.80	748'122.23
Total des charges / Total Aufwand	29'374'647.43	32'054'944.09
Résultat net / Nettoertrag	24'113'795.17	27'358'219.50
Gains/pertes sur investissements réalisés (-es) / Realisierter Kapitalgewinn/ -Verlust	1'075'791.14	2'293'417.47
Résultat réalisé / Realisierter Erfolg	25'189'586.31	29'651'636.97
Gains/Pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation) / Nichtrealisierter Kapitalgewinn/-verlust (Variation)	13'577'910.52	5'193'333.61
Résultat de l'exercice / Gesamterfolg des Rechnungsjahres	38'767'496.83	34'844'970.58
Utilisation du résultat / Verwendung des Erfolges		
Résultat réalisé / Realisierter Erfolg	25'189'586.31	29'651'636.97
Report de l'exercice précédent / Vortrag des letzten Rechnungsjahres	16'538'009.93	15'652'632.44
Résultat disponible pour être réparti / Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	41'727'596.24	45'304'269.41
Résultat pouvant être versé aux investisseurs / Zur Ausschüttung an die Anleger vorhandener Betrag	41'727'596.24	45'304'269.41
Distribution gain en capital / Zur Ausschüttung bestimmter Kapitalgewinn	1'448'609.10	1'609'565.40
Distribution revenus / Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	24'626'354.70	27'362'611.80
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs / Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	26'074'963.80	28'972'177.20
Report à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung	15'652'632.44	16'332'092.21



Morges, Rue de Lausanne 55, 57 (VD)



Liste des achats et des ventes

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Achats

Käufe

Immeubles à usage commercial (Achat à terme)
Kommerziell genutzte Liegenschaften (Terminkauf)

Prix d'achat en CHF
Kaufpreis in CHF

VD	Morges	
	⁽¹⁾ Rue de Lausanne 55, 57	23'050'000.00
Total des Achats / Total Käufe		23'050'000.00

Ventes

Verkäufe

Immeubles à usage commercial
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Prix de vente en CHF
Verkaufspreis in CHF

VD	Yverdon	
	Rue des Prés du Lac 30B	4'725'420.00
VS	Monthey	
	Z.I. Les Ilettes	6'595'000.00
Total		11'320'420.00

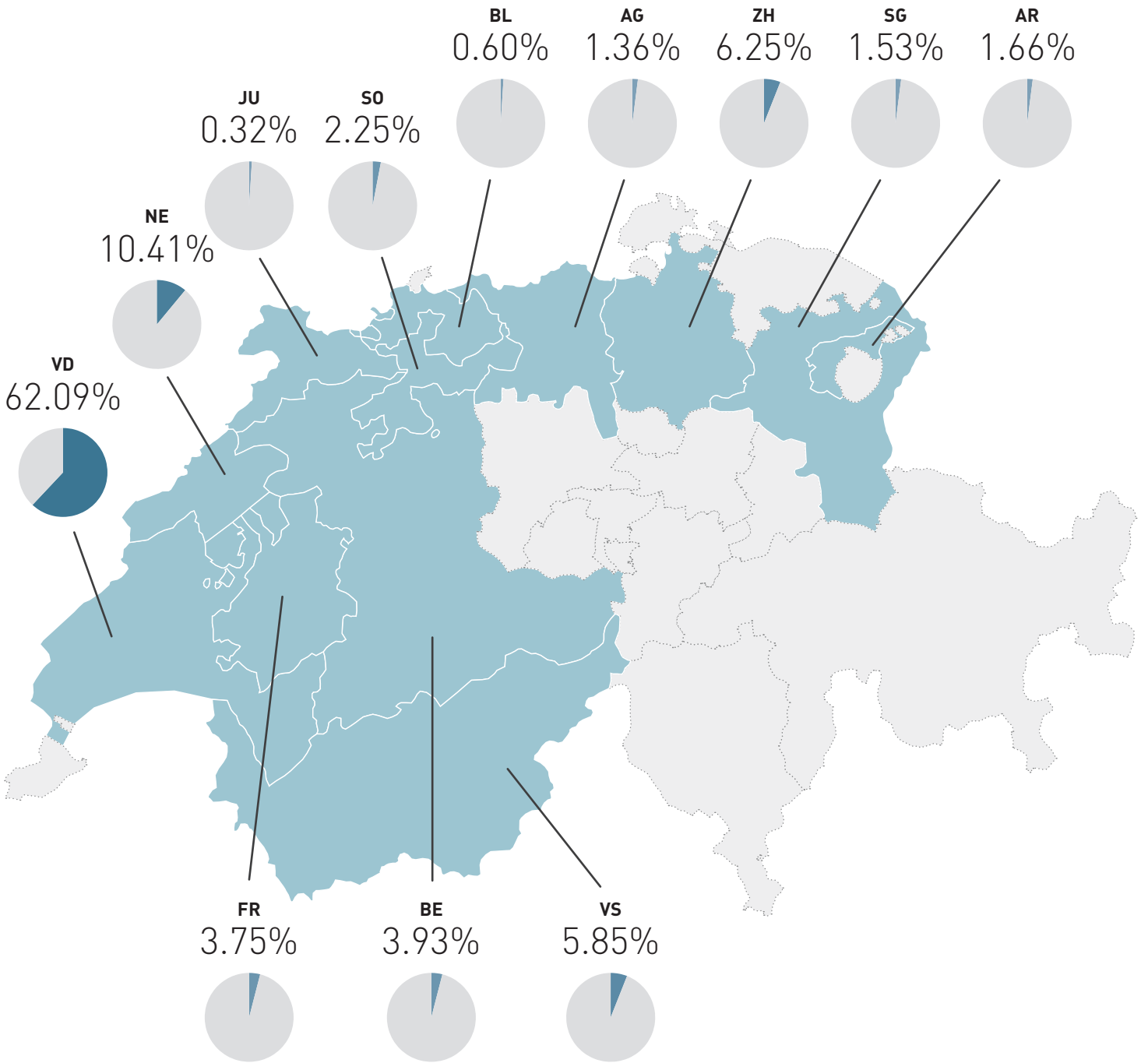
Immeuble à usage commercial en propriété par étage
Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften

VD	Villars-sous-Champvent	
	Z.I. Les Russilles	5'450'000.00
	Yverdon	
	Rue des Prés du Lac 30A	4'274'580.00
VS	Martigny	
	Rue du Levant 167 - Box N°33	189'000.00
	Rue du Levant 167 - Box N° 30+31+32	597'000.00
	Rue du Levant 167 - Box N° 61+2	378'000.00
	Rue du Levant 167 - Box N° 60	199'000.00
Total		11'087'580.00
Total des Ventes / Total Verkäufe		22'408'000.00

1. Une garantie de paiement ferme et irrévocable de la banque CIC (Suisse), pour un montant de CHF 2'000'000, a été émise pour l'achat de cet immeuble selon l'acte notarié et la confirmation de CIC. / Für den Kauf dieser Liegenschaft wurde eine definitive und unwiderrufliche Zahlungsgarantie der Banque CIC (Suisse) in Höhe von CHF 2'000'000 gemäss der notariellen Urkunde und der Bestätigung der CIC ausgestellt.

Implantation géographique du parc immobilier du fonds au 30.06.2019

Geografische Aufstellung des Immobilienportfolios per 30.06.2019



Inventaire des immeubles

Immobilieninventar

Immeubles d'habitation incluant les propriétés par étage

Wohnbauten einschliesslich Stockwerkeigentum

	Prix de revient	Valeur vénale estimée	Loyers encaissés ¹	Total vacant
	Gestehungskosten	Geschätzter Verkehrswert	Erzielte Mieteinnahmen ¹	Leerstände gesamt
	en/in CHF	en/in CHF	en/in CHF	
VD Sainte-Croix				
⁽²⁾ Alpes 27-29	617'804.80	582'000.00	12'000.00	51.22%
Totaux / Total	617'804.80	582'000.00	12'000.00	

Immeubles à usage mixte

Gemischte Bauten

NE Neuchâtel				
Faubourg du Lac 10	1'841'673.40	2'725'000.00	125'945.00	0.00%
VD Lausanne				
Borde 3 a, b, c, d et 5 c, d	34'076'056.99	36'070'000.00	1'777'059.40	16.32%
Totaux / Total	35'917'730.39	38'795'000.00	1'903'004.40	

Immeubles à usage commercial incluant les propriétés par étage

Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum

AG Muri				
Pilatusstrasse 19	11'164'473.65	12'780'000.00	913'791.76	16.99%
AR Herisau				
Walke 43	11'186'847.70	15'610'000.00	905'782.40	5.40%
BE Burgdorf				
Buchmattstrasse 4, 4A, 6	12'410'162.09	14'010'000.00	892'322.95	26.47%
Kirchbergstrasse 190	8'972'662.26	8'547'000.00	175'869.80	75.07%
Frauenkappelen				
Murtenstrasse 110, 112	7'393'895.30	8'435'000.00	513'616.20	0.00%
Urtenen-Schönbühl				
Moosstrasse 11	5'493'475.80	6'048'000.00	490'216.20	0.94%

	Prix de revient Gestehungs- kosten en/in CHF	Valeur vénale estimée Geschätzter Verkehrswert en/in CHF	Loyers encaissés ¹ Erzielte Mieteinnahmen ¹ en/in CHF	Total vacant Leerstände gesamt
BL Münchenstein				
Venedigstrasse 31	5'768'642.70	5'665'000.00	511'059.00	0.00%
FR Bussy				
Route des Marechets 139	2'668'400.78	2'103'000.00	75'733.00	43.77%
Domdidier				
Route de l'Industrie 87	5'296'983.73	4'998'000.00	278'151.40	17.66%
Rossens				
Route de Montena 65A, B	21'722'876.34	23'590'000.00	1'118'336.00	0.00%
Vuisternens-en-Ogoz				
Route de Rueyres 12	6'253'786.07	4'682'000.00	237'080.00	43.65%
JU Porrentruy				
Chemin des Grandes-Vies 19, 21	4'431'212.95	3'047'000.00	253'222.40	15.57%
NE Boudry				
Chemin des Conrardes 12	15'607'785.36	18'632'000.00	1'117'716.00	0.00%
La Chaux-de-Fonds				
Route de l'Helvétie 283	19'172'209.42	21'676'000.00	1'556'293.30	0.29%
Neuchâtel				
Rue des Draizes 3, 5, 7	30'497'640.95	36'119'000.00	2'131'037.60	9.32%
Peseux				
Rue de la Gare 4	17'414'921.65	18'919'000.00	1'289'556.20	2.40%
SG Jona				
St. Dionysstrasse 31, 33	17'303'480.25	14'390'000.00	901'865.20	23.55%
SO Bellach				
Grederstrasse 31	2'831'542.90	3'622'000.00	225'000.00	0.00%
Biberist				
Burgunderstrasse 13	17'366'719.00	17'580'000.00	706'210.90	49.47%
VD Aigle				
Chemin des Artisans 5	1'541'163.10	1'656'000.00	125'261.15	2.79%
Bussigny-près-Lausanne				
Route de Sorge 1	13'536'117.47	17'440'000.00	981'005.60	0.27%
Route de Sorge 2	19'044'727.58	22'130'000.00	1'614'017.60	1.42%
Cheseaux-sur-Lausanne				
Chemin du Châtelard 1	12'349'783.07	11'870'000.00	703'969.30	21.88%

	Prix de revient Gestehungs- kosten en/in CHF	Valeur vénale estimée Geschätzter Verkehrswert en/in CHF	Loyers encaissés ¹ Erzielte Mieteinnahmen ¹ en/in CHF	Total vacant Leerstände gesamt
Corcelles-près-Payerne				
^[3] Z.I. de la Planchettaz	2'626'191.00	4'012'000.00	258'300.00	6.45%
Eysins				
Terre Bonne B1, Route de Crassier 13	20'249'557.05	21'810'000.00	1'318'040.40	0.00%
Forel				
Aux Prés de Bamps, Route de l'Indus- trie 11 à 33	5'899'274.05	5'074'000.00	336'861.50	24.97%
Lausanne				
Rue de Bourg 15	10'649'820.08	16'019'000.00	736'641.00	5.61%
Chemin d'Entre-Bois 29, 29A, 31	10'342'313.96	10'850'000.00	437'899.50	53.28%
^[3] Chemin d'Entre-Bois 19, 21	6'442'795.43	7'540'000.00	578'640.00	0.66%
Rue de Genève 88	26'417'438.87	35'706'000.00	2'222'580.50	8.19%
Le Mont-sur-Lausanne				
En Budron E7	3'816'597.25	4'632'000.00	308'706.00	0.58%
En Budron E9	4'937'734.02	5'427'000.00	348'778.00	1.31%
En Budron H7, H9, H11	18'303'666.22	30'577'000.00	1'720'863.00	3.90%
En Budron C4	1'651'077.45	2'358'000.00	145'020.00	0.00%
Montagny-près-Yverdon				
^[3] En Chamard 41	3'155'338.68	3'504'000.00	195'712.50	19.28%
Noville				
Route du Simplon 33	4'600'730.95	4'419'000.00	175'000.00	0.00%
Nyon				
Route de Champ-Colin 12, 16, 18, 20	24'904'431.01	29'060'000.00	1'881'231.00	7.36%
Onnens				
Champs-du-Port	59'287'263.21	60'594'000.00	4'376'097.54	15.26%
Préverenges				
Chemin du Vuasset 2	18'027'511.33	20'810'000.00	718'708.60	0.00%
Chemin du Vuasset 4, 6, 8	13'832'614.05	13'450'000.00	590'919.90	44.56%
Puidoux				
Route de la Z.I. du Verney 4	19'347'513.91	24'620'000.00	1'003'059.60	17.86%
Route du Verney 18, 20A, 20B	21'601'550.97	27'990'000.00	1'597'707.00	0.26%
Renens				
Avenue de Longemalle 7	5'173'401.94	7'409'000.00	327'544.10	23.63%
Romanel-sur-Morges				
Z.I. Moulin-de-Choc	14'389'987.65	17'080'000.00	1'133'342.00	4.60%
Sainte-Croix				
^[3] Industrie 21	12'544'053.30	10'220'000.00	936'465.05	30.33%
Villars-sous-Champvent				
^[3] Z.I. Les Russilles	-	-	350'651.00	-

	Prix de revient Gestehungs- kosten en/in CHF	Valeur vénale estimée Geschätzter Verkehrswert en/in CHF	Loyers encaissés ¹ Erzielte Mieteinnahmen ¹ en/in CHF	Total vacant Leerstände gesamt
Villeneuve				
Pré-Jaquet, Z.I. Chavalon C78	5'107'698.69	3'824'000.00	284'189.10	1.62%
Retail Park, Chemin de la Confrérie 117	51'274'203.17	54'102'000.00	2'589'452.40	2.54%
Pré Neuf, Route du Stand	41'010'054.99	46'250'000.00	-	100.00%
Yverdon-les-Bains				
Avenue des Sports 42	16'952'732.04	18'210'000.00	1'252'455.45	0.00%
⁽³⁾ Rue des Petits Champs 13, 15, 17	3'517'524.50	5'031'000.00	365'166.00	5.69%
⁽³⁾ Rue des Prés du Lac 30A	-	-	294'945.00	-
Rue des Prés du Lac 30B	-	-	283'962.60	-
VS Martigny				
⁽³⁾ Rue du Levant 167	6'458'159.10	8'660'000.00	577'906.90	5.45%
Monthey				
Z.I. Les Ilettes	-	-	184'665.00	-
Sion				
Rue de l'Industrie 22	26'565'741.77	25'306'000.00	1'649'505.00	0.00%
⁽³⁾ Chemin St-Hubert 5	7'288'222.85	7'699'000.00	533'880.00	0.00%
Vernayaz				
Rue de la Grande Charrière 38	14'784'921.62	12'810'000.00	1'175'434.60	20.62%
ZH Kloten				
Industriestrasse 30	16'086'932.53	15'740'000.00	738'823.70	23.04%
Otelfingen				
Lauetstrasse 3 à 19, 31 à 35	13'709'652.82	13'930'000.00	947'637.40	0.80%
Rümlang				
Flughofstrasse 57	4'734'688.48	5'122'000.00	123'926.00	65.33%
Winterthur				
Steigstrasse 26	19'685'604.49	24'080'000.00	1'360'601.15	20.01%
Totaux / Total	804'806'509.55	897'474'000.00	51'778'432.45	

Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten

	Prix de revient Gestehungs- kosten en/in CHF	Valeur vénale estimée Geschätzter Verkehrswert en/in CHF	Loyers encaissés ¹ Erzielte Mieteinnahmen ¹ en/in CHF	Total vacant Leerstände gesamt
VD Lonay				
Route de Denges	4'780'543.77	4'669'000.00	-	-
VS Vernayaz				
Site Moderna	612'964.00	592'800.00	-	-
Totaux / Total	5'393'507.77	5'261'800.00	-	

Récapitulation Zusammenfassung

	Prix de revient Gestehungs- kosten en/in CHF	Valeur vénale estimée Geschätzter Verkehrswert en/in CHF	Loyers encaissés ¹ Erzielte Mieteinnahmen ¹ en/in CHF
Immeubles d'habitation incluant les propriétés par étage Wohnbauten einschliesslich Stockwerkeigentum	617'804.80	582'000.00	12'000.00
Immeubles à usage mixte Gemischte Bauten	35'917'730.39	38'795'000.00	1'903'004.40
Immeubles à usage commercial incluant les propriétés par étage Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum	804'806'509.55	897'474'000.00	51'778'432.45
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	5'393'507.77	5'261'800.00	0.00
Totaux / Total	846'735'552.51	942'112'800.00	53'693'436.85

La valeur incendie totale des immeubles s'élève à CHF 1'098'365'173.58.-

Total Feuerversicherungswert der Liegenschaften: CHF 1'098'365'173.58.-

Aucun locataire n'est représentant de plus de 5% de l'ensemble des revenus locatifs du fonds (selon la directive SFAMA pour les fonds immobiliers, cm 66).

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

1. inclus les loyers à recevoir / Inkl. zu erhaltende Mieten
2. Immeubles d'habitation en propriété par étage / Stockwerkeigentum in Wohnbauten
3. Immeubles à usage commercial en propriété par étage / Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften



Détail des dettes hypothécaires

Hypothekarschulden im Detail

Capital Kapital en CHF in CHF	Taux d'intérêt Zinssatz Annuel jährlich	Date d'emprunt Aufnahmedatum	Échéance Verfallsdatum
Engagement à court terme de moins d'un an Kurzfristige Verbindlichkeiten unter einem Jahr			
2'000'000.00	1.100%	02.04.2019	02.07.2019
2'000'000.00	1.100%	09.04.2019	09.07.2019
1'200'000.00	3.340%	30.07.2009	30.07.2019
6'297'000.00	1.010%	05.12.2014	05.09.2019
8'000'000.00	1.150%	25.03.2019	25.09.2019
8'535'000.00	1.930%	04.11.2013	04.11.2019
Engagements à long terme de un à cinq ans Langfristige Verbindlichkeiten zwischen einem und fünf Jahren			
9'500'000.00	0.950%	27.09.2018	26.09.2020
5'430'000.00	1.530%	27.10.2014	27.10.2020
5'700'000.00	2.120%	11.11.2013	11.11.2020
17'000'000.00	1.460%	29.11.2014	28.11.2020
3'360'000.00	1.300%	22.04.2019	22.04.2021
8'850'000.00	2.310%	14.10.2013	14.10.2021
13'000'000.00	1.840%	20.02.2012	18.02.2022
2'760'000.00	0.900%	23.04.2019	23.04.2022
520'000.00	0.900%	23.04.2019	23.04.2022
9'000'000.00	1.970%	26.09.2012	26.09.2022
12'000'000.00	1.200%	16.12.2008	19.12.2022
8'000'000.00	2.750%	27.08.2013	27.08.2023
4'940'000.00	1.000%	25.10.2018	24.10.2023
Engagement à long terme de plus de cinq ans Langfristige Verbindlichkeiten über fünf Jahre			
8'043'000.00	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
3'925'000.00	1.040%	31.01.2018	31.01.2025
2'700'000.00	1.110%	26.02.2018	26.02.2025
5'810'000.00	1.200%	02.10.2017	01.10.2025
2'380'000.00	1.700%	25.02.2008	02.10.2025
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
2'500'000.00	1.450%	26.03.2019	26.03.2029
213'813'000.00	1.508%	(taux moyen pondéré) (gewichteter durchschnittlicher Satz)	

Détail des dettes hypothécaires remboursées Zurückbezahlte Hypothekarschulden im Detail

Capital Kapital en CHF in CHF	Taux d'intérêt Zinssatz Annuel jährlich	Date d'emprunt Aufnahmedatum	Échéance Verfallsdatum
9'500'000.00	0.98%	26.09.2015	26.09.2018
40'400'000.00	1.15%	25.06.2018	27.09.2018
43'100'000.00	1.15%	27.09.2018	26.10.2018
43'100'000.00	0.95%	26.10.2018	29.04.2019
7'000'000.00	0.90%	22.06.2018	24.12.2018
6'445'000.00	1.01%	06.06.2018	05.09.2018
6'408'000.00	1.01%	06.09.2018	05.12.2018
20'000'000.00	0.70%	05.10.2018	28.06.2019
40'100'000.00	0.95%	29.04.2019	29.05.2019
41'100'000.00	0.95%	29.05.2019	28.06.2019
6'371'000.00	1.01%	05.12.2018	05.03.2019
7'000'000.00	0.90%	22.03.2018	27.06.2019
6'334'000.00	1.01%	05.03.2019	06.06.2019
2'500'000.00	3.30%	26.03.2009	25.03.2019
1'600'000.00	0.60%	15.02.2019	23.04.2019
4'560'000.00	3.15%	25.02.2008	23.04.2019
3'360'000.00	3.15%	25.02.2008	22.04.2019

Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière

FidFund Management SA, en qualité de direction de fonds (la "Direction") et Banque Cantonale Vaudoise, en qualité de banque dépositaire (la "Banque Dépositaire") souhaitent informer les investisseurs de la modification de l'organe de publication du fonds Procimmo Swiss Commercial Fund (le "Fonds") comme suit :

Modification de l'organe de publication indiqué au ch. 5.4 du prospectus du Fonds et au ch. 4.1 du prospectus simplifié du Fonds

La plateforme internet Swiss Fund Data (www.swissfund-data.ch) est supprimée en tant qu'organe de publication du Fonds et remplacée par la Feuille officielle suisse du commerce (FOSC). Ainsi, à partir de la date de la présente, en cas de modification du contrat de fonds, d'un changement de la direction du fonds ou de la banque dépositaire ainsi que lors de la dissolution du fonds de placement, il y a publication par la direction du fonds dans la Feuille officielle suisse du commerce (FOSC).

Mitteilung zu Vorgängen mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Die FidFund Management SA, als Fondsleitung des vertraglichen Anlagefonds nach schweizerischem Recht vom Typ „Immobilienfonds“ Procimmo Swiss Commercial Fund (der „Fonds“), und die Banque Cantonale Vaudoise, als Depotbank des Fonds, informieren die Anleger über folgende Änderungen am Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag sowie am vereinfachten Verkaufsprospekt:

Wechsel des in Kap. 5.4 des Verkaufsprospekts des Fonds und in Kap. 4.1 des vereinfachten Verkaufsprospekts des Fonds angegebenen Publikationsorgans

Die Internetplattform Swiss Fund Data (www.swissfund-data.ch) wird als Publikationsorgan gestrichen und durch das Schweizerische Handelsblatt (SHAB) ersetzt. Ab dem Datum der vorliegenden Mitteilung erfolgt somit bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie bei Auflösung des Anlagefonds die Veröffentlichung durch die Fondsleitung im Schweizerischen Handelsblatt (SHAB).

Informations sur le taux effectif des rémunérations

Angaben zu den effektiven Vergütungssätzen

**Taux maximum selon
contrat de fonds**
**Maximaler Satz
gemäss Fondsvertrag**

Taux appliqué
Effektiver Satz

Rémunération à la direction de fonds / Vergütungen an die Fondsleitung

pour la commission de gestion / Für die Verwaltungskommission	§ 19 contrat de fonds / des Anlagereglements	1.50%	1.01%
pour la commission de rachat / Rückkaufskommission	§ 18 contrat de fonds / des Anlagereglements	5.00%	0.00%
pour l'achat ou la vente d'un immeuble / Für den Kauf oder Verkauf von Gebäuden	§ 19 contrat de fonds / des Anlagereglements	3.00%	de 1% à 3%
pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation / Für die Arbeit während des Baus, der Renovation oder der Umwandlung	§ 19 contrat de fonds / des Anlagereglements	3.00%	2.00%
pour la gestion des immeubles / Für die Verwaltung der Gebäude	§ 19 contrat de fonds / des Anlagereglements	5.00%	de 1.5% à 3.5%

Rémunération à la banque dépositaire / Entschädigung der Depotbank

pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilière / Für die Aufbewahrung der Titel, nicht verpfändeter hypothekarischer Schuldscheine und der Immobilien- Aktien	§ 19 contrat de fonds / des Anlagereglements	CHF 125.-	CHF 125.-
pour l'administration, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds / Für die Verwaltung, die Ausführung des Zahlungsverkehres und die Aufsicht der Fondsleitung	§ 19 contrat de fonds / des Anlagereglements	0.0425%	0.0425%

Rémunération à la direction de fonds et à la banque dépositaire / Vergütungen an die Fondsleitung und die Depotbank

pour la commission d'émission / Für die Zeichnungskommission	§ 18 contrat de fonds / des Anlagereglements	5.00%	2.40%
pour le versement du produit annuel aux investisseurs / Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	§ 19 contrat de fonds / des Anlagereglements	0.50%	0.50%

Information sur les engagements / Informationen über Verbindlichkeiten

Engagements de paiement contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans des immeubles. / Vertragliche Zahlungsverpflichtungen am Bilanzstichtag für Immobilienkäufe sowie für Bauaufträge und Investitionen in Immobilien.

Au jour de clôture du bilan, les engagements de paiement contractuels en cours pour les mandats de construction et les investissements dans des immeubles se montent, au total, à CHF 41'961'380.90. / Zum Bilanzstichtag belaufen sich die laufenden vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für Bauaufträge und Investitionen in Immobilien auf insgesamt CHF 41'961'380.90.

Annexe

Principes d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable ainsi que pour chaque émission de parts, en francs suisses.

La direction du fonds fait examiner la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier par des experts indépendants chargés des estimations à la clôture de chaque exercice ainsi que lors de l'émission de parts. Pour ce faire, la direction du fonds mandate, avec l'approbation de l'autorité de surveillance, au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts indépendants chargés des estimations. L'inspection des immeubles par les experts chargés des estimations est à répéter tous les trois ans au moins. Lors de l'acquisition / cession d'immeubles, la direction du fonds doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. Lors des cessions, une nouvelle estimation n'est pas requise lorsque l'estimation existante ne date pas de plus de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.

Les placements cotés en bourse ou négociés sur un autre marché ouvert au public doivent être évalués selon les cours du marché principal. D'autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour la détermination de la valeur vénale, la direction du fonds utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.

Les placements collectifs ouverts de capitaux sont évalués à leur prix de rachat et/ou à la valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement à une bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction du fonds peut les évaluer selon le paragraphe précédent.

La valeur de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe (instruments du marché monétaire) qui ne sont pas négociés en bourse ou sur un marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante : le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changement notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée aux nouveaux rendements du marché. En cas de prix actuel manquant du

Anhang

Bewertungsgrundsätze und Grundsätze für die Berechnung des Nettoinventarwerts

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Marktwert am Ende des Geschäftsjahrs und bei jeder Ausgabe von Anteilen 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 Anteilen obliegt, bestimmen. Zu diesem Zweck beauftragt die Fondsleitung 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 Geld-

marché, on se réfère normalement à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).

Les avoirs postaux et en banque sont évalués avec leur montant plus les intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

Les immeubles sont évalués pour le fonds immobilier conformément à la Directive actuelle de la SFAMA sur les fonds immobiliers.

L'évaluation des terrains non bâtis s'effectue selon le principe des frais effectifs. Les immeubles en construction doivent quant à eux être estimés à la valeur vénale. Cette évaluation est soumise à un test annuel de dépréciation.

La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre de parts en circulation. Elle est arrondie à CHF 0.05.

Les immeubles pour lesquels le fonds a signé un acte de vente à terme sont valorisés au compte de fortune au prix de vente fixé par l'acte notarié et non à leur valeur DCF.

Modèle d'évaluation DCF

Conformément aux dispositions légales et à la directive de la Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) du 2 avril 2008, les évaluations des biens immobiliers ont été effectuées au moyen de la méthode Discounted Cash Flow (DCF). Chaque expert apprécie l'évolution des objets en toute indépendance et modélise le calcul DCF selon des paramètres qui lui sont propres. La valeur nette d'inventaire par part est exprimée dans la monnaie de compte du fonds et déterminée en divisant la fortune nette du fonds par le nombre de parts en circulation.

Léon Ly et Hervé Froidevaux - Wüest Partner SA

Wüest Partner utilise le modèle DCF à une période, c'est-à-dire les cash-flows sont estimés sur un horizon-temps correspondant à la durée d'utilisation restante de l'immeuble, en général 40 ans. Et dans ce cas, la valeur actuelle de l'immeuble est égale à la somme des cash-

marktinstrumente, die ähnliche Eigenschaften aufweisen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit).

Post- und 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 SFAMA zu den Immobilienfonds bewertet.

Die Bewertung unbebauter Grundstücke erfolgt nach dem Prinzip der effektiv entstandenen Kosten. Angefangene Bauten sind zum Verkehrswert zu bewerten. Diese Bewertung wird jährlich einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen.

Der Nettoinventarwert eines Anteils wird aufgrund des Marktwerts des Fondsvermögens ermittelt. Dieses wird um allfällige Verpflichtungen des Immobilienfonds sowie um bei der Liquidation des Fonds anfallende Steuern reduziert und durch die Anzahl ausstehender Anteile dividiert. Der Nettoinventarwert wird auf die nächsten CHF 0.05 gerundet.

Die Immobilien, für die der Fonds 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 Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) 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. Der Nettoinventarwert pro Anteil wird in der Währung der Fondsrechnung ausgedrückt und ermittelt, indem das Nettovermögen des Fonds durch die Anzahl der Anteile in Umlauf geteilt wird.

Léon Ly 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 verblei-

flows nets actualisés sur cet horizon-temps. Par ailleurs, les projections des cash-flows sont présentées en termes réels, ce qui a l'avantage d'une meilleure lisibilité des prévisions.

La détermination du taux d'actualisation applicable reflète l'estimation du risque inhérent à l'immeuble concerné. Pour définir cette valeur, Wüest Partner tient compte aussi bien des caractéristiques spécifiques à l'immeuble que des facteurs d'influence liés à l'emplacement et au marché.

Le taux d'actualisation adapté au marché est ajusté en fonction du risque et est défini sur la base du taux sans risque (obligations à long terme de la Confédération), des primes pour le risque immobilier général (prime d'illiquidité, risque du marché) et pour les risques spécifiques de l'immeuble (micro-situation, forme de propriété, qualité de l'objet, etc.).

L'état locatif de chaque immeuble est analysé en détail au niveau de chaque objet avec la prise en compte de la situation actuelle et des loyers potentiels du marché (baux conclus et loyers de l'offre).

Pour l'analyse des coûts, les décomptes d'exploitation des années précédentes servent de base de travail. Cette dernière est complétée par les benchmarks de Wüest Partner et par l'appréciation de l'état de chaque immeuble. L'examen des baux permet de préciser l'existence ou pas de frais accessoires, d'aménagements à la charge du locataire et/ou du bailleur, etc.

Les taux d'escompte réels varient entre 3.80% (minimum) et 5.50% (maximum) avec une moyenne pondérée à 4.45%.

Olivier Bettens

La méthode Discounted Cash Flow (DCF) est une méthode prédictive qui prend en considération sur les dix ans à venir l'ensemble des recettes, (loyers indexés de l'inflation selon législation et baux, modification de l'état locatif suite travaux ou rotation des locataires) ainsi que l'ensemble des dépenses courantes (charges d'entretien courant, charges administratives, assurances, impôts fonciers) et des manques à gagner suite à des vacances. Sont aussi pris en considération les investissements supplémentaires pour entretien de rénovation lourde et leur répercussion sur les loyers futurs. Ceci détermine un revenu net auquel est soustrait un montant de provision pour travaux d'entretien futurs non répercutable sur les loyers (fonds de rénovation) qui dépend de l'âge et de la durée de vie potentielle de l'immeuble. La onzième année est considérée comme une rente perpétuelle. La valeur vénale de l'immeuble est la somme des cash flows annuels

benden 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 (Illiquiditätsprämie, 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 3.80% (Minimum) und 5.50% (Maximum), der gewichtete Durchschnitt beträgt 4.45%.

Olivier Bettens

Die DCF-Methode (Discounted Cash Flow) ist eine prädiktive Methode, die über die kommenden zehn Jahre alle Einnahmen (inflationsexponierte Mietzinse gemäss Gesetz und Mietverträgen, Änderung des Mietertrages nach Arbeiten oder Mieterwechsel) sowie alle laufenden Auslagen (laufende Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten, Versicherungen, Liegenschaftssteuer) und die Ertragsausfälle infolge von Leerstand berücksichtigt. Ebenfalls berücksichtigt werden die zusätzlichen Investitionen für grössere Instandsetzungs- und Renovationsarbeiten und ihre Auswirkungen auf die zukünftigen Mieteinnahmen. Hieraus ergibt sich ein Nettoertrag, von dem ein Rückstellungsbetrag für zukünftige, nicht auf die Mieten über-

+ de la rente perpétuelle escomptée en valeur actuelle au taux ci-dessus.

La méthode de calcul de la DCF incluant la provision « fonds de rénovation », indique systématiquement un taux inférieur à l'expert susmentionné :

Les taux d'escompte varient entre 3.20% (minimum) et 3.85% (maximum) avec une moyenne pondérée à 3.66%.

Pierre Stämpfli et Yasmine Ghulam - Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

L'expertise est effectuée au moyen de la méthode dynamique d'actualisation des flux de trésorerie futurs – « Discounted Cash Flow (DCF) ». Celle-ci consiste à calculer, par actualisation, le potentiel de rendement d'un immeuble en fonction des revenus qu'il engendrera et des frais occasionnés par son exploitation. Les flux sont modélisés et projetés à long terme. Les résultats obtenus représentent la valeur nette des flux de trésorerie actuels et prévisionnels, déduction faite de tous les frais non imputables aux locataires. Les flux de trésorerie annuels (free cash flows) générés par l'exploitation sont escomptés à la date de référence de l'estimation. Le taux d'intérêt appliqué s'aligne sur les intérêts rémunérateurs engendrés en moyenne par des placements à long terme exempts de risques, en intégrant les suppléments pour risques spécifiques au secteur immobilier.

L'estimation de la valeur vénale d'immeubles entièrement ou partiellement vides part de la prémisse que leur location prendra un certain temps. Elle prend aussi en compte les pertes de loyers, les périodes où les locataires sont exonérés de leur paiement et autres arguments de nature à attirer de nouveaux preneurs, en fonction des conditions régnant sur le marché à la date de référence de l'estimation. Ce calcul n'intègre ni la TVA, ni les frais de transactions et de financement et pas non plus les impôts latents.

Les taux d'escompte réels varient entre 3.88% (minimum) et 6.17% (maximum) avec une moyenne pondérée à 4.84%.

La moyenne pondérée des taux d'escomptes réels sur le portefeuille est de 4.49%.

wälzbare Instandhaltungsarbeiten abgezogen wird (Renovationsfonds). Dieser Betrag hängt vom Alter und von der potenziellen Restlebensdauer der Liegenschaft ab. Das elfte Jahr wird als ewige Rente betrachtet. Der Verkehrswert der Liegenschaft ist die Summe der jährlichen Cashflows + der diskontierten ewigen Rente als Barwert zum oben genannten Satz.

Die DCF-Methode gibt systematisch einen niedrigeren Satz an als die genannten Expertenschätzungen, da sie die Rückstellungen für den Renovierungsfonds berücksichtigt:

Die Aktualisierungssätze bewegen sich zwischen 3.20% (Minimum) und 3.85% (Maximum), der gewichtete Durchschnitt beträgt 3.66%.

Pierre Stämpfli 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 immobilienpezifischen Risikozuschlägen. Die Marktwertmittlung 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 realen Aktualisierungssätze bewegen sich zwischen 3.88% (Minimum) und 6.17% (Maximum) mit einem gewichteten Durchschnitt von 4.84%.

Der gewichtete Durchschnitt der realen Aktualisierungssätze des ganzen Portfolio beträgt 4.49%.

Rapport de la société d'audit

Bericht der Prüfgesellschaft



KPMG SA
Financial Services Suisse romande
6 Esplanade de Pont-Rouge Case postale 1571
CH-1212 Grand-Lancy CH-1211 Genève 26

T +41 58 249 25 15
E infogeneva@kpmg.com
kpmg.ch

Rapport abrégé de l'organe de révision selon la loi sur les placements collectifs au Conseil d'administration de la société de direction de fonds sur les comptes annuels de

Procimmo Swiss Commercial Fund

Rapport de l'organe de révision selon la loi sur les placements collectifs sur les comptes annuels

En notre qualité de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints du fonds de placements Procimmo Swiss Commercial Fund comprenant le compte de fortune et le compte de résultats, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b-h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC) pour l'exercice arrêté au 30 Juin 2019 (pages 4 à 5 et 10 à 31).

Responsabilité du Conseil d'administration de la société de direction de fonds

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions de la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placements et au prospectus, incombe au Conseil d'administration de la société de direction de fonds. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration de la société de direction de fonds est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'existence et l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 30 juin 2019 sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placements et au prospectus.

Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément ainsi que celles régissant l'indépendance conformément à la loi sur la surveillance de la révision et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

KPMG SA



Olivier Gauderon
Expert-réviser agréé
Réviser responsable



Bruno Beça
Expert-réviser agréé

Genève, 24 septembre 2019

Annexe :

- Comptes annuels comprenant le compte de fortune et le compte de résultats, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b-h et l'art. 90 LPCC



Procimmo SA

En Budron H11
Case postale 413
1052 Le Mont-sur-Lausanne
Téléphone : +41 (0)21 651 64 30

Löwenstrasse 20
8001 Zürich
Telefon: +41 (0)43 817 70 40

E-Mail: invest@procimmo.ch
www.procimmo.ch



D

1