

2020

IMPRESSUM

Redaktion

Rédaction

Procimmo AG, Le Mont-sur-Lausanne
Solufonds SA, Signy-Avenex

Bilder

Images

Procimmo AG

Grafik

Graphisme

M3 GmbH, Wetzikon

Druck

Imprimerie

Copyspeed GmbH, Wetzikon

PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II

2020

INHALT SOMMAIRE

Portrait Portrait	4	Aufstellung der Käufe und Verkäufe Liste des achats et des ventes	17
Verwaltung und Organe Gestion et organes	5	Immobilieninventar Inventaire des immeubles	20
Informationen über Dritte Informations sur les tiers	6	Hypothekarschulden Dettes hypothécaires	23
Geschäftsbericht 2019/2020 Rapport annuel 2019/2020	7	Effektiver Prozentsatz der Entschädigungen Information sur le taux effectif des rémunérations	24
Kennzahlen Chiffres résumés	11	Anhang Annexe	25
Vermögensrechnung Compte de fortune et bilan	14	Bericht der Revisionsstelle Rapport de la société d'audit	31
Erfolgsrechnung Compte de résultat	16		

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 Abs. 3 und 3ter KAG sowie von Artikel 6a KKV 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 alinéa 3 et 3^{er} LPCC et de l'article 6a OPC 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 GESTION ET ORGANES

Fondsleitung Direction du fonds	<p>Bis 31. Dezember 2019 Jusqu'au 31 décembre 2019 GAM Investment Management (Switzerland) AG Hardstrasse 201, 8037 Zürich</p> <p>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</p>
Depotbank Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise Place Saint-François 14, 1001 Lausanne
Vermögensverwalterin Gestionnaire du fonds	Procimmo AG En Budron H11, 1052 Le Mont-sur-Lausanne Handelnd durch ihre Zweigniederlassung Zürich Agissant par sa succursale à Zurich Löwenstrasse 20, 8001 Zürich
Fund Manager	Jessica Brackmann
Prüfgesellschaft Société d'audit	PricewaterhouseCoopers AG Birchstrasse 160 8050 Zürich

INFORMATIONEN ÜBER DRITTE

Akkreditierte Schätzungsexperten

Gino Fiorentin, Dipl. Architekt HTL,
NDS ETHZ BWI, Bremgarten
Partner bei der Firma Wüest Partner AG, Zürich

Daniel Hammer, Dipl. Architekt HTL, Olten
(bis zum 30.06.2020)

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

Daniel Schneider, Dipl. Bauingenieur HTL,
MRICS, Senior Vice President bei der Firma
Jones Lang LaSalle AG, Zürich

Mariano Parra, Immobilienökonom (IRE/BS),
MRICS, Vice President bei der Firma
Jones Lang LaSalle AG, Zürich

Jones Lang LaSalle (Schweiz AG), Zürich

Wüest Partner AG, Zürich

Delegation von Anlageentscheiden und Liegenschaftsverwaltung

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

INFORMATIONS SUR LES TIERS

Experts chargés des estimations

Gino Fiorentin, Architecte diplômé HTL,
NDS ETHZ BWI, Bremgarten
Associé chez Wüest Partner SA, Zurich

Daniel Hammer, Dipl. Architekt HTL, Olten
(jusqu'au 30.06.2020)

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

Daniel Schneider, Ingénieur civil diplômé HTL,
MRICS, Senior Vice President chez
Jones Lang LaSalle AG, Zurich

Mariano Parra, économiste immobilier (IRE/BS),
MRICS, Vice President chez
Jones Lang LaSalle AG, 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.

GESCHÄFTSBERICHT 2019/2020 PER 30. SEPTEMBER 2020

a) Kurz zusammengefasst

Die Anlagerendite des Procimmo Swiss Commercial Fund II erhöht sich per 30. September 2020 auf 6.49% (30.9.2019: 6.15%). Auf Basis einer steuerbefreiten Dividendenaus-schüttung von CHF 5.20 je Anteil beträgt die Ausschüt-tungsrendite am Ende des Geschäftsjahrs 4.06%. Die Ausschüttungsquote beläuft sich auf 94.93% (30.9.2019: 92.45%). Per 30. September 2020 verzeichnet der Fonds auch einen Anstieg der Eigenkapitalrendite auf 6.25% (30.9.2019: 5.92%). Das Nettofondsvermögen (Eigenkapi-tal) beläuft sich per 30. September 2020 auf CHF 381'703'870.–, der Nettoinventarwert (NIW) beziffert sich auf CHF 122.13 pro Anteil. Der Marktwert sämtlicher Lie-genschaften liegt bei CHF 550'346'000.–.

b) Rückblick auf das Geschäftsjahr 2019/2020 (1. Oktober 2019 bis 30. September 2020)

Im März 2020 konnten im Rahmen einer Kapitalerhöhung über CHF 55 Mio. erfolgreich am Kapitalmarkt platziert werden. Die neu aufgenommenen Mittel wurden insbe-sondere für den Kauf von neuen Liegenschaften mit ei-nem Investitionsvolumen von CHF 79.1 Mio. eingesetzt, wobei auch auf die Möglichkeit der Belehnung von neuen Immobilien zurückgegriffen wurde. Der Fonds erwarb da-durch in der vorliegenden Berichtsperiode 2019/2020 vier neue Liegenschaften in Interlaken (BE), Regensdorf (ZH), Küssnacht am Rigi (SZ) und Schafisheim (AG).

Im Anschluss an die Kapitalerhöhung hat der Fonds im April 2020 die zwei Immobilien in Interlaken und Regens-dorf erworben. Die Immobilie in Interlaken an der Kam-mistrasse mit einem Marktwert von rund CHF 25.0 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. Bei der Liegenschaft in Regensdorf an der Bahnstrasse mit einem Marktwert von rund CHF 17.7 Mio. und vermietbaren Flächen von fast 8'000 m² handelt es sich um eine Immobilie, die vorwiegend zu Gewerbe- und Bürozwecken genutzt wird.

Die im Juni 2020 in Küssnacht gekaufte Liegenschaft ver-fügt über 9'770 m² vermietbare Flächen und eine Grund-stücksfläche von 9'543 m². Der Marktwert liegt bei rund CHF 16.0 Mio. Es handelt sich dabei um eine Gewerbe- und Industrieliegenschaft mit Baujahr 1999, die auch Büroflächen und 45 Parkplätze beinhaltet. Gleichzeitig mit dem Kauf wurde über die gesamte Liegenschaft neu ein Mietvertrag mit einer Laufzeit von 12 Jahren abge-schlossen. Der Standort wird vom gleichen Mieter genutzt, der auch in der Liegenschaft von Hägglingen eingemietet

RAPPORT ANNUEL 2019/2020 AU 30 SEPTEMBRE 2020

a) En résumé

Le rendement de placement du Procimmo Swiss Com-mercial Fund II a augmenté au 30 septembre 2020 à 6.49% (30.9.2019: 6.15%). Sur la base d'une distribution de divi-dende défiscalisé de CHF 5.20 par part, le rendement de distribution s'élevait à 4.06% à la fin de l'exercice. La quote-part de distribution se montait à 94.93% (30.9.2019: 92.45%). Au 30 septembre 2020, le fonds a également ré-alisé un rendement des fonds propres en hausse à 6.25% (30.9.2019: 5.92%). La fortune nette (fonds propres) se chiffrait au 30 septembre 2020 à CHF 381'703'870.–, la valeur nette d'inventaire (VNI) se situait à CHF 122.13 par part. La valeur vénale de l'ensemble des immeubles était de CHF 550'346'000.–.

b) Rétrospective de l'année 2019/2020 (Du 1^{er} octobre 2019 au 30 septembre 2020)

En mars 2020, une augmentation de capital de plus de CHF 55 millions a pu être réalisée avec succès sur le marché des capitaux. Les nouveaux fonds ainsi levés ont été notamment utilisés pour l'achat de nouveaux im-meubles représentant un volume d'investissement de CHF 79.1 millions, la possibilité d'hypothéquer de nou-veaux immeubles ayant été également envisagée. Le fonds a ainsi acquis durant l'exercice sous revue 2019/2020 quatre nouveaux immeubles à Interlaken (BE), Regens-dorf (ZH), Küssnacht am Rigi (SZ) et Schafisheim (AG).

A la suite de l'augmentation de capital, le fonds a acquis en avril 2020 les deux immeubles situés à Interlaken et à Regensdorf. L'immeuble, situé à la Kammistrasse à Inter-laken, dont la valeur vénale s'élève à environ CHF 25.0 millions, comporte deux bâtiments: un immeuble de bu-reaux pratiquement neuf (année de construction 2016) avec des surfaces louables d'environ 3'100 m² et un bâti-ment artisanal disposant de surfaces louables de plus de 11'400 m². En ce qui concerne l'immeuble situé à Regens-dorf à la Bahnstrasse dont la valeur vénale s'élève à envi-ron CHF 17.7 millions et qui dispose de surfaces louables de près de 8'000 m², il s'agit d'un objet immobilier à usage essentiellement artisanal et de bureaux.

L'immeuble situé à Küssnacht, acquis en juin 2020, dis-pose de surfaces louables de plus de 9'770 m² et d'une parcelle de 9'543 m². La valeur vénale s'élève à environ CHF 16.0 millions. Il s'agit en l'occurrence d'un bâtiment à usage artisanal et industriel construit en 1999, qui com-prend également des surfaces de bureaux et 45 places de stationnement. Simultanément à l'achat, un nouveau contrat de bail d'une durée de 12 ans a été conclu pour l'ensemble de l'immeuble. Le site est utilisé par le même

ist, die im vergangenen Jahr für den Fonds erworben wurde. Der solvente Mieter ist international an 100 Standorten in 30 Ländern tätig. Das Unternehmen, welches im NASDAQ gelistet ist, bietet Kunststofflösungen an, in der Schweiz überwiegend im medizinischen Bereich.

Der Kauf der Liegenschaft in Schafisheim wurde im August 2020 realisiert. Die Liegenschaft mit einem Marktwert von rund CHF 26.9 Mio. umfasst eine vermietbare Fläche von 13'030 m², welche über 20 Jahre an die «Conforama Suisse SA» vermietet wurde. Auf der Parzelle von 17'981 m² ist zudem eine grosse Anzahl an Parkplätzen vorhanden. Der Standort ist ideal an der Autobahn A1 gelegen und von dieser sehr gut sichtbar. Der Anschluss «Aarau-Ost» ist in direkter Nähe und aufgrund der logistisch günstigen Lage haben sich in dem Gebiet zahlreiche Retail- und Distributionsunternehmen angesiedelt.

Der Verkehrswert der 34 Immobilien des Procimmo Swiss Commercial Fund II beträgt nach den letzten Ankäufen per 30. September 2020 rund CHF 550 Mio.

Bei den bestehenden Liegenschaften nutzte die Vermögensverwalterin Procimmo SA das Entwicklungspotenzial gemäss Fondsstrategie weiter aus. So wurde bei der Liegenschaft in Winterthur an der Hegmattenstrasse eine Dachaufstockung erfolgreich umgesetzt und bei der Liegenschaft in Würenlingen der Bau von 22 Streetboxen realisiert. Zudem wurde bei der Liegenschaft in Kriens an der Rengglochstrasse 38 mit dem Bau von 18 Gewerboxen auf einer Landreserve gestartet.

Die Vermietungsaktivitäten haben sich auch im vorliegenden Geschäftsjahr erneut positiv auf die Kennzahlen ausgewirkt: Vor dem Hintergrund, dass gemäss Fondsstrategie bei der Akquisition von neuen Liegenschaften bewusst Leerstände in Kauf genommen werden und den aktuellen Herausforderungen im Zusammenhang mit der Corona-Krise, bleiben die Vermarktungsaktivitäten weiterhin eine Priorität des Fondsmanagements. Innerhalb des Geschäftsjahres wurden 65 Mietverträge über eine Fläche von rund 21'000 m² mit einem jährlichen Mietzinspotenzial von fast CHF 2.5 Mio. abgeschlossen. Gesamthaft konnten per Stichtag (30. September 2020) die Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge) auf dem Bestandsportfolio im Vergleich zum Vorjahr um über CHF 4'480'822.- (+20.5%) auf CHF 28'673'858.- erhöht werden.

Die Mietausfallrate lag per 30. September 2020 bei 15.17% (30.9.2019: 17.67%).

locataire qui occupe également l'immeuble d'Häggingen, acquis l'an dernier par le fonds. Le locataire solvable est actif au niveau international sur 100 sites situés dans 30 pays. L'entreprise cotée au NASDAQ fournit des solutions plastiques, en Suisse essentiellement dans le domaine médical.

L'achat de l'immeuble situé à Schafisheim a été réalisé en août 2020. L'immeuble représentant une valeur vénale d'environ CHF 26.9 millions comprend une surface louable de 13'030 m², qui a été louée pendant plus de 20 ans à «Conforama Suisse SA». Un nombre élevé de places de stationnement est en outre disponible sur la parcelle de 17'981 m². Le site est idéalement situé aux abords de l'autoroute A1 et bien visible depuis celle-ci. L'accès «Aarau-Ost» se situe à proximité immédiate et de nombreuses entreprises de détail et de distribution se sont installées dans cette zone en raison de sa situation logistique favorable.

La valeur vénale des 34 immeubles du fonds Procimmo Swiss Commercial Fund II se monte après les derniers achats au 30 septembre 2020 à environ CHF 550 millions. En ce qui concerne les immeubles existants, le gestionnaire du fonds Procimmo SA poursuit le potentiel de développement conformément à la stratégie du fonds. Ainsi un rehaussement de toit à l'immeuble situé à Winterthur à la Hegmattenstrasse a été réalisé avec succès et 22 Streetbox ont été construits dans l'immeuble situé à Würenlingen. En outre, les travaux de construction de 18 boxes artisanaux pour l'immeuble situé à Kriens à la Rengglochstrasse 38 ont débuté sur une réserve de terrain.

Les activités de commercialisation ont aussi eu à nouveau un effet positif sur les résultats du présent exercice: compte tenu du fait que la stratégie du fonds intègre de manière consciente des surfaces vacantes au moment de l'acquisition de nouveaux immeubles et au vu des défis actuels que représente la crise du coronavirus, les activités de commercialisation demeurent une priorité du management du fonds. 65 baux correspondant à une surface de quelque 21'000 m² avec un potentiel locatif annuel de près de CHF 2.5 millions ont été conclus durant l'exercice. Le total des revenus locatifs (revenus bruts réalisés) sur le portefeuille existant a pu être augmenté à la date de référence (30 septembre 2020) par rapport à l'année précédente de plus de CHF 4'480'822.- (+20.5%) à CHF 28'673'858.-.

Le taux de pertes sur loyer s'est situé au 30 septembre 2020 à 15.17% (30.9.2019: 17.67%).

c) Strategie des Immobilienportfolios

Das mittel- bis langfristige Ziel der Vermögensverwalterin ist, die Mieterträge stabil zu halten und nach wie vor eine Leerstandsquote (ohne Mietausfälle) bis maximal 12% zu erreichen. Dieser Richtwert berücksichtigt den Umstand, dass ein gewisser Leerstand bereits in den projizierten Berechnungen mit einer hohen Rendite enthalten ist. Eine Vollvermietung strebt die Vermögensverwalterin aufgrund der Gebäude- und Mieterstruktur daher nicht explizit an. Dies auch im Wissen, dass gewisse Mieterwechsel vor dem Hintergrund einer sich wandelnden Wirtschaft und eines schwankenden Flächenbedarfs nicht vermeidbar sind. Die Vergangenheit hat denn auch gezeigt, dass die Strategie der tiefen Mietzinsen und die Flexibilität der Mietflächen eine stete Nachfrage generieren. Weiterhin wird der Fokus daraufgelegt, bestehende Mieter in den Liegenschaften zu halten.

Die Vermögensverwalterin hält an ihrer Vorgabe fest, den Anlegern längerfristig eine attraktive Dividende in Aussicht zu stellen. Das mittelfristige Ziel bleibt, eine steuerbefreite Dividende von mindestens CHF 5.00 je Anteil ausschütten zu können. Die Fondsstrategie und Planung der finanziellen Verbindlichkeiten entsprechen diesem Ziel.

d) Vermögens- und Erfolgsrechnung per 30. September 2020

Das Total der Erträge beläuft sich per Ende September 2020 auf CHF 30'379'298.–, und das Total der Aufwendungen liegt bei CHF 13'259'408.–. Per 30. September 2020 steigt der Nettoertrag auf CHF 17'119'890.–. Der NIW erhöht sich auf CHF 122.13 pro Anteil (Ende September 2019: CHF 119.89). Auch die Anlagerendite steigt an auf 6.49%, während die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) auf 72.13% zunimmt. Die Fremdfinanzierungsquote bleibt stabil bei 29.42%. Per Ende September 2020 beträgt das Nettofondsvermögen (Eigenkapital) CHF 381'703'870.– und der Marktwert sämtlicher Immobilien CHF 550'346'000.–.

Die Mietzinseinnahmen erhöhen sich per Ende September 2020 markant auf ein Total von CHF 28'673'858.– was einem Zuwachs um 20.5% gegenüber der Vorjahresperiode entspricht. Die Hypothekarzinsen beziffern sich auf CHF 1'467'467.–. Die TER REF (GAV) beträgt neu 0.91% und liegt damit leicht über dem Niveau des Vorjahres (30.9.2019: 0.85%).

c) Stratégie du portefeuille immobilier

L'objectif à moyen et long terme du gestionnaire du fonds est de maintenir la stabilité des revenus locatifs et un taux de vacance (sans pertes de loyer) qui ne dépasse pas 12%. Cette valeur indicative tient compte du fait qu'un certain taux de vacance est déjà compris dans les calculs projetés avec un rendement élevé. Le gestionnaire du fonds ne vise par conséquent pas explicitement une mise en location intégrale sur la base de la structure du bâtiment et des locataires. Ceci également en raison du fait qu'une certaine rotation des locataires est inévitable dans un contexte de mutation économique et de fluctuation des besoins de surfaces. Les expériences du passé ont également montré que la stratégie des loyers bas et la flexibilité des surfaces louées génèrent une demande constante. L'accent est aussi toujours porté sur le maintien des locataires existants dans les immeubles.

Le gestionnaire du fonds s'en tient à son objectif de pouvoir distribuer aux investisseurs un dividende attrayant à long terme. L'objectif à moyen terme est de continuer à verser un dividende exonéré d'impôt d'au moins CHF 5.00 par part. La stratégie du fonds et la planification des engagements financiers correspondent à cet objectif.

d) Bilan financier et compte de résultats au 30 septembre 2020

A fin septembre 2020, le total des revenus s'élevait à CHF 30'379'298.– et le total des dépenses à CHF 13'259'408.–. Au 30 septembre 2020, le résultat net s'est établi à CHF 17'119'890.–. La VNI a augmenté à CHF 122.13 par part (fin septembre 2019: CHF 119.89). Le rendement de placement a aussi augmenté à 6.49%, tandis que la marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) montait à 72.13%. Le coefficient d'endettement est demeuré stable à 29.42%. A fin septembre 2020, la fortune nette du fonds (fonds propres) se chiffrait à CHF 381'703'870.– et la valeur vénale de l'ensemble des immeubles à CHF 550'346'000.–.

Les revenus locatifs perçus augmentaient fortement à fin septembre 2020 pour se situer à un total de CHF 28'673'858.–, ce qui représente une croissance de 20.5% par rapport à la période correspondante de l'année précédente. Les intérêts hypothécaires se montaient à CHF 1'467'467.–. La TER REF (GAV) se situe désormais à 0.91%, soit un niveau légèrement supérieur à celui de l'année précédente (30.9.2019: 0.85%).

e) Ausblick

Die Rentabilität des Fonds soll nach Möglichkeit durch den Ausbau des Portfolios über Neukäufe und Entwicklungen nicht verwässert werden, weshalb die Vermögensverwalterin für das nächste Geschäftsjahr von einem moderaten Wachstum des Portfolios ausgeht. Das Ziel ist es, dass diverse Entwicklungs- und Erweiterungsprojekte bestehender Liegenschaften kurz- bis langfristig aktiv vorangetrieben werden.

Aufgrund der Corona-Pandemie und ihrer Auswirkungen geht die Vermögensverwalterin davon aus, dass Unternehmen zurückhaltend mit Neuinvestitionen reagieren werden. Deshalb rechnet die Vermögensverwalterin damit, dass sich die starken Vermietungsleistungen der vergangenen Jahre im ersten Halbjahr des Jahres 2021 eher etwas verlangsamen könnten. Aufgrund dessen, dass die Leerstandsquote im Fonds per Stichtag auf dem Zielniveau von 12.22% liegt, sollte dies das nächste Jahresresultat nicht wesentlich beeinflussen.

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. Eines der Ziele wird unter anderem sein, bei Neubau- und Renovationsprojekten, immer jeweils den Einsatz von alternativen Energiemöglichkeiten zu prüfen und sie dort anzuwenden, wo sie aus ökonomischen und ökologischen Aspekten Sinn machen. So wird über den gesamten Fonds z.B. geprüft, welche Gebäude mit Photovoltaik-Anlagen aufgewertet und bei welchen Liegenschaften im Falle von Heizungssanierungen Optimierungen durchgeführt werden können. In der Liegenschaft in Pratteln existiert bereits eine Photovoltaik-Anlage auf dem Gebäudedach.

Für das Geschäftsjahr 2020/2021 ist voraussichtlich per Februar/März eine Kapitalerhöhung geplant. Die Mittel sollen insbesondere dafür verwendet werden, um die Fremdfinanzierungsquote zu senken, aber auch um den Fonds weiter zu stabilisieren und um weitere Immobilien zu erwerben. Im Anschluss ist die Kotierung des Fonds an der Börse SIX Swiss Exchange geplant.

e) Perspectives

La rentabilité du fonds ne doit, si possible, pas être diluée par les nouveaux achats et les développements du portefeuille; le gestionnaire du fonds prévoit par conséquent une croissance modérée du portefeuille au cours du prochain exercice. L'objectif est de faire avancer de manière active différents projets de développement et d'extension d'immeubles existants du court au long terme.

Le gestionnaire du fonds estime que la pandémie du coronavirus et ses effets pourraient inciter les entreprises à se montrer réservées en ce qui concerne de nouveaux investissements. Le gestionnaire du fonds s'attend par conséquent à ce que les fortes prestations locatives des années précédentes puissent se ralentir quelque peu au cours du premier semestre de l'année 2021. En considérant un taux de vacance du fonds situé à la date de référence à l'objectif fixé de 12.22%, ceci ne devrait guère avoir d'influence sur le prochain résultat annuel.

Le gestionnaire du fonds, toujours davantage sensibilisé à la thématique «Environment, Social, Governance» (ESG), a créé un groupe de travail pour élaborer une stratégie ESG qui tienne compte au mieux des aspects de durabilité. L'un des objectifs est notamment d'évaluer pour chaque projet de construction et de rénovation la possibilité de recourir aux énergies alternatives et de les utiliser là où elles ont un sens d'un point de vue économique et écologique. Une analyse sera ainsi menée au niveau de l'ensemble du fonds pour déterminer, par exemple les bâtiments qui pourront être valorisés par des installations photovoltaïques et les immeubles qui pourront être optimisés en assainissant les systèmes de chauffage. Une installation photovoltaïque existe déjà sur le toit de l'immeuble de Pratteln.

Pour l'exercice 2020/2021, une augmentation de capital est prévue en février/mars. Les fonds doivent notamment être utilisés pour réduire le coefficient d'endettement mais également pour poursuivre la stabilisation du fonds afin d'acquérir de nouveaux immeubles. La cotation du fonds à la bourse SIX Swiss Exchange est prévue par la suite.

KENNZAHLEN CHIFFRES RÉSUMÉS

	per / au 30.09.2020 in/en CHF	per / au 30.09.2019 in/en CHF
Gesamtvermögen Fortune totale	563'424'748	470'318'571
Nettobondsvermögen Fortune nette du fonds	381'703'870	320'044'345
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten Valeur vénale estimée des immeubles terminés	528'806'000	456'820'000
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland) Valeur vénale estimée des immeubles en construction (y. c. le terrain)	21'540'000	0

	Anteile im Umlauf Parts en circulation in/en CHF	Nettoinventarwert pro Anteil Valeur nette d'inventaire par part in/en CHF	Ausschüttung des Reingewinns pro Anteil Distribution résultat net par part in/en CHF	Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Anteil Distribution gain en capital par part in/en CHF	Nettobondsvermögen Fortune nette in/en CHF
30.09.2020	3'125'425	122.13	5.20	0	381'703'870
30.09.2019	2'669'495	119.89	5.20	0	320'044'345
30.09.2018	2'184'133	118.20	5.25	0	258'156'190
30.09.2017	1'638'100	115.71	5.00	0	189'540'356
30.09.2016	1'638'100	113.52	5.00	0	185'959'952
30.09.2015	728'045	104.92	5.00	0	76'387'717

NACH DEN SFAMA-RICHTLINIEN BERECHNETE KENNZAHLEN INDICES CALCULÉS SELON LA DIRECTIVE DE LA SFAMA

01.10.2019 – 30.09.2020

	per / au 30.09.2020	per / au 30.09.2019
Mietausfallrate Taux de perte sur loyers	15.17%	17.67%
Fremdfinanzierungsquote Coefficient d'endettement	29.42%	28.61%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	72.13%	71.79%
Fondbetriebsaufwandquote Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF (GAV))	0.91%	0.85%
Fondbetriebsaufwandquote Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF (MV))	1.20%	1.24%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	6.25%	5.92%
Rendite des investierten Kapitals Rendement du capital investi (ROIC)	4.65%	3.94%
Agio Agio	4.81%	10.10%
Anlagerendite Rendement de placement	6.49%	6.15%
Ausschüttungsrendite Rendement de distribution	4.06%	3.94%
Ausschüttungsquote Quote-part de distribution	94.93%	92.45%

PERFORMANCE PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II

	Seit Bestehen des Fonds depuis création du fonds	In der Berichtsperiode 01.10.2019–30.09.2020 exercice comptable 01.10.2019–30.09.2020	In der Berichtsperiode 01.10.2018–30.09.2019 exercice comptable 01.10.2018–30.09.2019
Procimmo Swiss Commercial Fund II	68.54%	1.39%	5.29%
SXI Real Estate® Funds TR	52.11%	8.16%	13.00%

Bern | Berne

Interlaken, Kammistrasse 11/13

Vermietbare Fläche | surface louable:

14'205 m²





VERMÖGENSRECHNUNG COMPTE DE FORTUNE ET BILAN

Aktiven Actifs	per / au 30.09.2020 in/en CHF	per / au 30.09.2019 in/en 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>	3'961'650	3'597'114
Grundstücke aufgeteilt in Immeubles divisés en		
Kommerziell genutzte Liegenschaften <i>Immeubles à usage commercial</i>	528'806'000	456'820'000
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten <i>Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction</i>	21'540'000	0
Sonstige Vermögenswerte <i>Autres actifs</i>	9'117'098	9'901'457
Gesamtfondsvermögen abzüglich Fortune totale du fonds, dont à déduire	563'424'748	470'318'571
Passiven Passifs		
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in Engagements à court terme, divisés selon		
kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten <i>Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques</i>	33'465'000	31'000'000
kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten <i>Autres engagements à long terme</i>	10'239'926	10'787'028
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in Engagements à long terme, divisés selon		
langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten <i>Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques</i>	128'430'000	99'715'000
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	391'289'822	328'816'543
Geschätzte Liquidationssteuern <i>Estimation des impôts dus en cas de liquidation</i>	-9'585'952	-8'772'198
Nettofondsvermögen Fortune nette du fonds	381'703'870	320'044'345
Veränderung des Nettofondsvermögens Variation de la fortune nette du fonds	01.10.2019 30.09.2020	01.10.2018 30.09.2019
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode <i>Fortune nette du fonds au début de la période comptable</i>	320'044'345	258'156'190
Ausschüttungen <i>Distribution</i>	-13'881'374	-11'466'698
Saldo aus dem Anteilverkehr <i>Solde des mouvements de parts</i>	52'285'443	54'816'784
Gesamterfolg <i>Résultat total</i>	23'255'456	18'538'069
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	381'703'870	320'044'345
Anzahl Anteile im Umlauf Nombre de parts en circulation	01.10.2019 30.09.2020	01.10.2018 30.09.2019
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 Situation à la fin de l'exercice	3'125'425	2'669'495
Nettoinventarwert pro Anteil Valeur nette d'inventaire par part	122.13	119.89

Entwicklung Evolution	Nettofondsvermögen Fortune nette du fonds in/en CHF	Inventarwert pro Anteil Valeur nette d'inventaire in/en CHF
30.09.2020	381'703'870	122.13
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
30.09.2015	76'387'717	104.92 <small>(nach Ausschüttung) (après distribution)</small>
31.03.2015	77'021'549	105.79

ERFOLGSRECHNUNG COMPTE DE RÉSULTAT

	01.10.2019 30.09.2020 in/en CHF	01.10.2018 30.09.2019 in/en CHF
Erträge Revenus		
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge) Loyers (rendements bruts)	28'673'858	23'793'036
Übrige Erträge Autres revenus	487'496	2'002'450
Negativzinsen Intérêts négatifs	0	-5'235
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	1'217'943	2'057'935
Total Erträge abzüglich: Total des revenus, dont à déduire:	30'379'298	27'848'186
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	1'467'467	1'437'676
Sonstige Passivzinsen Autres intérêts passifs	0	0
Unterhalt und Reparaturen Entretien et réparations	2'544'644	2'689'565
Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in: Administration des immeubles, divisés en:		
a) Liegenschaftsaufwand Frais liés aux immeubles	2'163'485	1'978'309
b) Baurechtszins Rentes de droits de superficie	143'780	143'748
c) Verwaltungsaufwand Frais d'administration	886'688	651'017
Liegenschaftssteuern Impôts fonciers	103'509	50'301
Steuern auf Einkommen und Vermögen Impôts revenus et fortune	2'143'379	2'626'107
Schätzungs- und Prüfaufwand Frais d'estimation et d'audit	169'433	120'000
Reglementarische Vergütungen an: Rémunérations réglementaires versées à:		
die Fondsleitung la direction	3'173'627	2'739'807
die Depotbank la banque dépositaire	170'300	121'610
Sonstiger Aufwand Autres charges	293'096	274'266
Total Aufwand Total des charges	13'259'408	12'832'406
Nettoertrag Résultat net	17'119'890	15'015'780
Realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste Gains et pertes en capitaux réalisés	0	21'628
Kapitalgewinne nach Steuern Gains et pertes en capitaux réalisés nets	0	21'628
Realisierter Erfolg Résultat réalisé	17'119'890	15'037'408
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung) Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	6'949'320	6'877'773
Liquidationssteuern (Veränderung) Impôts en cas de liquidation (variation)	-813'754	-3'377'112
Gesamterfolg Résultat de l'exercice	23'255'456	18'538'069
Verwendung des Erfolges Utilisation du résultat		
Nettoertrag Résultat net	17'119'890	15'015'780
Ausschüttbarer Kapitalgewinn des Rechnungsjahres Gain en capital de l'exercice pouvant être distribué	0	21'628
Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	5'928'065	4'793'659
Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr Report de gain en capital de l'exercice précédent	21'628	0
Zur Verteilung verfügbarer Betrag Résultat disponible pour être réparti	23'069'583	19'831'067
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag Distribution revenus	16'252'210	13'881'374
Ausschüttung des Kapitalgewinns Distribution gain en capital	0	0
Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	16'252'210	13'881'374
Vortrag auf neue Rechnung Report à compte à nouveau		
Kapitalgewinn Gain en capital	21'628	21'628
Ordentlicher Ertrag Revenu ordinaire	6'795'745	5'928'065
Vortrag auf neue Rechnung Résultat total reporté à compte à nouveau	6'817'373	5'949'693

AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE LISTE DES ACHATS ET DES VENTES

Käufe | Achats

	Ort Adresse Localité Adresse		Kaufpreis prix d'achat in/en CHF
AG	Schafisheim	Dutschmis 10	24'000'000
BE	Interlaken	Kammistrasse 11-13	24'250'000
SZ	Küssnacht am Rigi	Zugerstrasse 55	14'000'000
ZH	Regensdorf	Bahnstrasse 58-60	16'850'000
Total Käufe Total Achats			79'100'000

Verkäufe | Ventes

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

Aargau | Argovie

Schafisheim, Dutschmis 10
Vermietbare Fläche | surface louable:

13'030 m²



Schwyz | Schwyz

Küssnacht, Zugerstrasse 55

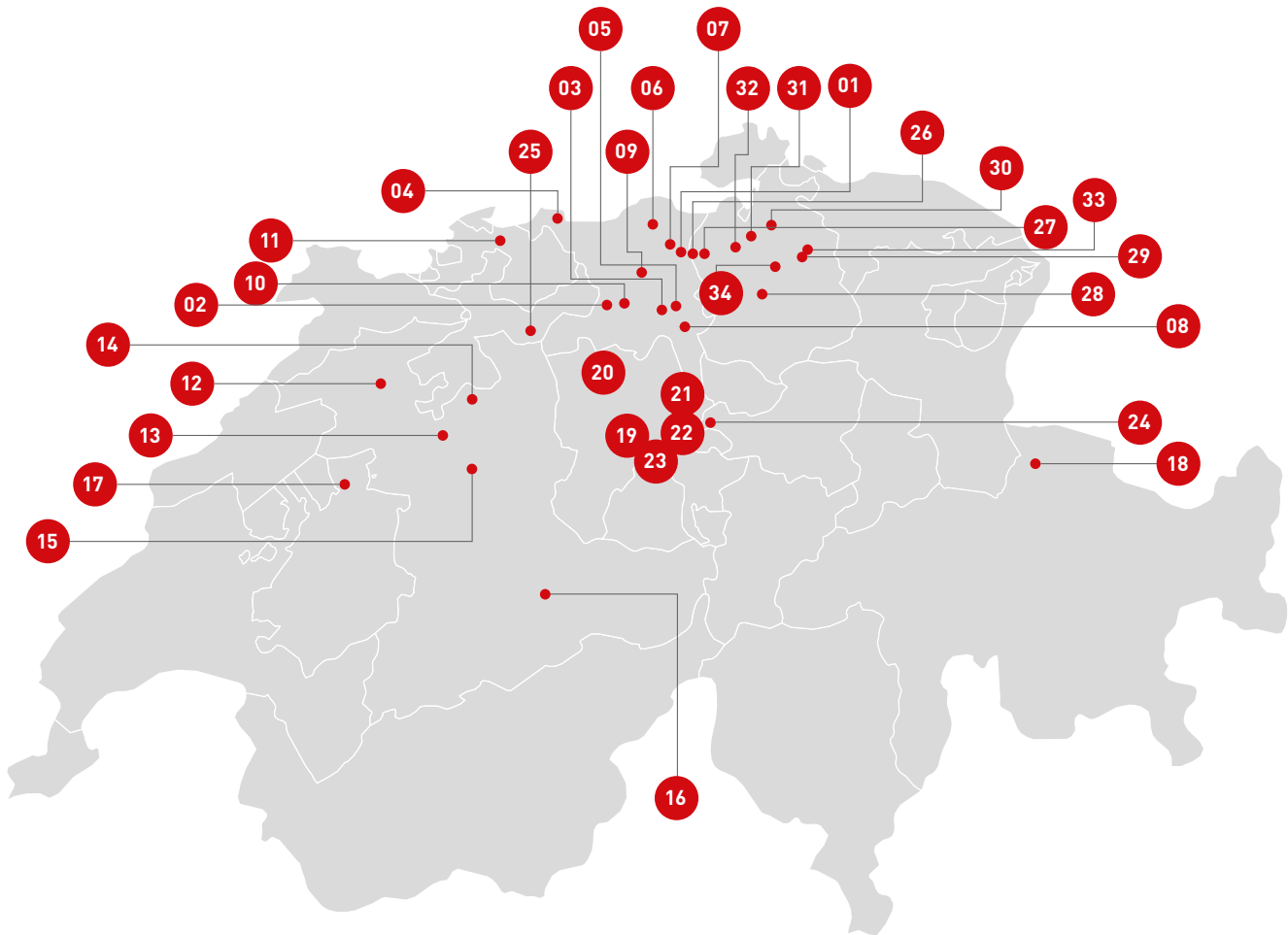
Vermietbare Fläche | surface louable:

9'770 m²





IMMOBILIENINVENTAR INVENTAIRE DES IMMEUBLES



- | | | |
|--|--|--|
| 01 Aargau Argovie
Spreitenbach, Händlistrasse 17 | 13 Bern Berne
Bern-Bümpliz, Bümplizstrasse 35 | 25 Solothurn Soleure
Niederbuchsiten, Neumatt 10 |
| 02 Aargau Argovie
Oberentfelden, Industriestrasse 8 | 14 Bern Berne
Kirchberg, Industrie Neuhof 25 | 26 Zürich Zurich
Dietikon, Lerzenstrasse 20 |
| 03 Aargau Argovie
Villmergen, Durisolstrasse 8 | 15 Bern Berne
Münsingen, Südstrasse 4/4a/6 | 27 Zürich Zurich
Dietikon, Riedstrasse 10, 12, 14 |
| 04 Aargau Argovie
Wallbach, Rheinstrasse 74 | 16 Bern Berne
Interlaken, Kammstrasse 11/13 | 28 Zürich Zurich
Dietikon, Neue Winterthurerstrasse 20 |
| 05 Aargau Argovie
Wohlen, Zentralstrasse 54a | 17 Freiburg Fribourg
Murten, Bahnhofstrasse 18 | 29 Zürich Zurich
Winterthur, Hegmattenstrasse 24/26 |
| 06 Aargau Argovie
Würenlingen, Industrieareal Althau 1 | 18 Graubünden Grisons
Landquart, Kantonsstrasse 16 | 30 Zürich Zurich
Neftenbach, Rotfarb 3 |
| 07 Aargau Argovie
Würenlos, Grossezelgstrasse 21/21a | 19 Luzern Lucerne
Kriens, Rengglochstrasse 38 | 31 Zürich Zurich
Embrach, Hardhofstrasse 15/17 |
| 08 Aargau Argovie
Muri, Pilatusring 2 | 20 Luzern Lucerne
Nebikon, Bahnhofstrasse 33 | 32 Zürich Zurich
Oberglatt, Wehntalerstrasse 6 |
| 09 Aargau Argovie
Hägglingen, Sonnhalde | 21 Luzern Lucerne
Root, Oberfeld 2, 4 | 33 Zürich Zurich
Winterthur, Industriestrasse 24 |
| 10 Aargau Argovie
Schafisheim, Dutschmis 10 | 22 Luzern Lucerne
Dierikon, Industriestrasse 1 | 34 Zürich Zurich
Regensdorf, Bahnstrasse 58/60 |
| 11 Basel-Landschaft Bâle-Campagne
Pratteln, Im Wannenboden 9, 9a, 9b, 9c | 23 Luzern Lucerne
Kriens, Rengglochstrasse 19/21 | |
| 12 Bern Berne
Biel, Mattenstrasse 133 | 24 Schwyz Schwyz
Küssnacht, Zugerstrasse 55 | |

IMMOBILIENINVENTAR

INVENTAIRE DES IMMEUBLES

Kommerziell genutzte Liegenschaften | Immeubles à usage commercial

		Gestehungskosten Prix de revient	Verkehrswert ¹ Valeur vénale ¹	Mietzinseinnahmen ⁵ (erzielte Bruttoerträge) Loyers ⁵ (rendements bruts)	Leerstände gesamt ⁴ Total vacant ⁴
		in/en CHF	in/en CHF	in/en CHF	
AG	Häggingen				
	Sonnhalde	36'885'374	38'010'000	2'200'083	0.00%
	Muri				
	Pilatusring 2	7'325'857	8'994'000	587'560	6.49%
	Oberentfelden				
	Industriestrasse 8	8'598'348	8'854'000	481'904	24.70%
	Schafisheim				
	Dutschmis 10	24'908'552	26'980'000	187'503	0.00%
	Spreitenbach				
	(2) Härdlistrasse 17	9'700'672	9'349'000	550'210	24.70%
	Wallbach				
	Rheinstrasse 74	5'745'982	4'922'000	482'324	34.50%
	Wohlen				
Zentralstrasse 54A	4'300'924	5'293'000	292'791	0.00%	
Würenlos					
Grosszelgstrasse 21, 21a	5'644'790	6'785'000	419'004	0.00%	
BE	Bern				
	(2) Bümplizstrasse 35	4'958'643	4'649'000	417'456	0.00%
	Biel				
	Mattenstrasse 133	2'511'369	2'902'000	176'282	2.20%
	Interlaken				
	Kammstrasse 11-13	24'898'010	25'050'000	743'272	7.57%
	Kirchberg				
	Industrie Neuhof 25	2'950'502	2'801'000	153'199	22.94%
Münsingen					
Südstrasse 4, 4a, 6	10'714'810	10'250'000	728'348	17.01%	
BL	Pratteln				
Im Wannenboden 9, 9a, 9b, 9c	18'709'926	18'450'000	1'000'000	0.00%	
FR	Murten				
Bahnhofstrasse 18	13'288'619	14'660'000	1'028'774	0.00%	
LU	Dierikon				
	Industriestrasse 1	38'122'201	37'901'000	1'926'959	13.19%
	Kriens				
	Rengglochstrasse 19/21	9'033'160	10'344'000	619'383	0.46%
	Rengglochstrasse 38	5'232'470	5'700'000	318'688	0.00%
	Nebikon				
	Bahnhofstrasse 33	20'610'364	19'670'000	1'219'168	13.32%
	Root				
Oberfeld 2, 4	13'005'366	13'879'000	634'165	23.39%	
SO	Niederbuchsiten				
Neumatt 10	4'154'184	5'136'000	347'894	7.35%	
SZ	Küssnacht am Rigi				
Zugerstrasse 55	14'458'320	16'035'000	2'000	0.00%	
ZH	Dietikon				
	Lerzenstrasse 20	28'588'524	30'300'000	1'738'253	11.25%
	Riedstrasse 10, 12, 14	49'487'844	53'190'000	3'245'090	20.42%
	Dietlikon				
Neue Winterthurerstrasse 20	10'575'562	10'970'000	350'679	47.51%	

Embrach				
Hardhofstrasse 15/17	11'842'931	16'130'000	869'145	19.19%
Neftenbach				
Rotfarb 3	17'688'942	17'750'000	1'091'788	0.53%
Oberglatt				
Wehntalerstrasse 6	8'848'836	9'931'000	638'513	8.03%
Regensdorf				
Bahnstrasse 58-60	17'211'301	17'730'000	528'284	9.38%
Winterthur				
Hegmattenstrasse 24-26	6'296'732	8'070'000	502'286	4.12%
Industriestrasse 24	10'121'056	10'550'000	606'295	13.37%
Total	446'420'170	471'235'000	24'087'301	

Kommerziell genutzte Liegenschaften (triple-net³) | Immeubles à usage commercial (triple-net³)

	Gestehungskosten Prix de revient	Verkehrswert¹ Valeur vénale¹	Mietzinseinnahmen⁵ (erzielte Bruttoerträge) Loyers⁵ (rendements bruts)	Leerstände gesamt⁴ Total vacant⁴
	in/en CHF	in/en CHF	in/en CHF	
AG Villmergen				
Durisolstrasse 8	7'682'295	9'041'000	451'017	0.00%
GR Landquart				
Kantonsstrasse 16	45'907'073	48'530'000	2'795'028	4.98%
Total	53'589'368	57'571'000	3'246'045	

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

AG Würenlingen				
Industrie Althau	20'853'029	21'540'000	1'340'512	24.23% ⁶
Total	20'853'029	21'540'000	1'340'512	

Zusammenfassung Résumé	Gestehungskosten Prix de revient	Verkehrswert¹ Valeur vénale¹	Mietzinseinnahmen⁵ (erzielte Bruttoerträge) Loyers⁵ (rendements bruts)	Leerstände gesamt⁴ Total vacant⁴
	in/en CHF	in/en CHF	in/en CHF	
Kommerziell genutzte Liegenschaften Immeubles à usage commercial	351'457'998	371'760'000	20'697'715	
Kommerziell genutzte Liegenschaften (triple-net) Immeubles à usage commercial (triple-net)	148'551'540	157'046'000	6'635'631	
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	20'853'029	21'540'000	1'340'512	
Total	520'862'567	550'346'000	28'673'858	12.22%

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

- Flex Precision Plastic Solutions (Switzerland) AG [Mietzinseinnahmen: CHF 3'039'458] | Flex Precision Plastic Solutions (Switzerland) AG [Revenus locatifs: CHF 3'039'458]

- Landquart AG [Mietzinseinnahmen: CHF 2'795'028] | Landquart AG [Revenus locatifs: CHF 2'795'028]

¹ Die Expertisen basieren auf dem realen Mieterspiegel per 30.09.2020. Sämtliche Anlageobjekte werden in Anlehnung an die Bestimmungen von Art. 84 Abs. 2 KKV-FINMA nach der gleichen Bewertungskategorie dargestellt. | Les expertises ont été basées sur les états locatifs réels du 30.09.2020. 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. | 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 01.10.2019 - 30.09.2020 und dem theoretischen Mieterspiegel per 30.09.2020.

⁵ Rapport entre les surfaces vacantes annuelles dans la période du 01.10.2019 au 30.09.2020 et l'état locatif théorique du 30.09.2020.

⁶ vom 01.10.2019 - 30.09.2020 | du 01.10.2019 - 30.09.2020

⁶ Die erste Phase des Bauprojekts ist abgeschlossen und zu 75.77% vermietet. | La première phase du projet de construction a été achevée et 75.77 % ont été loués.

HYPOTHEKARSCHULDEN DETTES HYPOTHÉCAIRES

Zinssatz Taux	Aufnahme- datum Date d'emprunt	Verfallsdatum Échéance	Kapital per 30.09.19 Capital au 30.09.19 in/en CHF	Aufgenommen Tiré	Zurückbezahlt Remboursé	Kapital per 30.09.20 Capital au 30.09.20 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	0	10'000'000	0
0.55%	26.06.2019	27.02.2020	21'000'000	0	21'000'000	0
0.45%	30.06.2020	30.10.2020	0	9'465'000	0	9'465'000
0.65%	14.07.2020	16.02.2021	0	4'000'000	0	4'000'000
0.55%	31.08.2020	26.02.2021	0	20'000'000	0	20'000'000
0.53%		Total Totaux	31'000'000	33'465'000	31'000'000	33'465'000
Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (←1 Jahr) 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	0	0	4'780'000
0.65%	27.04.2020	27.04.2022	0	21'000'000	0	21'000'000
0.45%	30.04.2020	29.04.2022	0	8'000'000	0	8'000'000
0.88%	13.09.2017	13.09.2022	4'000'000	0	0	4'000'000
0.89%	31.03.2018	31.03.2023	1'100'000	0	0	1'100'000
1.03%	11.10.2016	11.10.2023	5'200'000	0	0	5'200'000
1.04%	30.09.2016	30.09.2024	4'330'000	0	0	4'330'000
1.30%	10.07.2017	10.07.2025	13'000'000	0	0	13'000'000
0.86%		Total Totaux	32'410'000	29'000'000	0	61'410'000
Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (von 1 bis 5 Jahren) 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)						
1.28%	22.01.2018	21.01.2026	0	17'860'000	0	17'860'000
1.28%	22.04.2018	21.01.2026	18'145'000	0	18'145'000	0
1.25%	31.03.2017	31.03.2026	10'950'000	0	0	10'950'000
1.22%	26.09.2017	28.09.2026	3'800'000	0	0	3'800'000
1.41%	10.07.2017	10.07.2027	4'910'000	0	0	4'910'000
1.41%	13.09.2017	13.09.2027	10'000'000	0	0	10'000'000
1.37%	29.06.2018	29.06.2028	19'500'000	0	0	19'500'000
1.33%		Total Totaux	67'305'000	17'860'000	18'145'000	67'020'000
Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (→5 Jahren) Taux moyen pondéré (plus de 5 ans)						
0.99%		Total Totaux	130'715'000	80'325'000	49'145'000	161'895'000
Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (Total) 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 <i>Commission de gestion</i>	1.50%	0.92%
Ausgabekommission <i>Commission d'émission</i>	5.00%	4.00%
Rücknahmekommission <i>Commission de rachat</i>	5.00%	N/A
Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften <i>Commission pour l'achat et la vente d'immeubles</i>	3.00%	2.54%
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften <i>Commission de gestion des immeubles</i>	5.00%	3.09%
Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen <i>Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation</i>	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) <i>Commission pour la gestion, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds (part de la commission de gestion)</i>	0.0425%	0.0421%
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger <i>Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs</i>	0.25%	0.25%
Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe <i>Commission pour la garde des cédules hypothécaires non gagées</i>	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

1'753'301



ANHANG

Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke

Es wurden keine Abschreibungen gebucht und es besteht kein Bestand auf dem Amortisationskonto.

Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen

Es wurde kein Betrag für zukünftige Reparaturen zugewiesen und es bestehen keine Rückstellungen diesbezüglich.

Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltener Erträge

Es wurden keine Erträge zur Wiederanlage zurückbehalten.

Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Anteile

Es wurden keine Anteile gekündigt.

Informationen zu Derivaten

Der Fonds hält keine Derivate.

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

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinie der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) erfolgte die Bewertung der Liegenschaften sowie der angefangenen Bauten 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 realisierenden 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 allfäll-

ANNEXE

Montant du compte d'amortissement des immeubles

Aucun amortissement n'a été comptabilisé et il n'y a pas de solde sur le compte d'amortissement.

Montant du compte provision pour réparations futures

Aucun montant n'a été alloué pour les réparations futures et aucune provision n'a été constituée à cet effet.

Montant du compte des produits retenus pour réinvestissement

Aucun revenu n'a été retenu pour être réinvesti.

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.

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 et des projets de construction en cours 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'inté-

lige sich ergebende Opportunitäten in bester Weise im Interesse des Fonds ausgeschöpft. Infolgedessen können sich Differenzen in Bezug zu den Bewertungen ergeben.

Methode von Wüest Partner AG

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 4.17% und 5.53%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.60%.

rêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

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 4.17% à 5.53%.

Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 4.60%.

Methode von Jones Lang LaSalle AG

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

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

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

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

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 4.35% und 4.80%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.63%.

Méthode de Jones Lang LaSalle SA

L'évaluation a été réalisée en utilisant la méthode d'évaluation Discounted-Cashflow (DCF). Il s'agit de déterminer le potentiel de revenu de l'immeuble sur la base des revenus et des charges futurs.

Les flux de trésorerie qui en résultent correspondent aux flux de trésorerie nets actuels et prévus après déduction de tous les coûts qui ne peuvent être attribués aux locataires. Les flux de trésorerie annuels sont actualisés à la date d'évaluation.

Le taux d'intérêt utilisé à cette fin est basé sur le taux d'intérêt moyen des investissements sans risque à long terme, tels qu'une obligation fédérale à 10 ans et une prime de risque spécifique à l'immeuble. Cela tient compte des risques du marché et de l'illiquidité plus élevée d'un bien immobilier par rapport à une obligation du gouvernement fédéral. Les taux d'actualisation varient en fonction de la situation macro et microéconomique et du segment immobilier.

La valeur marchande des immeubles qui sont totalement ou partiellement vacants est déterminée en supposant que leur nouvelle location prendra un certain temps. La perte de loyer, les périodes sans loyer et les autres incitations pour les nouveaux locataires qui sont conformes aux pratiques du marché à la date de l'évaluation sont prises en compte dans l'évaluation. Les taxes sur la valeur ajoutée, les taxes sur les gains immobiliers, les coûts de transaction et de financement et les impôts différés ont été exclus de l'évaluation.

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 4.35% à 4.80%.

Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 4.63%.

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.

Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Marktumfeld Corona-Virus/COVID-19

Die mittelfristigen Folgen der Corona-Krise sind im Moment noch schwer abzuschätzen. Die gesamtwirtschaftliche Rezession ist bisher weniger stark ausgefallen, als zu Beginn der Krise grösstenteils erwartet wurde. Jedoch leiden einzelne Branchen erheblich, insbesondere unter den mit der Corona-Krise einhergehenden Einschränkungen.

Dies zeigt sich unter anderem bei den neusten Beschäftigungszahlen, gemäss denen, von Beginn bis Mitte 2020 in der Schweiz 58'300 Stellen verloren gingen. Die stärksten Verluste haben dabei Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe verzeichnet.

Der Schweizer Immobilienmarkt zeigt sich in der Krise grundsätzlich solide. Aufgrund des hohen Anlagedrucks und des weiterhin niedrigen Zinsumfeld sind die Renditeerwartungen der Investoren im letzten Jahr weiter gesunken. Trotz der höheren Unsicherheiten durch die Corona-Krise hat dies eine höhere Zahlungsbereitschaft zur Folge. Bei vereinzelt Geschäftliegenschaften muss mit höherem Leerstand sowie Mietzinsausfällen gerechnet werden, wenn die Mieter von der Corona-Krise betroffen sind.

Die Situation des Fonds PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II wird vor dem Hintergrund der Corona-Krise aktuell als stabil eingeschätzt, es werden nur sehr vereinzelt negative Auswirkungen erwartet. Diese Einschätzung deckt sich mit den Rückmeldungen und Erfahrungen der Vermögensverwalterin aus dem Frühjahr 2020.

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.

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

Environnement du marché Corona virus/COVID-19

Les conséquences à moyen terme de la crise sanitaire sont encore difficiles à évaluer pour le moment. La récession économique générale a jusqu'à présent été moins grave que ce que la plupart des gens attendaient au début de la crise. Toutefois, certains secteurs souffrent considérablement, notamment des restrictions liées à la crise sanitaire.

Cela se reflète notamment dans les derniers chiffres de l'emploi, selon lesquels 58'300 emplois ont été perdus en Suisse entre le début et mi-2020. L'hôtellerie et la gastronomie ont enregistré les pertes les plus importantes.

Le marché immobilier suisse est fondamentalement sain pendant la crise. En raison de la forte pression exercée sur les investisseurs et de la faiblesse persistante des taux d'intérêt, les attentes des investisseurs en matière de rendement ont encore baissé au cours de l'année dernière. Malgré la plus grande incertitude causée par la crise sanitaire, cela a entraîné une plus grande volonté de payer. Dans le cas des propriétés commerciales individuelles, il faut s'attendre à des taux de vacance plus élevés et à des pertes de loyer si les locataires sont touchés par la crise sanitaire.

Dans le contexte de la crise sanitaire, la situation du fonds PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II est actuellement jugée stable, seuls des effets négatifs très isolés étant attendus. Cette évaluation est conforme au retour d'information et à l'expérience du gestionnaire du printemps 2020.

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

Die Corona-Pandemie hat seit Anfang 2020 weltweit erhebliche Auswirkungen auf die Wirtschaft und die Kapitalmärkte. Eine Bewertung der Auswirkungen der Gesundheitskrise, die unser tägliches Leben auch heute noch erschüttert, wurde in unserem Bericht zum Halbjahresabschluss per 31. März 2020 vorgelegt. Vor dem Hintergrund der Situation wurden verschiedene Szenarien simuliert, bei welchen über das Geschäftsjahr (endend per 30.09.2020) von Mietverlusten zwischen 5% und 10% zum Budget ausgegangen wurde. Diese Befürchtungen haben sich nicht bewahrheitet. Hingegen wurde über das laufende Geschäftsjahr gesamthaft ein Betrag von rund CHF 950'000.– als Verlust verbucht, was einem Mietverlust von 3.30% der Bruttomietzinseinnahmen entspricht. Es ist zu beachten, dass diese Mietverluste jedoch nicht vollständig auf die Auswirkungen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie zurück zu führen sind, für diese Fälle ist nur ein Betrag von rund CHF 250'000.– (rund 26% der Gesamtverluste) verbucht worden. Zudem wurde in den Fällen, in denen Mietern Ermässigungen gewährt wurden, diese systematisch durch eine Mietvertragsverlängerung ausgeglichen. Vereinbarungen, bei welchen Mietern im Frühjahr aufgrund des «Lockdowns» Mietzinsstundungen gewährt wurden, wurden überwiegend bis zum Geschäftsjahresende beglichen. Über den Stichtag vom 30.09.2020 bleibt ein geringer Betrag von rund CHF 70'000.– geschuldet, welcher im nächsten Geschäftsjahr fällig wird.

Zudem konnten diese Verluste aufgrund der starken Vermietungsleistungen der vergangenen Jahre, aber auch durch ein effizientes Kostenmanagement, ausgeglichen werden. Es ist daher positiv zu vermerken, dass bei den Jahresresultaten des Fonds keine negativen Einflüsse aufgrund der Corona-Pandemie verzeichnet werden müssen und dass eine stabile Dividendenzahlung von CHF 5.20 pro Anteil erzielt wurde.

Per 30. September 2020 waren rund 575 Mieter in den Liegenschaften des Fonds eingemietet. Die Mietzinseinnahmen wurden zu über 78% aus Nutzungen generiert, welche nicht direkt von der Pandemie betroffen wurden (Büro, Gewerbe, Wohnen). Die übrigen 22% 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 Geschäftsjahres 2020/2021 bei jenen Nutzungen, welche direkt von der Pandemie beeinflusst wurden (Gastronomie, Retail, Fitness und Freizeit), ein Mietzinsausfall von 10% angenommen. Bei den anderen Nutzungen (Büro, Gewerbe und Wohnen) wurde ein Mietzinsausfall von 2.5% kalkuliert. Bei einzelnen Grossmietern, mit welchen bereits individuelle Ver-

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

La pandémie du Coronavirus a eu un impact important sur l'économie et les marchés des capitaux dans le monde entier depuis le début de 2020. Une évaluation de l'impact de la crise sanitaire, qui continue à secouer notre vie quotidienne aujourd'hui, a été présentée dans notre rapport semestriel au 31 mars 2020. Dans ce contexte, différents scénarios ont été simulés, dans lesquels, sur l'exercice financier (se terminant le 30 septembre 2020), des pertes de loyers comprises entre 5 et 10% du budget ont été supposées. Ces craintes ne se sont pas avérées fondées. D'autre part, un montant total d'environ CHF 950'000.– a été enregistré comme perte sur l'exercice en cours, ce qui correspond à une perte de location de 3.30% des revenus locatifs bruts. Il convient toutefois de noter que ces pertes de loyers ne sont pas entièrement imputables aux effets liés à la pandémie du Coronavirus. Seul un montant d'environ CHF 250'000.– (environ 26% des pertes totales) a été enregistré pour ces cas. En outre, dans les cas où les locataires ont bénéficié de réductions, celles-ci ont été systématiquement compensées par une prolongation du contrat de location. Les accords en vertu desquels les locataires ont bénéficié d'un report de loyer au printemps en raison du «lockdown» ont été pour la plupart réglés avant la fin de l'exercice financier. Un petit montant d'environ CHF 70'000.– reste en suspens au 30.09.2020, qui sera dû au cours du prochain exercice financier.

En outre, ces pertes pourraient être compensées grâce aux bonnes performances des années précédentes en matière de location, mais aussi grâce à une gestion efficace des coûts. Il est donc positif de constater que les résultats annuels du fonds n'ont pas été affectés par la pandémie du Coronavirus et qu'un dividende stable de CHF 5.20 par part a été versé.

Au 30 septembre 2020, environ 575 locataires étaient loués dans les immeubles du fonds. Plus de 78% des revenus locatifs ont été générés par des utilisations non directement touchées par la pandémie (bureaux, commerces, logements). Les 22% restants des revenus locatifs ont été générés par des utilisations directement touchées par la pandémie (gastronomie, commerce de détail, fitness et loisirs). Dans un scénario de base, une perte de 10% des revenus locatifs a été supposée pour la période de l'exercice 2020/2021 pour les usages directement touchés par la pandémie (gastronomie, commerce de détail, fitness et loisirs). Pour les autres usages (bureau, commercial et résidentiel), une perte de loyer de 2.5% a été calculée. Les hypothèses ont été modélisées en conséquence pour les principaux locataires individuels avec lesquels des accords individuels avaient déjà été conclus ou dont on savait que les résultats

einbarungen getroffen wurden, oder bei welchen bekannt war, dass ihr Geschäftsverlauf von der Pandemie nicht negativ beeinflusst wird, wurden die Annahmen entsprechend modelliert. Aufgrund dieser Berechnungen wird über das Geschäftsjahr 2020/2021 mit einem Mietzinsausfallrisiko von realistisch CHF 0.8 Mio. bis maximal CHF 1.9 Mio. gerechnet. Da per Stichtag 30.09.2020 dem Fonds Mietsicherheiten in Höhe von CHF 14.46 Mio. zur Verfügung stehen, welche bei einem Mietzinsausfall zum Tragen kommen, wird der tatsächliche Mietzinsausfall deutlich tiefer liegen. Generell muss den budgetierten Mietzinsverlusten gegenübergestellt werden, dass das Mieter-Portfolio stetig stabiler ausgerichtet wurde und der Fonds per Stichtag 30.09.2020 einen für einen Gewerbefonds hohen WAULT von 6.04 Jahren verzeichnet. Die prognostizierten Mietzinsverluste sind budgetiert und werden eine stabile Dividendenzahlung nicht negativ beeinträchtigen.

Bei den laufenden Bauprojekten wurden im Geschäftsjahr nur marginale Verzögerungen vermerkt. Für das kommende Geschäftsjahr 2020/2021 wird nicht angenommen, dass ein Baustellenstopp erfolgen muss oder dass es zu Engpässen bei der Lieferung von Baustoffen kommen wird.

Der Fonds soll weiterhin wachsen. Aufgrund der Pandemie hat die Vermögensverwalterin jedoch in den letzten Monaten im Immobilienmarkt einen allgemeinen Rückgang an Angeboten registriert. 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 2020/2021 weiterhin eine stabile Dividendenzahlung von mindestens CHF 5.00 sicherzustellen, werden je nach Szenario jeweils die notwendigen Massnahmen getroffen, welche laufend überprüft und angepasst werden. Die Vermögensverwalterin ist in dieser Phase weiterhin zuversichtlich, dass das Portfolio widerstandsfähig bleibt und sie die von den Investoren erwartete Dividende erzielt wird. Eine Aktualisierung dieser Daten wird den Anteilseignern im Halbjahresbericht per 31.03.2021 vorgelegt werden.

Schätzungsunsicherheiten aufgrund 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.

commerciaux n'étaient pas affectés par la pandémie. Sur la base de ces calculs, un risque de défaut de paiement des loyers compris entre CHF 0.8 millions et CHF 1.9 millions au maximum est prévu de manière réaliste pour l'exercice 2020/2021. Comme le fonds dispose d'une garantie locative totale de CHF 14.46 millions au 30.09.2020, qui sera utilisée en cas de perte de loyer, la perte de loyer réelle sera nettement inférieure. En général, les pertes de loyer budgétisées doivent être mises en regard du fait que le portefeuille de locataires est devenu de plus en plus stable et que le fonds avait un WAULT élevé de 6.04 ans au 30.09.2020, ce qui est élevé pour un fonds commercial. Les pertes de loyers prévues sont budgétisées et n'auront pas d'incidence négative sur la stabilité du paiement des dividendes.

Seuls des retards marginaux ont été constatés dans les projets de construction en cours au cours de l'exercice financier. Pour le prochain exercice financier 2020/2021, il n'est pas supposé qu'un arrêt de la construction sera nécessaire ou qu'il y aura des goulots d'étranglement dans l'approvisionnement en matériaux de construction.

Le fonds devrait continuer à se développer. Toutefois, en raison de la pandémie, le gestionnaire du fonds a enregistré une baisse générale des offres sur le marché immobilier au cours des derniers mois. Les vendeurs de biens immobiliers semblent attendre que la situation sur les marchés financiers se stabilise. La gestionnaire reste néanmoins fidèle à sa stratégie d'investissement. Par exemple, il conservera les critères d'investissement existants et les prévisions de rendement du fonds pour les nouveaux investissements dans des biens immobiliers. Comme auparavant, les locataires individuels et les grands locataires seront soumis à une analyse détaillée dans le cadre de l'examen de l'achat.

Afin de continuer à assurer un paiement stable du dividende d'au moins CHF 5.00 pour l'exercice 2020/2021, les mesures nécessaires vont être prises dans chaque cas, en fonction du scénario, et celles-ci sont constamment revues et ajustées. Dans cette phase, le gestionnaire du fonds reste confiant dans la résistance du portefeuille et dans le fait qu'il obtiendra le dividende attendu par les investisseurs. Une mise à jour de ces données sera présentée aux détenteurs de parts dans le rapport semestriel au 31.03.2021.

Incertitudes d'estimation dues au 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.

BERICHT DER REVISIONSSTELLE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ D'AUDIT

KURZBERICHT DER KOLLEKTIVANLAGENGESETZLICHEN PRÜFGESELLSCHAFT

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Anlagefonds **PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II**, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 lit. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) (Seiten 11, 14–17 und 21–30 des Jahresberichts) für das am 30. September 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrats der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Anhang verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. September 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Anhang.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone
Revisionsexperte, Leitender Revisor

Michael Zobrist
Revisionsexperte

Zürich, 14. Dezember 2020

PROCIMMO AG

Löwenstrasse 20
CH-8001 Zürich
Telefon +41 43 817 70 40
zrh@procimmo.ch
www.procimmo.ch