

20  
21

## IMPRESSUM

### **Redaktion**

#### **Rédaction**

Procimmo AG, Renens  
Solufonds SA, Morges

### **Bilder**

#### **Images**

Procimmo AG

### **Grafik**

#### **Graphisme**

M3 GmbH, Wetzikon

### **Druck**

#### **Imprimerie**

Copyspeed GmbH, Wetzikon

PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II

2021



## INHALT SOMMAIRE

Portrait Portrait	4	Aufstellung der Käufe und Verkäufe Liste des achats et des ventes	19
Verwaltung und Organe Gestion et organes	5	Immobilieninventar Inventaire des immeubles	22
Informationen über Dritte Informations sur les tiers	7	Hypothekarschulden im Detail Détail des dettes hypothécaires	25
Geschäftsbericht 2020/2021 Rapport annuel 2020/2021	8	Angaben zu den effektiven Entschädigungen Informations sur le taux effectif des rémunérations	26
Kennzahlen Chiffres résumés	12	Anhang Annexe	27
Vermögensrechnung Compte de fortune et bilan	16	Bericht der Revisionsstelle Rapport de la société d'audit	33
Erfolgsrechnung Compte de résultat	18		

## 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 dem 24. März 2021 erfolgte die Öffnung des Immobilienfonds für alle Anleger, weshalb der Prospekt mit Anhang umgewandelt wurde in einen Prospekt mit integriertem Fondsvertrag. Die vorgenommenen Änderungen sind im Teil «Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung» aufgeführt.

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, Rue de Lausanne 64, 1020 Renens VD, handelnd durch ihre Niederlassung Zürich, Löwenstrasse 20, 8001 Zürich, ist von der Fondsleitung mit der Verwaltung des Fonds beauftragt.

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

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

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

## PORTRAIT

Le PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II, est un fonds de placement contractuel de type «Fonds Immobiliers» 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, c'est pourquoi le prospectus avec annexe a été changé en un prospectus avec contrat de fonds intégré. Les modifications apportées figurent dans la partie «Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière».

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, Rue de Lausanne 64, 1020 Renens VD, agissant par sa succursale basée à Zurich, Löwenstrasse 20, 8001 Zurich, a été mandatée par la Direction du fonds pour assurer la gestion du fonds.

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

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

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

## VERWALTUNG UND ORGANE

### GESTION ET ORGANES

---

**Fondsleitung**  
**Direction du fonds**

**SOLUFONDS SA**

Promenade de Castellane 4, 1110 Morges  
Handelnd durch ihre Niederlassung in Zürich  
**Agissant par sa succursale à Zurich**  
Uraniastrasse 32, 8001 Zürich

---

**Depotbank**  
**Banque dépositaire**

**Banque Cantonale Vaudoise**

Place Saint-François 14, 1001 Lausanne

---

**Vermögensverwalterin**  
**Gestionnaire du fonds**

**Procimmo AG**

Rue de Lausanne 64, 1020 Renens  
Handelnd durch ihre Niederlassung in Zürich  
**Agissant par sa succursale à Zurich**  
Löwenstrasse 20, 8001 Zürich

---

**Fund Manager**

Jessica Brackmann

---

**Prüfgesellschaft**  
**Société d'audit**

**PricewaterhouseCoopers AG**

Birchstrasse 160  
8050 Zürich



## INFORMATIONEN ÜBER DRITTE

### Akkreditierte Schätzungsexperten

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

**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 Liegenchaftsverwaltung

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

## INFORMATIONS SUR LES TIERS

### Experts chargés des estimations

**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)**, Zürich

**Wüest Partner AG**, Zürich

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

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

## GESCHÄFTSBERICHT 2020/2021 PER 30. SEPTEMBER 2021

### a) Kurz zusammengefasst

Per Stichtag (30. September 2021) haben sich die Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge) auf dem Bestandesportfolio gesamthaft im Vergleich zum Vorjahr um über CHF 3'935'536.– (+13.7% im Vergleich zum 30.9.2020) von CHF 28'673'858.– auf CHF 32'609'394.– erhöht. Das Nettofondsvermögen (Eigenkapital) nimmt per 30. September 2021 auf CHF 448'183'417.– zu, der Nettoinventarwert (NIW) bezieht sich auf CHF 122.91 pro Anteil. Der Marktwert sämtlicher Liegenschaften liegt bei CHF 578'152'000.–. Auf Basis einer steuerbefreiten Dividendenausschüttung von CHF 5.20 je Anteil beträgt die Ausschüttungsrendite am Ende des Geschäftsjahrs 3.69%. Die Dividende wird wiederum rein aus den laufenden Erträgen am 12. Januar 2022 ausgeschüttet (Ex-Datum: 10. Januar 2022), wobei sich die Ausschüttungsquote auf 98.85% beläuft (30.9.2020: 94.93%). Per 30. September 2021 beträgt die Eigenkapitalrendite 4.94% (30.9.2020: 6.25%).

### b) Rückblick auf das Geschäftsjahr 2020/2021 (1. Oktober 2020 bis 30. September 2021)

Ein grosser Erfolg im letzten Geschäftsjahr war der im März 2021 erfolgte Börsengang: Der Fonds, der 2014 lanciert wurde und zuvor nur qualifizierten Anlegern offenstand, wurde so einem breiteren Anlegerkreis zugänglich gemacht.

Des Weiteren wurden zwei Kapitalerhöhungen erfolgreich durchgeführt: Die erste im März 2021 mit einem Volumen von rund CHF 64 Mio. und die zweite Anfang Oktober 2021 mit knapp unter CHF 40 Mio. Die neu aufgenommenen Mittel dienten insbesondere zum Kauf von neuen Liegenschaften. Auch wenn der Fonds in der vorliegenden Berichtsperiode 2020/2021 lediglich zwei neue Liegenschaften in Biel-Benken (BL) und Thalwil (ZH) ins Portfolio aufnahm, sicherte er sich dennoch durch den Ankauf sieben weitere Liegenschaften in Cham (ZG), Rotkreuz (ZG), Steinhausen (ZG), Bürglen (TG) und Pfyn (TG) sowie Kloten (ZH) und Muri (AG), die in der neuen Berichtsperiode ins Fondsportfolio integriert werden.

Zudem setzt die Vermögensverwalterin die Mittel aus den Kapitalerhöhungen bei den bestehenden Liegenschaften ein, um das Entwicklungspotenzial weiter zu nutzen. Bei der Liegenschaft in Würenlingen (AG) wurde der Bau der 2. Etappe von Streetboxen vorangetrieben. Die 16 Boxen sind per Dezember 2021 zur Übergabe bereit. Zudem fand bei der Liegenschaft in Kriens-Obernau (LU) an der Rengglochstrasse 38 für die 18 Gewerbeboxen, welche auf einer Landreserve erstellt wurden, per November 2021 die Übergabe statt.

## RAPPORT ANNUEL 2020/2021 AU 30 SEPTEMBRE 2021

### a) En résumé

Au 30 septembre 2021, les revenus locatifs (revenus bruts réalisés) ont augmenté dans l'ensemble sur le portefeuille immobilier de plus de CHF 3'935'536.– (+13.7% par rapport au 30.9.2020) à CHF 32'609'394.– contre CHF 28'673'858.–. La fortune nette (fonds propres) a augmenté au 30 septembre 2021 à CHF 448'183'417.–, la valeur nette d'inventaire (VNI) se situait à CHF 122.91 par part. La valeur vénale de l'ensemble des immeubles était de CHF 578'152'000.–. Sur la base d'une distribution de dividende défiscalisé de CHF 5.20 par part, le rendement de distribution s'élevait à 3.69% à la fin de l'exercice. Le dividende sera à nouveau distribué uniquement à partir des revenus courants le 12 janvier 2022 (date ex: 10 janvier 2022), la quote-part de distribution s'élevant à 98.85% (30.9.2020: 94.93%). Au 30 septembre 2021, le rendement des fonds propres se monte à 4.94% (30.9.2020: 6.25%).

### b) Rétrospective de l'année 2020/2021 (du 1<sup>er</sup> octobre 2020 au 30 septembre 2021)

L'entrée en bourse effectuée en mars 2021 a rencontré un vif succès au cours du dernier exercice : Le fonds, lancé en 2014 et réservé précédemment uniquement aux investisseurs qualifiés, a ainsi été rendu accessible à un cercle élargi d'investisseurs.

Deux augmentations de capital ont été en outre menées avec succès : La première est intervenue en mars 2021 avec un volume d'environ CHF 64 millions et la deuxième début octobre 2021 pour un montant à peine inférieur à CHF 40 millions. Les nouveaux fonds ainsi créés ont servi notamment à l'achat de nouveaux immeubles. Même si le portefeuille du fonds n'a intégré durant l'exercice sous revue 2020/2021 que deux nouveaux immeubles à Bienne-Benken (BL) et Thalwil (ZH), il renforce toutefois ses positions avec l'acquisition de sept immeubles supplémentaires à Cham (ZG), Rotkreuz (ZG), Steinhausen (ZG), Bürglen (TG) et Pfyn (TG) ainsi qu'à Kloten (ZH) et Muri (AG) intégrés dans le portefeuille du fonds de la nouvelle période sous revue.

En outre, le gestionnaire du fonds utilise les fonds résultant des augmentations de capital pour continuer à assurer le potentiel de développement des immeubles existants. En ce qui concerne l'immeuble situé à Würenlingen (AG), la construction de la deuxième étape des Streetbox se poursuit. Les 16 boxes seront disponibles en décembre 2021. En outre, en ce qui concerne l'immeuble situé à Kriens-Obernau (LU) à la Rengglochstrasse 38, la livraison des 18 boxes artisanaux construits sur une réserve de terrain a eu lieu en novembre 2021.

Nicht zuletzt stabilisierte sich der Fonds dank der Kapitalerhöhungen mit einer tiefen Fremdfinanzierungsquote von 22.89% per 30. September 2021.

Trotz eines schwierigen Marktumfelds infolge der Corona-Krise kann der Fonds für das Geschäftsjahr eine positive Leistung in der Vermietung verzeichnen. So wurden mit Unterstützung der SEG Solutions SA 55 Mietverträge unterzeichnet und insgesamt rund 27'750 m<sup>2</sup> vermietet. Bei 5'920 m<sup>2</sup> hiervon handelte es sich um ehemals nicht-vermietete Flächen, die neu vermietet wurden. Für rund 5'360 m<sup>2</sup> der gekündigten Flächen wurden sofort wieder Anschlussmieter gefunden. Bei 16'470 m<sup>2</sup> wurden Mietverhältnisse verlängert. Die Mieterfolge im Geschäftsjahr 2020/2021 spiegeln sich per 30. September 2021 in der durchschnittlichen Restmietdauer WAULT von 5.2 Jahren wider sowie in einer reduzierten Mietausfallrate von 13.66% (30.9.2020: 15.17%).

Die Arbeit der Vermögensverwalterin in den Bereichen Akquisitionen, Entwicklungen der Liegenschaften sowie in der Vermietung resultieren in dem gesteigerten Verkehrswert der 35 Immobilien des Procimmo Swiss Commercial Fund II, welcher per 30. September 2021 über CHF 578 Mio. liegt.

### **c) Strategie des Immobilienportfolios**

Das mittel- und langfristige Ziel der Vermögensverwalterin ist es, den Anlegern eine nachhaltige und attraktive Dividendenausschüttung zu sichern. Hierfür ist es essenziell, die Mieterträge stabil zu halten und nach wie vor eine Leerstandsquote (ohne Mietausfälle) bis maximal 12% zu erreichen. Dieser Richtwert berücksichtigt den Umstand, dass ein gewisser Leerstand bereits in den projizierten Berechnungen mit einer hohen Rendite enthalten ist. Eine Vollvermietung strebt die Vermögensverwalterin aufgrund der Gebäude- und Mieterstruktur explizit nicht an. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass die Strategie der tiefen Mietzinsen und die Flexibilität der Mietflächen eine stete Nachfrage generieren, so dass dieses Segment der Mietflächen auch weiterhin bedient werden soll. Zudem wird der Fokus daraufgelegt, bestehende Mieter in den Liegenschaften zu halten. Das mittelfristige Ziel ist es, eine steuerbefreite Dividende von mindestens CHF 5.00 je Anteil ausschütten zu können. Die Fondsstrategie und Planung der finanziellen Verbindlichkeiten entsprechen diesem Ziel.

Les augmentations de capital ont permis aussi de stabiliser le fonds en assurant un faible coefficient d'endettement de 22.89% au 30 septembre 2021.

En dépit d'un environnement de marché difficile dû à la crise du coronavirus, le fonds a pu réaliser durant l'exercice une prestation positive en matière de location. Ainsi, 55 contrats de bail ont pu être signés avec le soutien de SEG Solutions SA et environ 27'750 m<sup>2</sup> ont pu être loués au total. 5'920 m<sup>2</sup> étaient des surfaces non louées précédemment qui le sont désormais. Les quelque 5'360 m<sup>2</sup> de surfaces résiliées ont retrouvé immédiatement de nouveaux locataires. Les baux ont été prolongés pour des surfaces de 16'470 m<sup>2</sup>. Les bons résultats en matière de locations réalisés durant l'exercice 2020/2021 se reflètent au 30 septembre 2021 dans la durée résiduelle moyenne de baux WAULT de 5.2 ans ainsi que dans un taux de pertes sur loyer réduit de 13.66% (30.9.2020: 15.17%).

Le travail du gestionnaire du fonds dans les domaines des acquisitions, des développements des immeubles ainsi que de la location se traduit par une augmentation de la valeur vénale des 35 immeubles du Procimmo Swiss Commercial Fund II qui dépassent CHF 578 millions au 30 septembre 2021.

### **c) Stratégie du portefeuille immobilier**

L'objectif à moyen et à long terme du gestionnaire du fonds est d'assurer aux investisseurs une distribution de dividende durable et attrayante. Il est à cet égard essentiel de maintenir la stabilité des revenus locatifs et un taux de vacance (sans pertes de loyer) qui se maintient au-dessous de 12%. Cette valeur indicative tient compte du fait qu'un certain taux de vacance est déjà compris dans les calculs projetés à partir d'un rendement élevé. Le gestionnaire du fonds ne vise pas explicitement une mise en location intégrale sur la base de la structure du bâtiment et des locataires. Le passé a montré que la stratégie des loyers bas et la flexibilité des surfaces louables génèrent une demande régulière, de sorte que ce segment de surfaces louables devrait continuer à être recherché. L'accent est en outre porté sur le maintien des locataires existants dans les immeubles. L'objectif à moyen terme est de continuer à verser un dividende exonéré d'impôt d'au moins CHF 5.00 par part. La stratégie du fonds et la planification des engagements financiers correspondent à cet objectif.

#### **d) Vermögens- und Erfolgsrechnung per 30. September 2021**

Das Total der Erträge steigt erneut an und beläuft sich per Ende September 2021 auf CHF 34'374'921.–. Das Total der Aufwendungen liegt bei CHF 15'192'815.–, woraus ein erhöhter Nettoertrag von CHF 19'182'106.– resultiert. Der NIW erhöht sich auf CHF 122.91 pro Anteil (Ende September 2020: CHF 122.13). Die Anlagerendite konnte auf einem weiterhin attraktiven Niveau von 5.12% gehalten werden, sinkt aber im Vergleich zum Vorjahr, da die Investitionen in die Bauprojekte in Würenlingen und Kriens-Obernau noch nicht in den Marktwerten reflektiert werden. Diese Differenz sollte nach erfolgter Vermietung der neu erstellten Objekte aber ausgeglichen werden können.

Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) liegt bei 71.56%. Die Fremdfinanzierungsquote wurde bewusst im Zuge der Kapitalerhöhung auf 22.89% gesenkt. Trotz Portfoliowachstum bleiben die Hypothekarzinsen mit CHF 1'532'666.– dank der tiefen Fremdfinanzierungsquote auf dem Niveau des Vorjahres stabil.

Per Ende September 2021 steigt das Nettofondsvermögen (Eigenkapital) auf CHF 448'183'417.– und der Marktwert sämtlicher Immobilien CHF 578'152'000.–. Die  $TER_{REF}$  (GAV) beträgt neu 0.95% und liegt damit leicht über dem Niveau des Vorjahres (30.9.2020: 0.91%).

#### **e) Ausblick**

Der Fonds hat ein klares Wachstumsziel. Umso erfreulicher ist, dass im abgeschlossenen Geschäftsjahr im Anschluss an die Kapitalerhöhung wie bereits oben erwähnt der Kauf von sieben weiteren Liegenschaften realisiert wurde. Bereits im Oktober 2021 nahm der Fonds drei gemeinsam erworbene Immobilien in Steinhausen (ZG) am Erlenweg 6, 8 und 10, in Cham (ZG) an der Alten Steinhäuserstrasse 35 und in Risch-Rotkreuz (ZG) an der Grundstrasse 6 und 10 mit einem Marktwert von rund 48.7 Mio. und zwei gemeinsam akquirierte Liegenschaften in Bürglen (TG) im SUN-Areal und Pfy (TG) im VSP-Areal mit einem Marktwert von rund CHF 23.9 Mio. ins Portfolio auf.

#### **d) Bilan financier et compte de résultats au 30 septembre 2021**

Le total des revenus augmente à nouveau et se situe à fin septembre 2021 à CHF 34'374'921.–. Le total des charges s'élève à CHF 15'192'815.–, d'où il résulte un résultat net en augmentation de CHF 19'182'106.–. La VNI a augmenté à CHF 122.91 par part (fin septembre 2020 : CHF 122.13). Le rendement de placement a pu se maintenir à un niveau toujours attractif de 5.12%, mais diminue toutefois par rapport à l'année précédente car les investissements dans les projets de construction de Würenlingen et Kriens-Obernau ne se reflètent pas encore dans les valeurs vénales. Cette différence devrait toutefois pouvoir être compensée après la location réussie des objets nouvellement créés.

La marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) se situe à 71.56%. Le coefficient d'endettement a été réduit de manière consciente dans le cadre de l'augmentation de capital à 22.89%. Malgré la croissance du portefeuille, les charges hypothécaires de CHF 1'532'666.– sont demeurées stables par rapport à l'année précédente grâce au coefficient d'endettement bas.

A fin septembre 2021, la fortune nette du fonds (fonds propres) augmente à CHF 448'183'417.– et la valeur vénale de l'ensemble des immeubles à CHF 578'152'000.–. La  $TER_{REF}$  (GAV) se situe désormais à 0.95%, soit un niveau légèrement supérieur à celui de l'année précédente (30.9.2020: 0.91%).

#### **e) Perspectives**

Le fonds a un objectif de croissance clair. Il est particulièrement réjouissant de constater que, comme déjà indiqué précédemment, l'achat de sept immeubles supplémentaires a été réalisé durant l'exercice écoulé à la suite de l'augmentation de capital. En octobre 2021 déjà, le fonds a intégré dans le portefeuille trois immeubles acquis ensemble à Steinhausen (ZG) à la Erlenweg 6, 8 et 10, à Cham (ZG) à l'Alten Steinhäuserstrasse 35 et à Risch-Rotkreuz (ZG) à la Grundstrasse 6 et 10, représentant une valeur vénale de quelque CHF 48.7 millions et deux immeubles acquis ensemble à Bürglen (TG) dans la zone SUN et Pfy (TG) dans la zone VSP, représentant une valeur vénale d'environ CHF 23.9 millions.

Zudem kommen mittels eines Transfers aus dem «Procimmo Real Estate SICAV» zwei Immobilien in Kloten (ZH) an der Industriestrasse 30 und Muri (AG) an der Pilatusstrasse 19 mit einem Marktwert von zusammen CHF 28.8 Mio. in den Portfoliobestand des Procimmo Swiss Commercial Fund II hinzu. Im November 2021 erfolgte zudem eine Liegenschaftsakquisition in Regensdorf (ZH) an der Bahnstrasse 58–60. Bei allen erworbenen Immobilien, die sehr gut gelegen sind, handelt es sich um Gewerbe- und Industrieliegenschaften, wobei die drei Immobilien im Kanton Zug vorwiegend zu Büro Zwecken genutzt werden. Die acht Liegenschaften werden zu einem Marktwertvolumen von gesamthaft über CHF 105 Mio. mit einer Bruttoanfangsrendite von 6.00 % dem Portfolio zugehen.

Die Vermögensverwalterin hat im Weiteren bezüglich der Thematik «Environment, Social, Governance» (ESG) eine entsprechende ESG-Strategie erarbeitet, die Nachhaltigkeitsaspekte insbesondere auch im Bereich der Immobilien bestmöglich berücksichtigt. Im September 2021 wurde ein erster ESG-Report mit Fakten und Zielsetzungen bezüglich des Energieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen publiziert. Es ist das Ziel, in den nächsten Jahren unter anderem im Zusammenhang mit Dachsanierungen Gebäude mit Photovoltaik-Anlagen aufzuwerten und bei Liegenschaften verschiedene Optimierungen im Falle von Heizungssanierungen durchzuführen. Bei der Liegenschaft in Schafisheim (AG) wurde so zum Beispiel im Zuge der Dachsanierung auf über 5'800 m<sup>2</sup> Dachfläche eine Photovoltaik-Anlage mit einer Leistung von 600 kWp installiert.

Im nächsten Geschäftsjahr ist voraussichtlich per Februar/März 2022 eine weitere Kapitalerhöhung vorgesehen. Die entsprechenden Mittel sollen insbesondere dafür verwendet werden, um weitere Immobilien zu erwerben.

Deux immeubles situés à Kloten (ZH) à l'Industriestrasse 30 et à Muri (AG) à la Pilatusstrasse 19, représentant une valeur vénale totale de CHF 28.8 millions, s'ajoutent en outre au Procimmo Swiss Commercial Fund II par un transfert du «Procimmo Real Estate SICAV». En novembre 2021, une acquisition d'immeuble a en outre été effectuée à Regensdorf (ZH) à la Bahnstrasse 58–60. Tous les immeubles acquis sont très bien situés et destinés à des activités artisanales et industrielles, alors que les trois immeubles situés dans le canton de Zoug sont utilisés essentiellement comme surfaces de bureaux. Les huit immeubles représentent une valeur vénale totale de plus de CHF 105 millions intègrent le portefeuille avec un rendement brut de départ de 6.00%.

En ce qui concerne la thématique «Environment, Social, Governance» (ESG), le gestionnaire du fonds a élaboré une stratégie ESG cohérente qui tient compte des aspects durables de la meilleure manière possible, notamment aussi dans le domaine de l'immobilier. En septembre 2021, un premier rapport ESG comportant des faits et des fixations d'objectifs en matière de consommation énergétique et d'émissions de CO<sub>2</sub> a été publié. L'objectif fixé pour ces prochaines années doit notamment permettre, lors d'assainissements de toits, de valoriser les bâtiments au moyen d'installations photovoltaïques et de procéder à différentes optimisations lors d'assainissements d'installations de chauffage. Dans le cadre d'un assainissement de toit, l'immeuble situé à Schafisheim (AG) a été par exemple équipé d'une installation photovoltaïque dotée d'une puissance de 600 kWp sur une surface de toit de plus de 5'800 m<sup>2</sup>.

Au cours de la prochaine année d'exercice, une nouvelle augmentation de capital est vraisemblablement prévue en février/mars 2022. Les fonds qui seront récoltés à cette occasion devraient notamment être utilisés pour acquérir de nouveaux immeubles.

## KENNZAHLEN CHIFFRES RÉSUMÉS

	per / au 30.09.2021 in/en CHF	per / au 30.09.2020 in/en CHF
Gesamtvermögen   Fortune totale	603'060'854	563'424'748
Nettofondsvermögen   Fortune nette	448'183'417	381'703'870
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten   Valeur vénale des immeubles terminés	547'158'000	528'806'000
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland) Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain)	30'994'000	21'540'000

## INFORMATIONEN DER VORHERGEHENDEN JAHRE INFORMATION DES ANNÉES PRÉCÉDENTES

	Nettoinventarwert pro Anteil  Valeur nette d'inventaire d'une part in/en CHF	Anteile im Umlauf  Parts en circulation	Nettofonds- vermögen  Fortune nette du fonds in/en CHF	Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Anteil  Distribution du gain en capital par part in/en CHF	Ausschüttung des Reingewinns pro Anteil  Distribution du revenu net par part in/en CHF	Gesamt- ausschüttung  Distribution totale in/en CHF
30.09.2021	122.91	3'646'329	448'183'417	0	5.20	5.20
30.09.2020	122.13	3'125'425	381'703'870	0	5.20	5.20
30.09.2019	119.89	2'669'495	320'044'345	0	5.20	5.20
30.09.2018	118.20	2'184'133	258'156'190	0	5.25	5.25
30.09.2017	115.71	1'638'100	189'540'356	0	5.00	5.00
30.09.2016	113.52	1'638'100	185'959'952	0	5.00	5.00
30.09.2015	104.92	728'045	76'387'717	0	5.00	5.00

## NACH DEN AMAS-RICHTLINIEN BERECHNETE KENNZAHLEN INDICES CALCULÉS SELON LA DIRECTIVE AMAS

01.10.2020 – 30.09.2021

	per / au 30.09.2021	per / au 30.09.2020
Mietausfallrate   Taux de perte sur loyer	13.66%	15.17%
Fremdfinanzierungsquote   Coefficient d'endettement	22.89%	29.42%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)   Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	71.56%	72.13%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> GAV) Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> GAV)	0.95%	0.91%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> MV) Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> MV)	1.18%	1.20%
Eigenkapitalrendite (ROE)   Rendement des fonds propres (ROE)	4.94%	6.25%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)   Rendement du capital investi (ROIC)	3.69%	4.65%
Ausschüttungsrendite   Rendement sur distribution	3.69%	4.06%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)   Coefficient de distribution (Payout ratio)	98.85%	94.93%
Agio/Disagio	14.72%	4.81%
Anlagerendite   Rendement de placement	5.12%	6.49%

## PERFORMANCE PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II

	In der Berichtsperiode 01.10.2020 – 30.09.2021 Exercice comptable 01.10.2020 – 30.09.2021	In der Berichtsperiode 01.10.2019 – 30.09.2020 Exercice comptable 01.10.2019 – 30.09.2020	Seit Bestehen des Fonds (2014) Depuis la création du fonds (2014)
Procimmo Swiss Commercial Fund II	<b>16.61%</b>	1.39%	96.54%
SXI Real Estate® Funds TR	<b>15.30%</b>	8.16%	75.38%

Die vergangenen Performances und Renditen sind kein Indikator für aktuelle oder zukünftige Performances oder Renditen. Die Performance- und Renditedaten wurden ohne Berücksichtigung der bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten und auf der Basis der sofortigen Wiederanlage etwaiger Ausschüttungen berechnet.

Les références aux performances et aux rendements passés ne sauraient être un indicateur de performance et de rendement courants ou futurs. Les données de performance et de rendement ne tiennent pas compte des commissions et frais qui peuvent être perçus lors de la souscription et du rachat de parts et sont calculées en considérant que le dividende brut payé a été immédiatement réinvesti dans le fonds.

**Zug | Zoug**

Steinhausen, Erlenweg 6/8/10

Vermietbare Fläche | surface louable:

8'093 m<sup>2</sup>





MERAXIS

KAISER-KRAFT

16t

## VERMÖGENSRECHNUNG COMPTE DE FORTUNE ET BILAN

	per / au 30.09.2021 in/en CHF	per / au 30.09.2020 in/en CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	17'627'599	3'961'650
<b>Grundstücke aufgeteilt in Immeubles divisés en</b>		
Kommerziell genutzte Liegenschaften   Immeubles à usage commercial	547'158'000	528'806'000
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	30'994'000	21'540'000
Total Grundstücke   Total des immeubles	<b>578'152'000</b>	<b>550'346'000</b>
Sonstige Vermögenswerte   Autres actifs	7'281'254	9'117'098
<b>Gesamtfondsvermögen abzüglich   Fortune totale du fonds, dont à déduire</b>	<b>603'060'854</b>	<b>563'424'748</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in Engagements à court terme, divisés selon</b>		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	42'280'000	33'465'000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten   Autres engagements à court terme	10'295'555	0
<b>Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in Engagements à long terme, divisés selon</b>		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	90'080'000	128'430'000
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>460'405'299</b>	<b>391'289'822</b>
Geschätzte Liquidationssteuern   Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-12'221'882	-9'585'952
<b>Nettofondsvermögen   Fortune nette du fonds</b>	<b>448'183'417</b>	<b>381'703'870</b>
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens Variation de la fortune nette du fonds</b>	<b>01.10.2020 30.09.2021</b>	<b>01.10.2019 30.09.2020</b>
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres Fortune nette du fonds au début de l'exercice	381'703'870	320'044'345
Ausschüttungen   Distribution	-16'252'210	-13'881'374
Saldo aus dem Anteilverkehr   Solde des mouvements de parts	60'858'858	52'285'443
Gesamterfolg   Résultat total	21'872'899	23'255'456
<b>Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice</b>	<b>448'183'417</b>	<b>381'703'870</b>
<b>Anzahl Anteile im Umlauf Nombre de parts en circulation</b>	<b>01.10.2020 30.09.2021</b>	<b>01.10.2019 30.09.2020</b>
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres   Situation au début de l'exercice	3'125'425	2'669'495
Anzahl ausgegebene Anteile   Nombre de parts émises	520'904	455'930
Anzahl zurückgenommene Anteile   Nombre de parts rachetées	0	0
<b>Stand am Ende des Rechnungsjahres   Situation à la fin de l'exercice</b>	<b>3'646'329</b>	<b>3'125'425</b>
<b>Nettoinventarwert pro Anteil   Valeur nette d'inventaire par part</b>	<b>122.91</b>	<b>122.13</b>

<b>Entwicklung</b> <b>Evolution</b>	<b>Nettofondsvermögen</b> <b>Fortune nette du fonds</b> in/en CHF	<b>Inventarwert</b> <b>pro Anteil</b> <b>Valeur nette</b> <b>d'inventaire</b> in/en CHF
30.09.2021	448'183'417	122.91
30.09.2020	381'703'870	122.13
31.03.2020	366'999'969	117.42
30.09.2019	320'044'345	119.89
31.03.2019	313'370'914	117.39
30.09.2018	258'156'190	118.20
31.03.2018	247'954'900	113.53
30.09.2017	189'540'356	115.71
31.03.2017	184'925'598	112.89
30.09.2016	185'959'952	113.52
31.03.2016	119'804'982	109.70
30.09.2015	76'387'717	104.92 <small>(nach Ausschüttung)</small> <small>(après distribution)</small>
31.03.2015	77'021'549	105.79

## ERFOLGSRECHNUNG COMPTE DE RÉSULTAT

	<b>01.10.2020</b> <b>30.09.2021</b> in/en CHF	<b>01.10.2019</b> <b>30.09.2020</b> in/en CHF
<b>Ertrag   Revenus</b>		
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)   Loyers (rendements bruts)	32'609'394	28'673'858
Übrige Erträge   Autres revenus	100'277	487'496
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	1'665'249	1'217'943
<b>Total Erträge abzüglich   Total des revenus, dont à déduire</b>	<b>34'374'921</b>	<b>30'379'298</b>
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	1'532'666	1'467'467
Baurechtszins   Rentes de droits de superficie	155'913	143'780
Unterhalt und Reparaturen   Entretien et réparations	2'957'470	2'544'644
Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in:   Administration des immeubles, divisés en:		
Liegenschaftsaufwand   Frais liés aux Immeubles	1'863'094	2'163'485
Zuweisung an Provisionen für Zweifelhafte Debitoren Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	411'275	0
Liegenschaftssteuern   Impôts fonciers <sup>1</sup>	315'610	103'509
Verwaltungsaufwand   Frais d'administration	992'800	886'688
Steuern auf Einkommen und Vermögen   Impôts revenus et fortune	2'337'874	2'143'379
Schätzungs- und Prüfaufwand   Frais d'estimation et d'audit	200'858	169'433
Reglementarische Vergütungen   Rémunérations réglementaires versées		
an die Fondsleitung   A la direction	3'840'218	3'173'627
an die Depotbank   A la banque dépositaire	216'590	170'300
Sonstiger Aufwand   Autres charges	368'447	293'096
<b>Total Aufwand   Total des charges</b>	<b>15'192'815</b>	<b>13'259'408</b>
<b>Nettoertrag   Résultat net</b>	<b>19'182'106</b>	<b>17'119'890</b>
Realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste Gains et pertes en capitaux réalisés	392'325	0
Steuern auf Kapitalgewinne   Impôt sur gain immobilier	-121'135	0
<b>Realisierter Erfolg   Résultat réalisé</b>	<b>19'453'296</b>	<b>17'119'890</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung) Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	5'055'532	6'949'320
Liquidationssteuern (Veränderung)   Impôts en cas de liquidation (variation)	-2'635'930	-813'754
<b>Gesamterfolg   Résultat total</b>	<b>21'872'899</b>	<b>23'255'456</b>
<b>Verwendung des Erfolges   Utilisation du résultat</b>		
Nettoertrag   Résultat net	19'182'106	17'119'890
Ausschüttbarer Kapitalgewinn des Rechnungsjahres Gain en capital de l'exercice pouvant être distribué	392'325	0
Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	6'795'745	5'928'065
Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr   Report de gain en capital de l'exercice précédent	21'628	21'628
<b>Zur Verteilung verfügbarer Betrag   Résultat disponible pour être réparti</b>	<b>26'391'804</b>	<b>23'069'583</b>
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag   Distribution revenus	18'960'911	16'252'210
Ausschüttung des Kapitalgewinns   Distribution gain en capital	0	0
<b>Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag Résultat prévu pour être versé aux investisseurs</b>	<b>18'960'911</b>	<b>16'252'210</b>
<b>Vortrag auf neue Rechnung   Report à compte à nouveau</b>		
Kapitalgewinn   Gain en capital	7'016'940	6'795'745
Ordentlicher Ertrag   Revenu ordinaire	413'953	21'628
<b>Vortrag auf neue Rechnung   Résultat total reporté à compte à nouveau</b>	<b>7'430'893</b>	<b>6'817'373</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.  
1 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.

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

### Käufe | Achats

	Ort   Adresse Localité   Adresse		Kaufpreis prix d'achat in/en CHF
BL	Biel-Benken	Gewerbestrasse 2, 6	12'500'000
ZH	Thalwil	Schützenstrasse 1	5'000'000
<b>Total Käufe   Total Achats</b>			<b>17'500'000</b>

### 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>

### Zug | Zoug

Rotkreuz, Grundstrasse 6/10  
Vermietbare Fläche | surface louable:

2'519 m<sup>2</sup>



Thurgau | **Thurgovie**

Bürglen, SUN-Areal, Industriestrasse 2

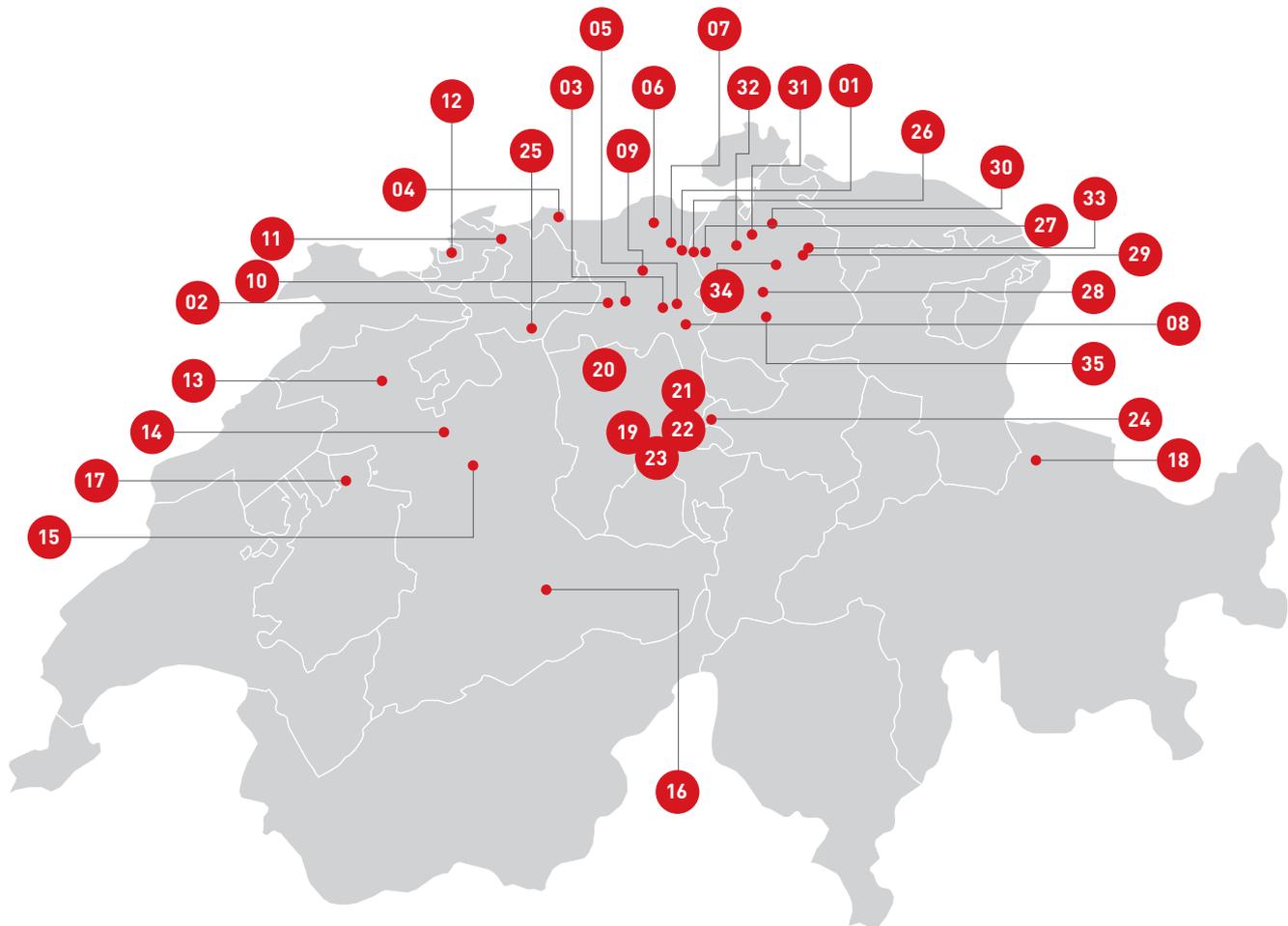
Vermietbare Fläche | surface louable:

18'934 m<sup>2</sup>





## IMMOBILIENINVENTAR INVENTAIRE DES IMMEUBLES



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

# IMMOBILIENINVENTAR

## INVENTAIRE DES IMMEUBLES

### Kommerziell genutzte Liegenschaften | Immeubles à usage commercial

		Gestehungskosten Prix de revient	Verkehrswert <sup>1</sup> Valeur vénale <sup>1</sup>	Erzielte Brutto- mieteinnahmen <sup>5</sup> Revenus bruts réalisés <sup>5</sup>	Leerstände gesamt <sup>4</sup> Total vacant <sup>4</sup>
		in/en CHF	in/en CHF	in/en CHF	
<b>AG</b>	<b>Häggligen</b>				
	Sonnhalde	36'896'139	38'890'000	2'204'458	1.13%
	<b>Muri</b>				
	Pilatusring 2	7'325'857	9'090'000	593'208	5.12%
	<b>Oberentfelden</b>				
	Industriestrasse 8	8'630'755	8'959'000	481'904	24.70%
	<b>Schafisheim</b>				
	Dutschmis 10	25'451'208	27'930'000	1'500'765	0.00%
	<b>Spreitenbach</b>				
(2)	Händlistrasse 17	9'743'968	9'271'000	580'308	20.70%
	<b>Wallbach</b>				
	Rheinstrasse 74	5'836'485	4'918'000	402'663	45.21%
	<b>Wohlen</b>				
	Zentralstrasse 54A	4'300'924	5'335'000	292'476	0.00%
	<b>Würenlos</b>				
	Grosszelgstrasse 21, 21a	5'644'790	7'044'000	417'947	0.00%
<b>BE</b>	<b>Bern</b>				
(2)	Bümplizstrasse 35	4'958'643	4'602'000	417'456	0.00%
	<b>Biel</b>				
	Mattenstrasse 133	2'511'369	3'014'000	176'838	2.19%
	<b>Interlaken</b>				
	Kammistrasse 11-13	24'898'010	25'600'000	1'449'069	8.13%
	<b>Münsingen</b>				
	Südstrasse 4, 4a, 6	10'725'742	10'530'000	773'502	11.03%
<b>BL</b>	<b>Pratteln</b>				
	Im Wannenboden 9, 9a, 9b, 9c	18'714'340	18'780'000	1'000'000	0.00%
	<b>Biel-Benken</b>				
	Gewerbstrasse 2, 6	13'040'908	13'013'000	391'684	0.32%
<b>FR</b>	<b>Murten</b>				
	Bahnhofstrasse 18	13'379'938	14'100'000	1'028'774	0.00%
<b>LU</b>	<b>Dierikon</b>				
	Industriestrasse 1	38'122'201	37'844'000	1'943'201	12.51%
	<b>Kriens</b>				
	Rengglochstrasse 19/21	9'036'910	10'867'000	657'162	0.20%
	<b>Nebikon</b>				
	Bahnhofstrasse 33	20'615'226	20'050'000	1'183'652	15.30%
	<b>Root</b>				
	Oberfeld 2, 4	13'022'789	13'577'000	565'944	33.41%
<b>SO</b>	<b>Niederbuchsiten</b>				
	Neumatt 10	4'156'666	5'259'000	364'328	2.35%
<b>SZ</b>	<b>Küssnacht am Rigi</b>				
	Zugerstrasse 55	14'394'289	16'733'000	1'040'313	0.00%
<b>ZH</b>	<b>Dietikon</b>				
	Lerzenstrasse 20	29'212'228	31'860'000	1'765'189	9.78%
	Riedstrasse 10, 12, 14	49'691'433	53'110'000	3'447'797	16.85%
	<b>Dietlikon</b>				
	Neue Winterthurerstrasse 20	10'730'084	10'860'000	136'981	79.50%
	<b>Embrach</b>				
	Hardhofstrasse 15/17	11'843'647	16'220'000	807'291	21.67%
	<b>Neftenbach</b>				
	Rotfarb 3	17'697'756	17'850'000	1'126'757	0.16%

<b>Oberglatt</b>				
Wehntalerstrasse 6	8'851'379	10'320'000	669'866	0.48%
<b>Regensdorf</b>				
Bahnstrasse 58-60	17'441'891	17'980'000	999'916	14.14%
<b>Thalwil</b>				
(2) Schützenstrasse 1	5'168'122	5'830'000	54'759	1.43%
<b>Winterthur</b>				
Hegmattenstrasse 24-26	6'706'545	8'159'000	514'379	6.71%
Industriestrasse 24	10'103'044	10'800'000	639'864	6.25%
<b>Total   Totalx</b>	<b>458'853'285</b>	<b>488'395'000</b>	<b>27'628'452</b>	

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

	<b>Gestehungskosten Prix de revient</b>	<b>Verkehrswert<sup>1</sup> Valeur vénale<sup>1</sup></b>	<b>Erzielte Brutto- mieteinnahmen<sup>5</sup> Revenus bruts réalisés<sup>5</sup></b>	<b>Leerstände gesamt<sup>4</sup> Total vacant<sup>4</sup></b>
	in/en CHF	in/en CHF	in/en CHF	
<b>AG Villmergen</b>				
Durisolstrasse 8	7'682'295	9'263'000	451'200	0.00%
<b>GR Landquart</b>				
Kantonsstrasse 16	45'907'179	49'500'000	2'778'135	4.98%
<b>Total   Totalx</b>	<b>53'589'474</b>	<b>58'763'000</b>	<b>3'229'335</b>	

**Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten**

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

	<b>Gestehungskosten Prix de revient</b>	<b>Verkehrswert<sup>1</sup> Valeur vénale<sup>1</sup></b>	<b>Erzielte Brutto- mieteinnahmen<sup>5</sup> Revenus bruts réalisés<sup>5</sup></b>	<b>Leerstände gesamt<sup>4</sup> Total vacant<sup>4</sup></b>
	in/en CHF	in/en CHF	in/en CHF	
<b>AG Würenlingen</b>				
Industrie Althau	22'633'650	24'140'000	1'435'412	18.18
<b>LU Kriens</b>				
Rengglochstrasse 38	8'536'625	6'854'000	316'196	30.09
<b>Total   Totalx</b>	<b>20'853'029</b>	<b>21'540'000</b>	<b>1'340'512</b>	

**Zusammenfassung | Résumé**

	<b>Gestehungskosten Prix de revient</b>	<b>Verkehrswert<sup>1</sup> Valeur vénale<sup>1</sup></b>	<b>Erzielte Brutto- mieteinnahmen<sup>5</sup> Revenus bruts réalisés<sup>5</sup></b>	<b>Leerstände gesamt<sup>4</sup> Total vacant<sup>4</sup></b>
	in/en CHF	in/en CHF	in/en CHF	
Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum <b>Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE</b>	458'853'285	488'395'000	27'628'452	
Kommerziell genutzte Liegenschaften (triple-net) <b>Immeubles à usage commercial (triple-net)</b>	53'589'474	58'763'000	3'229'335	
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten <b>Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction</b>	31'170'275	30'994'000	1'751'607	
<b>Total   Totalx</b>	<b>543'613'034</b>	<b>578'152'000</b>	<b>32'609'394</b>	<b>11.53%</b>

<sup>1</sup> Die Expertisen basieren auf dem realen Mieterspiegel per 30.09.2021. Sämtliche Anlageobjekte werden in Anlehnung an die Bestimmungen von Art. 84 Abs. 2 KKV-FINMA nach der gleichen Bewertungskategorie dargestellt. | Les expertises ont été basées sur les états locatifs réels du 30.09.2021. 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. | 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 01.10.2020-30.09.2021 und dem theoretischen Mieterspiegel per 30.09.2021.

<sup>5</sup> Rapport entre les surfaces vacantes annuelles dans la période du 01.10.2020 au 30.09.2021 et l'état locatif théorique du 30.09.2021.

<sup>6</sup> vom 01.10.2020-30.09.2021 | du 01.10.2020-30.09.2021

Total Brandversicherungswert der Liegenschaften: CHF 842'953'940 | La valeur incendie totale des immeubles s'élève à CHF 842'953'940

**Mieter, die mehr als 5% des Gesamtmietertages des Fonds ausmachen | Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs**

- Landquart AG (Mieteinnahmen: CHF 2'772'504 | Landquart AG (Revenus locatifs: CHF 2'772'504)

- Flex Precision Plastic Solutions (Switzerland) AG (Mieteinnahmen: CHF 3'018'458) | Flex Precision Plastic Solutions (Switzerland) AG (Revenus locatifs: CHF 3'018'458)

Gemäss Artikel 84 Abs. 2 der KKV-FINMA sind die Immobilien des Fonds in der Bewertungskategorie von Anlagen klassifiziert, die aufgrund am Markt nicht beobachtbaren Parametern mittels adäquater Bewertungsmodelle unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden.

Conformément à l'art. 84 al. 2 de l'OPC FINMA, les immeubles du fonds sont classés dans la catégorie d'évaluation des placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché.

## HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

Zinssatz Taux	Aufnahme- datum Date d'emprunt	Verfallsdatum Échéance	Kapital per 30.09.20 Capital au 30.09.20 in/en CHF	Aufgenommen Tiré	Zurückbezahlt Remboursé	Kapital per 30.09.21 Capital au 30.09.21 in/en CHF
<b>Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (←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	0	9'465'000	0
0.65%	14.07.2020	16.02.2021	4'000'000	0	4'000'000	0
0.55%	31.08.2020	26.02.2021	20'000'000	0	20'000'000	0
0.40%	03.09.2021	01.11.2021	0	4'500'000	0	4'500'000
0.90%	23.12.2016	23.12.2021	4'780'000	0	0	4'780'000
0.65%	27.04.2020	27.04.2022	21'000'000	0	0	21'000'000
0.45%	30.04.2020	29.04.2022	8'000'000	0	0	8'000'000
0.88%	13.09.2017	13.09.2022	4'000'000	0	0	4'000'000
<b>0.64%<sup>1</sup></b>			<b>71'245'000</b>	<b>4'500'000</b>	<b>33'465'000</b>	<b>42'280'000</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>						
0.89%	31.03.2018	31.03.2023	1'100'000	0	0	1'100'000
1.03%	11.10.2016	11.10.2023	5'200'000	0	0	5'200'000
1.04%	30.09.2016	30.09.2024	4'330'000	0	0	4'330'000
1.30%	10.07.2017	10.07.2025	13'000'000	0	0	13'000'000
1.28%	22.01.2018	21.01.2026	17'860'000	0	570'000	17'290'000
1.25%	31.03.2017	31.03.2026	10'950'000	0	0	10'950'000
1.22%	26.09.2017	28.09.2026	3'800'000	0	0	3'800'000
<b>1.22%<sup>1</sup></b>			<b>56'240'000</b>	<b>0</b>	<b>570'000</b>	<b>55'670'000</b>
<b>Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (→5 Jahren)</b> <b>Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)</b>						
1.41%	10.07.2017	10.07.2027	4'910'000	0	0	4'910'000
1.41%	13.09.2017	13.09.2027	10'000'000	0	0	10'000'000
1.37%	29.06.2018	29.06.2028	19'500'000	0	0	19'500'000
<b>1.39%<sup>1</sup></b>			<b>34'410'000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>34'410'000</b>
<b>1.08%<sup>1</sup></b>			<b>161'895'000</b>	<b>4'500'000</b>	<b>34'035'000</b>	<b>132'360'000</b>

<sup>1</sup> Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz | Taux moyen pondéré

## ANGABEN ZU DEN EFFEKTIVEN ENTSCHÄDIGUNGEN INFORMATIONS SUR LE TAUX EFFECTIF DES RÉMUNÉRATIONS

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

	<b>Maximalsatz Taux maximum</b>	<b>Effektiver Satz Taux effectif</b>
Verwaltungskommission   <i>Commission de gestion</i>	<b>1.50%</b>	<b>0.94%</b>
Ausgabekommission   <i>Commission d'émission</i>	<b>5.00%</b>	<b>2.81%</b>
Rücknahmekommission   <i>Commission de rachat</i>	<b>5.00%</b>	<b>N/A</b>
Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften <i>Commission pour l'achat et la vente d'immeubles</i>	<b>3.00%</b>	<b>3.00%</b>
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften <i>Commission de gestion des immeubles</i>	<b>5.00%</b>	<b>3.04%</b>
Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen <i>Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation</i>	<b>3.00%</b>	<b>N/A</b>

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

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

in/en CHF

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Immobilienkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften. <sup>1</sup>  
*Montant total des engagements de paiements contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles. <sup>1</sup>*

**CHF 102'743'872.31**

<sup>1</sup> Ein Betrag von CHF 71'607'841.71 wird für den Kauf von fünf Liegenschaften per 04.10.2021 benutzt. Der Saldo entspricht den Bauaufträgen und Investitionen in Liegenschaften. Per 30.09.2020 betragen die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für Immobilienkäufe und Investitionen CHF 1'753'301.–.  
Un montant de CHF 71'607'841.71 est alloué à l'achat de cinq immeubles au 04.10.2021. Le solde correspondant aux mandats de construction et d'investissements dans les immeubles. Au 30.09.2020 le montant des engagements de paiements contractuels pour les achats d'immeubles et les investissements était de CHF 1'753'301.–.

## ANHANG

### **Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke**

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

### **Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen**

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

### **Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltener Erträge**

Es wurden keine Erträge zur Wiederanlage zurückbehalten.

### **Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen**

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

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

Es wurden keine Anteile gekündigt.

### **Informationen zu Derivaten**

Der Fonds hält keine Derivate.

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

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

Die Experten bestätigen, dass die Bewertungen mit den gesetzlichen Bestimmungen der KAG und der KKV und den Richtlinien der 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 realisierenden Preis dar unter normalen Geschäftsabläufen und der Hypothese eines entsprechenden Engagements von Käufen und Verkäufen. Von Fall zu Fall, insbesondere anlässlich bei Käufen und Verkäufen von Immobilien, werden

## ANNEXE

### **Montant du compte d'amortissement des immeubles**

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

### **Montant du compte provision pour réparations futures**

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

### **Montant du compte des produits retenus pour réinvestissement**

Aucun revenu n'a été retenu pour être réinvesti.

### **Montant du compte prévu pour être réinvesti**

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

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

Aucune part n'a été présentée au rachat.

### **Informations sur les dérivés**

Le fonds ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

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

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

Les experts confirment que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la LPCC et de l'OPCC ainsi qu'aux directives de 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

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

#### **Methode von Wüest Partner AG**

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

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

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

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

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

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

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.97%.

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

#### **Méthode de Wüest Partner SA**

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

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

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

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

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

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

Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 3.97%.

### **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 3.95% und 4.70%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.52%.

### **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 3.95% à 4.70%.

Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 4.52%.

### **Schätzungsprinzipien der Bankguthaben**

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

### **Berechnungsprinzip des Nettoinventarwerts**

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

### **Principes d'évaluation des avoirs en banques**

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

### **Principe de calcul de la valeur nette d'inventaire**

La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre de parts en circulation. Elle est arrondie à deux chiffres après la virgule.



### **Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung**

Änderungen des Fondsvertrages, die am 15. Dezember 2020 auf SwissFundData publiziert wurden:

- § 1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung, Depotbank und Verwalter von Kollektivvermögen  
– Anpassung Ziff. 1, 2 und 4
- § 3 Die Fondsleitung  
– Anpassung Ziff. 3
- § 4 Die Depotbank  
– Anpassung Ziff. 1, 6 und 10  
– Neu Ziff. 2
- § 5 Die Anleger  
– Anpassung Ziff. 1, 2, 3 und 5  
– Neu Ziff. 8 (c) und (d)
- § 6 Anteile und Anteilsklassen  
– Anpassung Ziff. 4  
– Gelöscht Ziff. 6
- § 7 Anteile Einhaltung der Anlagevorschriften  
– Anpassung Ziff. 1, 2 b), c) und 3
- § 14 Belastung der Grundstücke  
– Anpassung Ziff. 2
- § 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten  
– Anpassung Ziff. 1, 2, 9 und 11
- § 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel  
Anpassung Ziff. 2 und 3
- § 18 Vergütung und Nebenkosten zulasten der Anleger  
– Anpassung Ziff. 1  
– Neu Ziff. 4
- § 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens  
– Anpassung Ziff. 1, 3 und Ziff. 4  
– Neu Ziff. 4
- § 22 Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen  
– Anpassung Ziff. 2
- § 23 Publikationen des Immobilienfonds  
– Anpassung Ziff. 1, 3 und 4
- § 27 Anwendbares Recht, Gerichtsstand  
– Anpassung Ziff. 3

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

Modifications du contrat du Fonds publiées le 15 décembre 2020 sur SwissFundData :

- § 1 Dénomination ; raison sociale et siège de la direction du fonds, de la banque dépositaire et du gestionnaire de la fortune collective  
– Adaptation chiffres 1, 2 et 4
- § 3 La direction du fonds  
– Adaptation chiffre 3
- § 4 La banque dépositaire  
Adaptation chiffres 1, 6 et 10  
– Nouveau chiffre 2
- § 5 Les investisseurs  
– Adaptation chiffres 1, 2, 3 et 5  
– Nouveau chiffre 8 (c) et (d)
- § 6 Parts et catégories de parts  
– Adaptation chiffre 4  
– Supprimé chiffre 6
- § 7 Parts respects des règles de placement  
– Adaptation chiffres 1, 2 b), c) et 3
- § 14 Charge foncière  
– Adaptation chiffre 2
- § 16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations  
– Adaptation chiffres 1, 2, 9 et 11
- § 17 Émission et rachat de parts et négociation  
– Adaptation chiffres 2 et 3
- § 18 Rémunération et frais annexes à la charge des investisseurs  
– Adaptation chiffre 1  
– Nouveau chiffre 4
- § 19 Rémunération et frais accessoires à charge des actifs du fonds  
– Adaptation chiffres 1, 3 et chiffre 4  
– Nouveau chiffre 4
- § 22 Utilisation du résultat et distributions  
– Adaptation chiffre 2
- § 23 Publications du fonds immobilier  
– Adaptation chiffres 1, 3 et 4
- § 27 Droit applicable, juridiction compétente  
– Adaptation chiffre 3

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

Im Anschluss an die Analyse der Auswirkungen der Gesundheitskrise, die in den vorangegangenen Fondsberichten dargelegt wurden, möchte die Vermögensverwalterin auf die aktualisierten Zahlen per 30. September 2021 hinweisen, nämlich:

Im 1. Halbjahr von Oktober 2020 – März 2021 konnte die Mietausfallrate trotz der Situation rund um die Gesundheitskrise auf 13.02% gesenkt werden. Diese Zahl setzt sich zusammen aus der Leerstandsquote, aber auch aus Inkassoverlusten, in welchen Reduktionen auf Basis der Covid-Situation enthalten waren. Die Inkassoverluste lagen im 1. Halbjahr bei 1.78%, respektive unter CHF 325'000.–. Über das ganze Geschäftsjahr hinweg konnte die Mietausfallrate stabil bei 13.66% gehalten werden. Gesamthaft lagen die Inkassoverluste bei 2.13%, respektive unter CHF 785'000.–. Auch wenn die Inkassoverluste im zweiten Halbjahr im Vergleich zum ersten Halbjahr gestiegen sind, liegen sie unter dem Durchschnitt der Vorjahre.

Ein nennenswerter Einfluss auf Grund der Gesundheitskrise kann nicht verzeichnet werden. Am Ende des Geschäftsjahres per 30. September 2021 waren keine besonderen Mieteranfragen bezüglich Rabatten im Zusammenhang mit der Gesundheitskrise ausstehend.

### **Evaluation des conséquences possibles en relation avec la crise sanitaire du COVID-19**

A la suite de l'analyse des conséquences de la crise sanitaire présentées dans les rapports précédents du fonds, le gestionnaire du fonds souhaite faire mention des résultats actualisés au 30 septembre 2021, à savoir :

le taux de pertes sur loyer a pu être réduit à 13.02% durant le premier semestre d'octobre 2020 à mars 2021 malgré la situation due à la crise sanitaire. Ce chiffre se compose du taux de vacance mais également des pertes d'encaissement dans lesquelles sont comprises les réductions induites par la situation du covid. Les pertes d'encaissement s'élevaient au premier semestre à 1.78%, respectivement à moins de CHF 325'000.–. Le taux de pertes sur loyer a pu être maintenu stable à 13.66% durant toute la période d'exercice. Dans l'ensemble, les pertes d'encaissement s'élevaient à 2.13%, respectivement à moins de CHF 785'000.–. Même si les pertes d'encaissement ont augmenté durant le deuxième semestre par rapport au premier, elles demeurent inférieures à la moyenne des années précédentes.

La crise sanitaire n'a par conséquent pas eu d'influence significative. A la fin de l'exercice au 30 septembre 2021, aucune demande particulière de locataires en vue d'obtenir des rabais n'a été formulée en relation avec la crise sanitaire.



## BERICHT DER REVISIONSSTELLE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ D'AUDIT

### KURZBERICHT DER KOLLEKTIVANLAGENGESETZLICHEN PRÜFGESELLSCHAFT

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Solufonds SA, Morges

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Anlagefonds **PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II**, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 lit. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) (Seiten 5, 7, 12, 13 und 16–32 des Jahresberichts) für das am 30. September 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

#### **Verantwortung des Verwaltungsrats der Fondsleitung**

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

#### **Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft**

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

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

### **Prüfungsurteil**

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. September 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

### **Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften**

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

### **PricewaterhouseCoopers AG**

Andreas Scheibli  
*Revisionsexperte, Leitender Revisor*

Michael Zobrist  
*Revisionsexperte*

Zürich, 7. Dezember 2021





**PROCIMMO AG**

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