



P | PROCIMMO 1
SWISS COMMERCIAL FUND

Rapport annuel audité au 30 juin 2020
Geprüfter Jahresbericht per 30. Juni 2020

2020

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	23
Détail des dettes hypothécaires remboursées / Zurückbezahlte Hypothekarschulden im Detail	24
Informations sur le taux effectif des rémunérations / Angaben zu den effektiven Vergütungssätzen	25
Annexe / Anhang	26
Rapport de la société d'audit / Bericht der Prüfgesellschaft	33

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 (jusqu'au 26 février 2020) / Präsident (bis zum 26.02.2020)
Yves DE MONTMOLLIN	Président (depuis le 26 février 2020) / Präsident (ab dem 26.02.2020)
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
Lionel BAUER	Sous-directeur (depuis le 02.09.2019) / Vizedirektor (ab dem 02.09.2019)

Experts chargés des estimations / Schätzungsexperten

Olivier BETTENS	Architecte EPFL, Lausanne (jusqu'au 31.12.2019) / Lausanne (bis zum 31.12.2019)
Jones Lang LaSalle (Geneva) SA	Personnes responsables Mme Yasmine Ghulam et M. Pierre Stämpfli / Yasmine Ghulam und Pierre Stämpfli als zuständige Personen.
Wuest Partner, Zürich et sa succursale à Genève / und seine Zweigniederlassung in Genf	Personnes responsables M. Hervé Froidevaux et M. Léon Ly (jusqu'au 31 mars 2020). A partir du 1 ^{er} avril 2020, M. Léon Ly a été remplacé par M. Vincent Clapasson / Hervé Froidevaux und Léon Ly als zuständige Personen (bis zum 31.03.2020). Ab dem 1. April 2020 wurde Léon Ly durch Vincent Clapasson ersetzt.

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
- Domicim SA – Morges depuis le 1^{er} mai 2020 / Morges (ab dem 01.05.2020)
- Fidimmobil SA – Neuchâtel / Neuenburg
- Bory & Cie Agence Immobilière SA – Genève depuis le 8 juin 2020 / Genf (ab dem 08.06.2020)

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 2020

Résultats

Le fonds « Procimmo Swiss Commercial Fund » (PSCF) termine son exercice annuel 2019/2020 sur de très bons résultats tenant compte de la crise sanitaire actuelle avec un résultat de l'exercice en augmentation à CHF 43'954'108.-. Le fonds dépasse pour la première fois la barre d'un milliard de francs suisses d'actifs sous gestion.

Au 30 juin 2020, la fortune nette du fonds progresse à CHF 757'889'333.- et la fortune brute à CHF 1'052'519'767.- contre CHF 977'424'364.- au 30 juin 2019. La valeur de marché de tous les biens immobiliers continue également d'augmenter pour s'établir à CHF 1'025'187'000.-, en hausse de 4.66% sur douze mois en excluant les nouvelles acquisitions.

La valeur nette d'inventaire s'affiche à CHF 141.25 par part contre CHF 138.45 au 30 juin 2019. Le rendement de placement augmente à 6.16% (30 juin 2019 : 4.73%). Comme budgété, un dividende de CHF 5.40 par part sera distribué le 9 octobre 2020.

Rétrospective du gestionnaire du fonds pour l'année 2019/2020

Au 30 juin 2020, les revenus locatifs continuent de progresser et s'établissent à CHF 55'653'481.- (30 juin 2019 : CHF 53'693'437.-), soit une hausse de 3.65%. Les charges ont été bien maîtrisées et diminuent à CHF 30'535'919.- (30 juin 2019 : CHF 32'054'944.-).

Le résultat réalisé s'élève à CHF 26'543'886.-, soit CHF 4.95 par part, contre CHF 29'651'637.- un an auparavant. Pour mémoire, ce dernier chiffre comprenait un montant de CHF 4'723'615.- au titre de participation des souscripteurs aux revenus courus suite à l'augmentation de capital réalisée durant le dernier exercice qui servait à financer principalement des projets de développement au sein du parc existant. Comme prévu, les nouveaux revenus des projets en cours de développement vont permettre d'augmenter la part distribuable des revenus courus à CHF 5.40 par part, ceci à court terme. Le résultat de l'exercice est en forte augmentation à CHF 43'954'108.- (30 juin 2019 : CHF 34'844'971.-).

Durant l'exercice sous revue, le fonds a procédé à sa première acquisition sur le Canton de Genève, à la route de Saint-Julien 273-277 à Perly-Certoux (GE) pour une valeur vénale de CHF 14'480'000.-. Le bâtiment est situé sur un axe stratégique en direction du centre-ville de Genève et génère un rendement brut très attractif supérieur à 7.20%.

Geschäftsbericht

Per 30. Juni 2020

Ergebnisse

Der «Procimmo Swiss Commercial Fund» (PSCF) schliesst sein Geschäftsjahr 2019/2020 trotz der aktuellen Corona-Krise mit einem sehr guten Ergebnis ab und weist einen gesteigerten Gesamterfolg von CHF 43'954'108.- aus. Der Fonds hat erstmals die Marke von einer Milliarde Schweizer Franken an verwalteten Vermögen überschritten.

Per 30. Juni 2020 steigt das Nettofondsvermögen auf CHF 757'889'333.- und das Gesamtfondsvermögen auf CHF 1'052'519'767.- an, verglichen mit CHF 977'424'364.- per 30. Juni 2019. Der Verkehrswert aller Immobilien erhöht sich ebenfalls und erreicht CHF 1'025'187'000.-, was +4.66% gegenüber dem Vorjahr entspricht, wenn man die neuen Akquisitionen ausklammert.

Der Nettoinventarwert beträgt CHF 141.25 pro Anteil gegenüber CHF 138.45 per 30. Juni 2019. Die Anlagerendite steigt auf 6.16% (30. Juni 2019: 4.73%). Wie budgetiert wird am 9. Oktober 2020 eine Dividende von CHF 5.40 pro Anteil ausgeschüttet werden.

Rückblick der Vermögensverwalterin auf das Jahr 2019/2020

Die Mietzinseinnahmen steigen per 30. Juni 2020 weiter an und belaufen sich auf CHF 55'653'481.- (30. Juni 2019: CHF 53'693'437.-), was einem Anstieg von 3.65% entspricht. Die Aufwände wurden strikt überwacht und sinken auf CHF 30'535'919.- (30. Juni 2019: CHF 32'054'944.-).

Der realisierte Erfolg beträgt CHF 26'543'886.- oder CHF 4.95 pro Anteil verglichen mit CHF 29'651'637.- im Vorjahr. Zur Erinnerung: Die letztgenannte Zahl enthielt einen Betrag von CHF 4'723'615.- als Beteiligung der Zeichner an den Einnahmen, die nach der im letzten Geschäftsjahr durchgeführten Kapitalerhöhung, welche hauptsächlich der Finanzierung von Entwicklungsprojekten im Immobilienportfolio diente, aufgelaufen waren. Wie erwartet werden neue Einnahmen aus Projekten, die sich in der Entwicklung befinden, es erlauben, den ausschüttbaren Anteil der aufgelaufenen Erträge kurzfristig auf CHF 5.40 pro Anteil zu erhöhen. Der Gesamterfolg für das Geschäftsjahr steigt deutlich an auf CHF 43'954'108.- (30. Juni 2019: CHF 34'844'971.-).

Im Berichtsjahr tätigte der Fonds seine erste Akquisition im Kanton Genf an der «Route de Saint-Julien 273-277» in Perly-Certoux (GE) für einen Marktwert von CHF 14'480'000.-. Das Gebäude befindet sich an einer strategischen Achse in Richtung Genfer Stadtzentrum und erzielt eine sehr at-

Le fonds a également signé un contrat de vente à terme avec droit d'emption en vue de l'acquisition de la parcelle 2538 à Villeneuve (VD). L'objectif est de redévelopper un bâtiment commercial pour lequel un locataire a déjà été identifié. Ladite parcelle est adjacente au bâtiment déjà propriété du fonds « Rocville Shop + Climb » ce qui présente un intérêt stratégique. De plus, le transfert de propriété de l'immeuble situé à la route de Lausanne 55-57 à Morges (VD) est intervenu comme prévu au 1er mai 2020 ce qui permettra de développer un projet d'envergure pour le fonds à moyen terme et continuer à augmenter ainsi le revenu locatif ainsi que le dividende distribuable.

Le taux de vacance locative est légèrement remonté à 10.97% contre 10.15% douze mois plus tôt. Le taux de perte sur loyers est lui aussi en augmentation en comparaison annuelle et se monte à 16.01% (30 juin 2019 : 15.17%). Le taux de vacance du bâtiment de Champs-du-Port à Onnens (VD) a baissé en comparaison semestrielle et s'élève au 30 juin 2020 à 15.56% suite à la prise à bail de surfaces complémentaires par les CFF durant le deuxième trimestre 2020. La demande pour les surfaces industrielles et artisanales accessibles en terme de prix reste soutenue et devrait se maintenir durant les prochains mois. Le bâtiment situé Z.I. Verney 4 à Puidoux (VD) est loué à plus de 85% et des nouveaux baux ont été signés après la clôture annuelle ce qui devrait permettre d'atteindre prochainement un taux d'occupation de 100%. Le bâtiment sis rue de la Gare 4 à Peseux (NE) a perdu deux locataires importants durant l'exercice ce qui explique son taux de vacance en augmentation. Le gestionnaire du fonds travaille sur la découpe et le redimensionnement des espaces afin d'augmenter le taux d'occupation rapidement. Le « Retail Park » à Villeneuve (VD) a également perdu un locataire qui a été déplacé dans l'immeuble de « Rocville Shop + Climb ». Des discussions avancées sont en cours et un nouveau bail à loyer devrait être signé dans les prochains jours. A Lausanne (VD), au chemin d'Entre-Bois 19-21, un nouveau bail à loyer d'une durée de 10 ans a été signé avec la Ville de Lausanne et débutera après la réalisation de travaux. Au chemin d'Entre-Bois 29, 29A, 31, une mise à l'enquête a été déposée pour la réalisation de surfaces complémentaires dans un espace avec une hauteur sous-plafond très élevée. Ceci permettra de créer des locaux de stockage non-chauffés. La rentabilité du bâtiment sera ainsi améliorée avec un usage adapté à la demande et des surfaces additionnelles. Certains immeubles présentent un taux de vacance élevé mais il s'agit là de vacance stratégique permettant d'entrevoir des développements plus rapides. Comme par exemple l'immeuble de la rue de Lausanne 55-57 à Morges (VD) ou la rue de la Borde 3 et 5 à Lausanne (VD). Malgré l'environnement actuel incertain, le gestionnaire du fonds a identifié des prospects intéressés par ces surfaces. Le taux de vacance de ces immeubles devrait ainsi baisser dans les prochains mois.

traktive Bruttorendite von über 7.20%. Der Fonds hat auch einen Vertrag für einen Terminkauf mit Kaufrecht für den Erwerb der Parzelle 2538 in Villeneuve (VD) unterzeichnet. Das Ziel ist es, ein kommerzielles Gebäude neu zu entwickeln, für das bereits ein Mieter gefunden wurde. Die besagte Parzelle grenzt an die Immobilie «Rocville Shop + Climb» an, die sich bereits im Besitz des Fonds befindet. Dies ist von strategischem Interesse. Im Weiteren erfolgte die Eigentumsübertragung des an der «Route de Lausanne 55-57» in Morges (VD) gelegenen Gebäudes wie geplant am 1. Mai 2020. Dies wird mittelfristig die Entwicklung eines Grossprojektes für den Fonds erlauben und so die Mieteinnahmen und die ausschüttbare Dividende weiter erhöhen.

Die Leerstandsquote der Mietflächen ist leicht angestiegen auf 10.97% verglichen mit 10.15% zwölf Monate zuvor. Auch die Mietausfallrate hat sich im Jahresvergleich auf 16.01% erhöht (30. Juni 2019: 15.17%). Die Leerstandsquote für das Gebäude «Champs-du-Port» in Onnens (VD) ist im Vergleich zum ersten Halbjahr gesunken und liegt per 30. Juni 2020 nach der Anmietung zusätzlicher Flächen durch die SBB im zweiten Quartal 2020 bei 15.56%. Die Nachfrage nach preislich erschwinglichen Industrie- und Gewerbeflächen ist nach wie vor ungebrochen und dürfte sich in den kommenden Monaten fortsetzen. Das an der «Z.I. Verney 4» in Puidoux (VD) gelegene Gebäude ist zu mehr als 85% vermietet, und nach dem Berichtsjahr wurden neue Mietverträge unterzeichnet, sodass bald eine 100%ige Auslastung erreicht werden dürfte. Das Gebäude an der «Rue de la Gare 4» in Peseux (NE) verlor im Laufe der Berichtsperiode zwei wichtige Mieter, was den höheren Leerstand erklärt. Die Vermögensverwalterin arbeitet daran, die Flächen zu unterteilen und neu zu dimensionieren, um die Belegungsrate schnell zu erhöhen. Der «Retail Park» in Villeneuve (VD) verlor ebenfalls einen Mieter, der in das Gebäude «Rocville Shop + Climb» verlegt wurde. Die Gespräche sind weit fortgeschritten und es wird erwartet, dass in den kommenden Tagen ein neuer Mietvertrag unterzeichnet wird. In Lausanne (VD) am «Chemin d'Entre-Bois 19-21» wurde ein neuer Mietvertrag von zehn Jahren mit der Stadt Lausanne unterzeichnet, der nach Abschluss der Bauarbeiten in Kraft treten wird. Am «Chemin d'Entre-Bois 29, 29A, 31» wurde eine Baueingabe für die Realisierung zusätzlicher Flächen in einem Raum mit einer sehr hohen Deckenhöhe vorgenommen. Dadurch wird es möglich, unbeheizte Lagerräume zu schaffen. Mit einer bedarfsgerechten Nutzung und zusätzlichen Flächen wird so die Rentabilität des Gebäudes verbessert. Einige Gebäude weisen eine hohe Leerstandsquote auf. Dies ist jedoch ein strategischer Leerstand, der eine schnellere Entwicklung ermöglicht. Als Beispiele sind das Gebäude an der «Rue de Lausanne 55-57» in Morges (VD) oder an der «Rue de la Borde 3 und 5» in Lausanne (VD) zu nennen. Trotz des derzeit unsicheren Umfelds hat die Vermögensverwalterin jedoch Mieter identifiziert, die an diesen Flächen interessiert sind. Die Leerstandsquote

Suite à l'achat de bâtiments principalement, le coefficient d'endettement du fonds a augmenté à 26.73% à fin juin 2020 contre 22.70% un an plus tôt. Le taux moyen pondéré des dettes hypothécaires a encore baissé de 1.51% à 1.30%.

La marge de bénéfice d'exploitation (EBIT) augmente à 64.38% (30 juin 2019 : 62.52%). Le TER GAV est en baisse à 0.93% (30 juin 2019 : 0.95%).

Perspectives pour 2020/2021

Le prochain exercice s'annonce riche en développement avec notamment le permis de construire pour la rénovation du centre commercial de la rue de la Borde 3 et 5 à Lausanne (VD) qui a été obtenu juste avant l'été 2020 et dont les travaux débiteront dans les prochaines semaines. Plusieurs baux ont déjà été signés avec des locataires renommés. L'objectif pour le gestionnaire du fonds est d'atteindre une occupation totale pour la finalisation des travaux qui s'échelonnent entre fin 2021 et courant 2022 en fonction des surfaces.

Le permis de construire pour le développement du site du chemin du Vuasset 4 à Préverenges (VD) a également été obtenu dernièrement. Il fait suite à la livraison du bâtiment du chemin du Vuasset 8 juste avant l'été 2020 et permet au gestionnaire du fonds de valoriser cette zone industrielle et artisanale très bien placée géographiquement.

Le projet de valorisation du terrain industriel de 8'800 m² à Lonay (VD) a reçu son permis de construire il y a quelques semaines. Les travaux devraient débiter fin 2020 pour une livraison fin 2022 au plus tard.

À Morges (VD) le projet de valorisation des parcelles sises rue de Lausanne 55-57 se précise et plusieurs milliers de m² de surfaces pourraient être développés à moyen terme. Le gestionnaire du fonds travaille avec les autorités afin d'avancer efficacement et proposer un produit en adéquation avec la demande future. L'objectif est d'intégrer dès le début une dimension environnementale dans les réflexions afin de limiter la consommation d'énergies et améliorer la qualité de vie des futurs occupants.

Dans le cadre des futurs développements, le gestionnaire du fonds promeut une politique orientée sur le développement durable et les énergies renouvelables. Sur l'exercice 2019/2020, plus de 5'000 m² de panneaux photovoltaïques pour une puissance de plus de 700 kW ont été posés sur des toitures du parc immobilier. A ce jour, plus de 75% des toitures exploitables du fonds sont équipées de panneaux photovoltaïques soit plus de 160'000 m² représentant une puissance de plus de 18'500 kW.

Les perspectives pour les prochains exercices sont positives. La demande pour la location de surface reste sou-

dieser Gebäude dürfte daher in den kommenden Monaten sinken.

Vor allem durch den Kauf von Gebäuden ist die Fremdfinanzierungsquote des Fonds Ende Juni 2020 auf 26.73% angestiegen gegenüber 22.70% im Vorjahr. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz der Hypothekenschulden ist von 1.51% weiter auf 1.30% gesunken.

Die Betriebsgewinnmarge (EBIT) erhöht sich auf 64.38% (30. Juni 2019: 62.52%). Die TER GAV ist auf 0.93% gesunken (30. Juni 2019: 0.95%).

Aussichten für 2020/2021

Das nächste Geschäftsjahr verspricht entwicklungsreich zu werden, insbesondere mit der Baubewilligung für die Renovation des Einkaufszentrums an der «Rue de la Borde 3-5» in Lausanne (VD), die kurz vor dem Sommer 2020 erteilt wurde und wo die Bauarbeiten in den kommenden Wochen beginnen werden. Es wurden bereits mehrere Mietverträge mit namhaften Mietern abgeschlossen. Das Ziel der Vermögensverwalterin ist es, die Vollbelegung mit Beendigung der Bauarbeiten, die gestaffelt je nach Fläche erfolgt, auf Ende 2021 bis im Laufe von 2022 zu erreichen.

Vor kurzem wurde auch die Baubewilligung für die Entwicklung des Standorts «Chemin du Vuasset 4» in Préverenges (VD) erteilt. Sie folgt auf die Übergabe des Gebäudes am «Chemin du Vuasset 8» kurz vor dem Sommer 2020 und ermöglicht der Vermögensverwalterin die Entwicklung dieser geographisch sehr gut gelegenen Industrie- und Gewerbezone.

Das Projekt zur Aufwertung des 8'800 m² grossen Industriegeländes in Lonay (VD) erhielt vor einigen Wochen die Baubewilligung. Der Beginn der Arbeiten ist für Ende 2020 geplant und die Fertigstellung ist für spätestens Ende 2022 vorgesehen.

In Morges (VD) wird das Projekt zur Aufwertung der Grundstücke an der «Rue de Lausanne 55-57» immer konkreter und mittelfristig könnten Flächen mit mehreren tausend m² erschlossen werden. Die Vermögensverwalterin arbeitet mit den Behörden zusammen, um effizient voranzukommen und um ein Produkt vorzuschlagen, das der künftigen Nachfrage entspricht. Das Ziel ist es, von Anfang an eine Nachhaltigkeitskomponente in die Überlegungen einzubeziehen, um den Energieverbrauch zu begrenzen und die Lebensqualität der zukünftigen Nutzer zu verbessern.

Im Rahmen der zukünftigen Projektentwicklungen setzt sich die Vermögensverwalterin für eine Politik ein, die auf nachhaltige Entwicklung und erneuerbare Energien ausgerichtet ist. Im Geschäftsjahr 2019/2020 wurden auf den Dächern des Gebäudebestands mehr als 5'000 m² Photo-

tenue. Plusieurs permis de construire ont été obtenus dernièrement. Le gestionnaire du fonds va procéder à des arbitrages d'actifs non-stratégiques afin de réaliser des gains à réinvestir. Ceci va permettre de continuer à développer le fonds qui est en phase de stabilisation. Par la même occasion les revenus locatifs sur le long terme vont continuer à croître augmentant ainsi le dividende distribuable vers un montant de plus de CHF 5.40 par part à court et moyen termes.

voltaikpanels mit einer Leistung von über 700 kW installiert. Bis heute sind mehr als 75% der nutzbaren Dächer des Fonds mit Photovoltaikpanels ausgestattet, d.h. mehr als 160'000 m², was einer Leistung von über 18'500 kW entspricht.

Die Aussichten für die kommenden Jahre sind positiv. Die Nachfrage nach Mietflächen ist weiterhin stark. Mehrere Baubewilligungen wurden kürzlich erteilt. Die Vermögensverwalterin wird Verkäufe von Liegenschaften vornehmen, die als nicht strategisch gelten, um Gewinne zur Reinvestition zu realisieren. Dies wird es erlauben, den Fonds weiter zu entwickeln, der sich in einer Phase der Stabilisation befindet. Gleichzeitig werden die langfristigen Mieteinnahmen weiter steigen und so auch die ausschüttbare Dividende kurz- und mittelfristig auf über CHF 5.40 pro Anteil erhöhen.

Perly-Certoux, Route de Saint-Julien 273-275-277 (GE)



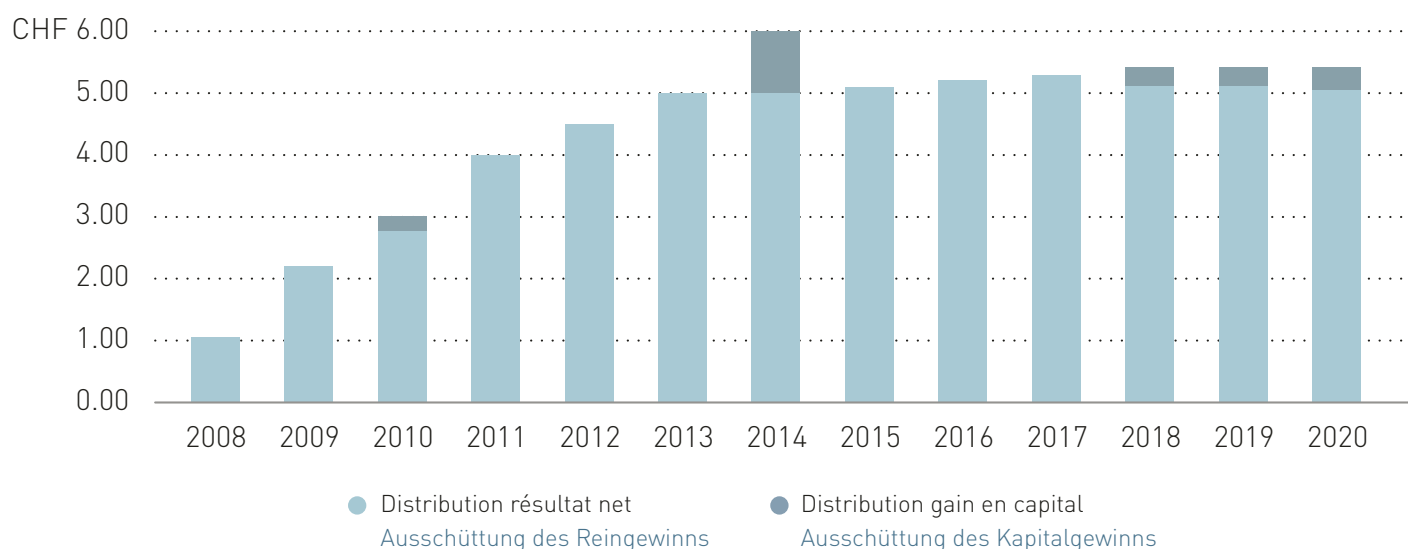
Chiffres clés / Kennzahlen

		au 30 juin 2019 per 30. Juni 2019	au 30 juin 2020 per 30. Juni 2020
Fortune totale / Gesamtvermögen	CHF	977'424'363.77	1'052'519'767.17
Fortune nette du fonds / Nettofondsvermögen	CHF	742'907'402.53	757'889'333.19
Valeur vénale estimée des immeubles terminés / Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	936'851'000.00	1'019'924'200.00
Valeur vénale estimée des immeubles en construction (y.c. le terrain) / Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	5'261'800.00	5'262'800.00

	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
30.06.2012	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
30.06.2020	5'365'218	757'889'333.19	141.25	4.94	0.46	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 2019 per 30. Juni 2019	au 30 juin 2020 per 30. Juni 2020
Taux de perte sur loyer ¹ Mietausfallrate ¹	15.17%	16.01%
Coefficient d'endettement Fremdfinanzierungsquote	22.70%	26.73%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	62.52%	64.38%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF (GAV)) Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF (GAV))	0.95%	0.93%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF (MV)) Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF (MV))	1.18%	1.09%
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE) Eigenkapitalrendite Return on Equity (ROE)	4.75%	5.92%
Rendement du capital investi (ROIC) Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.55%	4.63%
Coefficient de distribution Ausschüttungsquote	97.71%	109.15%
Agio Agio	19.75%	0.53%
Rendement de placement Anlagerendite	4.73%	6.16%
Rendement sur distribution Ausschüttungsrendite	3.26%	3.80%

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

	2019	2020 ³	Depuis création du Fonds ⁴ Seit Lancierung des Fonds ⁴	Exercice comptable 30.06.19 - 30.06.20 In der Berichtsperiode 30.06.19 - 30.06.20
Procimmo Swiss Commercial Fund	17.40%	-17.78%	105.50%	-11.67%
SXI Real Estate Funds Index ²	20.67%	-1.64%	112.95%	5.07%

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 30.06.2020 / bis 30.06.2020

4. du 8.11.2007 au 30.06.2020 (performance cumulative) / Vom 8.11.2007 bis 30.06.2020 (kumulierte Performance)

Compte de fortune / Vermögensrechnung

	30.06.2019	30.06.2020
	CHF	CHF
Actifs / Aktiven		
Avoirs en banque / Bankguthaben		
Avoirs à vue / Bankguthaben auf Sicht	12'530'343.48	8'683'397.13
Immeubles / Immobilien		
- Immeubles d'habitation en propriété par étage / Stockwerkeigentum in Wohnbauten	582'000.00	504'200.00
- Immeubles à usage mixte / Gemischte Bauten	38'795'000.00	44'209'000.00
- Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften	850'808'000.00	928'879'000.00
- Immeubles à usage commercial en propriété par étage / Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften	46'666'000.00	46'332'000.00
- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction / Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	5'261'800.00	5'262'800.00
Total immeubles / Total Immobilien	942'112'800.00	1'025'187'000.00
Autres actifs / Sonstige Vermögenswerte	22'781'220.29	18'649'370.04
Total des actifs / Total Gesamtfondsvermögen	977'424'363.77	1'052'519'767.17
Passifs / Passiven		
Engagements à court terme / Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Dettes hypothécaires à court terme / Kurzfristige Hypothekarschulden	28'032'000.00	98'713'000.00
Autres engagements à court terme / Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	13'518'397.39	13'995'491.41
Engagements à long terme / Langfristige Verbindlichkeiten		
Dettes hypothécaires à long terme / Langfristige Hypothekarschulden	185'781'000.00	175'320'000.00
Autres engagements à long terme / Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Total des passifs / Total Verbindlichkeiten	227'331'397.39	288'028'491.41
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation / Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	750'092'966.38	764'491'275.76
Estimation des impôts dus en cas de liquidation / Geschätzte Liquidationssteuern	-7'185'563.85	-6'601'942.57
Fortune nette / Nettofondsvermögen	742'907'402.53	757'889'333.19
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	664'365'069.94	742'907'402.53
Distribution / Ausschüttung	-26'074'963.80	-28'972'177.20
Solde des mouvements de parts / Saldo der Bewegungen von Fondsanteilen	69'772'325.81	0.00
Résultat total / Gesamterfolg	34'844'970.58	43'954'107.86
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice / Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	742'907'402.53	757'889'333.19
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	5'365'218.00
Nombre de parts émises / Ausgegebene Anteile	536'521.00	0.00
Nombre de parts rachetées / Zurückgenommene Anteile	0.00	0.00
Situation à la fin de l'exercice / Stand am Ende des Rechnungsjahres	5'365'218.00	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)	138.45	141.25
	30.06.2019	30.06.2020
	CHF	CHF
Informations complémentaires (art. 95 OPC-FINMA) / Weitere Informationen (Art. 95 KKV-FINMA)		
Montant du compte d'amortissement des immeubles / Höhe der Abschreibungen auf Grundstücke	0.00	0.00
Montant des provisions pour réparations futures / Höhe der Rückstellungen 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

	01.07.2018 30.06.2019 CHF	01.07.2019 30.06.2020 CHF
Revenus / Erträge		
Revenus locatifs / Mietzinseinnahmen	53'693'436.85	55'653'480.75
Intérêts bancaires / Bankzinsen	-2'361.10	-6'151.24
Intérêts négatifs / Negative Zinsen	0.00	0.00
Intérêts intercalaires / Bauzinsen	725'869.45	1'179'250.16
Autres revenus locatifs / Sonstige Mietzinseinnahmen	260'030.08	253'074.73
Autres revenus / Andere Erträge	12'573.27	150.40
Participation des souscripteurs aux revenus courus / Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	4'723'615.04	0.00
Total des produits / Total Erträge	59'413'163.59	57'079'804.80
Charges / Aufwand		
Intérêts hypothécaires (y.c. les intérêts de prêts garantis par hypothèque) / Hypothekarzinsen (einschl. Zinsen für grundpfandgesicherte Darlehen)	3'906'925.35	3'334'137.46
Autres intérêts passifs / Andere Passivzinsen	133'538.00	133'538.00
Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen	3'239'804.46	2'804'409.06
Administration des immeubles : / Liegenschaftsverwaltung:		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.) / a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, etc.)	6'513'397.15	7'058'236.46
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance) / b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	1'586'376.78	1'692'980.25
Impôts / Direkte Steuern	8'386'395.57	7'640'355.28
Frais d'estimation et d'audit / Schätzungs- und Prüfaufwand	212'740.50	245'171.10
Frais d'avocats / Anwaltskosten	4'460.55	-3'176.20
Frais bancaires / Bankgebühren	237'970.38	162'776.81
Autres charges (dont frais de publications, d'impression, ...) / Weitere Kosten (Publikations-, Druck-Kosten, etc.)	24'900.49	18'025.39
Rémunérations réglementaires versées : / Reglementarische Vergütungen an:		
- à la direction / die Fondsleitung	6'779'613.81	7'136'089.34
- à la banque dépositaire / die Depotbank	280'698.82	314'538.58
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux / Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	748'122.23	-1'162.29
Total des charges / Total Aufwand	32'054'944.09	30'535'919.24
Résultat net / Nettoertrag	27'358'219.50	26'543'885.56
Gains/pertes sur investissements réalisés (-es) / Realisierter Kapitalgewinn/ -Verlust	2'293'417.47	0.00
Résultat réalisé / Realisierter Erfolg	29'651'636.97	26'543'885.56
Gains/Pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation) / Nichtrealisierter Kapitalgewinn/ -verlust (Variation)	5'193'333.61	17'410'222.30
Résultat de l'exercice / Gesamterfolg des Rechnungsjahres	34'844'970.58	43'954'107.86
Utilisation du résultat / Verwendung des Erfolges		
Résultat réalisé / Realisierter Erfolg	29'651'636.97	26'543'885.56
Report de l'exercice précédent / Vortrag des letzten Rechnungsjahres	15'652'632.44	16'332'092.21
Résultat disponible pour être réparti / Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	45'304'269.41	42'875'977.77
Résultat pouvant être versé aux investisseurs / Zur Ausschüttung an die Anleger vorhandener Betrag	45'304'269.41	42'875'977.77
Distribution gain en capital / Zur Ausschüttung bestimmter Kapitalgewinn	1'609'565.40	2'468'000.28
Distribution revenus / Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	27'362'611.80	26'504'176.92
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs / Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	28'972'177.20	28'972'177.20
Report à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung	16'332'092.21	13'903'800.57





Liste des achats et des ventes

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Achats

Käufe

Immeubles à usage commercial
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Prix d'achat en CHF
Kaufpreis in CHF

GE	Perly-Certoux	
	Route de Saint-Julien	11'900'000.00
VD	Morges	
	Rue de Lausanne 55-57	23'050'000.00
Total des Achats / Total Käufe		34'950'000.00

Achats à terme

Terminkäufe

Immeubles à usage commercial incluant les propriétés par étage
Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum

Prix d'achat en CHF
Kaufpreis in CHF

VD	Villeneuve	
	Chemin de Pré-neuf	10'000'000.00
Total des Achats à terme / Total Terminkäufe		10'000'000.00

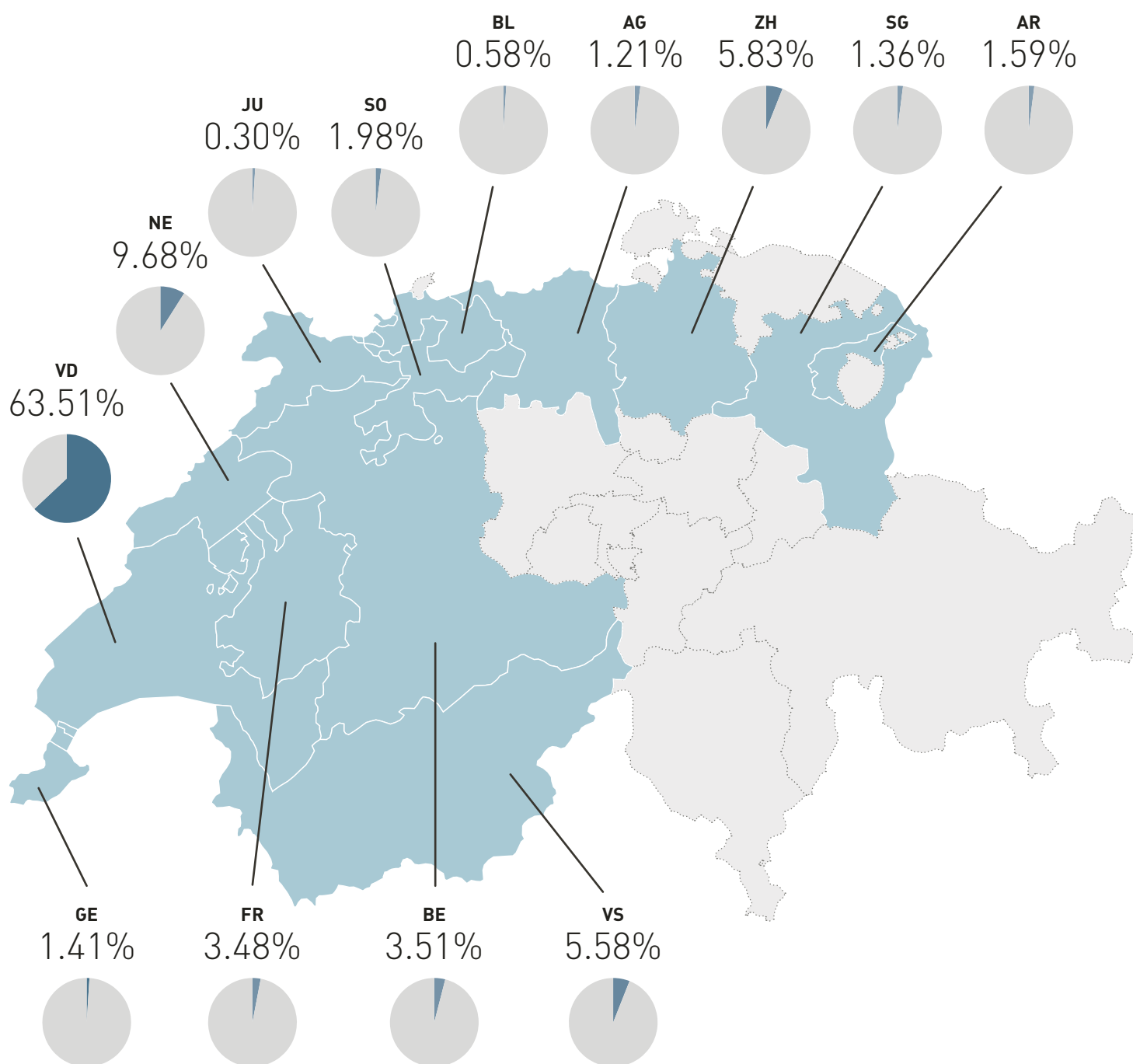
Ventes

Verkäufe

Aucune transaction pour la période du 1er juillet 2019 au 30 juin 2020.
Keine Transaktionen für den Zeitraum vom 1. Juli 2019 bis zum 30. Juni 2020.

Implantation géographique du parc immobilier du fonds au 30.06.2020

Geografische Verteilung des Immobilienportfolios per 30.06.2020



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	617'730.05	504'200.00	1'000.00	100.00%
Totaux / Total	617'730.05	504'200.00	1'000.00	

Immeubles à usage mixte

Gemischte Bauten

NE Neuchâtel				
Faubourg du Lac 10	1'862'495.50	2'889'000.00	139'356.00	0.00%
VD Lausanne				
Borde 3 a, b, c, d et 5 c, d	34'095'103.64	41'320'000.00	1'711'894.40	18.50%
Totaux / Total	35'957'599.14	44'209'000.00	1'851'250.40	

Immeubles à usage commercial incluant les propriétés par étage

Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum

AG Muri				
Pilatusstrasse 19	11'181'431.50	12'360'000.00	838'997.09	13.58%
AR Herisau				
Walke 43	11'185'954.30	16'250'000.00	921'827.30	3.02%
BE Burgdorf				
Buchmattstrasse 4, 4A, 6	12'433'344.24	14'030'000.00	905'128.80	27.12%
Kirchbergstrasse 190	8'984'099.81	7'779'000.00	181'856.90	74.36%
Frauenkappelen				
Murtenstrasse 110, 112	7'393'160.85	8'043'000.00	509'346.20	2.64%
Urtenen-Schönbühl				
Moosstrasse 11	5'493'475.80	6'105'000.00	490'892.00	1.54%

	Prix de revient	Valeur vénale estimée	Loyers encaissés ¹	Total vacant
	Gestehungs-kosten	Geschätzter Verkehrswert	Erzielte Mieteinnahmen ¹	Leerstände gesamt
	en/in CHF	en/in CHF	en/in CHF	
BL Münchenstein				
Venedigstrasse 31	5'768'642.70	5'953'000.00	514'233.75	0.00%
FR Bussy				
Route des Marechets 139	2'668'400.78	2'199'000.00	122'525.50	9.46%
Domdidier				
Route de l'Industrie 87	5'296'983.73	5'137'000.00	393'180.90	18.28%
Rossens				
Route de Montena 63, 65A, B	23'078'558.81	23'810'000.00	1'455'000.00	0.00%
Vuisternens-en-Ogoz				
Route de Rueyres 12	6'253'786.07	4'491'000.00	250'740.00	43.65%
GE Perly-Certoux				
Route de Saint-Julien 273, 275	12'685'930.79	14'480'000.00	55'093.85	6.99%
JU Porrentruy				
Chemin des Grandes-Vies 19, 21	4'431'212.95	3'080'000.00	273'725.00	18.10%
NE Boudry				
Chemin des Conrardes 12	16'325'991.01	19'837'000.00	1'141'222.00	0.00%
La Chaux-de-Fonds				
Route de l'Helvétie 283	19'172'209.42	21'359'000.00	1'542'124.80	3.90%
Neuchâtel				
Rue des Draizes 3, 5, 7	30'523'404.00	36'346'000.00	2'079'419.60	9.59%
Peseux				
Rue de la Gare 4	17'429'159.80	18'778'000.00	732'600.15	47.35%
SG Jona				
St. Dionysstrasse 31, 33	17'330'763.48	13'930'000.00	886'252.47	28.39%
SO Bellach				
Grederstrasse 31	2'831'542.90	3'329'000.00	225'000.00	0.00%
Biberist				
Burgunderstrasse 13	17'504'988.38	16'930'000.00	738'908.30	49.69%
VD Aigle				
Chemin des Artisans 5	1'551'771.85	1'826'000.00	125'254.35	2.79%
Bussigny-près-Lausanne				
Route de Sorge 1	13'536'117.47	18'050'000.00	1'010'443.90	0.12%
Route de Sorge 2	19'072'821.28	22'410'000.00	1'588'484.60	2.59%

	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	
Cheseaux-sur-Lausanne				
Chemin du Châtelard 1	12'655'002.02	12'660'000.00	973'239.85	2.24%
Corcelles-près-Payerne				
⁽³⁾ Z.I. de la Planchettaz	2'626'191.00	4'161'000.00	265'570.00	6.75%
Eysins				
Terre Bonne B1, Route de Crassier 13	20'249'557.05	22'100'000.00	1'302'768.00	0.00%
Forel				
Aux Prés de Bamps, Route de l'Industrie 11 à 33	6'032'205.35	5'526'000.00	442'301.75	12.87%
Lausanne				
Rue de Bourg 15	10'649'820.08	17'147'000.00	734'784.00	13.91%
Chemin d'Entre-Bois 29, 29A, 31	10'732'868.16	10'925'000.00	481'945.00	40.49%
⁽³⁾ Chemin d'Entre-Bois 19, 21	6'448'009.23	7'449'000.00	536'970.00	9.53%
Rue de Genève 88	26'424'538.22	35'834'000.00	2'208'368.00	9.30%
Le Mont-sur-Lausanne				
En Budron E7	3'816'597.25	4'615'000.00	288'296.00	40.02%
En Budron E9	4'937'965.57	5'480'000.00	359'944.50	2.91%
En Budron H7, H9, H11	18'303'666.22	30'157'000.00	1'740'089.00	1.52%
En Budron C4	1'651'077.45	2'393'000.00	145'020.00	0.00%
Montagny-près-Yverdon				
⁽³⁾ En Chamard 41	3'175'155.08	3'787'000.00	234'180.00	0.00%
Morges				
Rue de Lausanne 55-57	24'564'392.65	24'710'000.00	82'823.10	64.70%
Noville				
Route du Simplon 33	4'957'491.60	5'811'000.00	372'144.00	0.00%
Nyon				
Route de Champ-Colin 12, 16, 18, 20	24'904'431.01	29'710'000.00	1'872'793.00	3.05%
Onnens				
Champs-du-Port	63'231'054.21	68'146'000.00	4'841'602.96	15.56%
Préverenges				
Chemin du Vuasset 2	19'251'693.80	23'750'000.00	824'828.60	0.00%
Chemin du Vuasset 4, 6, 8	16'421'772.87	16'680'000.00	470'242.50	54.74%
Puidoux				
Route de la Z.I. du Verney 4	21'076'295.89	27'180'000.00	1'365'470.05	11.84%
Chemin du Verney 18, 20A, 20B	21'649'397.37	28'670'000.00	1'585'039.50	1.80%
Renens				
Avenue de Longemalle 7	5'181'124.09	7'456'000.00	352'590.20	19.41%
Romanel-sur-Morges				
Z.I. Moulin-de-Choc	14'389'987.65	16'950'000.00	1'077'978.00	4.60%

	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
Sainte-Croix				
⁽³⁾ Industrie 21	12'574'506.75	9'802'000.00	858'201.60	26.16%
Villars-sous-Champvent				
⁽³⁾ Z.I. Les Russilles	-	-	-37'023.00	-
Villeneuve				
Pré-Jaquet, Z.I. Chavalon C78	5'256'707.94	4'171'000.00	310'254.45	0.67%
Retail Park, Chemin de la Confrérie 117	51'344'641.27	51'749'000.00	2'520'668.80	7.70%
Rocville, Z.I. D107	55'216'059.40	62'200'000.00	1'928'775.35	0.86%
Yverdon-les-Bains				
Avenue des Sports 42	16'952'732.04	18'360'000.00	1'256'515.20	0.00%
⁽³⁾ Rue des Petits Champs 13, 15, 17	3'530'976.60	4'751'000.00	305'875.40	23.84%
VS Martigny				
⁽³⁾ Rue du Levant 167	6'458'159.10	8'840'000.00	514'405.00	23.44%
Sion				
Rue de l'Industrie 22	26'583'639.77	27'071'000.00	1'649'505.00	0.00%
⁽³⁾ Chemin St-Hubert 5	7'308'573.45	7'542'000.00	538'545.00	0.00%
Vernayaz				
Rue de la Grande Charrière 38	14'801'283.18	13'120'000.00	1'201'168.95	20.15%
ZH Kloten				
Industriestrasse 30	16'169'982.93	15'850'000.00	789'719.22	15.94%
Otelfingen				
Lauetstrasse 3 à 19, 31 à 35	13'709'311.12	14'010'000.00	935'126.90	1.47%
Rümlang				
Flughofstrasse 57	4'734'688.48	4'946'000.00	110'874.00	83.13%
Winterthur				
Steigstrasse 26	20'113'433.99	24'990'000.00	1'377'373.01	22.52%
Totaux / Total	870'218'741.76	975'211'000.00	53'801'230.35	

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	5'576'116.54	4'670'000.00	-	0.00%
VS Vernayaz				
Site Moderna	612'964.00	592'800.00	-	0.00%
Totaux / Total	6'189'080.54	5'262'800.00	-	

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	617'730.05	504'200.00	1'000.00
Immeubles à usage mixte Gemischte Bauten	35'957'599.14	44'209'000.00	1'851'250.40
Immeubles à usage commercial incluant les propriétés par étage Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum	870'218'741.76	975'211'000.00	53'801'230.35
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	6'189'080.54	5'262'800.00	0.00
Totaux / Total	912'983'151.49	1'025'187'000.00	55'653'480.75

La valeur incendie totale des immeubles s'élève à CHF 1'173'676'455.93.-

Total Feuerversicherungswert der Liegenschaften: CHF 1'173'676'455.93.-

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	02.07.2020
40'000'000.00	0.750%	05.06.2020	06.07.2020
2'000'000.00	1.050%	09.04.2019	09.07.2020
6'223'000.00	1.010%	05.12.2014	07.09.2020
7'760'000.00	1.150%	25.03.2019	25.09.2020
9'500'000.00	0.980%	27.09.2018	26.09.2020
5'370'000.00	1.530%	27.10.2014	27.10.2020
5'500'000.00	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
Engagements à long terme de un à cinq ans Langfristige Verbindlichkeiten zwischen einem und fünf Jahren			
8'750'000.00	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
4'900'000.00	1.000%	25.10.2018	24.10.2023
7'967'000.00	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
3'675'000.00	1.040%	31.01.2018	31.01.2025
2'700'000.00	1.110%	26.02.2018	26.02.2025
Engagement à long terme de plus de cinq ans Langfristige Verbindlichkeiten über fünf Jahre			
5'470'000.00	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
8'335'000.00	0.980%	04.11.2019	02.11.2029
23'000'000.00	0.850%	30.04.2020	30.04.2030
274'033'000.00	1.305%	(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
1'200'000.00	3.34%	30.07.2009	30.07.2019
8'435'000.00	1.93%	04.11.2013	04.11.2019
30'000'000.00	0.75%	03.10.2019	06.04.2020
25'000'000.00	0.75%	06.04.2020	05.06.2020

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 / Verwaltungskommission

pour la commission de gestion / Verwaltungskommission	§ 19 contrat de fonds / des Anlagereglements	1.50%	0.98%
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 2% à 2.975%
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 / Ausgabekommission	§ 18 contrat de fonds / des Anlagereglements	5.00%	0.00%
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 27'444'134.05. / Zum Bilanzstichtag belaufen sich die laufenden vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für Bauaufträge und Investitionen in Immobilien auf insgesamt CHF 27'444'134.05.

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 Geldmarktinstrumente, die

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.

Vincent Clapasson 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-flows nets actualisés sur cet horizon-temps. Par ailleurs, les projections des cash-flows sont présentées en termes

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.

Vincent Clapasson und Hervé Froidevaux - Wüest Partner AG

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

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 3.60% (minimum) et 5.50% (maximum) avec une moyenne pondérée à 4.30%.

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

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 3.60% (Minimum) und 5.50% (Maximum), der gewichtete Durchschnitt beträgt 4.30%.

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 immobilien-spezifischen Risikozuschlägen.

Die Marktwertermittlung von Liegenschaften, die vollständig oder teilweise leer stehen, erfolgt unter der Annahme, dass deren Neuvermietung eine gewisse Zeit in Anspruch

ou partiellement vides part de la prémisses 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 2.89% (minimum) et 5.87% (maximum) avec une moyenne pondérée à 4.61%.

La moyenne pondérée des taux d'escomptes réels sur le portefeuille est de 4.42%.

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

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

La crise sanitaire liée au COVID-19 a fortement ébranlé et fragilisé l'économie et les marchés financiers mondiaux. Cependant, après analyse des risques par le biais de « stress-test », le fonds « Procimmo Swiss Commercial Fund » (PSCF) peut confirmer que le dividende ne sera pas impacté et que les résultats prévus initialement sont maintenus. Lesdits « stress-test » ont été établis sur la base des éléments ci-dessous.

Au 30 juin 2020, le Procimmo Swiss Commercial Fund génère plus de CHF 58 millions de revenus locatifs annuels réels dont environ 15% des locataires pouvaient potentiellement être impactés au vu de leur activité (gastronomie, loisirs, coiffeurs, vente non-food, etc.) ; ce qui représente environ CHF 9 millions de revenus locatifs annuels réels.

Afin d'analyser de façon plus précise la situation et les impacts sur le fonds, le gestionnaire du fonds a procédé à des stress-test en tenant compte d'un scénario probable et d'un scénario pessimiste.

Ces derniers ont été basés sur divers critères dont le type d'activité du locataire, le risque de liquidité ou trésorerie, le risque de défaut ou faillite, ainsi que le risque de relocation.

Dans le scénario probable (base case), la modélisation des divers critères a révélé que 18% des revenus sur le second trimestre 2020 ne seraient potentiellement pas encaissés dont 4% se solderaient par une faillite. Sur les 14% restant, le revenu serait encaissé sur le prochain exercice. Il a également été prévu une baisse des charges d'exploitation d'environ 10% sur l'exercice.

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 2.89% (Minimum) und 5.87% (Maximum) mit einem gewichteten Durchschnitt von 4.61%.

Der gewichtete Durchschnitt der realen Aktualisierungssätze des ganzen Portfolios beträgt 4.42%.

Mitteilung zu Vorgängen mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Bewertung potenzieller Auswirkungen im Zusammenhang mit der COVID-19-Krise.

Die COVID-19-Pandemie hat die Weltwirtschaft und die weltweiten Finanzmärkte schwer erschüttert und geschwächt. Nach einer Analyse der Risiken mittels « Stress tests » kann der « Procimmo Swiss Commercial Fund » (PSCF) jedoch bestätigen, dass die Dividende nicht beeinträchtigt wird und die ursprünglich prognostizierten Ergebnisse beibehalten werden. Die genannten « Stress-tests » wurden auf der Grundlage der nachstehenden Elemente erstellt.

Per 30. Juni 2020 generiert der Procimmo Swiss Commercial Fund reale jährliche Mieteinnahmen von mehr als CHF 58 Millionen, wovon rund 15% der Mieter aufgrund ihres Tätigkeitsbereichs (Gastronomie, Freizeit, Coiffeure, Non-Food-Verkäufe usw.) potenziell betroffen sein könnten; dies entspricht rund CHF 9 Millionen an realen jährlichen Mieteinnahmen.

Um die Situation und die Auswirkungen auf den Fonds genauer zu analysieren, führte die Vermögensverwalterin Stress-tests durch, bei denen ein wahrscheinliches Szenario und ein pessimistisches Szenario zugrunde gelegt wurden.

Diese basieren auf verschiedenen Kriterien, einschliesslich der Art des Geschäfts des Mieters, des Liquiditäts- oder Cashflow-Risikos, des Ausfall- oder Konkursrisikos und des Risikos der Neuvermietung.

Im wahrscheinlichen Szenario (Base case) ergab die Modellierung der verschiedenen Kriterien, dass 18% der Einnahmen im zweiten Quartal 2020 potenziell nicht eingezogen werden könnten, 4% davon würden in den Konkurs führen. Von den verbleibenden 14% würden die Einnah-

Dans le scénario pessimiste (worst case) la modélisation des divers critères a été plus agressive puisque c'est 25% des revenus sur le second trimestre qui ne seraient potentiellement pas encaissés dont 5% se solderaient par une faillite. Sur les 20% restant le revenu serait encaissé sur le prochain exercice. Il n'a pas été prévu de diminution des charges d'exploitation.

Dans les deux scénarios modélisés, il en ressort que même dans le worst case, le dividende prévu ne serait pas remis en question compte tenu du montant du report à nouveau figurant dans le compte de résultat.

Au 30 juin 2020, les immeubles du fonds comptent plus de 1'300 locataires. Dans un premier temps, la situation liée au COVID-19 a été très indécise pour bon nombre de locataires. 179 d'entre eux ont demandé des mesures d'allègement pour le règlement de leur loyer ou de suppression de loyer simplement. Le gestionnaire du fonds, par l'intermédiaire des régies, a traité chaque cas en spécifiant que toute demande devait être accompagnée des justificatifs des démarches entreprises pour obtenir les aides du Conseil Fédéral.

Le gestionnaire du fonds a proposé trois alternatives aux différents locataires. La première consiste à un report des loyers sur une période de plusieurs mois en fonction des liquidités de chacun. La seconde propose le prélèvement des deux mois sans activité sur la garantie locative. Cette deuxième alternative permet au locataire de ne pas prendre de retard sur le versement de son loyer et lui laisse la possibilité de reconstituer sa garantie sur une période plus longue. La dernière alternative offre au locataire 1 mois de loyer. Cette dernière variante a surtout été proposée au travers de conventions tripartites entre le locataire, les différents cantons et le bailleur. Selon les ordonnances en vigueur, les états ont donné la possibilité aux petits locataires de bénéficier d'une aide par le biais d'une convention dans laquelle le canton s'engageait à payer une partie du loyer, l'autre partie étant une gratuité octroyée par le bailleur. Cette mesure étant limitée aux baux dont le loyer mensuel ne dépassait pas les CHF 3'500.- dans le canton de Vaud par exemple, les pertes pour le fonds sont extrêmement limitées à ce niveau. Dans le cas de quelques locataires avec un loyer mensuel beaucoup plus important, des accords ont été trouvés avec une solution neutre pour le bailleur, puisque les gratuités octroyées ont été compensées par la suppression des options de résiliation avant la date d'échéance du bail ou tout simplement par une prolongation de l'échéance de 1 à 5 ans. Cette solution permet surtout de pérenniser les revenus du fonds sur le long terme avec des locataires qui ont pu surmonter la crise actuelle et avec des baux qui présentent dorénavant des échéances plus longues.

men im Laufe des nächsten Berichtsjahres eingehen. Es wurde ausserdem ein Rückgang der Aufwände um etwa 10% für das Jahr erwartet.

Im pessimistischen Szenario (Worst Case) war die Modellierung der verschiedenen Kriterien aggressiver, da 25% der Einnahmen für das zweite Quartal potenziell nicht eingezogen werden könnten, 5% davon würden in den Konkurs führen. Von den verbleibenden 20% würden die Einnahmen im Laufe des nächsten Berichtsjahres eingehen. Es wurde kein Rückgang der Aufwände erwartet.

In den beiden modellierten Szenarien scheint es, dass selbst im «Worst Case» die geplante Dividende angesichts der Höhe des in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Bilanzgewinns nicht in Frage gestellt würde.

Per 30. Juni 2020 hatten die Immobilien des Fonds mehr als 1'300 Mieter. Anfänglich war die Situation im Zusammenhang mit COVID-19 für viele Mieter sehr unsicher. 179 von ihnen baten um eine Minderung des Mietzinses oder schlicht um die Aussetzung ihrer Miete. Die Vermögensverwalterin bearbeitete jeden Fall mit Hilfe der Liegenschaftsverwaltungen und legte fest, dass allen Anträgen ein Nachweis über die Schritte beizufügen ist, die unternommen wurden, um die Hilfen des Bundesrates zu erhalten.

Die Vermögensverwalterin schlug den verschiedenen Mietern drei Alternativen vor. Die erste besteht in einer Stundung der Miete über einen Zeitraum von mehreren Monaten, je nach der jeweiligen finanziellen Situation des Mieters. Die zweite schlägt vor, die zwei Monate ohne Aktivität von der Mietausfallversicherung ausbezahlen zu lassen. Diese zweite Alternative ermöglicht es dem Mieter, mit der Zahlung seiner Miete nicht in Verzug zu geraten, und gibt ihm die Möglichkeit, seine Mietausfallversicherung über einen längeren Zeitraum wieder herzustellen. Bei der letzten Alternative wird dem Mieter eine Monatsmiete erlassen. Die letztere Variante wurde hauptsächlich durch dreiseitige Vereinbarungen zwischen dem Mieter, den verschiedenen Kantonen und dem Vermieter angeboten. Gemäss den geltenden Verordnungen gaben die Kantone kleinen Mietern die Möglichkeit, Unterstützung zu erhalten, und zwar durch eine Vereinbarung, in der sich der Kanton dazu verpflichtete, einen Teil des Mietzinses zu übernehmen, während der andere Teil einer vom Vermieter gewährter Mietzinserslass war. Da diese Massnahme auf Mietverträge mit monatlichen Mieten beschränkt ist, die beispielsweise im Kanton Waadt nicht mehr als CHF 3'500 betragen, sind die Verluste des Fonds auf dieser Ebene äusserst begrenzt. Bei einigen wenigen Mietern mit einer wesentlich höheren Monatsmiete wurden

Une fois le semi-confinement terminé, les locataires ont constaté que la situation était moins dramatique que prévue. Sur les 179 locataires qui avaient initialement demandé l'aide du bailleur, environ la moitié ont régularisé la situation de leurs loyers.

En ce qui concerne les locataires restants, chaque locataire a été traité au cas par cas afin de répondre au mieux à chaque situation. Une convention de report, de gratuité ou de prélèvement de garantie a été signée avec env. 70% d'entre eux. Les 30% restants, sont encore en cours de négociation et à bout touchant.

Afin de compenser les pertes temporaires de loyer, le gestionnaire du fonds a décidé de reporter certains projets de développement d'ici à 2021. Les charges d'exploitation quant à elles sont déjà basses et maîtrisées.

Après une période plus calme au niveau des locations, le gestionnaire de fonds constate une forte reprise des demandes de surfaces à louer que ce soit pour des petites surfaces ou des surfaces plus importantes.

Par ailleurs, certains locataires souhaitant initialement quitter leurs locaux ont finalement renégocié des prolongations de baux sur de longues durées. Les surfaces locatives du fonds étant majoritairement des surfaces artisanales, le fonds a également pu profiter d'expansions de surfaces de stockage afin de répondre à la forte demande du marché dans cette zone.

La situation actuelle est nettement moins négative que les projections établies par le gestionnaire du fonds. Cela conforte le gestionnaire du fonds que le dividende prévu ne sera pas impacté. Au 30 juin 2020, les pertes sur loyer liées au COVID-19 représentent un montant inférieur à CHF 40'000.-. Dans le cadre des évaluations au 30 juin 2020, les experts immobiliers ont tenu compte dans leurs hypothèses de la pandémie du COVID-19.

En finalité, le gestionnaire du fonds estime le manque à gagner à moins de 1 million de francs suisses soit moins de 1.7% des loyers totaux encaissés annuellement sur le fonds.

Une mise à jour sera présentée dans le prochain rapport semestriel au 31 décembre 2020.

La pandémie du COVID-19 a des répercussions importantes sur les marchés des capitaux et de l'économie. Dans certains cas, des entreprises qui occupent les immeubles appartenant au fonds Procimmo Swiss Commercial Fund sont également concernées. Il est impossible de

Vereinbarungen mit einer für den Vermieter neutralen Lösung getroffen, da die gewährten Mietzinsersasse durch die Aufhebung der Kündigungsmöglichkeit vor Ablauf des Mietvertrages oder einfach durch eine Verlängerung der Laufzeit von 1 auf 5 Jahre kompensiert wurden. Diese Lösung ermöglicht es vor allem, die Einnahmen des Fonds mit Mietern, die die aktuelle Krise überwinden konnten, sowie mit Mietverträgen, die nun längere Laufzeiten haben, langfristig zu sichern.

Nach Beendigung der teilweisen Ausgangssperre stellten die Mieter fest, dass die Situation weniger dramatisch war als erwartet. Von den 179 Mietern, die ursprünglich um Unterstützung durch den Vermieter gebeten hatten, hat etwa die Hälfte ihre Mietschulden bereits wieder beglichen.

Was die übrigen Mieter betrifft, so wurde jeder Fall individuell behandelt, um auf die jeweilige Situation bestmöglich reagieren zu können. In ca. 70% dieser Fälle wurde eine Vereinbarung über einen Zahlungsaufschub, ein Mietzinserslass oder eine Bankgarantie unterzeichnet. Über die restlichen 30% wird noch verhandelt und sie stehen kurz vor einer Entscheidungsfindung.

Um vorübergehende Mietausfälle zu kompensieren, hat die Vermögensverwalterin beschlossen, bestimmte Entwicklungsprojekte bis 2021 aufzuschieben. Die Betriebsausgaben sind bereits niedrig und unter Kontrolle.

Nach einer ruhigeren Phase in Bezug auf die Vermietung verzeichnet die Vermögensverwalterin eine deutliche Erholung der Nachfrage sowohl nach kleinen als auch nach grossen Mietobjekten.

Darüber hinaus haben einige Mieter, die zunächst ihre Räumlichkeiten räumen wollten, schliesslich langfristige Mietvertragsverlängerungen ausgehandelt. Da es sich bei den Mietflächen des Fonds hauptsächlich um Gewerbeflächen handelt, konnte der Fonds auch von Erweiterungen der Lagerflächen profitieren, um der starken Marktnachfrage in diesem Bereich gerecht zu werden.

Die aktuelle Situation ist deutlich weniger dramatisch als die Prognosen der Vermögensverwalterin. Dies gibt der Vermögensverwalterin die Gewissheit, dass die erwartete Dividende nicht beeinträchtigt wird. Per 30. Juni 2020 beliefen sich die Mietausfälle im Zusammenhang mit COVID-19 auf weniger als CHF 40'000.-. Die Immobilienexperten haben im Rahmen der Bewertungen per 30. Juni 2020 in ihren Annahmen die Corona-Pandemie berücksichtigt.

Schlussendlich schätzt die Vermögensverwalterin den Fehlbetrag auf weniger als CHF 1 Million, d.h. weniger als

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.

1.7% der jährlich aus dem Fonds eingenommenen Gesamtmieten.

Eine Aktualisierung wird im nächsten Halbjahresbericht per 31. Dezember 2020 vorgelegt werden.

Die COVID-19-Pandemie hat erhebliche Auswirkungen auf die Kapitalmärkte und die Wirtschaft. In einigen Fällen sind auch Unternehmen betroffen, welche sich in den Liegenschaften des Procimmo Swiss Commercial Fund befinden. Es ist unmöglich, die Auswirkungen der Pandemie auf die Wirtschaft und die finanzielle Gesundheit der Unternehmen in den kommenden Monaten sicher vorherzusagen. Die Vermögensverwalterin, Procimmo SA, hat bereits «Stresstests» für ihre Immobilienfonds eingerichtet, um insbesondere die Risiken von Liquiditätsaufschlägen, möglichen Konkursen und Neuvermietungen zu bewerten.

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 2020 (pages 2 à 5 et 10 à 32).

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 2020 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-réviseur agréé
Réviseur responsable



Bruno Beça

Expert-réviseur agréé

Genève, 28 septembre 2020

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

Rue du Marché 20
1204 Genève
Téléphone: +41 (0)22 317 10 19

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

