

Halbjahresbericht
Rapport semestriel

per/au 31.03.2020

PORTRAIT

Der PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II ist ein vertraglicher Anlagefonds der Art. „Immobilienfonds“ für qualifizierte Anleger im Sinne der Artikel 25 und 58ff. des Bundesgesetzes für kollektive Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Der Fonds ist qualifizierten Anlegern im Sinne von Artikel 10 KAG vorbehalten und ausschliesslich in der Schweiz zum Anbieten und Vertreiben zugelassen.

SOLUFONDS SA ist seit dem 1. Januar 2020 für die Fondsleitung verantwortlich und die Banque Cantonale Vaudoise als Depotbank des Fonds PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II. Die Procimmo AG, En Budron H11, 1052 Le Mont-sur-Lausanne, handelnd durch ihre Niederlassung Zürich, Löwenstrasse 20, 8001 Zürich, ist von der Fondsleitung mit der Verwaltung des Fonds beauftragt.

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

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

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

PORTRAIT

Le PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II, est un fonds de placement contractuel de type « Fonds Immobiliers » réservé aux investisseurs qualifiés au sens de l'article 25 et 58ff de la Loi fédérale du 23 juin 2006 sur les placements collectifs de capitaux. Le fonds est destiné aux investisseurs qualifiés au sens de l'article 10 LPCC et il est exclusivement commercialisé en Suisse.

La direction du fonds est assurée depuis le 1^{er} janvier 2020 par SOLUFONDS SA, la Banque dépositaire étant la Banque Cantonale Vaudoise. Procimmo SA, En Budron H11, 1052 Le Mont-sur-Lausanne, agissant par sa succursale basée à Zurich, Löwenstrasse 20, 8001 Zurich, a été mandatée par la Direction du fonds pour assurer la gestion du fonds.

Le fonds immobilier est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds), dans lequel la Direction se doit de faire participer l'investisseur au fonds immobilier à hauteur des parts acquises dans le fonds immobilier et de gérer ce fonds en adéquation avec la loi et le contrat du fonds indépendamment et en son propre nom. La Banque dépositaire participe à ce contrat conformément aux tâches qui lui sont attribuées par la loi et le contrat de fonds. Le contrat du fonds avec annexe peut être obtenu gratuitement auprès de la Direction du fonds à Zurich ou auprès de la Banque dépositaire à Lausanne.

À tout moment et conformément au contrat du fonds, la Direction du fonds peut, en accord avec la Banque dépositaire et les autorités de surveillance, créer différentes classes de parts, les dissoudre ou les fusionner.

Les indications dans ce document ont un but uniquement informatif et ne peuvent être considérées comme un conseil en placement. Les opinions et estimations communiquées dans ce document peuvent être modifiées et sont le reflet du point de vue de la Direction du fonds. Les performances passées ne sauraient être un indicateur des performances à venir.

VERWALTUNG UND ORGANE

Fondsleitung
Direction du fonds

Depotbank
Banque dépositaire

Vermögensverwalterin
Gestionnaire du fonds

Fund Manager

Prüfgesellschaft
Société d'audit

GESTION ET ORGANES

Bis 31. Dezember 2019
Jusqu'au 31 décembre 2019
GAM Investment Management (Switzerland) AG
Hardstrasse 201
8037 Zürich

Ab dem 1. Januar 2020
Dès le 1^{er} janvier 2020
SOLUFONDS SA
Rue des Fléchères 7A, 1274 Signy-Avenex
handelnd durch ihre Niederlassung in Zürich
Agissant par sa succursale à Zurich
Uraniastrasse 32
8001 Zürich

Banque Cantonale Vaudoise
Place Saint-François 14
1001 Lausanne

Procimmo AG
En Budron H11
1052 Le Mont-sur-Lausanne
handelnd durch ihre Niederlassung in Zürich
Agissant par sa succursale à Zurich
Löwenstrasse 20
8001 Zürich

Jessica Brackmann

PwC AG
Avenue Giuseppe Motta 50
1202 Genf

INFORMATIONEN ÜBER DRITTE

Akkreditierte Schätzungsexperten

Daniel Hammer, Dipl. Architekt HTL, Olten
unabhängiger Schätzungsexperte

Andreas Ammann, dipl. Architekt EPFL/SIA,
Partner bei der Firma Wüest Partner AG, Zürich

Jones Lang LaSalle (Schweiz AG), Zürich

Wüest Partner AG, Zürich

Delegation von Anlageentscheiden und Liegenchaftsverwaltung

Die Fondsleitung hat die Procimmo AG, mit Sitz in Le Mont-sur-Lausanne, handelnd durch ihre Niederlassung in Zürich, als Anlage-, Liegenchafts- und Finanzanlageverwalter beauftragt. Die Fondsleitung hat im speziellen die Selektion der zum Kauf vorgeschlagenen Liegenchaften, die Abschlüsse der Käufe, die Verwaltung der erworbenen Liegenchaften, das Sicherstellen der Hypothekendarfinanzierung sowie die Liegenchaftsbuchhaltung delegiert. Die genauen Bedingungen des Mandats regelt ein Immobilienvermögensverwaltungsvertrag. Die Procimmo AG hat mit Zustimmung der Fondsleitung die Liegenchaftsverwaltung (technischer Unterhalt, Vermietung, Administration und operative Betreuung der Liegenchaften) an die Privera AG, Gümligen BE und an die Wincasa AG, Winterthur, delegiert.

INFORMATIONS SUR LES TIERS

Experts chargés des estimations

Daniel Hammer, Dipl. Architekt HTL, Olten
Experts en estimations indépendants

Andreas Ammann, dipl. Architekt EPFL/SIA,
Associé chez Wüest Partner SA, Zurich

Jones Lang LaSalle (Schweiz AG), Zürich

Wüest Partner AG, Zürich

Décision de placements et d'administration des biens immobiliers

La Direction du fonds de placement a mandaté la société Procimmo SA dont le siège social est situé à Le Mont sur-Lausanne, agissant par sa succursale à Zurich, en tant que gestionnaire des placements, des biens immobiliers et des placements financiers. La Direction du fonds a tout particulièrement délégué à Procimmo SA le choix des biens immobiliers proposés à l'achat, les conclusions de transactions sur les biens immobiliers, la gestion des biens immobiliers acquis, la mise en place des financements hypothécaires ainsi que la comptabilité relative aux biens immobiliers. Un contrat d'administration des biens immobiliers définit plus précisément les conditions du mandat. La gérance des biens immobiliers a été déléguée par Procimmo SA à Privera AG, dont le siège se trouve à Berne-Gümligen et à Wincasa AG, dont le siège se trouve à Winterthur.

HALBJAHRESBERICHT PER 31. MÄRZ 2020

a) Kurz zusammengefasst

Per 31. März 2020 lag das Nettofondsvermögen (Eigenkapital) des PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II (PSCF 2) bei CHF 366'999'969.- und der Nettoinventarwert (NIW) bezifferte sich auf CHF 117.42 pro Anteil. Der Marktwert sämtlicher Liegenschaften betrug CHF 457'199'000.-. Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) der letzten zwölf Monate erhöhte sich auf 73.52% und der Gesamterfolg über die letzten sechs Monate bezifferte sich auf CHF 8'551'554.-.

b) Rückblick auf das erste Halbjahr (1. Oktober 2019 bis 31. März 2020)

Bei den Liegenschaften in Würenlingen (AG) und Kriens (LU) wurde damit begonnen, Reservflächen auf der Parzelle mit Streetbox-Bauprojekten neu zu optimieren. Dieser Prozess ist auch noch in der neuen Berichtsperiode im Gange. In Würenlingen konnte der Neubau von Streetboxen im ersten halben Berichtsjahr weit vorangetrieben werden, sodass anfangs zweites Semester mit der Vermarktung gestartet werden kann.

In Winterthur (ZH) wurden bei der Liegenschaft an der Hegmattenstrasse umfassende Sanierungen mit der Dachaufstockung im letzten Halbjahr fast abgeschlossen, wodurch zum einen die bestehenden Mietflächen aufgewertet aber auch rund 400 m² zusätzliche Mietflächen generiert wurden.

Das Vermarktungsteam war auch in der vergangenen Berichtsperiode sehr aktiv und konnte insgesamt rund 5'250 m² neue Flächen vermieten. Die starken Vermarktungsaktivitäten der letzten Geschäftsjahre spiegeln sich in der aktuellen Mietausfallrate wider, welche markant auf 14.75% (20.50% per 31. März 2019) gesenkt werden konnte. Gesamthaft konnten im ersten Halbjahr die Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge) im Vergleich zum gleichen Zeitraum im Vorjahr um über CHF 2'590'000.- (+23.4%) auf CHF 13'646'323.- erhöht werden.

RAPPORT SEMESTRIEL AU 31 MARS 2020

a) En résumé

Au 31 mars 2020, la fortune net (fonds propres) du PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II (PSCF 2) s'élevait à CHF 366'999'969.- et la valeur nette d'inventaire (VNI) était de CHF 117.42 par part. La valeur vénale de tous les biens immobiliers était de CHF 457'199'000.-. La marge d'exploitation (marge EBIT) pour les douze derniers mois est passée à 73.52% et le revenu total pour les six derniers mois s'est élevé à CHF 8'551'554.-.

b) Rétrospective du premier semestre (du 1er octobre 2019 au 31 mars 2020)

Les immeubles à Würenlingen (AG) et Kriens (LU) disposent de surfaces de réserves sur la parcelle qui ont commencé à être optimisées avec des nouveaux projets de construction de Streetbox. Ce processus se poursuit au cours du nouvel exercice. A Würenlingen, la construction de nouveaux Streetbox a pu considérablement progresser au cours de la première moitié de l'exercice, de sorte que la commercialisation pourra commencer au début du second semestre de l'année.

A Winterthur (ZH), les importantes rénovations sur l'immeuble à la Hegmattenstrasse, avec rehaussement du toit, ont presque été achevées au cours du précédent semestre, ce qui a non seulement amélioré les surfaces locatives existantes mais a également généré environ 400 m² de surfaces locatives supplémentaire.

L'équipe commerciale est restée très active au cours du dernier exercice et a pu louer un total d'environ 5'250 m² de nouvelles surfaces. Les fortes activités de commercialisation des derniers exercices se reflètent dans le taux actuel de perte sur loyers, qui a été considérablement réduit à 14.75% (contre 20.50% au 31 mars 2019). Dans l'ensemble, les revenus locatifs (revenus bruts réalisés) ont augmenté de plus de CHF 2'590'000.- (+23,4 %) pour atteindre CHF 13'646'323.- au premier semestre par rapport à la même période de l'année précédente.

Im ersten Semester der Berichtsperiode 2019/2020 wurde keine Akquisition vollzogen.

Aucune nouvelle acquisition n'a eu lieu au cours du premier semestre de l'exercice 2019/2020.

c) Vermögens- und Erfolgsrechnung per 31. März 2020

Per 31. März 2020 betrug das Total der Erträge CHF 15'266'016.- und das Total der Aufwendungen CHF 6'097'698.-. Der Nettoertrag erhöhte sich auf CHF 9'168'318.- und der Gesamterfolg bezifferte sich auf CHF 8'551'554.-. Aufgrund dessen, dass im ersten Halbjahr eine Kapitalerhöhung durchgeführt wurde, die entsprechenden Ankäufe aber erst nach der Berichtsperiode erfolgten, ist der Nettoinventarwert pro Anteil in der Berichtsperiode im Vergleich zum Vorhalbjahr nur leicht gestiegen. Bereinigt um die letzte Dividendenausschüttung betrug die Anlagerendite des PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II (PSCF 2) daher am Ende des ersten Semesters der Berichtsperiode 2019 / 2020 auf zwölf Monate gerechnet 4.67%.

Das Nettofondsvermögen (Eigenkapital) lag bei CHF 366'999'969.- und der Marktwert sämtlicher Immobilien bei CHF 457'199'000.-. Die Fremdfinanzierungsquote sank per Ende März 2020 auf 31.62%, die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) betrug 73.52%. Die Eigenkapitalrendite (ROE) belief sich auf 4.16%. Der NIW nahm leicht zu auf CHF 117.42 pro Anteil (im Vergleich zu CHF 117.39 per 31. März 2019). Per 31. März 2020 betrug der WAULT (durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge) über das gesamte Portfolio gerechnet 5.22 Jahre.

Die gesamte vermietbare Fläche aller Immobilienobjekte belief sich per Ende März 2020 auf 336'735 m² (gemäss Bewertung von Wüest Partner AG, gegenüber 298'923 m² per Ende März 2019). Die Hypothekarzinsen betragen CHF 730'998.-. Die TER REF (GAV) sank auf 0.87%.

d) Ausblick

Ende März 2020 hat der Fonds über eine Kapitalerhöhung CHF 55 Mio. aufgenommen. Während der Zeichnungsfrist sind die Finanzmärkte aufgrund der Corona-Pandemie weltweit von einer heftigen Korrektur getroffen worden. Die Emission

c) Bilan financier et compte de résultat au 31 mars 2020

Au 31 mars 2020, le total des revenus s'élevait à CHF 15'266'016.- et le total des charges à CHF 6'097'698.-. Le résultat net a augmenté à CHF 9'168'318.- et le résultat total s'est établi à CHF 8'551'554.-. Étant donné qu'une augmentation de capital a été réalisée au cours du premier semestre de l'exercice, mais que les achats correspondants n'ont été effectués qu'après la période de référence, la valeur nette d'inventaire par part n'a que légèrement augmenté au cours de la période de référence par rapport au semestre précédent. Corrigé du dernier versement de dividendes, le rendement de placement du PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II (PSCF 2) à la fin du premier semestre de la période de référence 2019 / 2020 a donc été de 4.67 % calculé sur douze mois.

La fortune nette du fonds (fonds propres) ressortait à CHF 366'999'969.- et la valeur vénale de tous les biens immobiliers à CHF 457'199'000.-. A fin mars 2020, le coefficient d'endettement a reculé à 31.62%, la marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) se situait à 73.52%. Le rendement des fonds propres (ROE) était de 4.16%. La VNI a légèrement progressé, à CHF 117.42 par part (contre CHF 117.39 au 31 mars 2019). La WAULT (durée résiduelle moyenne pondérée des contrats de location) calculée sur l'ensemble du portefeuille s'établissait à 5.22 ans au 31 mars 2020.

La surface totale à louer de tous les objets immobiliers représentait à fin mars 2020 environ 336'735 m² (selon l'estimation de Wüest Partner AG, contre 298'923 m² à fin mars 2019). Les intérêts hypothécaires s'élevaient à CHF 730'998.-. La TER REF (GAV) est tombée à 0.87%.

d) Perspectives

Fin mars 2020, le fonds a procédé à une augmentation de capital de CHF 55 millions. Pendant la période de souscription, les marchés financiers du monde entier ont connu une sévère correction due à la pandémie de

kann aber vor dem Hintergrund der aktuell unsicheren Lage an den Finanzmärkten als erfolgreiches Signal gewertet werden. Im Anschluss an die Kapitalerhöhung hat der Fonds Anfang April 2020 zwei Immobilien mit einem Marktwert von rund CHF 43.1 Mio. in Interlaken (BE) und Regensdorf (ZH) erworben.

Die Immobilie in Interlaken an der Kammstrasse mit einem Marktwert von rund CHF 25.5 Mio. umfasst zwei Gebäude: ein praktisch neues Bürohaus (Jahrgang 2016) mit vermietbaren Flächen von rund 3'100 m² und ein Gewerbebau mit vermietbaren Flächen von über 11'400 m². Die Bruttorendite-Soll auf Gestehungskosten beträgt 6.1%.

Bei der zweiten Liegenschaft in Regensdorf an der Bahnstrasse mit einem Marktwert von rund CHF 17.6 Mio. und vermietbaren Flächen von fast 8'000 m² handelt es sich um eine Immobilie, die vorwiegend zu Gewerbe- und Bürozwecken genutzt wird. Die Bruttorendite-Soll auf Gestehungskosten beläuft sich bei dieser Liegenschaft auf 6.8%.

Die Vermögensverwalterin prüft weitere Immobilienakquisitionen, um den Fonds weiter diversifizieren und entwickeln zu können.

Im zweiten Geschäftshalbjahr ist aufgrund der Corona-Pandemie und ihren Auswirkungen davon auszugehen, dass Unternehmen zurückhaltend mit Neuinvestitionen reagieren werden. Deshalb rechnet die Vermögensverwalterin damit, dass sich die starken Vermietungsleistungen der vergangenen Jahre bis Jahresende etwas verlangsamen. Weiterhin wird der Fokus darauf gelegt, bestehende Mieter in den Liegenschaften zu halten.¹

Was die baulichen Entwicklungen im Portfolio betrifft, so wurde bei der Liegenschaft in Kriens das Baugesuch für den Neubau von modularen Gewerbeboxen im April 2020 bewilligt. Der Baustart ist für Juni 2020 vorgesehen.

Die Vermögensverwalterin, die zunehmend für das Thema «Environment, Social, Governance» (ESG) sensibilisiert ist, hat eine Arbeitsgruppe aufgesetzt, um eine ESG-Strategie zu erarbeiten, die Nachhaltigkeitsaspekte bestmöglich berücksichtigt. Ausserdem wird über den gesamten Fonds geprüft, welche Gebäude mit Photovoltaik-Anlagen aufgewertet und bei welchen Liegenschaften im Falle von Heizungssanierungen Optimierungen

coronavirus. L'émission peut toutefois être vue comme une réussite dans le contexte actuel de forte incertitude sur les marchés financiers. Suite à l'augmentation de capital, le fonds a acquis début avril 2020 deux biens immobiliers à Interlaken (BE) et à Regensdorf (ZH), pour une valeur vénale d'environ CHF 43.1 millions.

Le bien immobilier situé à Interlaken à la Kammstrasse, d'une valeur vénale d'environ CHF 25.5 millions, comprend deux bâtiments: un immeuble de bureaux pratiquement neuf (construit en 2016) d'une surface louable d'environ 3'100 m², et un bâtiment artisanal d'une surface louable de plus de 11'400 m². Le rendement brut théorique sur le prix de revient est de 6.1%.

Le deuxième bien immobilier est situé à la Bahnstrasse de Regensdorf; d'une valeur vénale d'environ CHF 17.6 millions et d'une superficie louable de près de 8'000 m², il s'agit d'un immeuble principalement artisanal et de bureaux. Le rendement brut théorique sur le prix de revient pour cet immeuble est de 6.8%.

Le gestionnaire du fonds étudie d'autres acquisitions de biens immobiliers afin de continuer à diversifier et à développer le fonds.

Au cours du second semestre de l'exercice, il faut s'attendre à ce que la pandémie de coronavirus et ses conséquences rendent les entreprises plus prudentes dans leurs nouveaux investissements. Le gestionnaire du fonds s'attend donc à ce que la forte performance des locations observée ces dernières années se ralentisse quelque peu d'ici la fin de l'année. L'accent sera en outre mis sur le maintien dans les immeubles des locataires actuels.¹

En ce qui concerne les constructions dans le portefeuille, la demande de permis de construire pour les Streetbox modulaires de l'immeuble de Kriens a été approuvée en avril 2020. La construction devrait commencer en juin 2020.

Le gestionnaire du fonds, de plus en plus sensible aux objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), a mis en place un groupe de travail pour développer une stratégie ESG tenant compte au mieux des aspects de durabilité. En outre, l'ensemble du fonds sera passé en revue pour déterminer quels bâtiments peuvent être équipés de systèmes photovoltaïques et quels immeubles

durchgeführt werden können. In der Liegenschaft in Pratteln existiert bereits eine Photovoltaik-Anlage auf dem Gebäudedach.

Die Vermögensverwalterin hat für das Geschäftsjahr 2019 / 2020 eine stabile Dividendenzahlung von CHF 5.00 vorgesehen. Des Weiteren ist geplant, den Fonds Ende 2020 / Anfang 2021 in einen Publikumsfonds umzuwandeln und ihn an der Börse SIX Swiss Exchange zu kotieren.

peuvent être optimisés lors de rénovations du système de chauffage. L'immeuble de Pratteln dispose déjà d'un système photovoltaïque sur le toit.

Le gestionnaire du fonds a prévu le versement d'un dividende stable de CHF 5.00 pour l'exercice 2019 / 2020. Il est également prévu d'ouvrir le fonds au public et de le faire coter à la bourse SIX Swiss Exchange pour fin 2020 / début 2021.

¹ Umfassendere Informationen über die potenziellen Auswirkungen von COVID-19 sind im Anhang enthalten.

¹ Des informations plus détaillées sur les impacts potentiels du COVID-19 sont mentionnées dans l'annexe.

KENNZAHLEN / CHIFFRES RÉSUMÉS

	per / au 31.03.2020	per / au 31.03.2019
	in / en CHF	in / en CHF
Gesamtvermögen / Fortune totale	538'765'183	469'727'177
Nettofondsvermögen / Fortune nette du fonds	366'999'969	313'370'914
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten		
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	436'469'000	406'940'000
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)		
Valeur vénale estimée des immeubles en construction (y.c. le terrain)	20'730'000	

Informationen der vorhergehenden Jahre / Information des années précédentes

	Anteile im Umlauf	Nettoinventarwert pro Anteil	Ausschüttung des Reingewinns pro Anteil	Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Anteil	Nettofondsvermögen
	Parts en circulation	Valeur nette d'inventaire d'une part	Distribution résultat net par part	Distribution du gain en capital par part	Fortune nette
	in / en CHF	in / en CHF	in / en CHF	in / en CHF	in / en CHF
31.03.2020	3'125'425	117.42	-	-	366'999'969
31.03.2019	2'669'495	117.39	-	-	313'370'914
31.03.2018	2'184'133	113.53	-	-	247'954'900

Nach den SFAMA-Richtlinien berechnete Kennzahlen / Indices calculés selon la directive de la SFAMA 01.10.2019 - 31.03.2020

	per / au 31.03.2020	per / au 31.03.2019
Mietausfallrate / Taux de perte sur loyers ³	14.75%	20.50%
Fremdfinanzierungsquote / Coefficient d'endettement	31.62%	34.77%
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge) / Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) ¹	73.52%	72.06%
Fondbetriebsaufwandquote / Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF (GAV)) ¹	0.87%	0.96%
Fondbetriebsaufwandquote / Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF (MV)) ¹	1.16%	1.29%
Eigenkapitalrendite "Return on Equity" / Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE) ¹	4.16%	7.05%
Rendite des investierten Kapitals / Rendement du capital investi (ROIC) ⁴	4.88%	2.83%
Agio / Agio	4.75%	5.55%
Anlagerendite / Rendement de placement ¹	4.67%	8.41%

Performance Procimmo Swiss Commercial Fund II

	Seit Bestehen des Fonds depuis création du fonds	In der Berichtsperiode 01.10.2019 - 31.03.2020 exercice comptable	In der Berichtsperiode 01.10.2018 - 31.03.2019 exercice comptable
Procimmo Swiss Commercial Fund II	61.95%	-2.57%	-1.17%
SXI Real Estate® Funds TR	42.40%	1.26%	11.85%

¹ Berechnung für 12 Monate / calcul pour 12 mois

² Berechnung für 6 Monate / calcul pour 6 mois

³ Die Mietausfallrate wurde bis zum Abschluss per 31.03.2019 jeweils auf 12 Monaten berechnet. Ab dem Abschluss per 31.03.2020 wird die Mietausfallrate neu jeweils auf 6 Monaten berechnet.

³ Le taux de perte sur loyers a été calculé pour 12 mois jusqu'à la clôture au 31.03.2019. A partir de la clôture au 31.03.2020, le taux de perte sur loyers sera calculé pour 6 mois.

⁴ Die Rendite des investierten Kapitals wurde bis zum Abschluss per 31.03.2019 jeweils auf 6 Monaten berechnet. Ab dem Abschluss per 31.03.2020 wird die Rendite des investierten Kapitals neu jeweils auf 12 Monaten berechnet.

⁴ Le rendement du capital investi a été calculé pour 6 mois jusqu'à la clôture au 31.03.2019. A partir de la clôture au 31.03.2020, le rendement du capital investi sera calculé pour 12 mois.

VERMÖGENSRECHNUNG / COMPTE DE FORTUNE
31.03.2020
31.03.2019

	CHF	CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken <i>Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces</i>	61'995'517.49	57'424'289.00
Grundstücke, aufgeteilt in / <i>Immeubles, divisés en:</i>		
- Kommerziell genutzte Liegenschaften / <i>Immeubles à usage commercial</i>	436'469'000.00	406'940'000.00
- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	20'730'000.00	0.00
- <i>Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction</i>		
Sonstige Vermögenswerte / <i>Autres actifs</i>	19'570'665.13	5'362'888.00
Gesamtfondsvermögen abzüglich / <i>Fortune totale du fonds, dont à déduire</i>	538'765'182.62	469'727'177.00
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in: / <i>Engagements à court terme, divisés selon :</i>		
- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten <i>Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements</i>	45'000'000.00	41'500'000.00
- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten / <i>Autres engagements à court terme</i>	19'944'141.09	6'802'977.00
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in: / <i>Engagements à long terme, divisés selon :</i>		
- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten <i>- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques</i>	99'572'500.00	100'000'000.00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	374'248'541.53	321'424'200.00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation		
Geschätzte Liquidationssteuern / <i>Estimation des impôts dus en cas de liquidation</i>	-7'248'573.00	-8'053'286.00
Nettofondsvermögen / <i>Fortune nette du fonds</i>	366'999'968.53	313'370'914.00

Veränderung des Nettofondsvermögens / *Variation de la fortune nette du fonds*
01.10.2019
01.10.2018
31.03.2020
31.03.2019

	CHF	CHF
Nettofondsvermögen per Beginn der Rechnungsperiode / <i>Fortune nette du fonds au début de l'exercice</i>	320'044'345.53	258'156'190.00
Ausschüttung / <i>Distribution</i>	-13'881'374.00	-11'466'698.00
Saldo aus dem Anteilverkehr / <i>Solde des mouvements de parts</i>	52'285'442.57	54'816'784.00
Gesamterfolg / <i>Résultat total</i>	8'551'554.43	11'864'638.00
Nettofondsvermögen per Ende der Rechnungsperiode / <i>Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice</i>	366'999'968.53	313'370'914.00

Anzahl Anteile im Umlauf / *Nombre de parts en circulation*
01.10.2019
01.10.2018
31.03.2020
31.03.2019

Stand zu Beginn der Rechnungsperiode / <i>Situation au début de l'exercice</i>	2'669'495	2'184'133
Anzahl ausgegebene Anteile / <i>Nombre de parts émises</i>	455'930	485'362
Anzahl zurückgenommene Anteile / <i>Nombre de parts rachetées</i>	0	0
Stand per Ende der Rechnungsperiode / <i>Situation à la fin de l'exercice</i>	3'125'425	2'669'495
Nettoinventarwert pro Anteil / <i>Valeur nette d'inventaire par part</i>	117.42	117.39

Angaben früherer Jahre
Indications des années précédentes
Nettofondsvermögen
Fortune nette du fonds

in / en CHF

Inventarwert pro Anteil
Valeur nette d'inventaire

in / en CHF

31.03.2020	366'999'969	117.42
30.09.2019	320'044'345	119.89
31.03.2019	313'370'914	117.39
30.09.2018	258'156'190	118.20
31.03.2018	247'954'900	113.53
30.09.2017	189'540'356	115.71
31.03.2017	184'925'598	112.89
30.09.2016	185'959'952	113.52
31.03.2016	119'804'982	109.70
	76'387'717	104.92
30.09.2015		(nach Ausschüttung) (après distribution)
31.03.2015	77'021'549	105.79

ERFOLGSRECHNUNG / COMPTE DE RÉSULTAT

31.03.2020

31.03.2019

	CHF	CHF
Erträge / Revenus		
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge) / <i>Loyers (rendements bruts)</i>	13'646'322.53	11'056'117.00
Übrige Erträge / <i>Autres revenus</i>	401'750.62	1'187'258.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen <i>Participation des souscripteurs aux revenus nets courus</i>	1'217'942.93	2'057'935.00
Total Erträge abzüglich: / Total des revenus, dont à déduire:	15'266'016.08	14'301'310.00
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten <i>Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques</i>	730'998.20	743'785.00
Sonstige Passivzinsen / <i>Autres intérêts passifs</i>	71'891.10	71'866.00
Unterhalt und Reparaturen / <i>Entretien et réparations</i>	955'368.83	1'244'435.00
Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in: / <i>Administration des immeubles, divisés en :</i>		
- Liegenschaftsaufwand / <i>Frais liés aux immeubles</i>	984'363.62	799'062.00
- Verwaltungsaufwand / <i>Frais d'administration</i>	408'433.20	322'876.00
Liegenschaftssteuern / <i>Impôts fonciers</i>	44'218.00	45'429.00
Steuern auf Einkommen und Vermögen / <i>Impôts revenus et fortune</i>	1'133'676.00	941'883.00
Schätzungs- und Prüfaufwand / <i>Frais d'estimation et d'audit</i>	85'631.30	60'000.00
Reglementarische Vergütungen an: / <i>Rémunérations réglementaires versées :</i>		
- an die Fondsleitung / <i>à la direction</i>	1'513'619.39	1'353'398.00
- an die Depotbank / <i>à la banque dépositaire</i>	79'684.15	60'072.00
Sonstiger Aufwand / <i>Autres charges</i>	89'814.50	228'652.00
Total Aufwand / Total des charges	6'097'698.29	5'871'458.00
Nettoertrag / Résultat net	9'168'317.79	8'429'852.00
Realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste / <i>Gains et pertes en capitaux réalisés</i>	0.00	18'982.00
Kapitalgewinne nach Steuern / Gains et pertes en capitaux réalisés nets	0.00	18'982.00
Realisierter Erfolg / Résultat réalisé	9'168'317.79	8'448'834.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung) / <i>Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)</i>	-2'140'388.36	757'604.00
Liquidationssteuern (Veränderung) / <i>Impôts en cas de liquidation (variation)</i>	1'523'625.00	2'658'200.00
Gesamterfolg / Résultat total	8'551'554.43	11'864'638.00

IMMOBILIENINVENTAR / INVENTAIRE DES IMMEUBLES

Kommerziell genutzte Liegenschaften Immeubles à usage commercial

Kanton	Ort/Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert ¹	Mietzinseinnahmen ⁵ (erzielte Bruttoerträge)	Leerstände gesamt ⁴
Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale ¹	Loyers ⁵ (rendements bruts)	Total vacant ⁴
		in / en CHF	in / en CHF	in / en CHF	
AG	Muri				
	Pilatusring 2	7'312'911	9'017'000	292'959	9.70%
	Oberentfelden				
	Industriestrasse 8	8'580'583	8'400'000	240'952	24.70%
	Spreitenbach				
	⁽²⁾ Händlistrasse 17	9'337'927	9'252'000	272'196	22.25%
	Wallbach				
	Rheinstrasse 74	5'727'852	4'886'000	248'056	31.22%
	Wohlen				
	Zentralstrasse 54A	4'300'924	5'286'000	146'361	0.00%
	Würenlos				
	Grosszelgstrasse 21, 21a	5'644'790	6'732'000	209'502	0.00%
BE	Bern				
	⁽²⁾ Bümplizstrasse 35	4'958'643	4'644'000	208'728	0.00%
	Biel				
	Mattenstrasse 133	2'511'369	2'834'000	87'863	2.19%
	Kirchberg				
	Industrie Neuhof 25	2'950'502	2'788'000	76'534	22.92%
	Münsingen				
	Südstrasse 4, 4a, 6	10'706'809	9'992'000	351'778	25.74%
FR	Murten				
	Bahnhofstrasse 18	13'288'619	14'440'000	514'387	0.00%
LU	Dierikon				
	Industriestrasse 1	38'122'201	38'190'000	960'779	14.07%
	Kriens				
	Rengglochstrasse 19/21	9'033'160	10'360'000	311'467	1.50%
	Kriens				
	Rengglochstrasse 38	4'851'129	5'168'000	159'344	0.00%
	Nebikon				
	Bahnhofstrasse 33	20'609'735	19'400'000	627'675	14.66%
	Root				
	Oberfeld 2, 4	13'002'132	13'560'000	340'964	10.75%
SO	Niederbuchsiten				
	Neumatt 10	4'151'431	5'083'000	170'812	15.95%
ZH	Dietlikon				
	Lerzenstrasse 20	28'527'621	29'670'000	870'098	9.27%
	Dietlikon				
	Riedstrasse 10, 12, 14	49'442'049	52'160'000	1'587'853	24.12%
	Dietlikon				
	Neue Winterthurerstrasse 20	10'553'728	10'880'000	208'209	37.67%
	Embrach				
	Hardhofstrasse 15/17	11'829'419	15'710'000	451'174	22.02%
	Neftenbach				
	Rotfarb 3	17'684'590	17'710'000	530'787	0.31%
	Oberglatt				
	Wehntalerstrasse 6	8'839'959	9'738'000	331'120	6.03%
	Winterthur				
	Hegmattenstrasse 24-26	5'542'510	7'501'000	249'518	3.43%
	Winterthur				
	Industriestrasse 24	10'120'433	10'450'000	330'302	17.27%
Total		307'631'025	323'851'000	9'779'417	

Kommerziell genutzte Liegenschaften (triple-net ³)
Immeubles à usage commercial (triple-net ³)

Kanton	Ort/Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert ¹	Mietzinseinnahmen ⁵ (erzielte Bruttoerträge)	Leerstände gesamt ⁴
Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale ¹	Loyers ⁵ (rendements bruts)	Total vacant ⁴
		in / en CHF	in / en CHF	in / en CHF	
AG	Hägglingen				
	Sonnhalde	36'376'344	37'340'000	1'096'104	0.00%
	Villmergen				
	Durisolstrasse 8	7'682'295	8'778'000	225'417	0.00%
BL	Pratteln				
	Im Wannenboden 9	18'705'024	18'240'000	500'000	0.00%
GR	Landquart				
	Kantonsstrasse 16	45'907'073	48'260'000	1'397'514	4.98%
Total		108'670'736	112'618'000	3'219'035	

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

AG	Würenlingen	Gestehungskosten	Verkehrswert ¹	Mietzinseinnahmen ⁵ (erzielte Bruttoerträge)	Leerstände gesamt ⁴
	Industrie Althau	20'503'514	20'730'000	647'870	28.14%
Total		20'503'514	20'730'000	647'870	

Zusammenfassung / Résumé	Gestehungskosten	Verkehrswert ¹	Mietzinseinnahmen ⁵ (erzielte Bruttoerträge)	Leerstände gesamt ⁴
	Prix de revient	Valeur vénale ¹	Loyers ⁵ (rendements bruts)	Total vacant ⁴
	in / en CHF	in / en CHF	in / en CHF	
Kommerziell genutzte Liegenschaften				
Immeubles à usage commercial	307'631'025	323'851'000	9'779'417	
Kommerziell genutzte Liegenschaften (triple-net)				
Immeubles à usage commercial (triple-net)	108'670'736	112'618'000	3'219'035	
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten				
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	20'503'514	20'730'000	647'870	
Total	436'805'275	457'199'000	13'646'323	13.01%

Total Brandversicherungswert der Liegenschaften: CHF 610'543'710 / La valeur incendie totale des immeubles s'élève à CHF 610'543'710

Mieter, die mehr als 5% der gesamten Mieteinnahmen des Immobilienfonds ausmachen:

Locataires représentant chacun plus de 5% de l'ensemble des revenus locatifs du fonds:

- Landqart AG (Mieteinnahmen: CHF 2'795'028) / Landqart AG (Revenus locatifs: CHF 2'795'028)

- Flex Precision Plastic Solutions (Switzerland) AG (Mieteinnahmen: CHF 2'192'208) / Flex Precision Plastic Solutions (Switzerland) AG (Revenus locatifs: CHF 2'192'208)

¹ Die Expertisen basieren auf dem realen Mieterspiegel per 31.03.2020. Sämtliche Anlageobjekte werden in Anlehnung an die Bestimmungen von Art. 84 Abs. 2 KKV-FINMA nach der gleichen Bewertungskategorie dargestellt.

¹ Les expertises ont été basées sur les états locatifs réels du 31.03.2020. Tous les objets sont représentés avec la même catégorie d'évaluation, selon les dispositions de l'article 84 paragraphe 2 OPC-FINMA.

² im Baurecht / En droit de superficie

³ Triple-net Mietvertrag: Sämtliche mit der Immobilie in Zusammenhang stehende Kosten gehen zu Lasten des Mieters. So beispielsweise die Aufwände für Unterhalt, Instandstellung/Instandsetzung, Versicherungen und Abgaben sowie die Liegenschaftssteuern.

³ Contrats de bail Triple-net: la totalité des coûts relatifs aux immeubles est à la charge du locataire, comme par exemple les charges pour l'entretien, les remises en état/réparations, les assurances ainsi que les taxes et les impôts d'immeubles.

⁴ Beziehung zwischen den Jahresleerständen im Zeitraum vom 01.04.2019 - 31.03.2020 und dem theoretischen Mieterspiegel per 31.03.2020.

⁴ Rapport entre les surfaces vacantes annuelles dans la période du 01.04.2019 au 31.03.2020 et l'état locatif théorique du 31.03.2020.

⁵ vom 01.10.2019 - 31.03.2020 / du 01.10.2019 - 31.03.2020

AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE / **LISTE DES ACHATS ET DES VENTES**

Käufe / Achats

In der Berichtsperiode haben keine Käufe stattgefunden. / **Aucun achat a eu lieu dans la période.**

Verkäufe / Ventes

In der Berichtsperiode haben keine Verkäufe stattgefunden. / **Aucune vente a eu lieu dans la période.**

HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL / DÉTAILS DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 30.09.19	Aufgenommen	Zurückbezahlt	Kapital per 31.03.20
Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 30.09.19	Tiré	Remboursé	Capital au 31.03.20
			in/en CHF			in/en CHF
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (<1 Jahr)						
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)						
0.60%	08.07.2019	06.12.2019	10'000'000		-10'000'000	0
0.55%	26.06.2019	27.02.2020	21'000'000		-21'000'000	0
0.55%	06.03.2020	06.04.2020		10'000'000		10'000'000
0.55%	27.02.2020	27.04.2020		21'000'000		21'000'000
0.60%	31.01.2020	30.04.2020		8'000'000		8'000'000
0.55%	24.02.2020	30.04.2020		6'000'000		6'000'000
0.56%	Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (<1 Jahr)	Total / Totaux	31'000'000	45'000'000	-31'000'000	45'000'000
	Taux moyen pondéré (moins de 1 an)					
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)						
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)						
0.90%	23.12.2016	23.12.2021	4'780'000			4'780'000
0.88%	13.09.2017	13.09.2022	4'000'000			4'000'000
0.89%	31.03.2018	31.03.2023	1'100'000			1'100'000
1.03%	11.10.2016	11.10.2023	5'200'000			5'200'000
1.04%	30.09.2016	30.09.2024	4'330'000			4'330'000
0.96%	Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (von 1 bis 5 Jahren)	Total / Totaux	19'410'000	0	0	19'410'000
	Taux moyen pondéré (de 1 à 5 ans)					
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (>5 Jahren)						
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)						
1.30%	10.07.2017	10.07.2025	13'000'000			13'000'000
1.28%	22.01.2018	22.01.2026	18'145'000		-142'500	18'002'500
1.25%	31.03.2017	31.03.2026	10'950'000			10'950'000
1.22%	26.09.2017	28.09.2026	3'800'000			3'800'000
1.41%	10.07.2017	10.07.2027	4'910'000			4'910'000
1.41%	13.09.2017	13.09.2027	10'000'000			10'000'000
1.37%	29.06.2018	29.06.2028	19'500'000			19'500'000
1.32%	Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (>5 Jahren)	Total / Totaux	80'305'000	0	-142'500	80'162'500
	Taux moyen pondéré (plus de 5 ans)					
1.04%	Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (Total)	Total / Totaux	130'715'000	45'000'000	-31'142'500	144'572'500
	Taux moyen pondéré (total)					

EFFEKTIVER PROZENTSATZ DER ENTSCHÄDIGUNGEN

INFORMATION SUR LE TAUX EFFECTIF DES RÉMUNÉRATIONS

Entschädigung der Fondsleitung / Rémunération à la direction de fonds

	Maximalsatz / Taux maximum	Effektiver Satz / Taux effectif
Verwaltungskommission / Commission de gestion	1.50%	0.96%
Ausgabekommission / Commission d'émission	5.00%	4.00%
Rücknahmekommission / Commission de rachat	5.00%	N/A
Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften Commission pour l'achat et la vente d'immeubles	3.00%	N/A
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften Commission de gestion des immeubles	5.00%	2.99%
Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	3.00%	0.00%

Entschädigung der Depotbank / Rémunération à la banque dépositaire

	Maximalsatz / Taux maximum	Effektiver Satz / Taux effectif
Kommission für die Verwaltung, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung (Teil der Verwaltungskommission) Commission pour la gestion, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds (part de la commission de gestion)	0.0425%	0.0425%
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs	0.25%	0.25%
Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe Commission pour la garde des cédules hypothécaires non gagées	CHF 125.-(pro Schuldbrief)	CHF 125.-(par cédule)

in / en CHF

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften
Montant total des obligations de paiement contractuelles après la clôture du bilan pour des achats d'immeubles, des contrats de travaux et pour l'investissement dans l'immobilier

1'527'757

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.

ANNEXE

Montant du compte d'amortissement des immeubles

Aucun montant n'a été affecté à l'amortissement.

Montant du compte provision pour réparations futures

Aucun montant n'a été affecté en vue de réparations futures.

Montant du compte prévu pour être réinvesti

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant

Aucune part n'a été présentée au rachat.

Informations sur les dérivés

Le fonds ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

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 Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) 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 SFAMA 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.

Principes d'évaluation de la fortune du fonds (méthode d'estimation et données quantitatives sur les hypothèses du modèle d'estimation) et du calcul de la valeur nette d'inventaire

Conformément aux dispositions légales et à la directive de la Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA), l'évaluation des biens immobiliers a été effectuée par les experts indépendants au moyen de la méthode « Discounted Cash Flow » (DCF). Cette évaluation est fondée sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et consiste à projeter les revenus et dépenses futurs sur une période donnée. Les flux nets de trésorerie, ainsi calculés, sont actualisés et la somme de ces montants et de la valeur résiduelle de l'immeuble permettent d'obtenir la valeur vénale. Cette dernière correspond à la juste valeur de marché de l'immeuble au moment de l'évaluation.

Les experts confirment que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la LPCC et de l'OPCC ainsi qu'aux directives de la SFAMA et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier. Conformément aux Swiss Valuation Standards, la valeur de marché indiquée par immeuble représente la «juste valeur», autrement dit le prix de vente susceptible d'être obtenu dans des conditions normales et dans le contexte de marché actuel, sans tenir compte d'éventuels frais de transaction.

La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

Methode von Wüest Partner AG

Wüest Partner AG wendet das Discounted Cash Flow-Modell (DCFModell) für einen bestimmten Zeitraum an, d. h. die Cashflows werden für einen Zeithorizont in der Grössenordnung der verbleibenden Nutzungsdauer der Liegenschaft geschätzt. In diesem Fall entspricht der aktuelle Wert der Liegenschaft der Summe der über diesen Zeitraum aktualisierten Netto-Cashflows. Im Übrigen werden die erwarteten Cashflows in Echtzeit dargestellt, was den Vorteil einer besseren Leserlichkeit der Vorhersagen hat.

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

Der marktgerechte Diskontsatz 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 AG und der Beurteilung des Zustands jeder Liegenschaft ergänzt. Durch die Prüfung der Mietverträge kann genau festgestellt werden, ob Nebenkosten, Umbauten zulasten des Mieters und/oder Vermieters usw. bestehen.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.70% und 5.05%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.15%.

Méthode de Wüest Partner SA

Wüest Partner SA utilise le modèle Discounted Cash Flow (DCF) à une période : les cash-flows sont estimés sur un horizon-temps correspondant à la durée d'utilisation restante de l'immeuble, dans ce cas, la valeur actuelle de l'immeuble est égale à la somme des cash-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 SA 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 SA 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.

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.70% à 5.05%.

Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 4.15%.

Marktumfeld Corona-Virus/COVID-19

Die Folgen der Corona-Krise sind im Moment noch schwer abzuschätzen, gesamtwirtschaftlich wird weltweit von einer Rezession ausgegangen. Dies wird zwangsläufig auch Auswirkung auf den Immobilienmarkt haben.

Geschäftsliegenschaften sind dabei von der Corona-Krise generell stärker betroffen als Mehrfamilienhäuser, wobei die Auswirkungen je nach Segment, Mieterschaft und Standort sehr unterschiedlich sein können. Es wird angenommen, dass als Folge der Corona-Krise der Onlinehandel weiter gestärkt wird. Der Strukturwandel im Retail würde dementsprechend beschleunigt, weshalb insbesondere für Retailliegenschaften negative Auswirkungen zu erwarten sind. Logistikimmobilien hingegen würden vom zunehmenden Onlinehandel profitieren. Abgesehen von wenigen Ausnahmen kann für die übrigen Segmente im Bereich Gewerbeimmobilien eine solche Annahme nur begrenzt getroffen werden.

Die Situation des Fonds PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II wird vor dem Hintergrund der Corona-Krise aktuell als stabil eingeschätzt, es werden nur punktuell negative Auswirkungen erwartet. Diese Einschätzung deckt sich mit den Rückmeldungen und Erfahrungen der Vermögensverwalterin.

Um der erhöhten Unsicherheit Rechnung zu tragen, wurden in den Bewertungen höhere Leerstände einkalkuliert und die Marktmieten wurden zum Teil leicht reduziert. Bei den Diskontierungen wurde ein zusätzlicher Risikofaktor berücksichtigt.

Environnement du marché Corona virus/COVID-19

Les conséquences de la crise Corona/COVID-19 sont encore difficiles à évaluer pour le moment. En termes macroéconomiques, une récession est attendue dans le monde entier.

Cela aura inévitablement un impact sur le marché de l'immobilier. Les immeubles commerciaux sont généralement plus touchés par la crise Corona/COVID-19 que les maisons résidentielles, bien que les effets puissent varier considérablement selon le segment, les locataires et l'emplacement. On suppose que le commerce en ligne sera encore renforcé à la suite de la crise Corona/COVID-19. Le changement structurel dans le secteur du commerce de détail serait accéléré en conséquence, c'est pourquoi des effets négatifs sont attendus pour les biens immobiliers de détail en particulier. Les biens logistiques, en revanche, profiteraient de l'augmentation du commerce en ligne. À quelques exceptions près, une telle hypothèse ne peut être faite que dans une mesure limitée pour les autres segments du secteur de l'immobilier commercial.

Dans le contexte de la crise Corona/COVID-19, la situation du Procimmo Swiss Commercial Fund II est actuellement jugée stable, seuls des effets négatifs sélectifs étant attendus. Cette évaluation est cohérente avec le retour d'information et l'expérience de la gestion du fonds.

Afin de tenir compte de l'incertitude accrue, des taux d'inoccupation plus élevés ont été pris en compte dans les évaluations et les loyers du marché ont été légèrement réduits dans certains cas. Un facteur de risque supplémentaire a été pris en compte dans l'actualisation.

Schätzungsprinzipien der Bankguthaben

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

Berechnungsprinzip des Nettoinventarwerts

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

Principes d'évaluation des avoirs en banques

Les avoirs en banque sont évalués à la valeur nominale. En cas de changements notables des conditions de solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

Principe de calcul de la valeur nette d'inventaire

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 deux chiffres après la virgule.

Einschätzung zu den möglichen Auswirkungen im Zusammenhang mit der Gesundheitskrise von COVID-19

Wie im Teil «HALBJAHRESBERICHT PER 31. MÄRZ 2020» erwähnt hat die Corona-Pandemie seit Anfang 2020 weltweit erhebliche Auswirkungen auf die Wirtschaft und die Kapitalmärkte.

Zum Zeitpunkt der Publikation der Halbjahreszahlen (31. Mai 2020) ist es praktisch unmöglich, die Auswirkungen der Pandemie auf die Wirtschaft und die finanzielle Situation der Unternehmen in den kommenden Monaten vorherzusagen. Vor dem Hintergrund der aktuellen Situation wurden für den Fonds verschiedene Szenarien simuliert, bei welchen über das Geschäftsjahr (endet per 30.09.2020) von Mietverlusten zwischen 5% und 10% zum Budget ausgegangen wurde.

Per 31. März 2020 waren rund 400 Mieter in den Liegenschaften des Fonds eingemietet. Die Mietzinseinnahmen wurden zu über 73% aus Nutzungen generiert, welche nicht direkt von der Pandemie betroffen wurden (Büro, Gewerbe, Wohnen). Die übrigen 27% der Mietzinseinnahmen werden aus Nutzungen generiert, welche direkt von der Pandemie beeinflusst wurden (Gastronomie, Retail, Fitness und Freizeit). Bei einem Basis-Szenario wurde für den Zeitraum des zweiten Geschäftshalbjahres bei jenen Nutzungen, welche direkt von der Pandemie beeinflusst wurden (Gastronomie, Retail, Fitness und Freizeit), ein Mietzinsausfall von 50% angenommen. Bei den anderen Nutzungen (Büro, Gewerbe und Wohnen) wurde ein Mietzinsausfall von 10% kalkuliert. Bei einzelnen Grossmietern, mit welchen bereits individuelle Vereinbarungen getroffen wurden, oder bei welchen bekannt war, dass ihr Geschäftsverlauf von der Pandemie nicht negativ beeinflusst wird, wurden die Annahmen entsprechend modelliert. Zudem ist positiv zu vermerken, dass bei den Halbjahresresultaten des Fonds keine negativen Einflüsse aufgrund der Corona-Pandemie verzeichnet werden müssen.

Évaluation sur les impacts potentiels liés à la crise sanitaire du COVID-19

Comme mentionné dans la partie «RAPPORT SEMESTRIEL AU 31 MARS 2020», la pandémie de coronavirus a eu depuis le début de l'année 2020 un impact significatif sur l'économie et les marchés des capitaux dans le monde entier.

Au moment de la publication des chiffres semestriels (31 mai 2020), il est pratiquement impossible de prévoir l'impact qu'aura la pandémie dans les prochains mois sur l'économie et la situation financière des entreprises. Dans le contexte actuel, différents scénarios pour le fonds ont été simulés, avec des pertes de loyers sur l'exercice financier (se terminant le 30 septembre 2020) comprises entre 5% et 10% du budget.

Au 31 mars 2020, les immeubles du fonds comptaient environ 400 locataires. Plus de 73% des revenus locatifs provenaient d'usages qui ne sont pas directement touchés par la pandémie (bureaux, artisanat, logements). Les 27% restants ont été générés par des usages directement touchés par la pandémie (gastronomie, commerce de détail, sports et loisirs). Un scénario de base suppose pour le second semestre de l'exercice financier une perte de 50% des revenus locatifs sur les usages directement touchés par la pandémie (gastronomie, commerce de détail, sports et loisirs). Pour les autres usages (bureaux, artisanat et logements), une perte de loyer de 10% a été calculée. S'agissant des locataires les plus importants, lorsque des accords individuels ont déjà été conclus, ou qu'il est déjà clair que leurs résultats opérationnels ne seront pas affectés par la pandémie, les revenus ont été modélisés en conséquence. Il est d'ailleurs de bon augure que les résultats semestriels du fonds ne présentent aucun impact négatif dû à la pandémie de coronavirus.

Die Vermögensverwalterin hat in Zusammenarbeit mit den Liegenschaftsverwaltungen mit betroffenen Mietern jeweils individuelle Lösungen gesucht, wobei den meisten Mieteranfragen mit einer Mietzinsstundung entgegengekommen wurde. In Bezug auf die geplanten Bauprojekte wurde von keinem Baustellenstopp ausgegangen. Die letzten Monate haben ausserdem gezeigt, dass Engpässe bei der Lieferung von Baustoffen gut ausgeglichen werden konnten und nur zu kurzen Verzögerungen beim Bau geführt haben, was in der Planung der Bauprojekte für die nächsten zwölf Monate berücksichtigt wurde.

Der Fonds soll weiterhin wachsen. Aufgrund der Pandemie hat die Vermögensverwalterin jedoch in den letzten Monaten im Immobilienmarkt einen allgemeinen Rückgang an Angeboten gespürt. Die Verkäufer von Immobilien scheinen darauf zu warten, dass sich die Lage an den Finanzmärkten stabilisiert. Die Vermögensverwalterin bleibt ihrer Anlagestrategie dennoch treu. So wird sie bestehende Anlagekriterien und Renditevorstellungen des Fonds bei Neuinvestitionen in Liegenschaften beibehalten. Im Zuge der Ankaufsprüfung werden Einzel- und Grossmieter wie bisher einer ausführlichen Prüfung unterzogen.

Um für das Geschäftsjahr 2019 / 2020 eine stabile Dividendenzahlung von CHF 5.00 sicherzustellen, wurden je nach Szenario jeweils die notwendigen Massnahmen (Kosteneinsparungen, Zurückstellung von Investitionen, etc.) getroffen, welche laufend überprüft und angepasst werden.

Der Fonds PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II wurde im Zusammenhang mit dem Impact der COVID-19-Krise zudem auf Risiken im Liquiditätsbereich untersucht. Hier wurde einerseits ein Impact durch wegfallende Einnahmen analysiert und andererseits auch die Rücknahme von Fondsanteilen durch Anleger simuliert. Als Ergebnis kann konstatiert werden, dass der Fonds im Bereich Liquidität über genügend Reserven und Liquiditätstools verfügt, um entsprechende ausserordentlich negative Ereignisse zu bewältigen. Im Bereich der wegfallenden Einnahmen liegt der Break-Even-Point für einen Liquidity-Score von 1 (Ausgeglichene Einnahmen und

En coopération avec les gérances immobilières, le gestionnaire du fonds a cherché des solutions au cas par cas avec les locataires affectés, ce qui a conduit dans la plupart des cas à un report de loyer. En ce qui concerne les projets de construction prévus, aucun arrêt de chantier n'est prévu. Les derniers mois ont de plus montré que les goulets d'étranglement dans l'approvisionnement en matériaux de construction peuvent être compensés de manière satisfaisante et n'entraînent que de courts retards dans les chantiers, ce qui a été pris en compte dans la planification des projets de construction pour les douze prochains mois.

Le fonds devrait continuer à se développer. En raison de la pandémie, le gestionnaire du fonds a toutefois observé ces derniers mois une baisse générale de l'offre sur le marché immobilier. Les vendeurs de biens immobiliers semblent attendre que la situation sur les marchés financiers se stabilise. Le gestionnaire du fonds reste néanmoins fidèle à sa stratégie d'investissement. Ainsi, il conservera pour tout nouvel investissement dans des biens immobiliers les mêmes critères d'investissement et de prévisions de rendement que ceux utilisés actuellement par le fonds. Les locataires, individuels ou plus importants, continueront de faire l'objet d'un examen approfondi avant toute acquisition.

Afin d'assurer un paiement de dividende stable de CHF 5.00 pour l'exercice 2019 / 2020, les mesures nécessaires (économies de coûts, report des investissements, etc.) ont été prises pour chaque scénario et seront constamment revues et ajustées.

Le fonds PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II a également été examiné dans le cadre de l'impact de la crise liée à la COVID-19 sur les risques dans le domaine des liquidités. D'une part, un impact par perte de revenus a été analysé et, d'autre part, le rachat des parts du fonds de placement par les investisseurs a été simulé. Comme résultat, il peut être constaté que le fonds dispose en matière de liquidités de suffisamment de réserves et d'outils de liquidité pour surmonter des événements négatifs extraordinaires. Dans le domaine de la perte de revenus, le seuil de rentabilité pour un score de liquidité de 1 (recettes et dépenses équilibrés) est d'env. 76%, ce qui signifie

Ausgaben) bei ca. 76%. Dies bedeutet, der Fonds könnte bis zu 76% seiner jährlichen prognostizierten Einnahmen einbüßen, ohne auf zusätzliche Liquiditätstools zugreifen zu müssen. Des Weiteren soll auch hier die Fremdkapitalquote erwähnt werden, welche zurzeit auch unter 30% liegt. In diesem Zusammenhang gilt weiterhin die Annahme, dass die Bewertungen durch die Experten im Bereich Real Estate als stabil betrachtet werden und es zu keinen markanten Abwertungen kommen wird.

In Bezug auf mögliche Rücknahmen im Fonds wurde für den Fonds getestet, ab wann die Schwelle von 33.33% maximaler Fremdkapitalisierungsquote überschritten werden würde, mit der Annahme, dass Immobilientransaktionen nur noch limitiert möglich wären innerhalb der kurzen Frist. Insgesamt könnte der Fonds ca. 41% Rücknahmen bedienen bei gleichzeitiger Reduzierung des Portfolios und Auflösung kurzfristiger Hypotheken. In diesem Zusammenhang ist es wie für jeden Immobilienfonds wichtig, dass die Investoren aktiv betreut und informiert werden über die Situation innerhalb Fonds. In diesem Zusammenhang hat Procimmo SA bereits am 20. April 2020 einen Ausblick COVID-19 über den Fonds publiziert.

Generell kann gesagt werden, dass dem Fonds genügend Reserven / Liquiditätstools zur Verfügung stehen, um diese aussergewöhnliche Situation zu kontrollieren und im Interesse der Investoren bestmöglich zu nutzen.

Disclaimer COVID-19

Die Pandemie COVID-19 hat erhebliche Auswirkungen auf die Kapitalmärkte und die Wirtschaft. Teilweise sind auch Unternehmen betroffen, welche sich in den Immobilien des Fonds Procimmo Swiss Commercial Fund II befinden. Es ist unmöglich, die Auswirkungen der Pandemie auf die Wirtschaft und die finanzielle Gesundheit der Unternehmen in den kommenden Monaten vorherzusagen. Die Vermögensverwalterin, Procimmo SA, hat bereits «Stress Tests» für ihre Immobilienfonds aufgesetzt, um insbesondere die Risiken von Liquiditätsengpässen, möglichen Konkursen und Wiedervermietungen abzuschätzen.

que le fonds pourrait perdre jusqu'à 76% de ses prévisions de revenus annuels sans avoir à accéder à des outils de liquidité supplémentaires. En outre, il faut également mentionner ici le taux d'endettement, qui est actuellement également inférieur à 30%. Dans ce contexte, l'hypothèse demeure que les évaluations des experts immobiliers sont considérées comme stables et qu'il n'y aura pas de dévaluations marquées.

Concernant d'éventuels rachats dans le fonds, il a été testé pour le fonds à partir de quand le seuil de 33.33% du ratio de levier maximum serait dépassé, en supposant que les transactions immobilières ne seraient possibles que dans une mesure limitée dans le court laps de temps. Dans l'ensemble, le fonds pourrait rembourser environ 41% des rachats tout en réduisant le portefeuille et en clôturant les prêts hypothécaires à court terme. Dans ce contexte, comme pour tout fonds immobilier, il est important que les investisseurs soient activement pris en charge et informés de la situation au sein du fonds. Dans ce contexte, Procimmo SA a déjà publié le 20 avril 2020 une perspective COVID-19 sur le fonds.

D'une manière générale, on peut affirmer que le fonds dispose de réserves / outils de liquidité suffisants pour maîtriser cette situation exceptionnelle et en faire le meilleur usage dans l'intérêt des investisseurs.

Disclaimer COVID-19

La pandémie de COVID-19 a des répercussions importantes sur les marchés des capitaux et l'économie. Dans certains cas, des entreprises qui occupent les immeubles appartenant au fonds Procimmo Swiss Commercial Fund II sont également concernées. Il est impossible de prédire les conséquences de la pandémie sur l'économie et la santé financière des entreprises au cours des prochains mois. Le gestionnaire du fonds, Procimmo SA, a d'ores et déjà mis en place des « stress test » pour ses fonds de placement, notamment afin d'évaluer les risques sur les reports de liquidités, les éventuelles faillites et les relocations.