



**P | PROCIMMO 1**  
SWISS COMMERCIAL FUND

Rapport semestriel au 31 décembre 2020  
Halbjahresbericht per 31. Dezember 2020

# 2020

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.

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.

#### **Direction de fonds / Fondsleitung**

**FidFund Management SA**  
Route de Signy 35  
CH-1260 Nyon / VD

#### **Banque dépositaire / Depotbank**

**Banque Cantonale Vaudoise**  
Place Saint-François 14  
CH-1001 Lausanne / VD

## FidFund Management SA

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

Yves de Montmollin	Président / Präsident
Olivier Vollenweider	Vice-Président / Vizepräsident
Jean-François Abadie	Administrateur / Mitglied
Philippe Bens	Administrateur / Mitglied
Yves de Coulon	Administrateur / Mitglied

### Direction / Fondsleitung

Selda Karaca	Directrice générale / Generaldirektorin
Christophe Audoussert	Directeur adjoint / Vizedirektor
Lionel Bauer	Sous-directeur / Vizedirektor

### Experts chargés des estimations / Schätzungsexperten

**Jones Lang LaSalle (Geneva) SA** Personnes responsables Mme Yasmine Ghulam et M. Pierre Stämpfli / Yasmine Ghulam und Pierre Stämpfli als zuständige Mitarbeiter

**Wuest Partner, Zürich** et sa succursale à Genève / und seine Zweigniederlassung in Genf Personnes responsables M. Hervé Froidevaux et M. Vincent Clapasson / Hervé Froidevaux und Vincent Clapasson als zuständige Mitarbeiter

### Gérance des immeubles / Liegenschaftverwaltung

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 / Morges  
Fidimmobil SA – Neuchâtel / Neuenburg  
Bory & Cie Agence Immobilière SA – Genève / Genf

**Banque dépositaire / Depotbank** : Banque Cantonale Vaudoise, Place St-François 14, Lausanne

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

**Gestionnaire / Vermögensverwalter**: Procimmo SA, Le Mont-sur-Lausanne

Alexandre Monney Fund Manager Procimmo1

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.

## Rapport de gestion de Procimmo SA au 31 décembre 2020

### Résultats

Le fonds Procimmo Swiss Commercial Fund (PSCF) termine son premier semestre avec un résultat net en hausse à CHF 13'387'399.- contre CHF 12'608'729.- (+ 6.18% / + CHF 778'670.-) au 31 décembre 2019. Le résultat de l'exercice augmente à nouveau de manière substantielle à CHF 23'999'442.- contre CHF 21'250'247.- (+ 12.94% / + CHF 2'749'195.-) il y a douze mois. Le rendement de placement augmente également à 6.61% sur douze mois (31.12.2019 : 5.18%).

Au 31 décembre 2020, les revenus du fonds continuent de progresser pour atteindre CHF 29'507'918.- contre CHF 27'732'474.- (+ 6.40% / + CHF 1'775'444.-) douze mois plus tôt. Les charges s'élèvent à CHF 16'120'519.- alors qu'elles étaient de CHF 15'123'746.- (+ 6.59% / + 996'773.-) l'année dernière.

La fortune nette du fonds progresse à CHF 752'916'598.- et la fortune brute à CHF 1'081'914'641.- contre CHF 994'184'722.- au 31 décembre 2019. La valeur de marché de tous les biens immobiliers continue également d'augmenter pour s'établir à CHF 1'041'773'100.-, en hausse de 3.12% sur douze mois à périmètre constant.

La valeur nette d'inventaire (VNI) augmente et s'affiche à CHF 140.35 par part contre CHF 137.05 au 31 décembre 2019.

### Analyse des six premiers mois

Les revenus locatifs augmentent fortement à CHF 29'376'038.- (+ 8.47% / + CHF 2'293'351.-) et les charges se trouvent à CHF 16'120'519.- (+ 6.59% / + 996'773.-). Ceci est principalement dû à l'augmentation des impôts qui provient de la hausse des valeurs des immeubles et des revenus du fonds. Les autres charges sont bien maîtrisées.

Le taux de perte sur loyers est en diminution à 13.74% contre 15.28% au 31 décembre 2019. Le taux de vacance est lui de 11.66% contre 12.32% douze mois plus tôt.

Les travaux de rénovation sur le site de la rue de la Borde 3 et 5 à Lausanne (VD) ont débuté avec un objectif de livraison début 2022. Le redéveloppement des bâtiments situés chemin du Vuasset 4, 6, 8 à Préverenges (VD) continue. Le gestionnaire du fonds a obtenu un permis de construire pour le bâtiment de Vuasset 4 à Préverenges. Ce permis vise à la création d'une cage d'escalier et d'un ascenseur en façade, l'augmentation de la surface locative et l'amélioration de la circulation du parking adjacent. Tout cela permettra d'accueillir de façon optimale des nouveaux locataires et d'augmenter les revenus locatifs. Les travaux devraient être terminés courant 2021.

A noter également que le gestionnaire du fonds a signé plusieurs nouveaux baux sur des surfaces importantes. Par exemple, un nouveau bail à loyer pour le bâtiment de la Z.I. du Verney 4 à Puidoux (VD) d'une surface de près de 1'000 m<sup>2</sup> de bureaux sur une durée de dix ans ou encore un nouveau contrat de bail à loyer à Villeneuve pour une surface de vente supérieure à 1'000 m<sup>2</sup> sur une durée de dix ans avec la société propriétaire de la marque Véloland. De l'autre côté de la Sarine, le gestionnaire du fonds a conclu plus tôt que prévu une prolongation de contrat de bail avec la coopérative « Migros Aare » à Schönbühl (BE) pour 4'600 m<sup>2</sup> de surfaces d'entreposage et de production. Le contrat de bail dure désormais jusqu'à la fin 2026 et peut ensuite être prolongé pour cinq ans. Grâce à cette conclusion, l'immeuble sera presque entièrement loué et des revenus locatifs futurs peuvent être garantis.

Le TER (GAV) s'affiche toujours à 0.94% au 31 décembre 2020 et le coefficient d'endettement a augmenté à 29.53%. Un programme de réduction de la dette par le biais d'arbitrages immobiliers a d'ores et déjà débuté.

### Développements

Durant l'année 2021, le gestionnaire du fonds va continuer à travailler sur les projets en cours avec en priorité le redéveloppement des bâtiments situés chemin du Vuasset 4, 6, 8 à Préverenges (VD). Le bâtiment du Vuasset 8 a été livré courant 2020, celui du Vuasset 4 sera livré courant 2021, et finalement, celui du Vuasset 6, le projet est cours de finalisation avec un objectif de dépose de la mise à l'enquête courant 2021. La commercialisation des surfaces est en cours et plus d'informations sont disponibles sur le site dédié à cet effet.

Une autre priorité pour le gestionnaire du fonds est le développement du terrain situé à la route de Denges 10-12 à Lonay (VD) qui débute durant le premier semestre 2021. Le permis est déjà obtenu et la livraison est prévue pour fin 2022.

Les travaux de rénovation de la rue de la Borde 3 et 5 à Lausanne (VD) vont se poursuivre sur 2021 et une première partie des travaux sera terminée courant 2021 permettant ainsi de remettre des surfaces aux locataires ayant signés des baux qui représentent déjà plus de 50% des surfaces. Les locataires pourront ainsi procéder aux travaux d'aménagements propres à leurs activités. Le gestionnaire du fonds étudie également des pistes d'optimisation de coûts et de revenu.

## Stratégie

La stratégie de développement et d'augmentation des revenus du fonds progresse bien et les résultats sont très positifs. Dans cet optique, plusieurs transactions sont prévues sur 2021. Cela devrait permettre d'augmenter les revenus du fonds ainsi que le résultat réalisé avec comme objectif la distribution de CHF 5.40 par part sans prélever dans les réserves.

Fin janvier 2021, le gestionnaire du fonds a fait l'acquisition d'un bâtiment situé à la route de Genève 5 à Bussigny (VD) pour un montant de CHF 61'200'000.- et générant un revenu locatif annuel de CHF 3'661'940.- sécurisé sur 20 ans.

Une vente à terme avec droit d'emption avait été signée en 2020 pour l'acquisition de la parcelle 2538 à Villeneuve (VD) qui se situe à côté du bâtiment « Rocville Shop + Climb ». La transaction sera effective avant le 30 juin 2021. Une réduction du prix de vente de CHF 300'000.- a été négociée par le gestionnaire du fonds.

Courant février 2021, le gestionnaire du fonds a vendu l'immeuble sis rue de Bourg 15 à Lausanne (VD) pour un prix de CHF 20'500'000.- permettant de générer une plus-value très intéressante pour le fonds. Le prix de revient se monte à CHF 10'649'820.- au 31 décembre 2020.

D'autres transactions sont prévues dans les prochains mois afin de réduire le taux d'endettement du fonds tout en maintenant le niveau de distribution du dividende sur le long terme.

Après plus de trois ans passés chez Procimmo SA, le Fund Manager Alexandre Monney a pris la décision de quitter l'entreprise fin mai 2021 pour relever un nouveau défi. La recherche d'un successeur est à un stade avancé et dès que la succession aura été réglée, le nom du nouveau Fund Manager sera annoncé.

## Geschäftsbericht der Procimmo SA per 31. Dezember 2020

### Ergebnis

Der Procimmo Swiss Commercial Fund (PSCF) schliesst sein erstes Halbjahr mit einem gesteigerten Nettoertrag von CHF 13'387'399.- ab, gegenüber CHF 12'608'729.- (+ 6.18% / + CHF 778'670.-) per 31. Dezember 2019. Der Gesamterfolg der Berichtsperiode erhöht sich erneut deutlich auf CHF 23'999'442.-, gegenüber CHF 21'250'247.- (+ 12.94% / + CHF 2'749'195.-) zwölf Monate zuvor. Die Anlagerendite nimmt über zwölf Monate berechnet ebenfalls zu auf 6.61% (31.12.2019: 5.18%).

Per 31. Dezember 2020 steigen die Erträge des Fonds weiter an und erreichen CHF 29'507'918.-, gegenüber CHF 27'732'474.- (+ 6.40% / + CHF 1'775'444.-) zwölf Monate zuvor. Die Aufwände belaufen sich auf CHF 16'120'519.- im Vergleich zu CHF 15'123'746.- (+ 6.59% / + 996'773.-) im Vorjahr.

Das Nettofondsvermögen nimmt auf CHF 752'916'598.- zu und das Gesamtfondsvermögen erhöht sich auf CHF 1'081'914'641.-, gegenüber CHF 994'184'722.- per 31. Dezember 2019. Der Marktwert des gesamten Immobilienvermögens erhöht sich ebenfalls weiter und erreicht CHF 1'041'773'100.-, was einer Steigerung von 3.12% im Vergleich zum Vorjahr entspricht.

Der Nettoinventarwert (NAV) erhöht sich auf CHF 140.35 pro Anteil, gegenüber CHF 137.05 per 31. Dezember 2019.

### Analyse der ersten sechs Monate

Die Mieteinnahmen steigen stark an auf CHF 29'376'038.- (+ 8.47% / + CHF 2'293'351.-). Die Aufwände nehmen auf CHF 16'120'519.- zu (+ 6.59% / + CHF 996'773.-), was hauptsächlich auf den Anstieg der Steuern zurückzuführen ist, die sich aus der Wertzunahme der Immobilien und den Einnahmen des Fonds ergeben. Die sonstigen Aufwände sind gut unter Kontrolle.

Die Mietausfallrate sinkt auf 13.74%, gegenüber 15.28% per 31. Dezember 2019. Die Leerstandsquote liegt bei 11.66% im Vergleich zu 12.32% zwölf Monate zuvor.

Die Renovationsarbeiten am Standort «Rue de la Borde» 3 und 5 in Lausanne (VD) haben begonnen und der angestrebte Liefertermin ist für Anfang 2022 vorgesehen. Die Sanierung der Gebäude am «Chemin du Vuasset» 4, 6, 8 in Préverenges (VD) wird fortgesetzt. Die Vermögensverwalterin hat eine Baugenehmigung für das Gebäude Vuasset 4 in Préverenges erhalten. Diese Genehmigung hat die Schaffung eines Treppenhauses und eines Aufzugs am Aussenbereich, die Vergrösserung der Mietfläche und die Verbesserung der Erschliessung des angrenzenden Parkplatzes zum Ziel. All dies wird es ermöglichen, neue Mieter optimal unterzubringen und die Mieteinnahmen zu steigern. Die Arbeiten sollten im Laufe von 2021 abgeschlossen sein.

Erwähnenswert ist auch, dass die Vermögensverwalterin mehrere neue Mietverträge für grössere Flächen unterzeichnet hat. Zum Beispiel ein neuer Mietvertrag für das Gebäude «Z.I. du Verney» 4 in Puidoux (VD) mit fast 1'000 m<sup>2</sup> Bürofläche über einen Zeitraum von zehn Jahren oder ein neuer Mietvertrag in Villeneuve für eine Verkaufsfläche von über 1'000 m<sup>2</sup> über einen Zeitraum von zehn Jahren mit dem Unternehmen, das die Marke «Véloland» besitzt. In der Deutschschweiz unterzeichnete die Vermögensverwalterin früher als geplant eine Mietvertragsverlängerung mit der Genossenschaft «Migros Aare» in Schönbühl (BE) über 4'600 m<sup>2</sup> Lager- und Produktionsfläche. Der Mietvertrag läuft nun bis Ende 2026, danach kann er um weitere fünf Jahre verlängert werden. Mit diesem Vertragsabschluss ist die Liegenschaft fast vollständig vermietet und zukünftige Mieteinnahmen können garantiert werden.

Per 31. Dezember 2020 liegt die TER (GAV) stabil bei 0.94% und die Fremdfinanzierungsquote hat sich auf 29.53% erhöht. Ein Programm zur Reduktion der Verschuldung durch Immobilientransaktionen ist bereits angelaufen.

### Entwicklungen

Während des Jahres 2021 wird die Vermögensverwalterin an den laufenden Projekten weiterarbeiten, wobei die Weiterentwicklung der Gebäude am «Chemin du Vuasset» 4, 6, 8 in Préverenges (VD) Priorität hat. Das Gebäude Vuasset 8 wurde 2020 fertiggestellt, das Gebäude Vuasset 4 wird im Laufe von 2021 bezugsbereit sein und schliesslich wird beim Gebäude Vuasset 6 derzeit ein Projekt finalisiert, mit dem Ziel, im Laufe von 2021 eine Baueingabe vorzunehmen. Die Vermarktung der Mietflächen ist im Gange und weitere Informationen finden sich auf der entsprechenden Website.

Eine weitere Priorität für die Vermögensverwalterin ist die Entwicklung des Grundstücks an der «Route de Denges» 10-12 in Lonay (VD), die in der ersten Hälfte von 2021 beginnt. Die Baubewilligung liegt bereits vor und der Bezug ist für Ende 2022 geplant.

Die Renovationsarbeiten an der «Rue de la Borde» 3 und 5 in Lausanne (VD) werden im Laufe von 2021 fortgesetzt und ein erster Teil der Arbeiten wird 2021 abgeschlossen sein, so dass die Übergabe der Flächen an die Mieter erfolgen kann, die Mietverträge für bereits über 50% der zur Verfügung stehenden Flächen unterzeichnet haben. Die Mieter können so die für ihre Tätigkeit spezifischen Einrichtungsarbeiten durchführen. Die Vermögensverwalterin analysiert auch Möglichkeiten zur Optimierung von Kosten und Erträgen.

## Strategie

Die Strategie zur Entwicklung und Steigerung der Einnahmen des Fonds kommt gut voran und die Ergebnisse sind sehr positiv. Vor diesem Hintergrund sind für 2021 mehrere Transaktionen geplant, was ermöglichen soll, sowohl die Erträge des Fonds als auch den Gesamterfolg zu steigern. Dies mit dem Ziel, CHF 5.40 pro Anteil auszuschütten, ohne auf die Reserven zurückzugreifen.

Ende Januar 2021 erwarb die Vermögensverwalterin ein Gebäude an der «Route de Genève» 5 in Bussigny (VD) für CHF 61'200'000.- und erzielt damit jährliche Mieteinnahmen von CHF 3'661'940.-, die für zwanzig Jahre gesichert sind.

Für den Erwerb der Parzelle 2538 in Villeneuve (VD), die sich neben dem Gebäude «Rocville Shop + Climb» befindet, wurde 2020 ein Kauf auf Termin mit Vorkaufsrecht unterzeichnet. Die Transaktion wird vor dem 30. Juni 2021 wirksam werden. Die Vermögensverwalterin hat dabei eine Reduktion des Verkaufspreises von CHF 300'000.- ausgehandelt.

Im Februar 2021 verkaufte die Vermögensverwalterin das Gebäude an der «Rue de Bourg» 15 in Lausanne (VD) zu einem Preis von CHF 20'500'000.- und konnte dadurch einen attraktiven Mehrwert für den Fonds verzeichnen. Per 31. Dezember 2020 betragen die Gestehungskosten CHF 10'649'820.-.

In den folgenden Monaten sind weitere Transaktionen geplant, um die Fremdfinanzierungsquote des Fonds zu reduzieren und gleichzeitig das Niveau der Dividendenausschüttung langfristig zu halten.

Der Fund Manager Alexandre Monney hat sich nach über dreijähriger Tätigkeit bei der Procimmo SA entschieden, die Firma Ende Mai 2021 zu verlassen, um eine neue Herausforderung anzunehmen. Die Suche nach einer Nachfolge ist fortgeschritten und sobald diese geregelt ist, wird der Name des neuen Fund Managers bekannt gegeben.



## Chiffres résumés / Kennzahlen

		31 décembre 2019 31. Dezember 2019	31 décembre 2020 31. Dezember 2020
Fortune totale / Gesamtfondsvermögen	CHF	994'184'721.99	1'081'914'641.08
Fortune nette du fonds / Nettofondsvermögen	CHF	735'185'472.67	752'916'598.09
Valeur vénale estimée des immeubles terminés / Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	966'534'200.00	1'036'293'300.00
Valeur vénale estimée des immeubles en construction (y.c. le terrain) Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	5'261'800.00	5'479'800.00

	Parts en circulation Anteile im Umlauf	Fortune nette Nettofondsvermögen CHF	Valeur nette d'inventaire par part Nettoinventarwert pro Anteil CHF	Distribution résultat net Ausschüttung des Reingewinns CHF	Distribution gain en capital Ausschüttung des Kapitalgewinns CHF	Total <sup>(1)</sup> Total CHF
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
31.12.2020	5'365'218	752'916'598.09	140.35	0.00	0.00	0.00

<sup>(1)</sup> net d'impôts directs et franc d'impôt anticipé / ohne direkte Steuern und ohne Verrechnungssteuer

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

	31 décembre 2019 31. Dezember 2019	31 décembre 2020 31. Dezember 2020
Taux de perte sur loyers / Mietausfallrate *	15.28%	13.74%
Coefficient d'endettement / Fremdfinanzierungsquote	24.83%	29.53%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) / Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	61.86%	64.69%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER <sub>REF</sub> (GAV)) / Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> (GAV))	0.94%	0.94%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER <sub>REF</sub> (MV)) / Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> (MV))	1.08%	1.22%
Rendement des fonds propres (ROE) / Eigenkapitalrendite (ROE)	2.86%	3.17%
Rendement du capital investi (ROIC) / Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.33%	2.43%
Coefficient de distribution / Ausschüttungsquote	NA	NA
Agio / Agio	26.01%	11.86%
Rendement de placement / Anlagerendite **	5.18%	6.61%
Rendement sur distribution / Ausschüttungsrendite	NA	NA

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

	2019	2020 <sup>(2)</sup>	Depuis création du Fonds <sup>(3)</sup> Seit Lancierung des Fonds	Exercice comptable 31.12.19 - 31.12.20 In der Berichtsperiode 31.12.19 - 31.12.20
Procimmo Swiss Commercial Fund	17.40%	-5.76%	135.54%	-5.76%
SXI Real Estate Funds Index ***	20.67%	10.81%	139.91%	10.81%

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

\*\* Le calcul est effectué sur douze mois / Die Berechnung erfolgt über zwölf Monate.

\*\*\* 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 Performance- und Kommissions- und Gebühren, die bei Ausgabe oder Rücknahme von Anteilen erhoben wurden, nicht berücksichtigt.

(2) jusqu'au 31.12.2020 / bis 31.12.2020

(3) du 8.11.2007 au 31.12.2020 (performance cumulative) / Vom 8.11.2007 bis 31.12.2020 (kumulierte Performance)

# Compte de fortune / Vermögensrechnung

Compte de fortune / Vermögensrechnung	31.12.2019 CHF	31.12.2020 CHF
<b>Actifs / Aktiven</b>		
<b>Avoirs en banque / Bankguthaben</b>		
Avoirs à vue / Bankguthaben auf Sicht	8'225'301.28	22'491'765.37
<b>Immeubles / Immobilien</b>		
Immeubles d'habitation en propriété par étage / Stockwerkeigentum in Wohnbauten	504'200.00	508'300.00
Immeubles à usage mixte / Gemischte Bauten	39'135'000.00	43'763'000.00
Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften	880'216'000.00	942'872'000.00
Immeubles à usage commercial en propriété par étage / Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften	46'679'000.00	49'150'000.00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	5'261'800.00	5'479'800.00
<b>Total immeubles / Total Immobilien</b>	<b>971'796'000.00</b>	<b>1'041'773'100.00</b>
Autres actifs / Sonstige Vermögenswerte	14'163'420.71	17'649'775.71
<b>Total des actifs / Total Gesamtfondsvermögen</b>	<b>994'184'721.99</b>	<b>1'081'914'641.08</b>
<b>Passifs / Passiven</b>		
<b>Engagements à court terme / Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Dettes hypothécaires à court terme / Kurzfristige Hypothekarschulden	85'473'000.00	52'199'000.00
Autres engagements à court terme / Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	10'047'416.83	13'956'182.42
<b>Engagements à long terme / Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Dettes hypothécaires à long terme / Langfristige Hypothekarschulden	155'805'000.00	255'416'500.00
Autres engagements à long terme / Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
<b>Total des passifs / Total Verbindlichkeiten</b>	<b>251'325'416.83</b>	<b>321'571'682.42</b>
<b>Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation / Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>742'859'305.16</b>	<b>760'342'958.66</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation / Geschätzte Liquidationssteuern	-7'673'832.49	-7'426'360.57
<b>Fortune nette / Nettofondsvermögen</b>	<b>735'185'472.67</b>	<b>752'916'598.09</b>
<b>Variation de la fortune nette du fonds / Veränderung des Nettofondsvermögens</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Fortune nette du fonds au début de la période comptable / Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	742'907'402.53	757'889'333.19
Distribution / Ausschüttung	-28'972'177.20	-28'972'177.20
Solde des mouvements de parts / Saldo der Bewegungen von Fondsanteilen	0.00	0.00
Résultat total / Gesamterfolg	21'250'247.34	23'999'442.10
<b>Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice / Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>735'185'472.67</b>	<b>752'916'598.09</b>
<b>Nombre de parts rachetées et émises / Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Anteile</b>		
<b>Evolution du nombre de parts / Entwicklung der Anteile im Umlauf</b>		
Situation au début de l'exercice / Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	5'365'218.00	5'365'218.00
Nombre de parts émises / Ausgegebene Anteile	0.00	0.00
Nombre de parts rachetées / Zurückgenommene Anteile	0.00	0.00
<b>Situation à la fin de l'exercice / Stand am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>5'365'218.00</b>	<b>5'365'218.00</b>
<b>Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période</b>		
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende des Rechnungsjahres	137.05	140.35
	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Informations complémentaires (art. 95 OPC-FINMA) / Weitere Informationen (Art. 95 KKV-FINMA)</b>		
Montant du compte d'amortissement des immeubles / Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0.00	0.00
Montant des provisions pour réparations futures / Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	0.00	0.00
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant / Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

# Compte de résultat / Erfolgsrechnung

Compte de résultat / Erfolgsrechnung	01.07.2019	01.07.2020
	31.12.2019	31.12.2020
	CHF	CHF
<b>Revenus / Erträge</b>		
Revenus locatifs / Mietzinseinnahmen	27'082'687.91	29'376'038.48
Intérêts bancaires / Bankzinsen	313.33	263.82
Intérêts négatifs / Negative Zinsen	-2499.03	-5'984.14
Intérêts intercalaires / Bauzinsen	514'272.59	10'966.21
Autres revenus locatifs / Sonstige Mietzinseinnahmen	137'699.61	126'633.92
Autres revenus / Andere Erträge	0.00	0.00
<b>Total des produits / Total Erträge</b>	<b>27'732'474.41</b>	<b>29'507'918.29</b>
<b>Charges / Aufwand</b>		
Intérêts hypothécaires (y.c. les intérêts de prêts garantis par hypothèque) / Hypothekarzinsen (einschl. Zinsen für Grundpfandgesicherte Darlehen)	1'645'172.93	1'840'789.52
Autres intérêts passifs / Andere Passivzinsen	66'769.00	66'769.00
Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen	1'530'743.00	1'516'938.95
Administration des immeubles : / Liegenschaftenverwaltung:		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.) / a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, Liegenschaftssteuer, etc.)	3'534'841.86	3'010'824.38
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance) / b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	777'738.80	904'457.95
Impôts / Direkte Steuern	3'410'628.08	4'126'697.36
Frais d'estimation et d'audit / Schätzungs- und Prüfaufwand	124'500.00	121'282.50
Frais d'avocats / Anwaltskosten	-4'017.05	3'142.95
Frais bancaires / Bankgebühren	152'575.04	157'997.67
Autres charges (dont frais de publications, d'impression, ...) / Weitere Kosten (Publikations-, Druck- Kosten, etc.)	12'741.55	8'850.48
Rémunérations réglementaires versées : / Reglementarische Vergütungen an:		
à la direction / die Fondsleitung	3'735'080.94	4'039'184.82
à la banque dépositaire / die Depotbank	159'165.36	161'931.47
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux / Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	-22'193.63	161'652.29
<b>Total des charges / Total Aufwand</b>	<b>15'123'745.88</b>	<b>16'120'519.34</b>
<b>Résultat net / Nettoertrag</b>	<b>12'608'728.53</b>	<b>13'387'398.95</b>
Gains/pertes sur investissements réalisés (-es) / Realisierter Kapitalgewinn/-Verlust	0.00	0.00
<b>Résultat réalisé / Realisierter Erfolg</b>	<b>12'608'728.53</b>	<b>13'387'398.95</b>
Gains/Pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation) / Nichtrealisierter Kapitalgewinn/-verlust (Variation)	8'641'518.81	10'612'043.15
<b>Résultat de l'exercice / Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>21'250'247.34</b>	<b>23'999'442.10</b>
<b>Utilisation du résultat / Verwendung des Erfolges</b>		
Résultat réalisé / Realisierter Erfolg	12'608'728.53	13'387'398.95
Report de l'exercice précédent / Vortrag des letzten Rechnungsjahres	16'332'092.21	13'903'800.57
<b>Résultat disponible pour être réparti / Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>28'940'820.74</b>	<b>27'291'199.52</b>
<b>Résultat pouvant être versé aux investisseurs / Zur Ausschüttung an die Anleger vorhandener Betrag</b>	<b>28'940'820.74</b>	<b>27'291'199.52</b>
Distribution gain en capital / Zur Ausschüttung bestimmter Kapitalgewinn	0.00	0.00
Distribution revenus / Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	0.00	0.00
<b>Résultat prévu pour être versé aux investisseurs / Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Report à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>28'940'820.74</b>	<b>27'291'199.52</b>

## Inventaire des immeubles / Immobilieninventar

Immeubles d'habitation incluant les propriétés par étage  
Wohnbauten einschliesslich Stockwerkeigentum

		Prix de revient Gestehungskosten en / in CHF	Valeur vénale estimée Geschätzter Verkehrswert en / in CHF	Loyers encaissés <sup>(1)</sup> Erzielte Mieteinnahmen <sup>(1)</sup> en / in CHF	Total Vacant Leerstände gesamt
VD	Sainte-Croix				
	<sup>(2)</sup> Alpes 27-29	617'730.05	508'300.00	1'100.00	54.17%
<b>Totaux / Total</b>		<b>617'730.05</b>	<b>508'300.00</b>	<b>1'100.00</b>	

Immeubles à usage mixte  
Gemischte Bauten

		Prix de revient Gestehungskosten en / in CHF	Valeur vénale estimée Geschätzter Verkehrswert en / in CHF	Loyers encaissés <sup>(1)</sup> Erzielte Mieteinnahmen <sup>(1)</sup> en / in CHF	Total Vacant Leerstände gesamt
NE	Neuchâtel				
	Faubourg du Lac 10	1'862'495.50	2'803'000.00	66'498.00	9.13%
VD	Lausanne				
	Borde 3 a, b, c, d et 5 c, d	34'189'270.39	40'960'000.00	844'902.55	16.40%
<b>Totaux / Total</b>		<b>36'051'765.89</b>	<b>43'763'000.00</b>	<b>911'400.55</b>	

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

		Prix de revient Gestehungskosten en / in CHF	Valeur vénale estimée Geschätzter Verkehrswert en / in CHF	Loyers encaissés <sup>(1)</sup> Erzielte Mieteinnahmen <sup>(1)</sup> en / in CHF	Total Vacant Leerstände gesamt
AG	Muri				
	Pilatusstrasse 19	11'600'552.25	12'700'000.00	463'423.98	12.92%
AR	Herisau				
	Walke 43	11'188'473.45	16'060'000.00	460'976.00	4.59%
BE	Burgdorf				
	Buchmattstrasse 4, 4A, 6	12'444'922.34	13'940'000.00	455'391.00	26.55%
	Kirchbergstrasse 190	8'984'099.81	7'508'000.00	91'544.80	74.24%
	Frauenkappelen				
	Murtenstrasse 110, 112	7'393'160.85	7'317'000.00	252'458.10	2.64%
	Urtenen-Schönbühl				
	Moosstrasse 11	5'493'475.80	5'998'000.00	245'196.00	1.54%
BL	Münchenstein				
	Venedigstrasse 31	5'768'642.70	5'962'000.00	257'646.00	0.00%
FR	Bussy				
	<sup>(3)</sup> Route des Marechets 139	2'668'400.78	2'283'000.00	63'374.00	8.83%
	Domdidier				
	Route de l'Industrie 87	5'296'983.73	5'338'000.00	196'591.80	18.28%
	Rossens				
	Route de Montena 63, 65A, B	23'436'783.83	25'280'000.00	727'500.00	0.00%
	Vuisternens-en-Ogoz				
	Route de Rueyres 12	6'280'280.02	4'558'000.00	125'370.00	43.65%
GE	Perly-Certoux				
	Route de Saint-Julien 273, 275, 277	12'696'375.89	14'471'000.00	460'668.00	0.39%
JU	Porrentruy				
	Chemin des Grandes-Vies 19, 21	4'431'212.95	3'107'000.00	138'432.00	18.25%
NE	Boudry				
	Chemin des Conrardes 12	16'346'075.56	19'923'000.00	573'072.00	0.00%
	La Chau-de-Fonds				
	Route de l'Helvétie 283	19'181'325.22	21'390'000.00	767'385.75	3.71%
	Neuchâtel				
	Rue des Draizes 3, 5, 7	30'586'606.70	36'946'000.00	1'052'421.30	9.18%
	Peseux				
	Rue de la Gare 4	17'445'188.10	18'300'000.00	367'864.80	44.27%

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

		Prix de revient Gestehungskosten en / in CHF	Valeur vénale estimée Geschätzter Verkehrswert en / in CHF	Loyers encaissés <sup>(1)</sup> Erzielte Mieteinnahmen <sup>(1)</sup> en / in CHF	Total Vacant Leerstände gesamt
<b>SG</b>	<b>Jona</b>				
	St. Dionyssstrasse 31, 33	17'330'763.48	13'730'000.00	399'264.44	33.06%
<b>SO</b>	<b>Bellach</b>				
	Grederstrasse 31	2'831'542.90	3'187'000.00	112'500.00	0.00%
	<b>Biberist</b>				
	Burgunderstrasse 13	17'524'001.73	16'820'000.00	360'711.30	52.39%
<b>VD</b>	<b>Aigle</b>				
	Chemin des Artisans 5	1'551'771.85	1'850'000.00	62'220.00	2.79%
	<b>Bussigny-près-Lausanne</b>				
	Route de Sorge 1	13'536'117.47	18'060'000.00	504'700.00	1.01%
	Route de Sorge 2	19'119'959.58	25'259'000.00	791'761.80	3.48%
	<b>Cheseaux-sur-Lausanne</b>				
	Chemin du Châtelard 1	12'635'187.37	13'195'000.00	498'194.00	2.08%
	<b>Corcelles-près-Payerne</b>				
	<sup>(3)</sup> Z.I. de la Planchettaz	2'626'191.00	4'222'000.00	129'360.00	6.95%
	<b>Eysins</b>				
	Terre Bonne B1, Route de Crassier 13	20'249'557.05	22'990'000.00	628'475.40	0.00%
	<b>Forel</b>				
	Aux Prés de Bamps, Route de l'Industrie 11 à 33	6'119'877.55	5'655'000.00	207'821.00	16.94%
	<b>Lausanne</b>				
	Rue de Bourg 15	10'649'820.08	18'602'000.00	335'406.00	21.44%
	Chemin d'Entre-Bois 29, 29A, 31	10'816'505.56	11'106'000.00	287'042.00	35.98%
	<sup>(3)</sup> Chemin d'Entre-Bois 19, 21	6'448'009.23	8'092'000.00	264'540.00	17.70%
	Rue de Genève 88	26'487'562.37	35'906'000.00	1'094'920.00	9.37%
	<b>Le Mont-sur-Lausanne</b>				
	En Budron E7	3'828'274.75	4'600'000.00	53'258.00	84.10%
	En Budron E9	4'938'868.77	5'590'000.00	173'574.50	6.80%
	En Budron H7, H9, H11	18'303'666.22	30'782'000.00	870'605.00	1.52%
	En Budron C4	1'651'077.45	2'394'000.00	72'510.00	0.00%
	<b>Montagny-près-Yverdon</b>				
	<sup>(3)</sup> En Chamard 41	3'197'337.93	3'841'000.00	120'840.00	0.00%
	<b>Morges</b>				
	Rue de Lausanne 55-57	24'857'390.14	25'190'000.00	249'602.35	64.69%
	<b>Noville</b>				
	Route du Simplon 33	4'970'694.45	6'043'000.00	186'072.00	0.00%
	<b>Nyon</b>				
	Route de Champ-Colin 12, 16, 18, 20	24'907'664.16	30'355'000.00	929'757.00	4.73%
	<b>Onnens</b>				
	Champs-du-Port	64'410'465.36	72'451'000.00	2'678'778.60	21.53%
	<b>Préverenges</b>				
	Chemin du Vuasset 2	19'301'355.34	23'570'000.00	394'746.00	0.00%
	Chemin du Vuasset 4, 6, 8	17'184'511.29	16'730'000.00	238'100.20	68.97%
	<b>Puidoux</b>				
	Route de la Z.I. du Verney 4	21'604'370.55	28'250'000.00	722'771.30	10.94%
	Chemin du Verney 18, 20A, 20B	21'682'389.27	29'290'000.00	811'515.50	0.15%
	<b>Renens</b>				
	Avenue de Longemalle 7	5'188'923.09	7'388'000.00	178'622.10	22.04%
	<b>Romanel-sur-Morges</b>				
	Z.I. Moulin-de-Choc	14'389'987.65	16'850'000.00	541'684.00	4.57%
	<b>Sainte-Croix</b>				
	<sup>(3)</sup> Industrie 21	12'617'641.95	9'669'000.00	419'803.30	27.66%
	<b>Villeneuve</b>				
	Pré-Jaquet, Z.I. Chavalon C78	5'269'191.94	4'204'000.00	160'971.60	0.67%
	Retail Park, Chemin de la Confrérie 117	51'420'090.72	52'058'000.00	1'290'225.05	2.42%
	Rocville, Z.I. D107	55'249'251.04	62'430'000.00	1'694'950.30	0.86%
	<b>Yverdon-les-Bains</b>				
	Avenue des Sports 42	16'952'732.04	18'710'000.00	628'257.60	0.00%
	<sup>(3)</sup> Rue des Petits Champs 13, 15, 17	3'538'314.10	4'713'000.00	144'038.40	23.84%

		Prix de revient Gestehungskosten en / in CHF	Valeur vénale estimée Geschätzter Verkehrswert en / in CHF	Loyers encaissés <sup>(1)</sup> Erzielte Mieteinnahmen <sup>(1)</sup> en / in CHF	Total Vacant Leerstände gesamt
VS	<b>Martigny</b>				
	<sup>(3)</sup> Rue du Levant 167	6'458'159.10	8'878'000.00	227'158.05	22.96%
	<b>Sion</b>				
	Rue de l'Industrie 22	26'644'996.77	27'276'000.00	824'752.50	0.00%
	<sup>(3)</sup> Chemin St-Hubert 5	7'308'573.45	7'452'000.00	267'058.00	5.19%
	<b>Vernayaz</b>				
	Rue de la Grande Charrière 38	14'818'022.21	13'400'000.00	602'202.90	18.39%
ZH	<b>Kloten</b>				
	Industriestrasse 30	16'215'864.93	16'090'000.00	416'329.51	14.85%
	<b>Otelfingen</b>				
	Lauetsstrasse 3 à 19, 31 à 35	13'712'251.32	13'530'000.00	457'769.80	1.46%
	<b>Rümlang</b>				
	Flughofstrasse 57	4'734'688.48	4'823'000.00	55'735.80	84.21%
	<b>Winterthur</b>				
	Steigstrasse 26	20'151'842.04	25'710'000.00	675'617.10	24.74%
	<b>Totaux / Total</b>	<b>874'678'023.71</b>	<b>992'022'000.00</b>	<b>28'463'537.93</b>	

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

#### Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction

##### Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten

VD	<b>Lonay</b>				
	Route de Denges	6'172'306.69	4'887'000.00	-	0.00%
VS	<b>Vernayaz</b>				
	Site Moderna	612'964.00	592'800.00	-	0.00%
	<b>Totaux / Total</b>	<b>6'785'270.69</b>	<b>5'479'800.00</b>	<b>-</b>	

## Récapitulation / Zusammenfassung

	Prix de revient Gestehungskosten 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	508'300.00	1'100.00
Immeubles à usage mixte / Gemischte Bauten	36'051'765.89	43'763'000.00	911'400.55
Immeubles à usage commercial incluant les propriétés par étage Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum	874'678'023.71	992'022'000.00	28'463'537.93
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	6'785'270.69	5'479'800.00	0.00
<b>Totaux / Total</b>	<b>918'132'790.34</b>	<b>1'041'773'100.00</b>	<b>29'376'038.48</b>

La valeur incendie totale des immeubles s'élève à  
CHF 1'173'723'756.58.-

Total Feuerversicherungswert der Liegenschaften:  
CHF 1'173'723'756.58.-

Aucun locataire n'est représentant de plus de 5% de l'ensemble des revenus locatifs du fonds (selon la directive SFAMA pour les fonds immobiliers, cm 66).  
Auf keinen Mieter entfallen mehr als 5% der gesamten Mieteinnahmen des Immobilienfonds (Gemäss Richtlinien der SFAMA für Immobilienfonds, Rz 66)

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

---

## Liste des achats et des ventes

### Aufstellung der Käufe und Verkäufe

#### Achats

##### Käufe

Aucune transaction pour la période du 1er juillet 2020 au 31 décembre 2020.

Keine Transaktionen für den Zeitraum vom 1. Juli 2020 bis zum 31. Dezember 2020.

#### Achats à terme

##### Käufe auf Termin gekauft

Immeubles à usage commercial

Kommerziell genutzte Liegenschaften

VD	Bussigny	
	Route de Genève 5	61'200'000.00
	Villeneuve	
	Chemin du Pré-neuf	9'700'000.00
<b>Total des Achats / Total Käufe (auf Termin gekauft)</b>		<b>70'900'000.00</b>

#### Ventes

##### Verkäufe

Aucune transaction pour la période du 1er juillet 2020 au 31 décembre 2020.

Keine Transaktionen für den Zeitraum vom 1. Juli 2020 bis zum 31. Dezember 2020.



## 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	02.01.2021
2'000'000.00	1.050%	09.04.2019	09.01.2021
31'050'000.00	0.750%	14.08.2020	14.01.2021
6'149'000.00	1.010%	05.12.2014	07.03.2021
7'640'000.00	1.150%	25.03.2019	25.03.2021
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

8'650'000.00	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
507'500.00	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
4'860'000.00	1.000%	25.10.2018	24.10.2023
7'891'000.00	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
3'550'000.00	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

5'130'000.00	1.200%	02.10.2017	01.10.2025
2'380'000.00	1.700%	25.02.2008	02.10.2025
17'000'000.00	0.650%	29.11.2020	29.11.2025
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
27'490'000.00	0.700%	11.11.2020	11.11.2027
2'500'000.00	1.450%	26.03.2019	26.03.2029
8'135'000.00	0.980%	04.11.2019	02.11.2029
23'000'000.00	0.850%	30.04.2020	30.04.2030
9'500'000.00	0.950%	26.09.2020	26.09.2030
27'000'000.00	0.800%	07.10.2020	07.10.2030

307'615'500.00

1.159%

(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
40'000'000.00	0.75%	05.06.2020	14.08.2020
4'300'000.00	0.75%	02.07.2020	18.08.2020
3'500'000.00	0.60%	03.07.2020	04.09.2020
9'500'000.00	0.95%	26.09.2018	26.09.2020
5'340'000.00	1.53%	27.10.2014	27.10.2020
5'400'000.00	2.12%	11.11.2013	11.11.2020
16'750'000.00	0.60%	04.09.2020	11.11.2020
17'000'000.00	1.46%	29.11.2014	03.12.2020

## 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 notable 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 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.

## 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 Markttrenditen angepasst. Falls kein aktueller Marktpreis vorhanden ist, erfolgt üblicherweise ein Bezug auf Geldmarktinstrumente, die ähnliche Eigenschaften aufweisen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit).

Post- und Bankguthaben werden zu ihrem Nennwert zuzüglich der aufgelaufenen Zinsen bewertet. Bei nennenswerten Änderungen der Marktbedingungen oder der Zahlungsfähigkeit wird die Bewertungsgrundlage der Bankguthaben auf Zeit an die neuen Verhältnisse angepasst.

Die Immobilien werden für den Fonds im Einklang mit den aktuellen Richtlinien der SFAMA zu den Immobilienfonds bewertet.

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

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

Die Immobilien, für die der Fonds einen Kaufvertrag auf Termin unterzeichnet hat, sind durch den per Notariatsakt festgelegten Verkaufspreis bewertet und nicht zum DCF-Wert.

## 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 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 3.50% (minimum) et 5.50% (maximum) avec une moyenne pondérée à 4.24%.

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

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

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

Les taux d'escompte réels varient entre 2.94% (minimum) et 5.67% (maximum) avec une moyenne pondérée à 4.52%.

La moyenne pondérée des taux d'escomptes réels sur le portefeuille est de 4.36%.

## 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 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 3.50% (Minimum) und 5.50% (Maximum), der gewichtete Durchschnitt beträgt 4.24%.

### 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 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 2.94% (Minimum) und 5.67% (Maximum) mit einem gewichteten Durchschnitt von 4.52%.

Der gewichtete Durchschnitt der realen Aktualisierungssätze des ganzen Portfolios beträgt 4.36%.

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

FidFund Management SA, en qualité de direction de fonds (la "Direction") et Banque Cantonale Vaudoise, en qualité de banque dépositaire (la "Banque Dépositaire") ont décidé de procéder à la transformation du fonds contractuel Procimmo Swiss Commercial Fund (le "Fonds immobilier") en SICAV (la "SICAV immobilière") sur la base de l'art. 95 al. 1 let. b LPCC et de procéder aux modifications du contrat de fonds mentionnées sous ch. 1 ci-dessous. La présente publication détaille sous ch. 2 les étapes qui seront suivies pour procéder à la transformation du fonds contractuel en compartiment investisseurs de la SICAV Procimmo Real Estate SICAV.

### 1. Modifications du contrat de fonds

Dans le but notamment de permettre la transformation du Fonds immobilier en SICAV comme décrit sous ch. 2 ci-dessous, la Direction et la Banque Dépositaire proposent les modifications suivantes au contrat de fonds du Fonds immobilier:

#### 1.1 Introduction de la transformation comme possibilité de restructuration sous l'article 24

Sous l'art. 24, une nouvelle section "Transformation" est introduite sous les nouveaux ch. 9 à 16, afin de permettre la transformation du Fonds immobilier en SICAV:

#### *Transformation*

9. Avec l'autorisation de la banque dépositaire, la direction du fonds peut transformer des fonds en compartiments de SICAV de droit suisse, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des fonds transformé(s) sont transférés au compartiment investisseurs d'une SICAV à la date de la transformation. Les investisseurs du fonds transformé reçoivent des actions du compartiment investisseurs de la SICAV d'une valeur correspondante. À la date de la transformation le fonds transformé est dissous sans liquidation et le règlement de placement de la SICAV s'applique aux porteurs de parts du fonds transformé qui deviennent actionnaires du compartiment investisseurs de la SICAV.

10. Le fonds de placement ne peut être transformé en compartiments de SICAV que si:

- a) Les placements collectifs sont administrés par la même direction de fonds;
- b) Le contrat de fonds le prévoit et le règlement de placement de la SICAV le mentionne expressément;
- c) Le contrat de fonds et le règlement de placement de la SICAV concordent quant aux dispositions suivantes:
  - la politique de placement (dont les liquidités), les techniques de placement (les prêts de valeurs mobilières, les opérations de prise et de mise en pension, les instruments financiers dérivés), les emprunts et octrois de crédit, la mise en gage de la fortune des placements collectifs, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements, le type de placement collectif, le cercle des investisseurs, les classes de parts/actions ainsi que le calcul de la valeur nette d'inventaire
  - l'utilisation du produit net et des gains en capitaux issus de l'aliénation d'objets et de droits,
  - l'utilisation du résultat et la reddition de compte,
  - la nature, le montant et le calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, droits, taxes) qui peuvent être mis à la charge de la fortune du fonds respectivement de la SICAV, des investisseurs ou des actionnaires, sous réserve des frais accessoires spécifiques à la forme juridique de la SICAV,
  - les conditions d'émission et de rachats,
  - la durée du contrat, respectivement de la SICAV,
  - l'organe de publication.
- d) L'évaluation de la fortune des placements collectifs participants, le calcul du rapport de transformation et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour;
- e) Il n'en résulte aucun frais ni pour le fonds respectivement la SICAV ni pour les investisseurs respectivement les actionnaires.

11. L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement pour une durée déterminée, s'il peut être prévu que la transformation prendra plus d'un jour.

12. Avant la publication prévue, la direction du fonds présente les modifications prévues du contrat de fonds ainsi que la transformation envisagée à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de transformation. Le plan de transformation contient des renseignements sur les motifs de la transformation, sur la politique de placement des placements collectifs concernés et sur les éventuelles différences existant entre le fonds transformé et le compartiment de la SICAV, sur le calcul du rapport de transformation, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les placements collectifs, ainsi que la prise de position de la société d'audit du fonds contractuel.

13. Une fois l'accord de principe obtenu de l'autorité de surveillance, la direction du fonds publie les éventuelles modifications du contrat de fonds selon l'article 23, ch. 2, ainsi que la transformation et la date prévus conjointement avec le plan de transformation au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée, dans l'organe de publication du fonds de placement transformé. Elle attire en l'occurrence l'attention des investisseurs sur leur possibilité, dans les 30 jours après la publication, de faire opposition auprès de l'autorité de surveillance contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts en espèces.

14. La société d'audit du fonds de placement ou de la SICAV (si différente) vérifie immédiatement le déroulement correct de la transformation et se prononce à ce sujet dans un rapport destiné à la direction du fonds, à la SICAV et à l'autorité de surveillance.

15. La direction du fonds de placement annonce sans retard à l'autorité de surveillance l'achèvement de la transformation, la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que le rapport de transformation dans l'organe de publication des fonds participants, soit dans l'organe de publication de la SICAV et du fonds contractuel.

16. La direction du fonds, respectivement la SICAV, mentionne la transformation dans le prochain rapport annuel du fonds contractuel, respectivement de la SICAV, et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant.

## **1.2 Autres modifications du contrat de fonds**

Par ailleurs, la Direction et la Banque Dépositaire du Fonds immobilier souhaitent procéder aux autres modifications suivantes du contrat de fonds du Fonds immobilier:

### **Modification relative aux droits de gage sur immeubles (§ 14)**

Le § 14 ch. 2 est adapté afin de supprimer le troisième paragraphe, qui contient une exception en matière de droit de gage sur immeubles pendant une période de transition allant jusqu'au 28 février 2018, dans la mesure où cette période est désormais échu et l'exception plus applicable. Le § 14 ch. 2 prévoyant que l'ensemble des immeubles ne peut être grevé, en moyenne, que jusqu'à concurrence du tiers de la valeur vénale est applicable, sous réserve d'exceptions de manière temporaire et à titre exceptionnel afin de préserver la liquidité, tel que prévu au § 14 ch. 2 2ème paragraphe.

Les autres clauses du contrat de fonds du Fonds immobilier restent inchangées et les clauses du règlement de placement de la SICAV immobilière sont semblables.

## **2. Transformation**

La Direction et la Banque Dépositaire informent les porteurs de parts du Fonds immobilier de leur intention de transformer le Fonds immobilier en un compartiment investisseurs de la SICAV immobilière Procimmo Real Estate SICAV, soit le compartiment Swiss Commercial Fund selon le plan de transformation indiqué ci-dessous. La SICAV, actuellement en cours de création, est une SICAV à gestion externe dont l'administration, y compris la gestion et la distribution, sera déléguée à FidFund Management SA. La gestion et la distribution seront ensuite déléguées à Procimmo SA par la Direction de fonds.

### **a. Décision de transformation et motifs**

La transformation du Fonds immobilier en compartiment investisseurs de la SICAV immobilière Procimmo Real Estate SICAV, soit le compartiment Swiss Commercial Fund, selon le plan de transformation indiqué ci-dessous, aura lieu en date du 31 décembre 2020, sous réserve de l'obtention des approbations de toutes les autorités idoines concernées.

Le but de la transformation est pour Procimmo SA de créer son propre produit et de le contrôler.

### **b. Conditions de transformation et respect des dites conditions**

La possibilité de transformer le fonds contractuel en SICAV est prévue à l'article 24 du contrat de fonds du Fonds immobilier tel que mentionné sous ch. 1 ci-dessus.



Aux termes de l'article 24 (Transformation) du contrat de fonds, le Fonds immobilier peut être transformé en SICAV si les conditions suivantes sont remplies:

- a) Les placements collectifs sont administrés par la même direction de fonds;
- b) Le contrat de fonds le prévoit et le règlement de placement de la SICAV le mentionne expressément;
- c) Le contrat de fonds et le règlement de placement de la SICAV concordent quant aux dispositions suivantes:
  - la politique de placement (dont les liquidités), les techniques de placement (les prêts de valeurs mobilières, les opérations de prise et de mise en pension, les instruments financiers dérivés), les emprunts et octrois de crédit, la mise en gage de la fortune des placements collectifs, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements, le type de placement collectif, les classes de parts/actions ainsi que le calcul de la valeur nette d'inventaire,
  - l'utilisation du produit net et des gains en capitaux issus de l'aliénation d'objets et de droits,
  
  - l'utilisation du résultat et la reddition de compte,
  
  - la nature, le montant et le calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, droits, taxes) qui peuvent être mis à la charge de la fortune du fonds respectivement de la SICAV, des investisseurs ou des actionnaires, sous réserve des frais accessoires spécifiques à la forme juridique de la SICAV,
  - les conditions d'émission et de rachat,
  - la durée du contrat, respectivement de la SICAV,
  - l'organe de publication.
- d) l'évaluation de la fortune des fonds participants, le calcul du rapport de transformation et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour;
- e) il n'en résulte aucun frais ni pour le fonds respectivement la SICAV ni pour les investisseurs respectivement les actionnaires.

Dans le cas d'espèce, la direction de fonds du Fonds immobilier agit en tant que direction de fonds de la SICAV immobilière suite à la transformation. Tant le contrat de fonds du Fonds immobilier que le règlement de placement de la SICAV immobilière prévoient la possibilité de la transformation. Par ailleurs, les dispositions du contrat de fonds du Fonds immobilier, modifiées de la manière décrite sous ch. 1 ci-dessus, et du règlement de placement de la SICAV immobilière, correspondent entièrement en matière de politique de placement (dont les liquidités), les techniques de placement (les prêts de valeurs mobilières, les opérations de prise et de mise en pension, les instruments financiers dérivés), les emprunts et octrois de crédit, la mise en gage de la fortune des placements collectifs, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements, le type de placement collectif, les classes de parts/actions ainsi que le calcul de la valeur nette d'inventaire.

Pour le surplus, l'utilisation du produit net et des gains en capitaux issus de l'aliénation d'objets et de droits, les conditions d'émission et de rachat, la durée du contrat, l'utilisation du résultat et la reddition des comptes respectivement de la SICAV ainsi que l'organe de publication concordent également.

En matière de rémunérations et frais accessoires, les dispositions du contrat de fonds du Fonds immobilier et du règlement de placement de la SICAV immobilières correspondent également entièrement, sous réserve des débours suivants, spécifiques à la forme juridique de la SICAV et inhérents à l'exécution du règlement de placement de la SICAV, qui pourront être prélevés sur la fortune du compartiments investisseur – Swiss Commercial Fund, conformément au § 19 ch. 5 du règlement de placement de la SICAV immobilière:

- les frais de notaire et frais d'inscription au registre du commerce de titulaires d'une autorisation au sens de la législation sur les placements collectifs;
- la rémunération des membres du conseil d'administration de la SICAV et les frais pour l'assurance responsabilité civile.

Aussi, le Fonds immobilier peut être transformé en compartiment investisseurs de la SICAV immobilière. En particulier, lors de la transformation, l'évaluation de la fortune du Fonds immobilier, le calcul du rapport de transformation et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements seront effectués le même jour et il n'en résultera aucun frais ni pour le Fonds, ni pour le compartiment investisseurs de la SICAV, ni pour les investisseurs ou les actionnaires.

### c. Ratio de transformation des parts du Fonds immobilier

Le ratio de transformation des parts du Fonds immobilier se calculera de la manière suivante:

Les investisseurs du Fonds immobilier recevront lors de la transformation en échange des parts du Fonds immobilier qu'ils détiennent un nombre d'actions du compartiment investisseurs – Swiss Commercial Fund de la SICAV immobilière dont la valeur sera équivalente à la valeur nette d'inventaire des parts du Fonds immobilier qu'ils détiennent.

### d. Aspects fiscaux

La transformation du Fonds immobilier en SICAV est neutre d'un point de vue fiscal pour le Fonds immobilier et pour les investisseurs domiciliés en Suisse.

Les investisseurs domiciliés à l'étranger sont invités à consulter leur conseiller fiscal afin de déterminer si la transformation a une éventuelle conséquence fiscale.

### e. Société d'audit

Ce plan de transformation a été dûment approuvé par la société d'audit du Fonds immobilier, qui en confirmera également la bonne et conforme exécution, une fois la transformation exécutée.

## 3. Conséquences de la transformation pour les investisseurs:

- a) A compter de la transformation, les investisseurs du fonds contractuel Procimmo Swiss Commercial Fund deviendront automatiquement actionnaires du compartiment investisseurs – Swiss Commercial Fund de la SICAV immobilière Procimmo Real Estate SICAV.
- b) A compter de la transformation, les règles de la dissolution de la SICAV immobilière prévues dans le règlement de placement seront applicables. A la différence d'un fonds contractuel dont la dissolution peut être décidée par la direction de fonds ou la banque dépositaire, dans le cadre d'une SICAV, la dissolution d'un compartiment investisseurs est prise par décision des détenteurs des actions des entrepreneurs représentant au moins les deux tiers des actions des entrepreneurs émises.
- c) A compter de la transformation, le conseil d'administration de la SICAV immobilière est compétent pour décider d'un éventuel changement de direction de fonds ou de banque dépositaire, conformément à l'art. 26 des statuts de la SICAV immobilière, sous réserve de l'approbation de la FINMA. Un changement de direction de fonds ou de banque dépositaire sera publié dans l'organe de publication de la SICAV immobilière et les actionnaires n'ont pas la possibilité de faire objection.
- d) A compter de la transformation, en sus des frais prélevés dans le cadre du Fonds immobilier, les frais suivants, inhérents à l'exécution du règlement de placement de la SICAV immobilière, pourront être prélevés sur la fortune du compartiments investisseur – Swiss Commercial Fund, conformément au § 19 ch. 5 du règlement de placement de la SICAV immobilière: les frais de notaire et frais d'inscription au registre du commerce de titulaires d'une autorisation au sens de la législation sur les placements collectifs ainsi que la rémunération des membres du conseil d'administration de la SICAV et les frais pour l'assurance responsabilité civile.

## 4. Publications ultérieures

L'exécution de la transformation, le rapport de transformation et la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de la transformation seront publiés dans l'organe de publication du Fonds immobilier, respectivement de la SICAV prévu à cet effet ainsi que dans le rapport annuel de la SICAV et le cas échéant dans un rapport semestriel publié auparavant.

Conformément à l'art. 41 al. 2bis OPCC, la FINMA examine la conformité à la loi des modifications des dispositions au sens de l'art. 35a al. 1, let a à g. Dans le cas d'espèce, la FINMA examine la conformité à la loi de la modification faite au contrat de fonds du Fonds immobilier mentionnée sous ch. 1.2 ci-dessus.

Les investisseurs peuvent obtenir gratuitement auprès de la Direction ainsi qu'auprès de la Banque Dépositaire un exemplaire du nouveau contrat de fonds du Fonds immobilier, respectivement du règlement de placement de la SICAV immobilière dès son inscription au Registre du Commerce.

Nyon, le 1er octobre 2020

La Direction:  
FidFund Management SA

La Banque Dépositaire:  
Banque Cantonale Vaudoise

### Complément à la publication du 1er octobre 2020

FidFund Management SA, en qualité de direction de fonds, et Banque Cantonale Vaudoise, en qualité de banque dépositaire, font suite à la publication du 1er octobre 2020 concernant le fonds immobilier Procimmo Swiss Commercial Fund.

Dans le cadre de la publication du 1er octobre 2020, la transformation du fonds contractuel Procimmo Swiss Commercial Fund en compartiment investisseurs de la SICAV immobilière Procimmo Real Estate SICAV, soit le compartiment Swiss Commercial Fund, selon le plan de transformation prévu, sous réserve de l'obtention des approbations de toutes les autorités idoines concernées, était prévue en date du 31 décembre 2020.

La date de la transformation aura désormais lieu en date du 1er mai 2021.

Nyon, le 28 décembre 2020

La direction de fonds:  
FidFund Management SA

La banque dépositaire:  
Banque Cantonale Vaudoise

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

Au 31 décembre 2020, le fonds Procimmo Swiss Commercial Fund présente des résultats très positifs malgré la crise sanitaire du COVID-19, notamment la seconde vague de cas qui a eu lieu en fin d'année 2020, et qui a impacté l'économie en général.

Pour mémoire, les revenus locatifs du fonds proviennent à environ 85% de secteurs qui ne sont pas ou que très peu touchés au vu de leur activité par la crise sanitaire. Encore une fois, les immeubles du fonds comptent plus de 1'300 locataires et sont diversifiés en terme de taille, activités, échéances de baux, etc.

A fin décembre 2020, le nombre de demandes de locataires pour des mesures d'allègement pour le règlement du loyer ou de suppression du loyer simplement était de 184 contre 179 au 30 juin 2020.

Comme par le passé, 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. Il y a actuellement moins de 15 demandes en cours de traitement.

A ce jour, le gestionnaire du fonds estime le manque à gagner (en dehors de prolongation de baux) à moins de 1.3 million de francs suisses soit moins de 1.7% des loyers totaux encaissés annuellement sur le fonds.

Le nombre de demande de location et d'intérêt pour les surfaces vacantes est élevé et la dynamique du marché immobilier est positive.

Une mise à jour sera présentée dans le prochain rapport annuel au 30 juin 2021.

## Disclaimer COVID-19

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 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.

## Mitteilung zu Vorgängen mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

FidFund Management SA, in der Eigenschaft als Fondsleitung (die „Leitung“), und Banque Cantonale Vaudoise, in der Eigenschaft als Depotbank (die „Depotbank“) haben beschlossen, den vertraglichen Fonds Procimmo Swiss Commercial Fund (der „Immobilienfonds“) auf der Grundlage von Artikel 95 Absatz 1 Bst. b KAG in eine SICAV (die „Immobilien-SICAV“) umzuwandeln und die weiter unten unter Ziff. 1 angegebenen Änderungen am Fondsvertrag vorzunehmen. In der vorliegenden Bekanntmachung werden unter Ziff. 2 die einzelnen Schritte der Umwandlung des vertraglichen Fonds in einen Anlegerteilfonds der SICAV Procimmo Real Estate SICAV erläutert.

### 1. Änderungen des Fondsvertrags

Um die Umwandlung des Immobilienfonds in eine SICAV, wie unter Ziffer 2 weiter unten beschrieben, zu ermöglichen, schlagen die Fondsleitung und die Depotbank folgende Änderungen am Fondsvertrag des Immobilienfonds vor:

#### 1.1 Hinzunahme der Umwandlung als Umstrukturierungsoption in Art. 24

In Artikel 24 wird ein neuer Abschnitt „Umwandlung“ unter den neuen Ziffern 9 bis 16 aufgenommen, um die Umwandlung des Immobilienfonds in eine SICAV zu ermöglichen:

#### *Umwandlung*

9. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Fonds in Teilfonds einer SICAV nach Schweizer Recht umwandeln, indem sie die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des bzw. der umgewandelten Fonds zum Zeitpunkt der Umwandlung auf den Anlegerteilfonds einer SICAV überträgt. Die Anleger des umgewandelten Fonds erhalten Aktien des Anlegerteilfonds der SICAV im selben Wert. Zum Zeitpunkt der Umwandlung wird der umgewandelte Fonds ohne Liquidation aufgelöst und das Anlagereglement der SICAV gilt für die Anteilhaber des umgewandelten Fonds, die Aktionäre des Anlegerteilfonds der SICAV werden.

10. Der Anlagefonds kann nur dann in SICAV-Teilfonds umgewandelt werden, wenn:

- a) die kollektiven Kapitalanlagen von derselben Fondsleitung verwaltet werden;
- b) der Fondsvertrag dies vorsieht und dies im Anlagereglement der SICAV ausdrücklich angegeben ist;
- c) der Fondsvertrag und das Anlagereglement der SICAV bezüglich folgender Bestimmungen übereinstimmen:

- Anlagepolitik (darunter Liquidität), Anlagetechniken (Effektenanleihen, Pensionsgeschäfte, Derivate), Kreditaufnahmen und Kreditvergaben, Verpfändung des Vermögens der kollektiven Kapitalanlagen, Risikoverteilung sowie Anlagerisiken, Art der kollektiven Kapitalanlage, Anlegerkreis, Anteils-/Aktienklassen sowie Berechnung des Nettoinventarwerts

- Verwendung des Nettoertrages und der aufgrund der Veräusserung von Sachen und Rechten realisierten Kapitalgewinne,

- Verwendung des Ergebnisses und Rechnungslegung,

- Art, Höhe und Berechnung aller Vergütungen, Ausgabe- und Rücknahmegebühren sowie Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (Courtage, Gebühren, Abgaben), die zulasten des Vermögens des Fonds bzw. der SICAV oder der Anleger oder Aktionäre gehen können, vorbehaltlich der spezifischen Nebenkosten der Rechtsform der SICAV,

- Bedingungen für Ausgaben und Rücknahmen,

- Laufzeit des Vertrags bzw. der SICAV,

- Publikationsorgan.

d) die Bewertung des Vermögens der beteiligten kollektiven Kapitalanlagen, die Berechnung des Umwandlungsverhältnisses und die Übernahme der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erfolgen am selben Tag;

e) es entstehen weder Kosten für den Fonds bzw. die SICAV noch für die Anleger bzw. die Aktionäre.

11. Wenn eine Umwandlung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Rückzahlung bewilligen.

12. Die Fondsleitung legt der Aufsichtsbehörde die vorgesehenen Änderungen des Fondsvertrags sowie die beabsichtigte Umwandlung vor der geplanten Veröffentlichung zusammen mit dem Umwandlungsplan zur Überprüfung vor. Der Umwandlungsplan enthält Angaben zu den Gründen der Umwandlung, zur Anlagepolitik der betroffenen kollektiven Kapitalanlagen und den etwaigen Unterschieden zwischen dem umgewandelten Fonds und dem Teilfonds der SICAV, zur Berechnung des Umwandlungsverhältnisses, zu etwaigen Unterschieden bei den Vergütungen, zu etwaigen steuerlichen Folgen für die kollektiven Kapitalanlagen sowie die Stellungnahme der Prüfungsgesellschaft des vertraglichen Fonds.

13. Sobald die Aufsichtsbehörde ihre grundsätzliche Zustimmung mitgeteilt hat, veröffentlicht die Fondsleitung die etwaigen Änderungen des Fondsvertrags nach Artikel 23 Ziff. 2 sowie die geplante Umwandlung und deren Zeitpunkt zusammen mit dem Umwandlungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr festgelegten Stichtag im Publikationsorgan des umgewandelten Anlagefonds. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese innerhalb von 30 Tagen nach der Veröffentlichung bei der Aufsichtsbehörde Einspruch gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrags erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile in bar verlangen können.

14. Die Prüfgesellschaft des Anlagefonds oder der SICAV (soweit unterschiedlich) überprüft unverzüglich die ordnungsgemässe Durchführung der Umwandlung und äussert sich dazu in einem Bericht, der für die Fondsleitung, die SICAV und die Aufsichtsbehörde bestimmt ist.

15. Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde unverzüglich den Abschluss der Umwandlung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft hinsichtlich der ordnungsgemässen Durchführung des Vorgangs sowie den im Publikationsorgan der beteiligten Fonds, d. h. im Publikationsorgan der SICAV und dem des vertraglichen Fonds, veröffentlichten Bericht über die Umwandlung bekannt.

16. Die Fondsleitung bzw. die SICAV weist im nächsten Jahresbericht des vertraglichen Fonds bzw. der SICAV und gegebenenfalls in einem zuvor veröffentlichten Halbjahresbericht auf die Umwandlung hin.

## 1.2 Sonstige Änderungen des Fondsvertrags

Darüber hinaus möchten die Fondsleitung und die Depotbank des Immobilienfonds folgende weitere Änderungen am Fondsvertrag des Immobilienfonds vornehmen:

### Änderung in Bezug auf die Pfandrechte auf Gebäude (§ 14)

§ 14 Ziff. 2 wird angepasst, indem der dritte Absatz gestrichen wird, in dem eine Ausnahme in Bezug auf das Pfandrecht auf Gebäude für einen Übergangszeitraum bis zum 28. Februar 2018 vorgesehen ist, da dieser Zeitraum zwischenzeitlich abgelaufen ist und die Ausnahme nicht mehr gilt. § 14 Ziff. 2, in dem vorgesehen ist, dass sämtliche Gebäude durchschnittlich nur bis in Höhe eines Drittels ihres Verkehrswerts belastet werden können, gilt, soweit keine Ausnahmen festgelegt werden, vorübergehend und ausnahmsweise, um die Liquidität, wie in § 14 Ziff. 2 Abs. 2 vorgesehen, zu sichern.

Die übrigen Klauseln des Fondsvertrags des Immobilienfonds bleiben unverändert und die Klauseln des Anlagereglements der Immobilien-SICAV sind vergleichbar.

## 2. Umwandlung

Die Leitung und die Depotbank informieren die Anteilhaber des Immobilienfonds über ihre Absicht, den Immobilienfonds in einen Anlegerteilfonds der Immobilien-SICAV Procimmo Real Estate SICAV – den Teilfonds Swiss Commercial Fund –, gemäss dem weiter unten angegebenen Umwandlungsplan umzuwandeln. Die derzeit in Gründung befindliche SICAV ist eine extern gemanagte SICAV, bei der die FidFund Management SA für die Verwaltung, einschliesslich Management und Vertrieb, zuständig ist. Später wird die Fondsleitung die Procimmo SA mit dem Management und dem Vertrieb beauftragen.

### a. Umwandlungsbeschluss und Gründe

Die Umwandlung des Immobilienfonds in einen Anlegerteilfonds der Immobilien-SICAV Procimmo Real Estate SICAV – den Teilfonds Swiss Commercial Fund –, gemäss dem weiter unten angegebenen Umwandlungsplan erfolgt am 31. Dezember 2020, sofern dies von sämtlichen zuständigen Aufsichtsbehörden genehmigt wird.

Mit dieser Umwandlung möchte die Procimmo SA ihr eigenes Produkt schaffen und dieses kontrollieren.

### b. Bedingungen für die Umwandlung und Erfüllung dieser Bedingungen

Die Möglichkeit, den vertraglichen Fonds in eine SICAV umzuwandeln, ist in Artikel 24 des Fondsvertrags des Immobilienfonds, wie unter Ziff. 1 weiter oben angegeben, vorgesehen.

Gemäss den Bestimmungen von Artikel 24 (Umwandlung) des Fondsvertrags kann der Immobilienfonds in eine SICAV umgewandelt werden, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- a) die kollektiven Kapitalanlagen von derselben Fondsleitung verwaltet werden;
- b) der Fondsvertrag dies vorsieht und dies im Anlagereglement der SICAV ausdrücklich angegeben ist;
- c) der Fondsvertrag und das Anlagereglement der SICAV bezüglich folgender Bestimmungen übereinstimmen:

- Anlagepolitik (darunter Liquidität), Anlagetechniken (Effektenanleihen, Pensionsgeschäfte, Derivate), Kreditaufnahmen und Kreditvergaben, Verpfändung des Vermögens der kollektiven Kapitalanlagen, Risikoverteilung sowie Anlagerisiken, Art der kollektiven Kapitalanlage, Anteils-/Aktienklassen sowie Berechnung des Nettoinventarwerts,
  - Verwendung des Nettoertrages und der aufgrund der Veräusserung von Sachen und Rechten realisierten Kapitalgewinne,
  - Verwendung des Ergebnisses und Rechnungslegung,
  - Art, Höhe und Berechnung aller Vergütungen, Ausgabe- und Rücknahmegebühren sowie Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (Courtage, Gebühren, Abgaben), die zulasten des Vermögens des Fonds bzw. der SICAV oder der Anleger oder Aktionäre gehen können, vorbehaltlich der spezifischen Nebenkosten der Rechtsform der SICAV,
  - Bedingungen für Ausgaben und Rücknahmen,
  - Laufzeit des Vertrags bzw. der SICAV,
  - Publikationsorgan.
- d) die Bewertung des Vermögens der beteiligten Fonds, Berechnung des Umwandlungsverhältnisses und Übernahme der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erfolgen am selben Tag;
- e) es entstehen weder Kosten für den Fonds bzw. die SICAV noch für die Anleger bzw. die Aktionäre.

Im vorliegenden Fall handelt die Fondsleitung des Immobilienfonds nach der Umwandlung als Fondsleitung der Immobilien-SICAV. Sowohl der Fondsvertrag des Immobilienfonds als auch das Anlagereglement der Immobilien-SICAV sehen die Möglichkeit einer Umwandlung vor. Darüber hinaus stimmen die Bestimmungen des Fondsvertrags des Immobilienfonds, die in der unter Ziff. 1 weiter oben beschriebenen Form geändert wurden, und das Anlagereglement der Immobilien-SICAV hinsichtlich der Anlagepolitik (darunter Liquidität), Anlagetechniken (Effektenanleihen, Pensionsgeschäfte, Derivate), Kreditaufnahmen und Kreditvergaben, Verpfändung des Vermögens der kollektiven Kapitalanlagen, Risikoverteilung sowie Anlagerisiken, Art der kollektiven Kapitalanlage, Anteils-/Aktienklassen sowie Berechnung des Nettoinventarwerts vollkommen überein.

Daneben stimmen auch die Verwendung des Nettoerlöses und der Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten, die Bedingungen für Ausgaben und Rücknahmen, die Laufzeit des Vertrags, die Verwendung des Ergebnisses und die Rechnungslegung des Fonds bzw. der SICAV sowie das Publikationsorgan überein.

Auch hinsichtlich der Vergütungen und Nebenkosten stimmen die Bestimmungen des Fondsvertrags des Immobilienfonds und des Anlagereglements der Immobilien-SICAV vollständig überein, vorbehaltlich folgender Aufwendungen, die nur für die Rechtsform der SICAV anfallen, sich aus der Durchführung des Anlagereglements der SICAV ergeben und dem Vermögen des Anlegerteilfonds Swiss Commercial Fund gemäss § 19 Ziff. 5 des Anlagereglements der Immobilien-SICAV entnommen werden können:

- Notargebühren und Gebühren für die Handelsregistereintragung von Inhabern einer Genehmigung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen für kollektive Kapitalanlagen;
- Vergütung der Verwaltungsratsmitglieder der SICAV und Haftpflichtversicherungskosten.

Darüber hinaus kann der Immobilienfonds in einen Anlegerteilfonds der Immobilien-SICAV umgewandelt werden. Bei der Umwandlung erfolgen insbesondere die Bewertung des Vermögens des Immobilienfonds, die Berechnung des Umwandlungsverhältnisses und die Übernahme der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten am selben Tag und es ergeben sich hieraus keinerlei Kosten für den Fonds, den Anlegerteilfonds der SICAV oder die Anleger oder Aktionäre.

#### **c. Umwandlungsverhältnis der Anteile des Immobilienfonds**

Das Umwandlungsverhältnis der Anteile des Immobilienfonds berechnet sich wie folgt:

Die Anleger des Immobilienfonds erhalten bei der Umwandlung im Tausch gegen die von ihnen gehaltenen Anteile des Immobilienfonds eine Anzahl von Aktien des Anlegerteilfonds Swiss Commercial Fund der Immobilien-SICAV, deren Wert dem Nettoinventarwert der von ihnen gehaltenen Anteile des Immobilienfonds entspricht.

#### **d. Steuerliche Aspekte**

Die Umwandlung des Immobilienfonds in eine SICAV ist steuerlich gesehen sowohl für den Immobilienfonds als auch für die in der Schweiz ansässigen Anleger neutral.

Die im Ausland ansässigen Anleger werden aufgefordert, sich bei ihrem Steuerberater zu erkundigen, ob die Umwandlung möglicherweise steuerliche Folgen hat.

#### e. Prüfgesellschaft

Dieser Umwandlungsplan wurde ordnungsgemäss von der Prüfgesellschaft des Immobilienfonds genehmigt, die auch die ordnungsgemässe Ausführung bestätigen wird, sobald die Umwandlung erfolgte.

#### 3. Folgen der Umwandlung für die Anleger:

Nach erfolgter Umwandlung werden die Anleger des vertraglichen Fonds Procimmo Swiss Commercial Fund automatisch Aktionäre des Anlegerteilfonds Swiss Commercial Fund der Immobilien-SICAV Procimmo Real Estate SICAV.

Nach erfolgter Umwandlung gelten die im Anlagereglement vorgesehenen Vorschriften für die Auflösung der Immobilien-SICAV. Im Unterschied zu einem vertraglichen Fonds, dessen Auflösung von der Fondsleitung oder der Depotbank beschlossen werden kann, erfolgt die Auflösung eines Anlegerteilfonds bei einer SICAV auf der Grundlage einer Entscheidung der Unternehmeraktieninhaber, die mindestens zwei Drittel der ausgegebenen Unternehmeraktien halten.

Nach erfolgter Umwandlung ist der Verwaltungsrat der Immobilien-SICAV das Gremium, das – vorbehaltlich der Zustimmung der FINMA – über eine etwaige Änderung der Fondsleitung oder der Depotbank gemäss Artikel 26 der Satzung der Immobilien-SICAV entscheidet. Eine Änderung der Fondsleitung oder der Depotbank wird im Publikationsorgan der Immobilien-SICAV veröffentlicht und die Aktionäre haben keine Möglichkeit, Einwand zu erheben.

d) nach erfolgter Umwandlung können neben den im Rahmen des Immobilienfonds entnommenen Geldern folgende Kosten, die sich aus der Durchführung des Anlagereglements der Immobilien-SICAV gemäss § 19 Ziff. 5 des Anlagereglements der Immobilien-SICAV ergeben, vom Vermögen des Anlegerteilfonds Swiss Commercial Fund entnommen werden: Notargebühren und Gebühren für die Handelsregistereintragung von Inhabern einer Genehmigung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen für kollektive Kapitalanlagen sowie die Vergütung der Verwaltungsratsmitglieder der SICAV und die Kosten für die Haftpflichtversicherung.

#### 4. Spätere Veröffentlichungen

Die Durchführung der Umwandlung, das Umwandlungsverhältnis und die Bestätigung der Prüfgesellschaft über die ordnungsgemässe Durchführung der Umwandlung werden im hierzu vorgesehenen Publikationsorgan des Immobilienfonds bzw. der SICAV sowie im Jahresbericht der SICAV und gegebenenfalls in einem zuvor veröffentlichten Halbjahresbericht veröffentlicht.

Gemäss Artikel 41 Absatz 2bis KKV prüft die FINMA, ob die geänderten Bestimmungen mit Artikel 35a Absatz 1, Bst. a bis g übereinstimmen. Im vorliegenden Fall prüft die FINMA die Übereinstimmung der am Fondsvertrag des Immobilienfonds vorgenommenen Änderungen, die unter Ziff. 1.2 weiter oben angegeben sind, mit den gesetzlichen Bestimmungen.

Die Anleger können unmittelbar nach der Eintragung der Änderung im Handelsregister sowohl bei der Leitung als auch bei der Depotbank ein Exemplar des neuen Fondsvertrags des Immobilienfonds bzw. des Anlagereglements der Immobilien-SICAV anfordern.

Nyon, 1. Oktober 2020

Die Leitung:  
FidFund Management SA

Die Depotbank:  
Banque Cantonale Vaudoise



### Ergänzung zur Veröffentlichung vom 1. Oktober 2020

FidFund Management SA, in der Eigenschaft als Fondsleitung, und Banque Cantonale Vaudoise, in der Eigenschaft als Depotbank, beziehen sich auf die Veröffentlichung vom 1. Oktober 2020 betreffend den Immobilienfonds Procimmo Swiss Commercial Fund.

Im Rahmen der Veröffentlichung vom 1. Oktober 2020 war die Umwandlung des vertraglichen Fonds Procimmo Swiss Commercial Fund in einen Anlegerteilfonds der Immobilien-SICAV Procimmo Real Estate SICAV – den Teilfonds Swiss Commercial Fund –, gemäss dem vorgesehenen Umwandlungsplan und sofern dies von sämtlichen zuständigen Aufsichtsbehörden genehmigt wird, für den 31. Dezember 2020 vorgesehen.

Die Umwandlung findet nunmehr am 1. Mai 2021 statt.

Nyon, 28. Dezember 2020

Die Fondsleitung:  
FidFund Management SA

Die Depotbank:  
Banque Cantonale Vaudoise

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

Trotz der COVID-19-Krise und insbesondere der zweiten Infektionswelle, die Ende des Jahres 2020 eingetreten ist und die Wirtschaft insgesamt belastet hat, zeigt der Procimmo Swiss Commercial Fund per 31. Dezember 2020 sehr positive Ergebnisse.

Zur Erinnerung: Die Mieteinnahmen des Fonds stammen zu ca. 85% aus Sektoren, deren Aktivitäten kaum oder gar nicht von Corona betroffen waren. Darüber hinaus zählen die Fonds-Immobilien über 1.300 Mieter und sind in Sachen Grösse, Geschäftstätigkeit sowie Vertragslaufzeiten sehr unterschiedlich aufgestellt.

Ende Dezember 2020 belief sich die Anzahl der Mieteranträge auf Mietkürzungen oder Mietstundungen auf insgesamt 184 im Vergleich zu 179 per 30. Juni 2020.

Wie schon in der Vergangenheit hat die Vermögensverwalterin jeden Fall mit Hilfe der Liegenschaftsverwaltungen bearbeitet und festgelegt, dass allen Anträgen ein Nachweis über die Schritte beizufügen ist, die unternommen wurden, um die Hilfe des Bundesrates zu erhalten. Derzeit befinden sich weniger als 15 Anträge in Bearbeitung.

Bis heute schätzt die Vermögensverwalterin den Fehlbetrag (ohne Mietvertragsverlängerungen) auf weniger als CHF 1,3 Mio, d. h. weniger als 1,7% der jährlich aus dem Fonds eingenommenen Gesamtmieten.

Die Zahl der Mietanfragen und das Interesse an freien Flächen ist hoch, zugleich ist die Dynamik auf dem Immobilienmarkt positiv.

Eine Aktualisierung wird im nächsten Jahresbericht per 30. Juni 2021 vorgelegt werden.

## Disclaimer COVID-19

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 Liquiditätsaufschüben, möglichen Konkursen und Neuvermietungen zu bewerten.

## Informations sur le taux effectif des rémunérations / Angaben zu den effektiven Vergütungssätzen

		Taux maximum selon contrat de fonds	Taux appliqué
		Maximaler Satz gemäss Fondsvertrag	Effektiver Satz
<b>Rémunération à la direction de fonds / Vergütungen an die Fondsleitung</b>			
pour la commission de gestion / Für die Verwaltungskommission	§ 19 contrat de fonds / des Anlagereglements	1.50%	1.06%
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%	0.00%
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%
<b>Rémunération à la banque dépositaire / Entschädigung der Depotbank</b>			
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 Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung	§ 19 contrat de fonds / des Anlagereglements	0.0425%	0.0425%
<b>Rémunération à la direction de fonds et à la banque dépositaire / Vergütungen an die Fondsleitung und die Depotbank</b>			
pour la commission d'émission / Für die Zeichnungskommission	§ 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 36'349'799.10. / Zum Bilanzstichtag belaufen sich die laufenden vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für Bauaufträge und Investitionen in Immobilien auf insgesamt CHF 36'349'799.10.