

**Halbjahresbericht**  
**Rapport semestriel**

**per/au 31.03.2021**

## PORTRAIT

Der PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II ist ein vertraglicher Anlagefonds der Art „Immobilienfonds“ im Sinne des Bundesgesetzes für kollektive Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Bis zum 23. März 2021 war der Fonds ausschliesslich für qualifizierte Anleger in der Schweiz zugelassen. Am 24. März 2021 erfolgte die Öffnung des Immobilienfonds für alle Anleger.

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

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

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

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

## PORTRAIT

PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II est un fonds de placement contractuel de type "fonds immobilier" au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC). Jusqu'au 23 mars 2021, le fonds était exclusivement autorisé pour les investisseurs qualifiés en Suisse. Le 24 mars 2021, le fonds immobilier a été ouvert à tous les investisseurs.

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

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

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

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

## VERWALTUNG UND ORGANE

Fondsleitung  
Direction du fonds

Depotbank  
Banque dépositaire

Vermögensverwalterin  
Gestionnaire du fonds

Fund Manager

Prüfgesellschaft  
Société d'audit

## GESTION ET ORGANES

SOLUFONDS SA  
Rue des Fléchères 7A  
1274 Signy-Avenex  
handelnd durch ihre Niederlassung in Zürich  
Agissant par sa succursale à Zurich  
Uraniastrasse 32  
8001 Zürich

Banque Cantonale Vaudoise  
Place Saint-François 14  
1001 Lausanne

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

Jessica Brackmann

PricewaterhouseCoopers AG  
Birchstrasse 160  
8050 Zürich

## INFORMATIONEN ÜBER DRITTE

### Akkreditierte Schätzungsexperten

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

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

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

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

Jones Lang LaSalle (Schweiz) AG, Zürich

Wüest Partner AG, Zürich

### Delegation von Anlageentscheiden und Liegenschaftsverwaltung

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

## INFORMATIONS SUR LES TIERS

### Experts chargés des estimations

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

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

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

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

Jones Lang LaSalle (Schweiz) AG, Zurich

Wüest Partner AG, Zurich

### Décision de placements et d'administration des biens immobiliers

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

# HALBJAHRESBERICHT PER 31. MÄRZ 2021

## a) Kurz zusammengefasst

Das Nettofondsvermögen (Eigenkapital) des Procimmo Swiss Commercial Fund II (PSCF 2) belief sich per 31. März 2021 auf CHF 439'246'372.- und der Nettoinventarwert (NIW) nahm zu auf CHF 120.46 pro Anteil. Der Marktwert sämtlicher Liegenschaften bezifferte sich auf CHF 554'562'000.-. Die Anlagerendite über die letzten zwölf Monate erhöhte sich deutlich auf 7.35%, wobei auch die Eigenkapitalrendite (ROE) auf 6.46% signifikant zulegte (31. März 2020: 4.16%). Der Gesamterfolg über die letzten sechs Monate stieg ebenfalls markant an auf CHF 12'935'854.-.

## b) Rückblick auf das erste Halbjahr (1. Oktober 2020 bis 31. März 2021)

Bei den Liegenschaften in Würenlingen (AG) und Kriens (LU) wurden die Reserveflächen auf den Parzellen mit dem Bau von Streetbox- respektive Gewerbeboxen Bauprojekten ausgeschöpft. So wurde in Würenlingen die erste Etappe des Bauprojektes abgeschlossen und es konnten alle 22 Boxen vermietet werden. Die Fertigstellung des Bauprojektes in Kriens ist für den Sommer 2021 vorgesehen.

Das Vermarktungsteam war auch in der vergangenen Berichtsperiode sehr aktiv und konnte insgesamt rund 21'400 m<sup>2</sup> neue Flächen vermieten. Die starken Vermarktungsaktivitäten der letzten Geschäftsjahre spiegeln sich in der aktuellen Mietausfallrate wider, welche auf 13.02% (14.75% per 31. März 2020) erneut gesenkt werden konnte. Gesamthaft stiegen im ersten Halbjahr die Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge) im Vergleich zum gleichen Zeitraum im Vorjahr um über CHF 2'513'000.- (+18.4%) auf CHF 16'160'281.- deutlich an.

Im ersten Semester der Berichtsperiode 2020/2021 erfolgte der erste Verkauf einer Liegenschaft seit Gründung des Fonds. Per 1. Oktober 2020 wurde eine Liegenschaft in Kirchberg (BE) zu einem Verkaufspreis von rund CHF 3.45 Mio. erfolgreich veräussert. Bei

# RAPPORT SEMESTRIEL AU 31 MARS 2021

## a) En résumé

La fortune nette (fonds propres) du Procimmo Swiss Commercial Fund II (PSCF 2) se chiffrait au 31 mars 2021 à CHF 439'246'372.- et la valeur nette d'inventaire (VNI) a augmenté à CHF 120.46 par part. La valeur vénale de l'ensemble des immeubles était de CHF 554'562'000.-. Le rendement de placement a nettement progressé au cours des douze derniers mois pour se situer à 7.35%, tout comme le rendement des fonds propres (ROE) qui s'est établi en nette hausse à 6.46% (31 mars 2020: 4.16%). Le résultat total au cours des six derniers mois a également nettement augmenté pour s'établir à CHF 12'935'854.-.

## b) Rétrospective du premier semestre (du 1er octobre 2020 au 31 mars 2021)

En ce qui concerne les projets de construction des immeubles situés à Würenlingen (AG) et à Kriens (LU), les surfaces de réserve sur les parcelles ont été utilisées avec la construction selon le concept de « Streetbox », respectivement de box artisanaux. La première étape du projet de construction situé à Würenlingen est ainsi terminée et l'ensemble des 22 boxes ont pu être loués. L'achèvement du projet de construction situé à Kriens est prévu pour l'été 2021.

L'équipe en charge de la commercialisation a été également très active au cours de la période sous revue et a pu louer un total de nouvelles surfaces d'environ 21'400 m<sup>2</sup>. Les activités soutenues de commercialisation des années précédentes se reflètent dans le taux de perte sur loyer actuel qui a poursuivi sa diminution pour se situer à 13.02% (14.75% au 31 mars 2020). Dans l'ensemble, les revenus locatifs (revenus bruts réalisés) ont nettement augmenté au cours du premier semestre de plus de CHF 2'513'000.- à CHF 16'160'281.-, soit une hausse de 18.4% par rapport à la même période de l'année précédente.

Durant le premier semestre de la période sous revue 2020/2021, le fonds a procédé à la première vente

diesem Objekt handelte es sich um eine eher kleine Liegenschaft mit einer Grundstücksfläche von 3'113 m<sup>2</sup> und vermietbaren Flächen von knapp 2'000 m<sup>2</sup>. Der gewinnbringende Verkauf spiegelt die Professionalisierung des Anlagegefässes wider.

Ein grosser Meilenstein in der Fondsgeschichte ist sicherlich der erfolgreiche Börsengang des Fonds. Seit Ende März 2021 ist der Fonds an der SIX Swiss Exchange kotiert. Zuvor führte die Vermögensverwalterin noch eine erfolgreiche bzw. deutlich überzeichnete Kapitalerhöhung durch und konnte zusätzliche finanzielle Mittel von rund CHF 64 Mio. am Kapitalmarkt aufnehmen, die insbesondere der Stabilisierung des Fonds dienen.

### **c) Vermögens- und Erfolgsrechnung per 31. März 2021**

Per 31. März 2021 bezifferte sich das Total der Erträge auf CHF 17'864'398.- und das Total der Aufwendungen auf CHF 8'038'396.-. Der Nettoertrag erhöhte sich auf CHF 9'826'002.- und der Gesamterfolg stieg signifikant auf CHF 12'935'854.- an (CHF 8'551'554.- per 31. März 2020). Die Anlagerendite des Procimmo Swiss Commercial Fund II (PSCF 2) nahm am Ende des ersten Semesters der Berichtsperiode 2020/2021 auf zwölf Monate gerechnet ebenfalls auf 7.35% deutlich zu (4.67% per 31. März 2020). Die Fremdfinanzierungsquote konnte substantiell auf 24.19% gesenkt werden (31.62% per 31. März 2020).

Der Nettoinventarwert pro Anteil verzeichnete in der Berichtsperiode mit CHF120.46 pro Anteil im Vergleich zum Vorhalbjahr (CHF 117.42 per 31. März 2020) einen soliden Anstieg. Das Nettofondsvermögen (Eigenkapital) betrug CHF 439'246'372.- und der Marktwert sämtlicher Immobilien lag bei CHF 554'562'000.-. Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) belief sich auf 67.99% und die Eigenkapitalrendite (ROE) erhöhte sich auf 6.46%. Der WAULT (durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge) über das gesamte Portfolio gerechnet bezifferte sich per 31. März 2021 auf 6.1 Jahre.

d'un immeuble depuis sa création. Au 1er octobre 2020, un immeuble situé à Kirchberg (BE) a été vendu avec succès à un prix d'environ CHF 3.45 millions. Il s'agissait d'un immeuble plutôt petit situé sur une parcelle de 3'113 m<sup>2</sup> et disposant de surfaces louables d'à peine 2'000 m<sup>2</sup>. La vente bénéficiaire reflète le professionnalisme du véhicule de placement.

L'entrée en bourse du fonds effectuée avec succès constitue certainement l'un des grands jalons de l'histoire du fonds. Celui-ci est coté à la bourse suisse SIX Swiss Exchange depuis fin mars 2021. Le gestionnaire du fonds a encore procédé précédemment à une augmentation de capital réussie, respectivement largement sursouscrite et a pu lever des moyens financiers supplémentaires sur le marché des capitaux à hauteur d'environ CHF 64 millions, qui servent en priorité à la stabilisation du fonds.

### **c) Bilan financier et compte de résultat au 31 mars 2021**

Le total des revenus s'élevait à CHF 17'864'398.- au 31 mars 2021 et le total des charges à CHF 8'038'396.-. Le résultat net a augmenté à CHF 9'826'002.- et le résultat total s'est établi en forte hausse à CHF 12'935'854.- (CHF 8'551'554.- au 31 mars 2020). Le rendement de placement du Procimmo Swiss Commercial Fund II (PSCF 2) a également nettement augmenté à la fin du premier semestre de la période sous revue 2020/2021 calculé sur douze mois à 7.35% (4.67% au 31 mars 2020). Le coefficient d'endettement a pu être substantiellement réduit à 24.19% (31.62% au 31 mars 2020).

La valeur nette d'inventaire par part a enregistré une solide augmentation durant la période sous revue par rapport à la période correspondante de l'année précédente, pour se situer à CHF 120.46 par part contre CHF 117.42 au 31 mars 2020. La fortune nette du fonds (fonds propres) ressortait à CHF 439'246'372.- et la valeur vénale de tous les biens immobiliers à CHF 554'562'000.-. La marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) s'élevait à 67.99% et le rendement des fonds propres (ROE) a augmenté à 6.46%. La WAULT (durée moyenne pondérée des baux non échus) calculée sur l'ensemble du portefeuille s'élevait au 31 mars 2021 à 6.1 ans.

Die gesamte vermietbare Fläche aller Immobilienobjekte belief sich per Ende März 2021 auf 380'065 m<sup>2</sup> (gemäss Bewertungen der Schätzungsexperten, gegenüber 336'735 m<sup>2</sup> per Ende März 2020). Die Hypothekarzinsen betragen CHF 813'977.-. Die TER REF (GAV) lag bei 0.96%.

#### d) Ausblick

Wie oben erwähnt, kann der Fonds mit den zusätzlichen Mitteln der im Februar/März 2021 erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhung weiterhin stabilisiert werden, indem die Fremdfinanzierungsquote gesenkt wird. Mit den finanziellen Mitteln werden aber auch geplante Bauprojekte vorangetrieben und zusätzliche Immobilienakquisitionen ermöglicht. Es wurden bereits zwei Liegenschaften erworben, welche dem Fonds aber erst im zweiten Halbjahr zugeführt werden.

Eine Immobilie in Biel-Benken (BL) mit einem Marktwert von über CHF 13.0 Mio. liegt an der Gewerbestrasse 2 und 6 und verfügt über eine gute Visibilität. Die Gewerbeliegenschaft wurde im Jahr 1990 erstellt und umfasst eine vermietbare Fläche von über 7'800 m<sup>2</sup>. Das Objekt liegt auf einer Parzelle mit 5'202 m<sup>2</sup> in einem Gewerbegebiet. Die Bruttorendite-Ist auf Gestehungskosten beträgt 7.2%. Die Liegenschaft wird dem bestehenden Portfolio per 30. April 2021 hinzugefügt.

Bei der zweiten Liegenschaft in Thalwil (ZH) an der Schützenstrasse 1 handelt es sich um eine Büroliegenschaft mit einem Marktwert von rund CHF 5.7 Mio. und vermietbaren Flächen von fast 1'760 m<sup>2</sup>. Die Bruttorendite-Ist auf Gestehungskosten bei dieser Liegenschaft lag bei Unterzeichnung des Kaufvertrages bei 6.9%. Zu diesem Zeitpunkt war die Liegenschaft auch voll vermietet. Die Liegenschaft liegt südlich des Zentrums, in einem Büro- und Gewerbe-Quartier, auf einer Parzelle mit 2'026 m<sup>2</sup>. Aufgrund der Lex Koller-Regelungen ist derzeit aber noch nicht absehbar, wann die Gemeinde Thalwil die Transaktion bewilligen wird.

Die Vermögensverwalterin prüft weitere Immobilienakquisitionen, um den Fonds weiter diversifizieren und entwickeln zu können. Das Ziel ist, bis Ende der Berichtsperiode noch zusätzliche rund

La surface totale à louer de tous les objets immobiliers représentait à fin mars 2021 380'065 m<sup>2</sup> (selon les estimations des experts en valorisation) contre 336'735 m<sup>2</sup> à fin mars 2020). Les intérêts hypothécaires s'élevaient à CHF 813'977.-. Le TER REF (GAV) se situait à 0.96%.

#### d) Perspectives

Comme indiqué précédemment, le fonds a pu poursuivre sa stabilisation au moyen des fonds supplémentaires levés avec succès lors de l'augmentation de capital effectuée en février/mars 2021, en permettant de réduire le taux d'endettement. Les moyens financiers peuvent toutefois également contribuer à l'avancement des projets de construction prévus et permettre des acquisitions immobilières supplémentaires. Deux immeubles ont déjà pu être acquis qui n'intégreront toutefois le fonds qu'au cours du deuxième semestre.

Un immeuble à Biel-Benken (BL) représentant une valeur vénale de plus de CHF 13.0 millions est situé à la Gewerbestrasse 2 et 6, et dispose d'une bonne visibilité. L'immeuble artisanal, construit en 1990, dispose d'une surface louable de plus de 7'800 m<sup>2</sup>. L'objet est érigé sur une parcelle de 5'202 m<sup>2</sup> dans une zone artisanale. Le rendement brut réel sur prix de revient se monte à 7.2%. L'immeuble sera intégré au portefeuille existant au 30 avril 2021.

En ce qui concerne le deuxième immeuble situé à Thalwil (ZH) à la Schützenstrasse 1, il s'agit d'un immeuble de bureaux représentant une valeur vénale de quelque CHF 5.7 millions et des surfaces louables de près de 1'760 m<sup>2</sup>. Le rendement brut réel sur prix de revient de cet immeuble s'élevait à 6.9% lors de la signature du contrat d'achat. L'immeuble était aussi totalement loué à ce moment. Il se situe au sud du centre dans un quartier de bureaux et d'artisanat sur une parcelle de 2'026 m<sup>2</sup>. Cependant, en raison de la Lex Koller, il n'est actuellement pas encore possible de définir quand la commune de Thalwil autorisera la transaction.

Le gestionnaire du fonds examine d'autres acquisitions immobilières afin de poursuivre la diversification du fonds et d'en assurer son développement. L'objectif est de procéder d'ici la fin de la période sous revue à des acquisitions

CHF 30 bis 50 Mio. in weitere Immobilienkäufe zu investieren.

Trotz der Corona-Pandemie und ihren negativen Auswirkungen konnten solide Vermietungserfolge erreicht werden. Weiterhin wird der Fokus daraufgelegt, bestehende Mieter in den Liegenschaften zu halten. Die Nähe zu den Mietern und die starke marktgerechte Flächenvermarktung bleiben in der Fondsstrategie essenziell.

Die Vermögensverwalterin Procimmo SA ist daran, die Strategie zum Thema «Environment, Social, Governance» (ESG) auszuarbeiten. Diese Strategie soll insbesondere Nachhaltigkeitsaspekte bezüglich der Umwelt bestmöglich berücksichtigen und konkrete Ziele zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen und zur Reduktion des Energieverbrauchs enthalten. Beim Procimmo Swiss Commercial Fund II soll dies hauptsächlich durch eine Umrüstung der Heizanlagen bei Lebensende und durch die Installation von Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern der jeweiligen Gebäude erreicht werden. Im Weiteren wird bei Neubauprojekten immer der Einsatz von erneuerbarer Energie geprüft und – wo immer machbar und wirtschaftlich vertretbar – auch eingesetzt. Bei Akquisitionen wird darauf geachtet, weniger Immobilien mit fossilen Heizanlagen zu erwerben bzw. solche Immobilien nach einer gewissen Zeit auf erneuerbare Energien umzurüsten.

Die Vermögensverwalterin sieht auch per Ende dieses Geschäftsjahres (30. September 2021) eine stabile Dividendenzahlung von mindestens CHF 5.00 vor.

immobilières supplémentaires pour un montant compris entre CHF 30 et 50 millions.

En dépit de la pandémie du coronavirus et de ses effets négatifs, le fonds est parvenu à de solides résultats de commercialisation. L'objectif demeure toujours de maintenir les locataires existants dans les immeubles. La proximité avec les locataires et la forte commercialisation des surfaces conforme aux conditions du marché demeurent des éléments essentiels dans la stratégie du fonds.

Le gestionnaire du fonds Procimmo SA travaille à l'élaboration d'une stratégie sur le thème «Environment, Social, Governance» (ESG). Cette stratégie doit notamment prendre en compte de manière optimale les aspects de durabilité en matière d'environnement et d'atteindre des objectifs concrets pour réduire les émissions de CO<sub>2</sub> et la consommation énergétique. En ce qui concerne le Procimmo Swiss Commercial Fund II, il s'agit essentiellement de remplacer les installations de chauffage en fin de vie et d'installer des équipements photovoltaïques sur le toit des immeubles. En outre, lors de nouveaux projets de construction, le recours aux énergies renouvelables sera toujours examiné et effectivement réalisé à chaque fois que ce sera faisable et pertinent d'un point de vue économique. En ce qui concerne les acquisitions, l'attention sera portée sur la réduction d'achats d'immeubles disposant d'installations de chauffage à énergie fossile, respectivement sur le changement après un certain temps des installations de ce type d'immeubles vers des énergies renouvelables.

Le gestionnaire du fonds prévoit également à la fin de cet exercice (30 septembre 2021) de distribuer un dividende stable d'au moins CHF 5.00.



## KENNZAHLEN / CHIFFRES RÉSUMÉS

	per / au 31.03.2021	per / au 31.03.2020
	in / en CHF	in / en CHF
Gesamtvermögen / <i>Fortune totale</i>	594'754'700	538'765'183
Nettofondsvermögen / <i>Fortune nette du fonds</i>	439'246'372	366'999'969
Geschätzer Verkehrswert fertiger Bauten <i>Valeur vénale estimée des immeubles terminés</i>	524'690'000	436'469'000
Geschätzer Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland) <i>Valeur vénale estimée des immeubles en construction (y.c. le terrain)</i>	29'872'000	20'730'000

### Informationen der vorhergehenden Jahre / *Information des années précédentes*

	Anteile im Umlauf	Nettoinventarwert pro Anteil	Ausschüttung des Reingewinns pro Anteil	Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Anteil	Nettofondsvermögen
	<i>Parts en circulation</i>	<i>Valeur nette d'inventaire d'une part</i>	<i>Distribution résultat net par part</i>	<i>Distribution du gain en capital par part</i>	<i>Fortune nette</i>
	in / en CHF	in / en CHF	in / en CHF	in / en CHF	in / en CHF
<b>31.03.2021</b>	<b>3'646'329</b>	<b>120.46</b>	-	-	<b>439'246'372</b>
<b>31.03.2020</b>	<b>3'125'425</b>	<b>117.42</b>	-	-	<b>366'999'969</b>
<b>31.03.2019</b>	<b>2'669'495</b>	<b>117.39</b>	-	-	<b>313'370'914</b>
<b>31.03.2018</b>	<b>2'184'133</b>	<b>113.53</b>	-	-	<b>247'954'900</b>

### Nach den AMAS-Richtlinien (ex-SFAMA) berechnete Kennzahlen / *Indices calculés selon la directive de l'AMAS (ex-SFAMA)* 01.10.2020 - 31.03.2021

	per / au 31.03.2021	per / au 31.03.2020
Mietausfallrate / <i>Taux de perte sur loyers</i> <sup>3</sup>	13.02%	14.75%
Fremdfinanzierungsquote / <i>Coefficient d'endettement</i>	24.19%	31.62%
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge) / <i>Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)</i> <sup>1</sup>	67.99%	73.52%
Fondbetriebsaufwandquote / <i>Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF (GAV))</i> <sup>1</sup>	0.96%	0.87%
Fondbetriebsaufwandquote / <i>Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF (MV))</i> <sup>1</sup>	1.25%	1.16%
Eigenkapitalrendite "Return on Equity" / <i>Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE)</i> <sup>1</sup>	6.46%	4.16%
Rendite des investierten Kapitals / <i>Rendement du capital investi (ROIC)</i> <sup>4</sup>	5.07%	4.88%
Agio / <i>Agio</i>	14.89%	4.75%
Anlagerendite / <i>Rendement de placement</i> <sup>1</sup>	7.35%	4.67%

### Performance Procimmo Swiss Commercial Fund II

	Seit Bestehen des Fonds depuis création du fonds	In der Berichtsperiode 01.10.2020 - 31.03.2021 exercice comptable 01.10.2020 - 31.03.2021	In der Berichtsperiode 01.10.2019 - 31.03.2020 exercice comptable 01.10.2019 - 31.03.2020
Procimmo Swiss Commercial Fund II	85.37%	14.46%	-2.57%
SXI Real Estate® Funds TR	65.47%	8.78%	1.26%

<sup>1</sup> Berechnung für 12 Monate / *calcul pour 12 mois*

<sup>2</sup> Berechnung für 6 Monate / *calcul pour 6 mois*

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

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

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

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

**VERMÖGENSRECHNUNG / COMPTE DE FORTUNE**
**31.03.2021**
**31.03.2020**

	CHF	CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken <i>Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces</i>	33'255'630.90	61'995'517.49
Grundstücke, aufgeteilt in / <i>Immeubles, divisés en:</i>		
- Kommerziell genutzte Liegenschaften / <i>Immeubles à usage commercial</i>	524'690'000.00	436'469'000.00
- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	29'872'000.00	20'730'000.00
- <i>Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction</i>		
Sonstige Vermögenswerte / <i>Autres actifs</i>	6'937'069.32	19'570'665.13
<b>Gesamtfondsvermögen abzüglich / <i>Fortune totale du fonds, dont à déduire</i></b>	<b>594'754'700.22</b>	<b>538'765'182.62</b>

Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in: / <i>Engagements à court terme, divisés selon :</i>		
- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten <i>Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements</i>	10'780'000.00	45'000'000.00
- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten / <i>Autres engagements à court terme</i>	10'500'244.30	19'944'141.09
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in: / <i>Engagements à long terme, divisés selon :</i>		
- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten <i>- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques</i>	123'365'000.00	99'572'500.00
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>450'109'455.92</b>	<b>374'248'541.53</b>
<b>Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>		
Geschätzte Liquidationssteuern / <i>Estimation des impôts dus en cas de liquidation</i>	-10'863'084.00	-7'248'573.00
<b>Nettofondsvermögen / <i>Fortune nette du fonds</i></b>	<b>439'246'371.92</b>	<b>366'999'968.53</b>

**Veränderung des Nettofondsvermögens / *Variation de la fortune nette du fonds***

	CHF	CHF
Nettofondsvermögen per Beginn der Rechnungsperiode / <i>Fortune nette du fonds au début de l'exercice</i>	381'703'870.40	320'044'345.53
Ausschüttung / <i>Distribution</i>	-16'252'210.00	-13'881'374.00
Saldo aus dem Anteilverkehr / <i>Solde des mouvements de parts</i>	60'858'857.70	52'285'442.57
Gesamterfolg / <i>Résultat total</i>	12'935'853.82	8'551'554.43
<b>Nettofondsvermögen per Ende der Rechnungsperiode / <i>Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice</i></b>	<b>439'246'371.92</b>	<b>366'999'968.53</b>

**Anzahl Anteile im Umlauf / *Nombre de parts en circulation***

Stand zu Beginn der Rechnungsperiode / <i>Situation au début de l'exercice</i>	3'125'425	2'669'495
Anzahl ausgegebene Anteile / <i>Nombre de parts émises</i>	520'904	455'930
Anzahl zurückgenommene Anteile / <i>Nombre de parts rachetées</i>	0	0
<b>Stand per Ende der Rechnungsperiode / <i>Situation à la fin de l'exercice</i></b>	<b>3'646'329</b>	<b>3'125'425</b>

**Nettoinventarwert pro Anteil / *Valeur nette d'inventaire par part***

Angaben früherer Jahre <i>Indications des années précédentes</i>	Nettofondsvermögen <i>Fortune nette du fonds</i> in / en CHF	Inventarwert pro Anteil <i>Valeur nette d'inventaire</i> in / en CHF
31.03.2021	439'246'372	120.46
30.09.2020	381'703'870	122.13
31.03.2020	366'999'969	117.42
30.09.2019	320'044'345	119.89
31.03.2019	313'370'914	117.39
30.09.2018	258'156'190	118.20
31.03.2018	247'954'900	113.53
30.09.2017	189'540'356	115.71
31.03.2017	184'925'598	112.89
30.09.2016	185'959'952	113.52
31.03.2016	119'804'982	109.70
	76'387'717	104.92
		(nach Ausschüttung) <i>(après distribution)</i>
30.09.2015		105.79
31.03.2015	77'021'549	105.79

## ERFOLGSRECHNUNG / COMPTE DE RÉSULTAT

31.03.2021

31.03.2020

	CHF	CHF
<b>Erträge / Revenus</b>		
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge) / Loyers (rendements bruts)	16'160'281.31	13'646'322.53
Übrige Erträge / Autres revenus	38'866.99	401'750.62
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	1'665'249.42	1'217'942.93
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus		
<b>Total Erträge abzüglich: / Total des revenus, dont à déduire:</b>	<b>17'864'397.72</b>	<b>15'266'016.08</b>
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	813'977.02	730'998.20
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques		
Sonstige Passivzinsen / Autres intérêts passifs	71'888.25	71'891.10
Unterhalt und Reparaturen / Entretien et réparations	930'113.70	955'368.83
Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in: / Administration des immeubles, divisés en :		
- Liegenschaftsaufwand / Frais liés aux immeubles	1'399'119.16	984'363.62
- Verwaltungsaufwand / Frais d'administration	483'470.98	408'433.20
Liegenschaftssteuern / Impôts fonciers <sup>1</sup>	340'187.00	44'218.00
Steuern auf Einkommen und Vermögen / Impôts revenus et fortune	1'474'040.00	1'133'676.00
Schätzungs- und Prüfaufwand / Frais d'estimation et d'audit	120'754.90	85'631.30
Reglementarische Vergütungen an: / Rémunérations réglementaires versées :		
- an die Fondsleitung / à la direction	1'937'969.01	1'513'619.39
- an die Depotbank / à la banque dépositaire	96'377.68	79'684.15
Sonstiger Aufwand / Autres charges	370'497.95	89'814.50
<b>Total Aufwand / Total des charges</b>	<b>8'038'395.65</b>	<b>6'097'698.29</b>
<b>Nettoertrag / Résultat net</b>	<b>9'826'002.07</b>	<b>9'168'317.79</b>
Realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste / Gains et pertes en capitaux réalisés	269'120.15	0.00
<b>Kapitalgewinne nach Steuern / Gains et pertes en capitaux réalisés nets</b>	<b>269'120.15</b>	<b>0.00</b>
<b>Realisierter Erfolg / Résultat réalisé</b>	<b>10'095'122.22</b>	<b>9'168'317.79</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung) / Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	4'117'863.60	-2'140'388.36
Liquidationssteuern (Veränderung) / Impôts en cas de liquidation (variation)	-1'277'132.00	1'523'625.00
<b>Gesamterfolg / Résultat total</b>	<b>12'935'853.82</b>	<b>8'551'554.43</b>

<sup>1</sup> Die Liegenschaftssteuern per 30.09.2020 waren falsch. In der Erfolgsrechnung wurde ein Betrag von CHF 103'509 anstelle von CHF 369'806 ausgewiesen. Dieser Fehler wird im nächsten Jahresbericht zum 30.09.2021 korrigiert.

<sup>1</sup> Le montant des impôts fonciers au 30.09.2020 était erroné. Un montant de CHF 103'509 a été indiqué dans le compte de résultat au lieu de CHF 369'806. Cette erreur sera corrigée dans le prochain rapport de gestion au 30.09.2021.

## IMMOBILIENINVENTAR / INVENTAIRE DES IMMEUBLES

Kommerziell genutzte Liegenschaften  
Immeubles à usage commercial

Kanton	Ort/Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert <sup>1</sup>	Mietzinseinnahmen <sup>5</sup> (erzielte Bruttoerträge)	Leerstände gesamt <sup>4</sup>
Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale <sup>1</sup>	Loyers <sup>5</sup> (rendements bruts)	Total vacant <sup>4</sup>
		in / en CHF	in / en CHF	in / en CHF	
<b>AG</b>	<b>Häggligen</b>				
	Sonnhalde	36'885'314	38'470'000	1'106'604	0.00%
	<b>Muri</b>				
	Pilatusring 2	7'325'857	9'083'000	295'158	9.52%
	<b>Oberentfelden</b>				
	Industriestrasse 8	8'603'688	8'930'000	240'952	37.05%
	<b>Schafisheim</b>				
	Dutschmis 10	24'821'212	27'170'000	750'012	0.00%
	<b>Spreitenbach</b>				
	<sup>(2)</sup> Härdistrasse 17	9'701'382	9'365'000	293'635	34.52%
	<b>Wallbach</b>				
	Rheinstrasse 74	5'782'369	4'922'000	214'067	55.43%
	<b>Wohlen</b>				
	Zentralstrasse 54A	4'300'924	5'336'000	146'430	0.00%
	<b>Würenlos</b>				
	Grosszelgstrasse 21, 21a	5'644'790	6'865'000	208'182	0.00%
<b>BE</b>	<b>Bern</b>				
	<sup>(2)</sup> Bümplizstrasse 35	4'958'643	4'621'000	208'728	0.00%
	<b>Biel</b>				
	Mattenstrasse 133	2'511'369	2'974'000	88'419	3.29%
	<b>Interlaken</b>				
	Kammstrasse 11-13	24'898'010	25'300'000	733'035	7.68%
	<b>Münsingen</b>				
	Südstrasse 4, 4a, 6	10'723'705	10'420'000	382'758	23.05%
<b>BL</b>	<b>Pratteln</b>				
	Im Wannenboden 9, 9a, 9b, 9c	18'712'025	18'880'000	500'000	0.00%
<b>FR</b>	<b>Murten</b>				
	Bahnhofstrasse 18	13'288'619	14'580'000	514'387	0.00%
<b>LU</b>	<b>Dierikon</b>				
	Industriestrasse 1	38'122'201	38'189'000	972'744	19.44%
	<b>Kriens</b>				
	Rengglochstrasse 19/21	9'033'160	10'779'000	322'214	0.57%
	<b>Nebikon</b>				
	Bahnhofstrasse 33	20'615'226	19'900'000	592'172	21.02%
	<b>Root</b>				
	Oberfeld 2, 4	13'005'366	13'659'000	293'414	38.25%
<b>SO</b>	<b>Niederbuchsiten</b>				
	Neumatt 10	4'154'184	5'170'000	181'464	8.96%
<b>SZ</b>	<b>Küssnacht am Rigi</b>				
	Zugerstrasse 55	14'406'757	16'137'000	620'687	0.00%
<b>ZH</b>	<b>Dietikon</b>				
	Lerzenstrasse 20	28'598'872	30'520'000	877'319	16.30%
	Riedstrasse 10, 12, 14	49'510'347	53'490'000	1'711'230	29.04%
	<b>Dietlikon</b>				
	Neue Winterthurerstrasse 20	10'603'287	10'840'000	68'491	84.33%
	<b>Embrach</b>				
	Hardhofstrasse 15/17	11'843'647	16'220'000	396'294	31.54%
	<b>Neftenbach</b>				
	Rotfarb 3	17'688'942	17'800'000	563'366	0.66%
	<b>Oberglatt</b>				
	Wehntalerstrasse 6	8'850'964	10'010'000	335'183	8.48%
	<b>Regensdorf</b>				
	Bahnstrasse 58-60	17'441'783	17'980'000	501'098	11.69%
	<b>Winterthur</b>				
	Hegmattenstrasse 24-26	6'650'140	8'157'000	250'123	8.37%
	Industriestrasse 24	10'121'056	10'760'000	314'629	17.56%
<b>Total</b>		<b>438'803'841</b>	<b>466'527'000</b>	<b>13'682'795</b>	

**Kommerziell genutzte Liegenschaften (triple-net <sup>3</sup>)**  
**Immeubles à usage commercial (triple-net <sup>3</sup>)**

Kanton	Ort/Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert <sup>1</sup>	Mietzinseinnahmen <sup>5</sup> (erzielte Bruttoerträge)	Leerstände gesamt <sup>4</sup>
Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale <sup>1</sup>	Loyers <sup>5</sup> (rendements bruts)	Total vacant <sup>4</sup>
		in / en CHF	in / en CHF	in / en CHF	
<b>AG</b>	<b>Villmergen</b>				
	Durisolstrasse 8	7'682'295	9'163'000	225'600	0.00%
<b>GR</b>	<b>Landquart</b>				
	Kantonsstrasse 16	45'907'073	49'000'000	1'391'883	7.53%
<b>Total</b>		<b>53'589'368</b>	<b>58'163'000</b>	<b>1'617'483</b>	

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

<b>AG</b>	<b>Würenlingen</b>				
	Industrie Althau	21'337'298	22'620'000	702'177	31.93%
<b>LU</b>	<b>Kriens</b>				
	Renglochstrasse 38	7'230'196	7'252'000	157'827	10.72%
<b>Total</b>		<b>28'567'495</b>	<b>29'872'000</b>	<b>860'004</b>	

Zusammenfassung / Résumé	Gestehungskosten	Verkehrswert <sup>1</sup>	Mietzinseinnahmen <sup>5</sup> (erzielte Bruttoerträge)	Leerstände gesamt <sup>4</sup>
	Prix de revient	Valeur vénale <sup>1</sup>	Loyers <sup>5</sup> (rendements bruts)	Total vacant <sup>4</sup>
	in / en CHF	in / en CHF	in / en CHF	
Kommerziell genutzte Liegenschaften				
Immeubles à usage commercial	438'803'841	466'527'000	13'682'795	
Kommerziell genutzte Liegenschaften (triple-net)				
Immeubles à usage commercial (triple-net)	53'589'368	58'163'000	1'617'483	
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten				
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	28'567'495	29'872'000	860'004	
<b>Total</b>	<b>520'960'703</b>	<b>554'562'000</b>	<b>16'160'281</b>	<b>16.53%</b>

Total Brandversicherungswert der Liegenschaften: CHF 607'993'710 / La valeur incendie totale des immeubles s'élève à CHF 607'993'710

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

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

- Landqart AG (Mieteinnahmen: CHF 2'772'504) / Landqart AG (Revenus locatifs: CHF 2'772'504)

- Flex Precision Plastic Solutions (Switzerland) AG (Mieteinnahmen: CHF 3'039'458) / Flex Precision Plastic Solutions (Switzerland) AG (Revenus locatifs: CHF 3'039'458)

<sup>1</sup> Die Expertisen basieren auf dem realen Mieterspiegel per 31.03.2021. Sämtliche Anlageobjekte werden in Anlehnung an die Bestimmungen von Art. 84 Abs. 2 KKV-FINMA nach der gleichen Bewertungskategorie dargestellt.

<sup>1</sup> Les expertises ont été basées sur les états locatifs réels du 31.03.2021. Tous les objets sont représentés avec la même catégorie d'évaluation, selon les dispositions de l'article 84 paragraphe 2 OPC-FINMA.

<sup>2</sup> im Baurecht / En droit de superficie

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

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

<sup>4</sup> Beziehung zwischen den Jahresleerständen im Zeitraum vom 01.04.2020 - 31.03.2021 und dem theoretischen Mieterspiegel per 31.03.2021.

<sup>4</sup> Rapport entre les surfaces vacantes annuelles dans la période du 01.04.2020 au 31.03.2021 et l'état locatif théorique du 31.03.2021.

<sup>5</sup> vom 01.10.2020 - 31.03.2021 / du 01.10.2020 - 31.03.2021

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

### Käufe / Achats

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

### Verkäufe / Ventes

	Ort / Adresse Localité / Adresse	Verkaufspreis Prix de vente in / en CHF
BE	Kirchberg Industrie Neuhof 25	3'450'000
<b>Total Verkäufe / Total Ventes</b>		<b>3'450'000</b>

## HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL / DÉTAILS DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 30.09.20	Aufgenommen	Zurückbezahlt	Kapital per 31.03.21
Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 30.09.20	Tiré	Remboursé	Capital au 31.03.21
			in /en CHF			in /en CHF
<b>Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (&lt;1 Jahr)</b>						
<b>Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)</b>						
0.45%	30.06.2020	30.10.2020	9'465'000		9'465'000	0
0.65%	14.07.2020	16.02.2021	4'000'000		4'000'000	0
0.55%	31.08.2020	26.02.2021	20'000'000		20'000'000	0
0.30%	16.02.2021	16.03.2021		4'000'000	4'000'000	0
0.30%	26.02.2021	26.03.2021		20'000'000	20'000'000	0
0.45%	30.10.2020	30.03.2021		9'465'000	9'465'000	0
0.45%	14.01.2021	14.04.2021		6'000'000		6'000'000
0.90%	23.12.2016	23.12.2021	4'780'000			4'780'000
<b>0.65%</b>	<b>Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (&lt;1 Jahr)</b>	<b>Total / Totaux</b>	<b>38'245'000</b>	<b>39'465'000</b>	<b>66'930'000</b>	<b>10'780'000</b>
	<b>Taux moyen pondéré (moins de 1 an)</b>					
<b>Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)</b>						
<b>Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)</b>						
0.65%	27.04.2020	27.04.2022	21'000'000			21'000'000
0.45%	30.04.2020	29.04.2022	8'000'000			8'000'000
0.88%	13.09.2017	13.09.2022	4'000'000			4'000'000
0.89%	31.03.2018	31.03.2023	1'100'000			1'100'000
1.03%	11.10.2016	11.10.2023	5'200'000			5'200'000
1.04%	31.03.2020	30.09.2024	4'330'000			4'330'000
1.30%	10.07.2017	10.07.2025	13'000'000			13'000'000
1.28%	22.01.2018	21.01.2026	17'860'000		285'000	17'575'000
<b>0.96%</b>	<b>Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (von 1 bis 5 Jahren)</b>	<b>Total / Totaux</b>	<b>74'490'000</b>	<b>0</b>	<b>285'000</b>	<b>74'205'000</b>
	<b>Taux moyen pondéré (de 1 à 5 ans)</b>					
<b>Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (&gt;5 Jahren)</b>						
<b>Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)</b>						
1.25%	31.03.2017	31.03.2026	10'950'000			10'950'000
1.22%	26.09.2017	28.09.2026	3'800'000			3'800'000
1.41%	10.07.2017	10.07.2027	4'910'000			4'910'000
1.41%	13.09.2017	13.09.2027	10'000'000			10'000'000
1.37%	29.06.2018	29.06.2028	19'500'000			19'500'000
<b>1.34%</b>	<b>Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (&gt;5 Jahren)</b>	<b>Total / Totaux</b>	<b>49'160'000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>49'160'000</b>
	<b>Taux moyen pondéré (plus de 5 ans)</b>					
<b>1.07%</b>	<b>Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (Total)</b>	<b>Total / Totaux</b>	<b>161'895'000</b>	<b>39'465'000</b>	<b>67'215'000</b>	<b>134'145'000</b>
	<b>Taux moyen pondéré (total)</b>					

## EFFEKTIVER PROZENTSATZ DER ENTSCHÄDIGUNGEN

### INFORMATION SUR LE TAUX EFFECTIF DES RÉMUNÉRATIONS

#### Entschädigung der Fondsleitung / Rémunération à la direction de fonds

	Maximalsatz / Taux maximum	Effektiver Satz / Taux effectif
Verwaltungskommission / Commission de gestion	1.50%	0.95%
Ausgabekommission / Commission d'émission	5.00%	2.73%
Rücknahmekommission / Commission de rachat	5.00%	N/A
Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften Commission pour l'achat et la vente d'immeubles	3.00%	3.00%
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften Commission de gestion des immeubles	5.00%	2.99%
Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	3.00%	0.00%

#### Entschädigung der Depotbank / Rémunération à la banque dépositaire

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

in / en CHF

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

1'039'957



## ANHANG

### Betrag Amortisationskonto

Es wurde kein Betrag für Abschreibungen verwendet.

### Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen

Kein Betrag wurde für zukünftige Reparaturen zugewiesen.

### Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

### Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Anteile

Es wurden keine Anteile gekündigt.

### Informationen zu Derivaten

Der Fonds hält keine Derivate.

## ANNEXE

### Montant du compte d'amortissement des immeubles

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

### Montant du compte provision pour réparations futures

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

### Montant du compte prévu pour être réinvesti

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

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

Aucune part n'a été présentée au rachat.

### Informations sur les dérivés

Le fonds ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

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

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinie der Asset Management Association Switzerland (AMAS) erfolgte die Bewertung der Liegenschaften von unabhängigen Schätzungsexperten nach der «Discounted Cash Flow»-Methode. Diese Bewertung beruht auf dem Ertragspotenzial jeder Liegenschaft und prognostiziert die künftigen Erträge und Aufwendungen auf einen vorgegebenen Zeitraum. Die so berechneten Cashflows werden abgezinst, und mithilfe der Summe dieser Beträge sowie des Residualwertes der Liegenschaft kann der Verkehrswert ermittelt werden. Dieser entspricht dem fairen Marktwert einer Liegenschaft zum Zeitpunkt der Bewertung.

Die Experten bestätigen, dass die Bewertungen mit den gesetzlichen Bestimmungen der KAG und der KKV und den Richtlinien der AMAS konform sind sowie den üblichen Bewertungsnormen im Immobiliensektor entsprechen. Gemäss den Swiss Valuation Standards stellt der angegebene Marktwert pro Immobilie den «richtigen Wert» dar. Anders ausgedrückt kann er als geeigneter Verkaufspreis unter normalen Bedingungen im aktuellen Markt betrachtet werden, ohne allfällige Transaktionskosten zu berücksichtigen.

Der Verkehrswert jeder Immobilie stellt den möglichen zu realisierendem Preis dar unter normalen Geschäftsabläufen und der Hypothese eines entsprechenden Engagements von Käufen und Verkäufen. Von Fall zu Fall, insbesondere anlässlich bei Käufen und Verkäufen von Immobilien, werden allfällige sich ergebende Opportunitäten in bester Weise im Interesse des Fonds ausgeschöpft. Infolgedessen können sich Differenzen in Bezug zu den Bewertungen ergeben.

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

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

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

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

## Methode von Wüest Partner AG

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

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

Der marktgerechte Diskontsatz wird entsprechend dem Risiko angepasst und ist auf der Grundlage eines risikofreien Zinssatzes (langfristige Bundesanleihen), der Prämien für das allgemeine Immobilienrisiko (Illiquiditätsprämie, Marktrisiko) und für die spezifischen Risiken der Liegenschaft (Mikrosituation, Eigentumsform, Qualität des Objekts usw.) definiert.

Der Mietertrag der einzelnen Liegenschaften wird für jedes einzelne Objekt unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Situation und der potenziellen Marktmieten (abgeschlossene Mietverträge und Mietzinsen der laufenden Angebote) detailliert analysiert.

Für die Kostenanalyse dienen die Betriebsabrechnungen der Vorjahre als Arbeitsgrundlage. Sie wird mit den Benchmarks von Wüest Partner AG und der Beurteilung des Zustands jeder Liegenschaft ergänzt. Durch die Prüfung der Mietverträge kann genau festgestellt werden, ob Nebenkosten, Umbauten zulasten des Mieters und/oder Vermieters usw. bestehen.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.55% und 4.90%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.03%.

## Méthode de Wüest Partner SA

Wüest Partner SA utilise le modèle Discounted Cash Flow (DCF) à une période : les cash-flows sont estimés sur un horizon-temps correspondant à la durée d'utilisation restante de l'immeuble, dans ce cas, la valeur actuelle de l'immeuble est égale à la somme des cash-flows nets actualisés sur cet horizon-temps. Par ailleurs, les projections des cash-flows sont présentées en termes réels, ce qui a l'avantage d'une meilleure lisibilité des prévisions.

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

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

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

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

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.55% à 4.90%.

Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 4.03%.

### Methode von Jones Lang LaSalle AG

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

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

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

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

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 4.25% und 4.70%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.53%.

### Méthode de Jones Lang LaSalle SA

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

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

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

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

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 4.25% à 4.70%.

Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 4.53%.

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

Eine Einschätzung der Auswirkungen der Gesundheitskrise wurde im Halbjahresbericht per 31.03.2020 dargestellt und dann im Jahresbericht per 30.09.2020 aktualisiert.

In der Analyse vom März 2020 wurden verschiedene Szenarien simuliert, bei welchen über das Geschäftsjahr (endend per 30.09.2020) von Mietverlusten zwischen 5% und 10% zum Budget ausgegangen wurde.

Per Ende September 2020 wurde jedoch nur ein Mietverlust von 3.30% der Bruttomietzinseinnahmen verzeichnet, welche zudem nicht vollständig auf die Auswirkungen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie zurück zu führen waren. Zu diesem Zeitpunkt wurde anhand aktualisierter Daten die Annahme getroffen, dass über das ganze Geschäftsjahr 2020/2021 hinweg ein Mietzinsausfallrisiko von CHF 0.8 Mio. bis maximal CHF 1.9 Mio. als realistisch anzunehmen sei.

Im 1. Halbjahr von Oktober 2020 - März 2021 konnte die Mietausfallrate erneut gesenkt werden und lag bei 13.02%. Diese Zahl setzt sich zusammen aus der Leerstandsquote, aber auch aus Inkassoverlusten, in welchen Reduktionen auf Basis der Covid-Situation enthalten sind. Die Inkassoverluste lagen im 1. Halbjahr bei 1.78%, respektive unter CHF 325'000.

Dies lässt hoffen, dass die per September 2020 getroffenen Annahmen für das ganze Geschäftsjahr zu vorsichtig getroffen wurden und zeigt, dass der Effekt der Covid-Situation weiter nachlässt und mittlerweile nahezu vernachlässigbar ist. Die Prognosen für die Dividendenausschüttung bleiben daher auch stabil bei mindestens CHF 5.00 pro Anteil.

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

Une évaluation des impacts de la crise sanitaire a été présentée dans le rapport semestriel au 31 mars 2020, puis mise à jour dans le rapport annuel au 30 septembre 2020.

Dans l'analyse de mars 2020, différents scénarios ont été simulés, qui supposent des pertes de loyer comprises entre 5 % et 10 % par rapport au budget de l'exercice (se terminant le 30.09.2020).

Toutefois, à la fin du mois de septembre 2020, seule une perte locative de 3.30 % des revenus locatifs bruts a été enregistrée. Perte qui n'est par ailleurs pas totalement imputable à l'impact lié à la pandémie de Coronavirus. À ce stade et sur la base de données actualisées, il a été supposé qu'un risque de perte locative de CHF 0.8 Mio. à maximum CHF 1.9 Mio. pouvait être envisagé de manière réaliste sur l'ensemble de l'exercice 2020/2021.

Au cours du 1er semestre, d'octobre 2020 à mars 2021, le taux de perte sur loyers a de nouveau diminué et s'est établi à 13.02%. Ce chiffre se compose du taux de vacance, mais aussi des pertes sur loyers, qui incluent les réductions basées sur la situation sanitaire du Covid. Au cours du premier semestre, les pertes sur loyers ont été de 1.78%, soit moins de CHF 325'000.

Cela laisse penser que les hypothèses formulées en septembre 2020, pour l'ensemble de l'exercice, étaient trop prudentes et montre que les effets de la situation sanitaire du Covid continuent de diminuer et sont désormais presque négligeables. Les prévisions pour le paiement du dividende restent donc également stables à au moins CHF 5.00 par part.