PROCIMMO
REAL ESTATE SICAV
2021

Rapport annuel audité au 30 juin 2021

Geprüfter Jahresbericht per 30. Juni 2021

PROCIMMO
FUND ARCHITECTS

Procimmo Real Estate SICAV

Procimmo Real Estate SICAV est un placement collectif de droit suisse relevant de la catégorie des fonds immobiliers. Ce fonds investit dans des valeurs immobilières en Suisse, principalement dans des immeubles à usage commercial exclusif ou prépondérant et dans une moindre mesure dans des immeubles à usage mixte, des hôtels, des parkings, des maisons d'habitation, des propriétés par étage, des terrains à bâtir et des immeubles en droit de superficie.

L'objectif de la SICAV consiste à maintenir la substance à long terme des investissements et la distribution appropriée de leurs revenus, par la création d'un parc de valeurs patrimoniales stables, géré de manière dynamique. A cet effet, le fonds achète des immeubles offrant des perspectives de rendement supérieures à la moyenne.

Der Procimmo Real Estate SICAV ist eine kollektive Kapitalanlage nach schweizerischem Recht der Kategorie Immobilienfonds. Der Fonds investiert ausschliesslich in Immobilienwerte in der Schweiz; überwiegend in gewerblich genutzte Immobilien und in zweiter Linie in Immobilien mit gemischter Nutzung, Hotels, Parkhäuser, Wohnliegenschaften, Stockwerkeigentum, Bauland und Immobilien im Baurecht.

Das Ziel der SICAV ist die langfristige Erhaltung des Substanzwerts seiner Investitionen und eine angemessene Ausschüttung der Erträge. Zu diesem Zweck baut er ein Portfolio aus stabilen Vermögenswerten auf, die dynamisch bewirtschaftet werden. Daher erwirbt der Fonds Immobilien mit einem überdurchschnittlichen Renditepotenzial.

Table des matières / Inhalt

Portrait de la SICAV / Portrait der SICAV 4

Gestion et organes / Verwaltung und Organe 6

Rapport de gestion / Geschäftsbericht. 8

Chiffres clés / Kennzahlen 12

Compte de fortune / Vermögensrechnung. 14
Compartiment Investisseurs / Anlegerteilvermögen - Swiss Commercial Fund

Compte de résultat / Erfolgsrechnung. 15
Compartiment Investisseurs / Anlegerteilvermögen - Swiss Commercial Fund

Inventaire des immeubles / Immobilieninventar. 16

Liste des achats et des ventes / Aufstellung der Käufe und Verkäufe 21

Détail des dettes hypothécaires / Hypothekarschulden im Detail 23

Détail des dettes hypothécaires remboursées / Zurückbezahlte Hypothekarschulden im Detail 26

Informations sur le taux effectif des rémunérations / Angaben zu den effektiven Vergütungssätzen 27

Compte de fortune / Vermögensrechnung. 28
Compartiment Entrepreneur / Teilvermögen Unternehmer

Compte de résultat / Erfolgsrechnung. 29
Compartiment Entrepreneur / Teilvermögen Unternehmer

Compte de fortune / Vermögensrechnung. 30
Total de la SICAV immobilière / Immobilien SICAV Total

Compte de résultat / Erfolgsrechnung. 31
Total de la SICAV immobilière / Immobilien SICAV Total

Annexe / Anhang 34

Rapport de l'organe de révision / Bericht der Revisionsstelle 49

Portrait de la SICAV

Procimmo Real Estate SICAV, avec siège au Mont-sur-Lausanne, est un placement collectif de capitaux créé sous la forme d'une société d'investissement à capital variable (SICAV), du type « fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).

Fondée le 9 novembre 2020 et inscrite au registre du commerce du canton de Vaud sous le numéro CHE-446.577.045, la SICAV immobilière se subdivise en compartiments, à savoir les compartiments suivants:

- Compartiment entrepreneurs
- Compartiment investisseurs – Swiss Commercial Fund

Procimmo Real Estate SICAV – Swiss Commercial Fund est issu de la transformation du fonds contractuel Procimmo Swiss Commercial Fund, établi par FidFund Management SA, Nyon, en sa qualité de direction du fonds jusqu'au 20 juin 2021, avec l'approbation de Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, en sa qualité de banque dépositaire, approuvé la première fois par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA en date du 14 août 2007, et transformé en compartiment investisseurs de la SICAV immobilière en date du 21 avril 2021 conformément à la décision de la FINMA du 1er avril 2021.

Comme spécifié dans les statuts, l'unique but de la SICAV immobilière est la gestion collective de capitaux. En tant que SICAV, la SICAV immobilière dispose d'un capital et d'un nombre d'actions qui ne sont pas déterminés à l'avance. Son capital se compose des actions des entrepreneurs et des actions des investisseurs. La SICAV immobilière ne répond de ses engagements que sur la fortune sociale. Chaque compartiment n'est responsable que de ses engagements. La SICAV immobilière répond sur le compartiment entrepreneurs de l'ensemble de ses engagements ainsi que, de manière subsidiaire, de ceux de tous les compartiments.

En vertu des art. 18 et 26 des statuts, la société peut créer, supprimer ou fusionner des classes d'actions. Les classes d'actions ne représentent pas une fortune segmentée. Il ne peut ainsi pas être exclu qu'une classe d'actions réponde des engagements d'une autre classe d'actions, même si les coûts ne sont imputés en principe qu'à la classe d'actions profitant d'une prestation définie.

Portrait der SICAV

Procimmo Real Estate SICAV mit Sitz in Le Mont-sur-Lausanne ist eine kollektive Kapitalanlage, die in Form einer Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (SICAV) vom Typ „Immobilienfonds" im Sinne des Bundesgesetzes über kollektive Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) gegründet wurde.

Die am 9. November 2020 gegründete und im Handelsregister des Kantons Waadt unter der Nummer CHE-446.577.045 eingetragene Immobiliengesellschaft ist in die folgenden Teilfonds unterteilt:

- Unternehmerteilfonds
- Anlegerteilfonds - Swiss Commercial Fund

Procimmo Real Estate SICAV - Swiss Commercial Fund ist aus der Umwandlung des Vertragsfonds Procimmo Swiss Commercial Fund entstanden, der von FidFund Management SA, Nyon, in ihrer Eigenschaft als Fondsleitung bis zum 20. Juni 2021 mit Genehmigung der Waadtländer Kantonalbank, Lausanne, in ihrer Eigenschaft als Depotbank gegründet wurde. Er wurde von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA erstmals am 14. August 2007 genehmigt und gemäss Beschluss der FINMA vom 1. April 2021 am 21. April 2021 in einen Anlegerteilfonds der Immobilien-SICAV umgewandelt.

Wie in der Satzung festgelegt, ist der einzige Zweck der Immobilien-SICAV die kollektive Vermögensverwaltung. Als SICAV verfügt die Immobiliengesellschaft über Kapital und eine Anzahl von Aktien, die nicht im Voraus festgelegt werden. Ihr Kapital besteht aus den Aktien von Unternehmern und den Aktien von Anlegern. Die Immobilien-SICAV haftet für ihre Verbindlichkeiten nur in Bezug auf das Gesellschaftsvermögen. Jeder Teilfonds haftet nur für seine Verbindlichkeiten. Die Immobilien-SICAV haftet für den Unternehmerteilfonds für die Gesamtheit seiner Verpflichtungen sowie subsidiär für die aller Teilfonds.

Gemäss Art. 18 und 26 der Satzung kann die Gesellschaft Anteilsklassen erstellen, löschen oder zusammenführen. Die Anteilsklassen bilden kein segmentiertes Vermögen. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Anteilsklasse für Verbindlichkeiten einer anderen Anteilsklasse haftet, auch wenn die Kosten grundsätzlich nur auf die Anteilsklasse angerechnet werden, die eine bestimmte Leistung erhalten hat.

Le compartiment n'est pas subdivisé en classes d'actions.

CACEIS (Switzerland) SA a repris les activités de direction fonds de la SICAV depuis le 21 juin 2021, jour de la fusion de FidFund Management SA avec CACEIS (Switzerland) SA, par contrat de transfert signé avec la précédente direction de fonds FidFund Management SA le 23 avril 2021, approuvé par la FINMA le 4 juin 2021.

Der Teilfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

CACEIS (Switzerland) SA hat seit dem 21. Juni 2021, dem Tag der Fusion der FidFund Management SA mit der CACEIS (Switzerland) SA, im Rahmen eines mit der bisherigen Fondsleitung FidFund Management SA am 23. April 2021 unterzeichneten Transfervertrags, genehmigt von der FINMA am 4. Juni 2021, die Geschäftsführung der SICAV übernommen.

Gestion et organes / Verwaltung und Organe

Procimmo Real Estate SICAV

Conseil d'administration / Verwaltungsrat

Hans Rudolf HAURI	Président / Präsident
Erin WOOD	Administrateur / Mitglied
Stefan FAHRLÄNDER	Administrateur / Mitglied

Direction de fonds / Fondsleitung

FidFund Management SA (jusqu'au / bis zum 20.04.21)
Route de Signy 35
CH-1260 Nyon / VD

CACEIS (Switzerland) SA (à partir du / ab dem 21.04.21)
Route de Signy 35
CH-1260 Nyon / VD

Gestionnaire / Vermögensverwalterin

Procimmo SA
Rue de Lausanne 64
CH-1020 Renens / VD

Experts chargés des estimations / Schätzungsexperten

Jones Lang LaSalle (Geneva) SA	Personnes responsables Mme Yasmine Ghulam et M. Pierre Stämpfli. A partir du 1er mai 2021, M. Pierre Stämpfli a été remplacé par Mme Olivia Siger / Yasmine Ghulam und Pierre Stämpfli als zuständige Mitarbeiter. Ab dem 1. Mai 2021 wurde Pierre Stämfli durch Olivia Siger ersetzt
Wuest Partner, Zürich	Personnes responsables M. Hervé Froidevaux et M. Vincent Clapasson / et sa succursale à Genève / Hervé Froidevaux und Vincent Clapasson als zuständige Mitarbeiter und seine Zweigniederlassung in Genf

Gérance des immeubles / Liegenschaftsverwaltung

- Naef Immobilier Lausanne SA – Lausanne / Lausanne
- Privera AG – Gümligen / Gümligen
- Privera SA – Lausanne / Lausanne
- Domicim SA – Yverdon / Yverdon
- Domicim SA – Sion / Sitten
- Domicim SA – Delémont / Delsberg
- Domicim SA – Morges / Morges
- Fidimmobil SA – Neuchâtel / Neuenburg
- Bory & Cie Agence Immobilière SA – Genève / Genf

Banque dépositaire / Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise Place St François 14 CH-1001 Lausanne / VD
Société d'audit / Prüfgesellschaft	KPMG SA Esplanade de Pont-Rouge 6 CH – 1211 Grand-Lancy
Fund Manager Procimmo Real Estate SICAV	Alexandre Monney (jusqu'au / bis zum 12.05.2021) Arno Kneubühler (à partir du / ab dem 13.05.2021)

Rapport de gestion

au 30 juin 2021

Résultats

La SICAV « Procimmo Real Estate SICAV » (PSCF) clôture de manière très positive son exercice annuel 2020/2021 avec de solides résultats. Les revenus locatifs ont augmenté fortement et atteignent CHF 60'255'398.- (30.06.2020 : CHF 55'653'481.-), soit une hausse de 8.27%. Le résultat de l'exercice augmente également de 22% à CHF 53'558'069.- (30.06.2020 : CHF 43'954'108.-) sur un total des revenus également en hausse à CHF 60'568'216.- (30.06.2020 : CHF 57'079'805.-) malgré la pandémie de COVID-19.

Au 30 juin 2021, le rendement de placement augmente fortement à 7.36% contre 6.16% au 30.06.2020 et le rendement des fonds propres (ROE) est également en hausse et s'affiche à 7.07% (30.06.2020 : 5.92%).

Les charges sont quant à elles restées sous contrôle et ont atteint CHF 31'219'623.- (30.06.2020 : CHF 30'535'919.-).

Le résultat réalisé progresse à CHF 37'477'828.-, soit CHF 6.99 par action, contre CHF 26'543'886.- il y a un an. Ce montant est composé de CHF 5.47 provenant des loyers encaissés et de CHF 1.52 provenant du produit de la vente de trois immeubles.

La fortune nette de la SICAV progresse à CHF 782'725'225.- (30.06.2020 : CHF 757'889'333.-) et la fortune brute à CHF 1'143'703'970.- contre CHF 1'052'519'767.- au 30 juin 2020. En excluant les ventes et la nouvelle acquisition, le portefeuille est en hausse de 3.08% sur douze mois.

La marge de bénéfice d'exploitation (EBIT) augmente à 65.23% (30.06.2020 : 64.38%). Le TER GAV diminue à 0.90% (30.06.2020 : 0.93%).

La valeur nette d'inventaire s'affiche à CHF 145.85 par action contre CHF 141.25 au 30 juin 2020. Grâce à ces excellents résultats, un dividende de CHF 5.40 par action sera distribué fin octobre 2021, conformément aux prévisions

Rétrospective du gestionnaire du fonds pour l'année 2020/2021

Durant l'exercice écoulé, la SICAV a procédé à des arbitrages d'actifs non-stratégiques afin de réaliser des gains immobiliers à réinvestir. Le gestionnaire de la SICAV s'est en effet séparé de trois immeubles ne faisant plus partie de la stratégie d'investissement. La vente de l'immeuble situé au centre de Lausanne (VD) sis à la rue de Bourg 15 constitue une bonne opération puisqu'elle a permis de générer

Geschäftsbericht

Per 30. Juni 2021

Ergebnisse

Der «Procimmo Real Estate SICAV» (PSCF) schliesst sein Geschäftsjahr 2020/2021 mit einem sehr positiven Ergebnis ab. Die Mieteinnahmen steigen deutlich an auf CHF 60'255'398.- (30.06.2020: CHF 55'653'481.-), was einer Zunahme von 8.27% entspricht. Der Gesamterfolg erhöht sich ebenfalls um 22% auf CHF 53'558'069.- (30.06.2020: CHF 43'954'108.-) bei einem Total an Erträgen von CHF 60'568'216.- (30.06.2020: CHF 57'079'805.-), die trotz der COVID-19-Pandemie ebenfalls ansteigen.

Per 30. Juni 2021 steigt die Anlagerendite deutlich an auf 7.36% gegenüber 6.16% per 30. Juni 2020 und die Eigenkapitalrendite (ROE) nimmt ebenfalls zu auf 7.07% (30.06.2020: 5.92%).

Der Aufwand bleibt unter Kontrolle und erreicht CHF 31'219'623.- (30.06.2020: CHF 30'535'919.-).

Der realisierte Erfolg steigt auf CHF 37'477'828.- an oder CHF 6.99 pro Aktie, verglichen mit CHF 26'543'886.- vor einem Jahr. Dieser Betrag setzt sich zusammen aus CHF 5.47 aus Mieteinnahmen und CHF 1.52 aus dem Erlös des Verkaufs von drei Liegenschaften.

Das Nettofondsvermögen erhöht sich auf CHF 782'725'225.- (30.06.2020: CHF 757'889'333.-) und das Gesamtfondsvermögen auf CHF 1'143'703'970..- gegenüber CHF 1'052'519'767.- per 30. Juni 2020. Ohne Berücksichtigung der Verkäufe und der Neuakquisition liegt der Portfoliobestand um 3.08% über dem Vorjahreswert.

Die Betriebsgewinnmarge (EBIT) steigt auf 65.23% an (30.06.2020: 64.38%). Die TER GAV sinkt auf 0.90% (30.06.2020: 0.93%).

Der Nettoinventarwert liegt bei CHF 145.85 pro Aktie gegenüber CHF 141.25 per 30. Juni 2020. Dank dieser hervorragenden Ergebnisse wird wie geplant Ende Oktober 2021 eine Dividende von CHF 5.40 pro Aktie ausgeschüttet.

Rückblick der Vermögensverwalterin auf das Jahr 2020/2021

Im Berichtsjahr hat die SICAV Transaktionsgeschäfte mit nicht-strategischen Vermögenswerten durchgeführt, um Immobiliengewinne zur Wiederanlage zu realisieren. Die Vermögensverwalterin verkaufte daher drei Immobilien, die nicht mehr Teil der Anlagestrategie waren. Der Verkauf der Liegenschaft im Zentrum von Lausanne (VD) an der

un gain en capital de plus de CHF 9'000'000.- (44%), soit CHF 1.70 avant impôt par action pour un prix de transaction de CHF 20'500'000.-. La vente de l'immeubles d'Aigle (VD) au chemin des Artisans 5 s'est également soldée par un gain en capital avant impôt de CHF 240'000.- alors que la vente de Villeneuve (VD) à la route de Chavalon 78C a débouché sur une perte de CHF 1'250'000.- largement compensée par la vente de Bourg 15. La taille non-significative de ces deux derniers immeubles a également motivé leur sortie.

A fin janvier 2021, la SICAV a conclu une acquisition importante de type « sale and lease back » en devenant propriétaire de l'immeuble abritant le siège de Conforama Suisse SA sis à la rue de Genève 5 à cheval sur les communes de Bussigny (VD) et d'Ecublens (VD) pour une valeur vénale de CHF 67'927'000.-. Un bail de 20 ans ferme de type « triple net » a été signé avec le locataire. Cette acquisition a une dimension stratégique pour le gestionnaire de la SICAV qui détient le contrôle d'autres parcelles adjacentes et possède donc un pouvoir de développement intéressant, le but étant de créer des synergies.

Le 31 mars 2021, la SICAV a signé un contrat de vente conditionnelle pour un montant de CHF 6'914'000.- pour la parcelle 369 au Mont-sur-Rolle (VD) située à côté de l'autoroute.

Commercialisation

Le taux de vacance locative se stabilise à 10.81% contre 10.97% au 30 juin 2020. Le taux de perte sur loyers est lui en diminution en comparaison annuelle et se monte à 14.47% (30 juin 2020 : 16.01%).

Le « Retail Park » à Villeneuve (VD) a trouvé un repreneur avec un bail de dix ans pour la surface de vente de 1'025 m². Ce bâtiment est entièrement loué avec des baux à long terme.

Le gestionnaire de la SICAV a signé plusieurs contrats de location avec des échéances de cinq à dix ans dans les immeubles de Genève 88 (Lausanne, VD) et de la Z.I du Verney 4 à Puidoux (VD) pour une surface totale de 2'130 m². L'immeuble d'Onnens (VD) qui offre principalement des halles logistiques a également été très sollicité puisque deux halles de 4'530 m² ont été louées pour le long terme.

Les immeubles en cours de développement présentent des taux de vacances élevés afin de permettre un redéveloppement efficace et avec un délai plus court.

Perspectives pour 2021/2022

L'immeuble sis à la rue de la Borde à Lausanne (VD) est actuellement en plein travaux. Les premières surfaces com-

«Rue de Bourg 15» ist ein gutes Geschäft, da es bei einem Transaktionspreis von CHF 20'500'000.- einen Kapitalgewinn von mehr als CHF 9'000'000.- (44%) oder CHF 1.70 vor Steuern pro Aktie einbrachte. Der Verkauf der Liegenschaft Aigle (VD) am «Chemin des Artisans 5» führte ebenfalls zu einem Kapitalgewinn vor Steuern von CHF 240'000.-, während der Verkauf von Villeneuve (VD) an der «Route de Chavalon 78C» zu einem Verlust von CHF 1'250'000.- führte, der durch den Verkauf von «Bourg 15» jedoch weitgehend ausgeglichen wurde. Die nicht signifikante Grösse der beiden letztgenannten Immobilien war ebenfalls ein Grund für ihre Veräusserung.

Ende Januar 2021 schloss die SICAV eine bedeutende «Sale-and-lease-back»-Akquisition ab, indem sie Eigentümerin des Gebäudes wurde, in dem sich der Hauptsitz der Conforama Suisse SA an der «Rue de Genève 5» auf dem Gebiet der Gemeinden Bussigny (VD) und Ecublens (VD) befindet. Der Marktwert liegt bei CHF 67'927'000.-. Mit dem Mieter wurde ein fester Mietvertrag mit einer Laufzeit von 20 Jahren («Triple Net») abgeschlossen. Diese Akquisition hat für die Vermögensverwalterin der SICAV eine strategische Dimension, da sie die Kontrolle über andere angrenzende Grundstücke besitzt und somit über ein interessantes Entwicklungspotenzial verfügt, mit dem Ziel, Synergien zu schaffen.

Per 31. März 2021 unterzeichnete die SICAV einen bedingten Kaufvertrag über CHF 6'914'000.- für die Parzelle 369 in Mont-sur-Rolle (VD), die direkt an der Autobahn liegt.

Vermarktung

Die Leerstandsquote stabilisiert sich bei 10.81%, verglichen mit 10.97% per 30. Juni 2020. Die Mietausfallquote ist im Vergleich zum Vorjahr auf 14.47% gesunken (30. Juni 2020: 16.01%).

Der «Retail Park» in Villeneuve (VD) hat einen Mieter mit einem Mietvertrag von zehn Jahren für die Verkaufsfläche von 1'025 m² gefunden. Diese Liegenschaft ist vollständig und mit langfristigen Verträgen vermietet.

Die Vermögensverwalterin der SICAV hat mehrere Mietverträge mit Laufzeiten von fünf bis zehn Jahren in den Liegenschaften «Genève 88» (Lausanne, VD) und «Z.I du Verney 4» in Puidoux (VD) mit einer Gesamtfläche von 2'130 m² abgeschlossen. Das Interesse gegenüber des Gebäudes in Onnens (VD), das hauptsächlich Logistikhallen anbietet, war ebenfalls sehr hoch, da zwei Hallen mit 4'530 m² langfristig vermietet wurden.

Die in der Entwicklung befindlichen Immobilien weisen erhöhte Leerstände auf, um eine effiziente Weiterentwicklung innerhalb eines kürzeren Zeitraums zu ermöglichen.

merciales ont été livrées début juillet 2021 aux trois premiers locataires de renoms qui ont pu ainsi débuter leurs aménagements. L'ouverture au public est agendée à début septembre 2021 et la durée des contrats de location est de dix ans. Pour la deuxième partie des surfaces représentant 1'850 m², le gestionnaire de la SICAV est actuellement en négociations avancées avec plusieurs prospects. L'objectif à atteindre pour le gestionnaire de la SICAV reste une occupation totale courant 2022.

La date d'acquisition de la parcelle 2538 à Villeneuve (VD) a été repoussée d'un an et deviendra effective au 30 juin 2022. Une réduction du prix de vente de CHF 600'000.- a été négociée par le gestionnaire de la SICAV.

A Préverenges (VD), le redéveloppement des bâtiments Vuasset 4, 6 et 8, dorénavant appelé « Vuasset Parc », suit son court. Le permis de construire pour le bâtiment 4 a été obtenu et la mise à l'enquête pour Vuasset 6 déposée. Concernant le dernier bâtiment, le Vuasset 8, un peu moins de la moitié de l'immeuble est déjà loué et le gestionnaire de la SICAV est actuellement en négociation pour tout le reste des surfaces.

Le projet de valorisation du terrain industriel de 8'800 m² à Lonay (VD) suit son court avec la volonté de construire deux immeubles et la création de surfaces mixtes industrielles et artisanales accompagnées de bureaux.

A Morges (VD) le projet de redéveloppement des parcelles sises rue de Lausanne 55-57 suit son court avec les discussions avec les autorités.

Les perspectives pour la SICAV sont bonnes avec plusieurs développements en vue et une demande pour des surfaces locatives qui reste soutenue. Le prochain exercice sera synonyme de croissance pour le portefeuille en termes d'actifs avec la construction de plusieurs biens immobiliers, le but étant d'augmenter les revenus locatifs sur le long terme pour la SICAV. Cette progression permettra donc d'augmenter sur le court à moyen terme le dividende distribuable aux investisseurs. Pour le futur exercice, le gestionnaire de la SICAV prévoit un dividende de CHF 5.50 par action. La stratégie d'investissement du gestionnaire de la SICAV est donc efficace et la situation de la SICAV est pérenne.

Développement durable

Le gestionnaire de la SICAV attache beaucoup d'importance aux questions liées au développement durable et aux énergies renouvelables. Dans le cadre des futurs développements notamment, le gestionnaire de la SICAV oriente donc toujours la réflexion vers cette thématique.

Perspektiven für 2021/2022

Das Gebäude an der «Rue de la Borde» in Lausanne (VD) befindet sich derzeit im Umbau. Die ersten Gewerbeflächen wurden Anfang Juli 2021 an die ersten drei namhaften Mieter übergeben, damit diese mit ihren Einrichtungen beginnen konnten. Der Zugang für die Öffentlichkeit ist für Anfang September 2021 geplant, und die Dauer der Mietverträge beträgt zehn Jahre. Bezüglich des zweiten Teils der Fläche, der 1'850 m² umfasst, befindet sich die Vermögensverwalterin derzeit in fortgeschrittenen Verhandlungen mit mehreren Interessenten. Das Ziel der Vermögensverwalterin bleibt die Vollvermietung im Jahr 2022.

Der Erwerbszeitpunkt für die Parzelle 2538 in Villeneuve (VD) wurde um ein Jahr nach hinten verschoben und wird nun am 30. Juni 2022 in Kraft treten. Die Vermögensverwalterin hat eine Reduktion des Verkaufspreises von CHF 600'000.- ausgehandelt.

In Préverenges (VD) kommt die Weiterentwicklung der Gebäude «Vuasset» 4, 6 und 8, die fortan «Vuasset Parc» genannt werden, gut voran. Die Baugenehmigung für das Gebäude 4 liegt vor, und die Baueingabe für «Vuasset 6» wurde eingereicht. Was das letzte Gebäude «Vuasset 8» betrifft, so ist etwas weniger als die Hälfte des Gebäudes bereits vermietet, und die Vermögensverwalterin verhandelt derzeit über die gesamte verbleibende Fläche.

Das Projekt zur Wertschöpfung des 8'800 m² grossen Industriegeländes in Lonay (VD) wird mit der Absicht fortgesetzt, zwei Gebäude zu errichten und gemischte Industrie- und Gewerbeflächen mit Büros zu schaffen.

In Morges (VD) schreitet das Projekt für die Weiterentwicklung der Grundstücke an der «Rue de Lausanne 55-57» voran, wobei Gespräche mit den Behörden geführt werden.

Die Aussichten für die SICAV sind gut, da mehrere Projekte in Vorbereitung sind und die Nachfrage nach Mietflächen weiterhin stark ist. Das nächste Geschäftsjahr wird für das Portfolio gleichbedeutend sein mit einem Wachstum der Vermögenswerte durch den Bau mehrerer Objekte, mit dem Ziel, die Mieteinnahmen der SICAV langfristig zu steigern. Dieses Wachstum wird daher kurz- bis mittelfristig eine Erhöhung der an die Anleger ausschüttbaren Dividende ermöglichen. Für das kommende Geschäftsjahr sieht die Vermögensverwalterin der SICAV eine Dividende von CHF 5.50 pro Aktie vor. Die Anlagestrategie der Vermögensverwalterin ist also wirkungsvoll und der Zustand des Fonds nachhaltig.

Nachhaltige Entwicklung

Die Vermögensverwalterin der SICAV misst den Themen nachhaltige Entwicklung und erneuerbare Energien grosse Bedeutung bei. Gerade im Hinblick auf die zukünftige Ent-

A titre d'exemple, dans le cadre d'un projet de rénovation totale et d'assainissement, l'immeuble sis à la Z.I du Verney 4 à Puidoux (VD) a été équipé de panneaux photovoltaïques.

A Rossens (FR), dans l'immeuble sis à Route de Montena 65, le gestionnaire de la SICAV travaille en collaboration avec le locataire afin de trouver des solutions pour diminuer la consommation d'énergie sur le site notamment par l'installation d'une meilleure isolation de la toiture et des façades de l'immeuble.

Le plus grand parc de panneaux photovoltaïques de Suisse a été installé en 2016 sur le toit de l'immeuble situé à Onnens/Bonvillars (VD), au bord du lac de Neuchâtel et à proximité immédiate de l'Autoroute. Les 35'000 panneaux solaires représentent une surface totale d'environ 52'000 m^2, soit la taille de sept terrains de football. La production de 8,3 Megawatt (MW) correspond à la consommation annuelle moyenne en électricité de 2'300 ménages. Decathlon y a installé son siège logistique en Suisse et les CFF y occupent également une grande majorité des surfaces.

Pour de plus amples informations, le premier rapport ESG complet établit par Procimmo SA et avec des informations et chiffres détaillés par fonds est disponible sur le site internet du gestionnaire www.procimmo.ch.

wicklung hat die Vermögensverwalterin dieses Thema daher stets im Blick.

So wurde zum Beispiel das Gebäude in Puidoux (VD) an der «Z.I du Verney 4» im Rahmen eines umfassenden Renovations- und Sanierungsprojekts mit Photovoltaikanlagen ausgestattet.

Im Gebäude an der «Route de Montena 65» in Rossens (FR) arbeitet die Vermögensverwalterin mit dem Mieter zusammen, um Lösungen zur Verringerung des Energieverbrauchs am Standort zu finden, insbesondere durch eine bessere Isolierung des Daches und der Fassaden des Gebäudes.

2016 wurde auf dem Dach des Gebäudes in Onnens/Bonvillars (VD), am Ufer des Neuenburgersees und in unmittelbarer Nähe der Autobahn, die grösste Photovoltaikanlage der Schweiz installiert. Die 35'000 Solarpanels haben eine Gesamtfläche von etwa 52'000 m^2, was der Grösse von sieben Fussballfeldern entspricht. Die Produktion von 8.3 Megawatt (MW) entspricht dem durchschnittlichen jährlichen Stromverbrauch von 2'300 Haushalten. Die Firma Decathlon hat hier ihren Schweizer Logistikhauptsitz angesiedelt und auch die SBB belegt einen Grossteil der Flächen.

Der erste vollständige ESG-Bericht von Procimmo SA mit detaillierten Informationen und Zahlen zu den einzelnen Fonds ist auf der Website der Vermögensverwalterin www.procimmo.ch verfügbar.

Bussigny, Route de Genève 5 (VD)

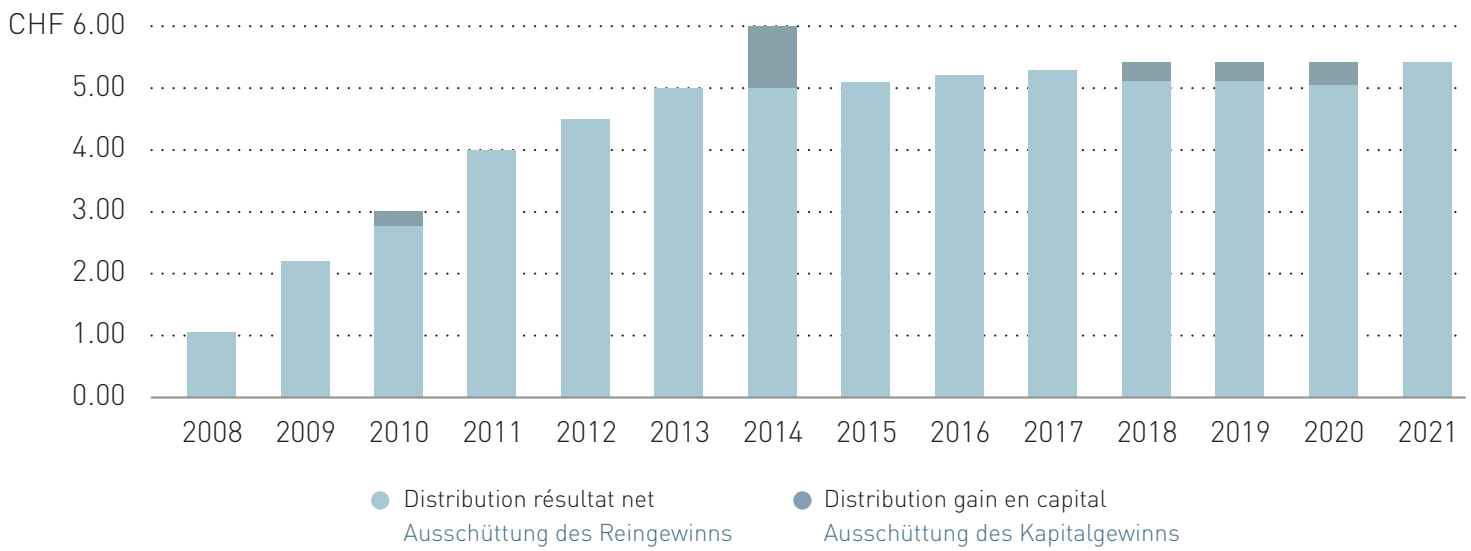
Chiffres clés / Kennzahlen

		au 30 juin 2020 per 30. Juni 2020	au 30 juin 2021 per 30. Juni 2021
Fortune totale SICAV immobilière / Immobilien SICAV Gesamtvermögen	CHF	1'052'519'767.17	1'143'703'970.18
Fortune nette SICAV immobilière / Immobilien SICAV Nettovermögen	CHF	757'889'333.19	782'725'224.81
Valeur vénale estimée des immeubles terminés / Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	1'019'924'200.00	1'094'569'200.00
Valeur vénale estimée des immeubles en construction (y.c. le terrain) / Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	5'262'800.00	5'479'800.00

	Actions en circulation Aktien im Umlauf	Fortune nette Nettofondsvermögen	Valeur nette d'inventaire par action Nettoinventarwert pro Aktie	Distribution résultat net Ausschüttung des Reingewinns	Distribution du gain en capital Ausschüttung des Kapitalgewinns	Total [1] Total [1]
		CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
30.06.2014	4'828'697	615'746'297.64	127.50	5.00	1.00	6.00
30.06.2015	4'828'697	617'006'129.48	127.80	5.10	0.00	5.10
30.06.2016	4'828'697	632'042'355.04	130.90	5.20	0.00	5.20
30.06.2017	4'828'697	651'189'667.23	134.85	5.30	0.00	5.30
30.06.2018	4'828'697	664'365'069.96	137.60	5.10	0.30	5.40
30.06.2019	5'365'218	742'907'402.53	138.45	5.10	0.30	5.40
30.06.2020	5'365'218	757'889'333.19	141.25	4.94	0.46	5.40
30.06.2021	**5'365'218**	**782'475'224.81**	**145.85**	**5.40**	**0.00**	**5.40**
Compartiment investisseurs						
30.06.2021	**250**	**250'000.00**	**1'000.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
Compartiment entrepreneurs						

1. net d'impôts directs et franc d'impôt anticipé / ohne direkte Steuern und ohne Verrechnungssteuer

Dividendes payés / Bezahlte Dividenden



Indices calculés selon la directive de l'AMAS
Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

Compartiment / teilvermögen investisseurs	**au 30 juin 2020** **per 30. Juni 2020**	**au 30 juin 2021** **per 30. Juni 2021**
Taux de perte sur loyer * Mietausfallrate *	16.01%	14.47%
Coefficient d'endettement Fremdfinanzierungsquote	26.73%	29.77%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	64.38%	65.23%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF (GAV)) Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF (GAV))	0.93%	0.90%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF (MV)) Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF (MV))	1.09%	1.21%
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE) Eigenkapitalrendite Return on Equity (ROE)	5.92%	7.07%
Rendement du capital investi (ROIC) Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.63%	5.16%
Coefficient de distribution Ausschüttungsquote	109.15%	98.72%
Agio Agio	0.53%	15.46%
Rendement de placement ** Anlagerendite **	6.16%	7.36%
Rendement sur distribution Ausschüttungsrendite	3.80%	3.21%

Performance de Procimmo Real Estate SICAV (dividende réinvesti)
Performance Procimmo Real Estate SICAV (Reinvestierte Dividende)

	2020	**2021 [1]**	**Depuis création du Fonds [2]** **Seit Lancierung des Fonds [2]**	**Exercice comptable 30.06.20 - 30.06.21** **In der Berichtsperiode 30.06.20 - 30.06.21**
Procimmo Real Estate SICAV	-5.76%	11.20%	152.64%	22.94%
SXI Real Estate Funds Index * **	10.81%	6.73%	156.06%	20.24%

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

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

*** L'indice de comparaison SXI Real Estate Funds Index (SWIIT) englobe tous les fonds immobiliers de Suisse cotés à la SIX Swiss Exchange. Leur pondération dans l'indice est en fonction de leur capitalisation boursière. Pour le calcul de l'indice de performance SWIIT, les paiements de dividendes sont pris en compte. La performance historique ne représente pas un indicateur de performance courante ou future. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des parts.
Der Referenzindex SXI Real Estate Funds Index (SWIIT) umfasst alle Schweizer Immobilienfonds, die an der SIX Swiss Exchange kotiert sind. Diese sind im Index nach ihrer Marktkapitalisierung gewichtet. Für die Berechnung der SWIIT-Performance werden die Dividendenzahlungen berücksichtigt. Die historische Performance gilt nicht als Indikator für die aktuelle oder zukünftige Performance. In den Performancedaten sind Kommissionen und Gebühren, die bei Ausgabe oder Rücknahme von Anteilen erhoben wurden, nicht berücksichtigt.

1. jusqu'au 30.06.2021 / bis 30.06.2021

2. du 8.11.2007 au 30.06.2021 (performance cumulative) / Vom 8.11.2007 bis 30.06.2021 (kumulierte Performance)

Compte de fortune / Vermögensrechnung

Compartiment Investisseurs / Anlegerteilvermögen - Swiss Commercial Fund	**30.06.2020**	**30.06.2021**
	CHF	**CHF**
Actifs / Aktiven		
Avoirs en banque / Bankguthaben		
Avoirs à vue / Bankguthaben auf Sicht	8'683'397.13	18'729'939.81
Immeubles / Immobilien		
- Immeubles d'habitation en propriété par étage / Stockwerkeigentum in Wohnbauten	504'200.00	510'200.00
- Immeubles à usage mixte / Gemischte Bauten	44'209'000.00	46'023'000.00
- Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften	928'879'000.00	997'899'000.00
- Immeubles à usage commercial en propriété par étage / Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften	46'332'000.00	50'137'000.00
- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction / Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	5'262'800.00	5'479'800.00
Total immeubles / Total Immobilien	**1'025'187'000.00**	**1'100'049'000.00**
Autres actifs / Sonstige Vermögenswerte	18'649'370.04	24'675'030.37
Total des actifs / Total Gesamtfondsvermögen	**1'052'519'767.17**	**1'143'453'970.18**
Passifs / Passiven		
Engagements à court terme / Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Dettes hypothécaires à court terme / Kurzfristige Hypothekarschulden	98'713'000.00	86'500'000.00
Autres engagements à court terme / Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	13'995'491.41	25'184'787.95
Engagements à long terme terme / Langfristige Verbindlichkeiten		
Dettes hypothécaires à long terme / Langfristige Hypothekarschulden	175'320'000.00	241'022'500.00
Autres engagements à long terme / Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Total des passifs / Total Verbindlichkeiten	**288'028'491.41**	**352'707'287.95**
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation / Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**764'491'275.76**	**790'746'682.23**
Estimation des impôts dus en cas de liquidation / Geschätzte Liquidationssteuern	-6'601'942.57	-8'271'457.42
Fortune nette / Nettofondsvermögen	**757'889'333.19**	**782'475'224.81**
Variation de la fortune nette de la SICAV / Veränderung des Nettofondsvermögens	**CHF**	**CHF**
Fortune nette de la SICAV au début de la période comptable / Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	742'907'402.53	757'889'333.19
Distribution / Ausschüttung	-28'972'177.20	-28'972'177.20
Solde des mouvements d'actions / Saldo der Bewegungen von Aktien	0.00	0.00
Résultat total / Gesamterfolg	43'954'107.86	53'558'068.82
Fortune nette de la SICAV à la fin de l'exercice / Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	**757'889'333.19**	**782'475'224.81**
Nombre d'actions rachetées et émises / Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Aktien		
Evolution du nombre d'actions / Entwicklung der Aktien im Umlauf		
Situation au début de l'exercice / Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	5'365'218.00	5'365'218.00
Nombre d'actions émises / Ausgegebene Aktien	0.00	0.00
Nombre d'actions rachetées / Zurückgenommene Aktien	0.00	0.00
Situation à la fin de l'exercice / Stand am Ende des Rechnungsjahres	**5'365'218.00**	**5'365'218.00**
Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période Nettoinventarwert pro Aktie am Ende des Rechnungsjahres	**141.25**	**145.85**

Compte de résultat / Erfolgsrechnung

Compartiment Investisseurs / Anlegerteilvermögen - Swiss Commercial Fund	**01.07.2019 30.06.2020 CHF**	**01.07.2020 30.06.2021 CHF**
Revenus / Erträge		
Revenus locatifs / Mietzinseinnahmen	55'653'480.75	60'255'397.71
Intérêts bancaires / Bankzinsen	-6'151.24	-20'605.25
Intérêts négatifs / Negative Zinsen	0.00	0.00
Intérêts intercalaires / Bauzinsen	1'179'250.16	57'533.74
Autres revenus locatifs / Sonstige Mietzinseinnahmen	253'074.73	275'889.35
Autres revenus / Andere Erträge	150.40	0.00
Total des produits / Total Erträge	**57'079'804.80**	**60'568'215.55**
Charges / Aufwand		
Intérêts hypothécaires (y.c. les intérêts de prêts garantis par hypothèque) / Hypothekarzinsen (einschl. Zinsen für grundpfandgesicherte Darlehen)	3'334'137.46	3'703'604.30
Autres intérêts passifs / Andere Passivzinsen	133'538.00	133'538.00
Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen	2'804'409.06	2'829'289.73
Administration des immeubles : / Liegenschaftenverwaltung:		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.) / a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, etc.)	7'058'236.46	6'492'131.44
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance) / b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	1'692'980.25	1'828'696.75
Impôts / Direkte Steuern	7'640'355.28	7'882'304.77
Frais d'estimation et d'audit / Schätzungs- und Prüfaufwand	245'171.10	248'045.14
Frais d'avocats / Anwaltskosten	-3'176.20	4'837.45
Frais bancaires / Bankgebühren	162'776.81	168'863.79
Autres charges (dont frais de publications, d'impression, ...) / Weitere Kosten (Publikations-, Druck-Kosten, etc.)	18'025.39	12'697.45
Rémunérations réglementaires versées : / Reglementarische Vergütungen an:		
- à la direction / die Fondsleitung	7'136'089.34	7'373'258.05
- à la banque dépositaire / die Depotbank	314'538.58	320'611.29
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux / Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	-1'162.29	221'744.50
Total des charges / Total Aufwand	**30'535'919.24**	**31'219'622.66**
Résultat net / Nettoertrag	**26'543'885.56**	**29'348'592.89**
Gains/pertes sur investissements réalisés (-es) / Realisierter Kapitalgewinn/ -Verlust	0.00	8'129'235.58
Résultat réalisé / Realisierter Erfolg	**26'543'885.56**	**37'477'828.47**
Gains/Pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation) / Nichtrealisierter Kapitalgewinn/ -verlust (Variation)	17'410'222.30	16'080'240.35
Résultat de l'exercice / Gesamterfolg des Rechnungsjahres	**43'954'107.86**	**53'558'068.82**
Utilisation du résultat / Verwendung des Erfolges		
Résultat réalisé / Realisierter Erfolg	26'543'885.56	37'477'828.47
Report de l'exercice précédent / Vortrag des letzten Rechnungsjahres	16'332'092.21	13'903'800.57
Résultat disponible pour être réparti / Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	**42'875'977.77**	**51'381'629.04**
Résultat pouvant être versé aux investisseurs / Zur Ausschüttung an die Anleger vorhandener Betrag	**42'875'977.77**	**51'381'629.04**
Distribution gain en capital / Zur Ausschüttung bestimmter Kapitalgewinn	2'468'000.28	0.00
Distribution revenus / Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	26'504'176.92	28'972'177.20
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs / Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	**28'972'177.20**	**28'972'177.20**
Report à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung	**13'903'800.57**	**22'409'451.84**

Inventaire des immeubles
Immobilieninventar

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

		Prix de revient Gestehungs-kosten en/in CHF	Valeur vénale estimée Geschätzter Verkehrswert en/in CHF	Loyers encaissés [1] Erzielte Mieteinnahmen [1] en/in CHF	Total vacant Leerstände gesamt
VD	**Sainte-Croix**				
[2]	Alpes 27-29	617'730.05	510'200.00	14'200.00	0.00%
	Totaux / Total	**617'730.05**	**510'200.00**	**14'200.00**	

Immeubles à usage mixte
Gemischte Bauten

NE	**Neuchâtel**				
	Faubourg du Lac 10	1'862'495.50	2'733'000.00	135'726.00	0.00%
VD	**Lausanne**				
	Rue de la Borde 3 a, b, c, d et 5 c, d	36'673'091.63	43'290'000.00	1'692'165.35	16.44%
	Totaux / Total	**38'535'587.13**	**46'023'000.00**	**1'827'891.35**	

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

AG	**Muri**				
	Pilatusstrasse 19	11'739'287.25	12'610'000.00	925'163.96	12.95%
AR	**Herisau**				
	Walke 43	11'188'473.45	16'050'000.00	926'294.10	2.72%
BE	**Burgdorf**				
	Buchmattstrasse 4, 4A, 6	12'450'094.14	13'810'000.00	933'948.00	25.81%
	Kirchbergstrasse 190	8'984'099.81	7'323'000.00	203'602.20	61.67%
	Frauenkappelen				
	Murtenstrasse 110, 112	7'393'160.85	6'798'000.00	440'637.30	32.25%
	Urtenen-Schönbühl				
	Moosstrasse 11	5'493'475.80	5'936'000.00	490'332.00	1.02%
BL	**Münchenstein**				
	Venedigstrasse 31	5'768'642.70	6'008'000.00	508'482.00	4.11%

		Prix de revient Gestehungs-kosten en/in CHF	Valeur vénale estimée Geschätzter Verkehrswert en/in CHF	Loyers encaissés [1] Erzielte Mieteinnahmen [1] en/in CHF	Total vacant Leerstände gesamt
FR	**Bussy**				
	Route des Marechets 139	2'668'400.78	2'279'000.00	121'243.00	23.81%
	Domdidier				
	Route de l'Industrie 87	5'296'983.73	5'206'000.00	393'183.60	18.28%
	Rossens				
	Route de Montena 63, 65A, B	23'448'930.83	25'857'000.00	1'455'000.00	0.00%
	Vuisternens-en-Ogoz				
	Route de Rueyres 12	6'282'894.72	4'553'000.00	244'140.00	46.61%
GE	**Perly-Certoux**				
	Route de Saint-Julien 273, 275, 277	12'696'375.89	14'746'000.00	927'282.00	0.13%
JU	**Porrentruy**				
	Chemin des Grandes-Vies 19, 21	4'433'612.95	3'111'000.00	276'744.00	18.25%
NE	**Boudry**				
	Chemin des Conrardes 12	16'349'954.36	19'990'000.00	1'146'144.00	0.00%
	La Chaux-de-Fonds				
	Route de l'Helvétie 283	19'209'850.77	22'115'000.00	1'535'948.15	3.70%
	Neuchâtel				
	Rue des Draizes 3, 5, 7	30'589'290.05	37'347'000.00	2'163'458.10	4.93%
	Peseux				
	Rue de la Gare 4	17'470'634.50	18'040'000.00	736'509.70	44.66%
SG	**Jona**				
	St. Dionysstrasse 31, 33	17'330'763.48	13'660'000.00	809'023.97	32.22%
SO	**Bellach**				
	Grederstrasse 31	2'831'542.90	3'114'000.00	225'000.00	0.00%
	Biberist				
	Burgunderstrasse 13	17'524'001.73	16'760'000.00	690'953.90	56.29%
VD	**Aigle**				
	Chemin des Artisans 5	-	-	121'947.95	-
	Bussigny				
	Route de Genève 5	63'987'327.81	67'927'000.00	1'566'497.90	0.00%
	Route de Sorge 1	13'536'117.47	18'280'000.00	1'012'438.00	0.00%
	Route de Sorge 2	19'121'259.98	25'660'000.00	1'591'801.60	2.37%
	Cheseaux-sur-Lausanne				
	Chemin du Châtelard 1	12'717'047.17	13'115'000.00	981'921.50	13.86%
	Corcelles-près-Payerne				
[3]	Z.I. de la Planchettaz 2, 4	2'626'191.00	4'302'000.00	260'551.95	3.89%
	Eysins				
	Terre Bonne B1, Route de Crassier 13	20'249'557.05	23'160'000.00	1'256'950.80	0.00%

		Prix de revient Gestehungs-kosten en/in CHF	Valeur vénale estimée Geschätzter Verkehrswert en/in CHF	Loyers encaissés [1] Erzielte Mieteinnahmen [1] en/in CHF	Total vacant Leerstände gesamt
	Forel				
	Aux Prés de Bamps, Route de l'Industrie 11 à 33	6'120'037.55	5'772'000.00	435'082.00	9.69%
	Lausanne				
	Chemin d'Entre-Bois 29, 29A, 31	10'824'471.26	11'161'000.00	570'613.00	35.29%
[3]	Chemin d'Entre-Bois 19, 21	6'448'009.23	8'563'000.00	562'590.00	1.72%
	Rue de Bourg 15	-	-	656'226.00	-
	Rue de Genève 88	26'525'873.47	36'975'000.00	2'156'170.50	11.43%
	Le Mont-sur-Lausanne				
	En Budron E7	3'831'544.75	4'683'000.00	89'001.00	85.57%
	En Budron E9	4'938'868.77	5'732'000.00	353'711.50	2.25%
	En Budron H7, H9, H11	18'303'666.22	31'150'000.00	1'743'445.00	0.95%
	En Budron C4	1'651'077.45	2'449'000.00	145'020.00	0.00%
	Montagny-près-Yverdon				
[3]	En Chamard 41	3'197'337.93	3'903'000.00	241'680.00	0.00%
	Morges				
	Rue de Lausanne 55-57	25'018'654.81	25'860'000.00	518'944.30	61.63%
	Noville				
	Route du Simplon 33	4'970'694.45	6'167'000.00	372'144.00	0.00%
	Nyon				
	Route de Champ-Colin 12, 16, 18, 20	24'907'664.16	30'525'000.00	1'854'675.50	6.41%
	Onnens				
	Champs-du-Port	65'706'638.84	76'945'000.00	5'323'519.70	17.62%
	Préverenges				
	Chemin du Vuasset 2	19'320'559.99	22'900'000.00	789'492.00	0.00%
	Chemin du Vuasset 4, 6, 8	17'353'303.16	16'840'000.00	422'297.90	71.61%
	Puidoux				
	Route de la Z.I. du Verney 4	21'948'299.92	29'530'000.00	1'453'505.15	17.83%
	Chemin du Verney 18, 20A, 20B	21'682'389.27	29'880'000.00	1'620'498.50	0.18%
	Renens				
	Avenue de Longemalle 7	5'189'087.34	7'361'000.00	343'980.60	30.07%
	Romanel-sur-Morges				
	Z.I. Moulin-de-Choc	14'389'987.65	16'810'000.00	1'058'623.00	15.69%
	Sainte-Croix				
[3]	Industrie 21	12'637'106.10	9'743'000.00	832'716.60	28.38%
	Villeneuve				
	Pré-Jaquet, Z.I. Chavalon C78	-	-	299'413.20	-
	Retail Park, Chemin de la Confrérie 117	51'462'312.47	52'526'000.00	2'637'934.80	2.43%
	Rocville, Z.I. D107	55'513'890.72	63'380'000.00	3'405'295.65	0.86%
	Yverdon-les-Bains				
	Avenue des Sports 42	16'953'852.04	18'330'000.00	1'256'515.20	0.00%
[3]	Rue des Petits Champs 13, 15, 17	3'555'611.20	4'711'000.00	290'943.00	20.68%

		Prix de revient Gestehungs-kosten en/in CHF	Valeur vénale estimée Geschätzter Verkehrswert en/in CHF	Loyers encaissés [1] Erzielte Mieteinnahmen [1] en/in CHF	Total vacant Leerstände gesamt
VS	**Martigny**				
[3]	Rue du Levant 167	6'458'159.10	9'316'000.00	486'041.25	8.18%
	Sion				
	Rue de l'Industrie 22	26'644'996.77	27'735'000.00	1'649'505.00	0.00%
[3]	Chemin St-Hubert 5	7'349'863.60	7'320'000.00	538'726.00	0.00%
	Vernayaz				
	Rue de la Grande Charrière 38	14'819'722.81	13'400'000.00	1'189'213.60	25.52%
ZH	**Kloten**				
	Industriestrasse 30	16'237'081.83	15'960'000.00	833'214.93	14.52%
	Otelfingen				
	Lauetstrasse 3 à 19, 31 à 35	13'712'251.32	13'730'000.00	909'364.15	1.65%
	Rümlang				
	Flughofstrasse 57	4'751'879.18	4'732'000.00	55'735.80	100.00%
	Winterthour				
	Steigstrasse 26	20'266'835.69	26'190'000.00	1'372'267.85	26.03%
	Totaux / Total	**924'079'700.22**	**1'048'036'000.00**	**58'413'306.36**	

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

		Prix de revient Gestehungs-kosten en/in CHF	Valeur vénale estimée Geschätzter Verkehrswert en/in CHF	Loyers encaissés [1] Erzielte Mieteinnahmen [1] en/in CHF	Total vacant Leerstände gesamt
VD	**Lonay**				
	Route de Denges	6'249'414.89	4'887'000.00	-	0.00%
VS	**Vernayaz**				
	Site Moderna	612'964.00	592'800.00	-	0.00%
	Totaux / Total	**6'862'378.89**	**5'479'800.00**	**-**	

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

Récapitulation
Zusammenfassung

	Prix de revient Gestehungs-kosten en/in CHF	Valeur vénale estimée Geschätzter Verkehrswert en/in CHF	Loyers encaissés [1] Erzielte Mieteinnahmen [1] en/in CHF
Immeubles d'habitation incluant les propriétés par étage Wohnbauten einschliesslich Stockwerkeigentum	617'730.05	510'200.00	14'200.00
Immeubles à usage mixte Gemischte Bauten	38'535'587.13	46'023'000.00	1'827'891.35
Immeubles à usage commercial incluant les propriétés par étage Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum	924'079'700.22	1'048'036'000.00	58'413'306.36
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	6'862'378.89	5'479'800.00	0.00
Totaux / Total	**970'095'396.29**	**1'100'049'000.00**	**60'255'397.71**

La valeur incendie totale des immeubles s'élève à CHF 1'194'826'088

Total Feuerversicherungswert der Liegenschaften: CHF 1'194'826'088

Aucun locataire n'est représentant de plus de 5% de l'ensemble des revenus locatifs du fonds (selon la directive AMAS pour les fonds immobiliers, cm 66).

Auf keinen Mieter entfallen mehr als 5% der gesamten Mieteinnahmen des Immobilienfonds (Gemäss Richtlinien der AMAS für Immobilienfonds, Rz 66)

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

Liste des achats et des ventes
Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Achats
Käufe

Immeubles à usage commercial
Kommerziell genutzte Liegenschaften

		Prix d'achat en CHF Kaufpreis in CHF
VD	**Bussigny**	
	Route de Genève 5	61'200'000.00
Total des Achats / Total Käufe		**61'200'000.00**

Achats à terme
Terminkäufe

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

VD	**Villeneuve**	
	Chemin du Près - 9	9'400'000.00

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

VD	**Mont-sur-Rolle**	
	Parcelle n°369	6'914'400.00
Total des Achats à terme / Total Terminkäufe		**16'314'400.00**

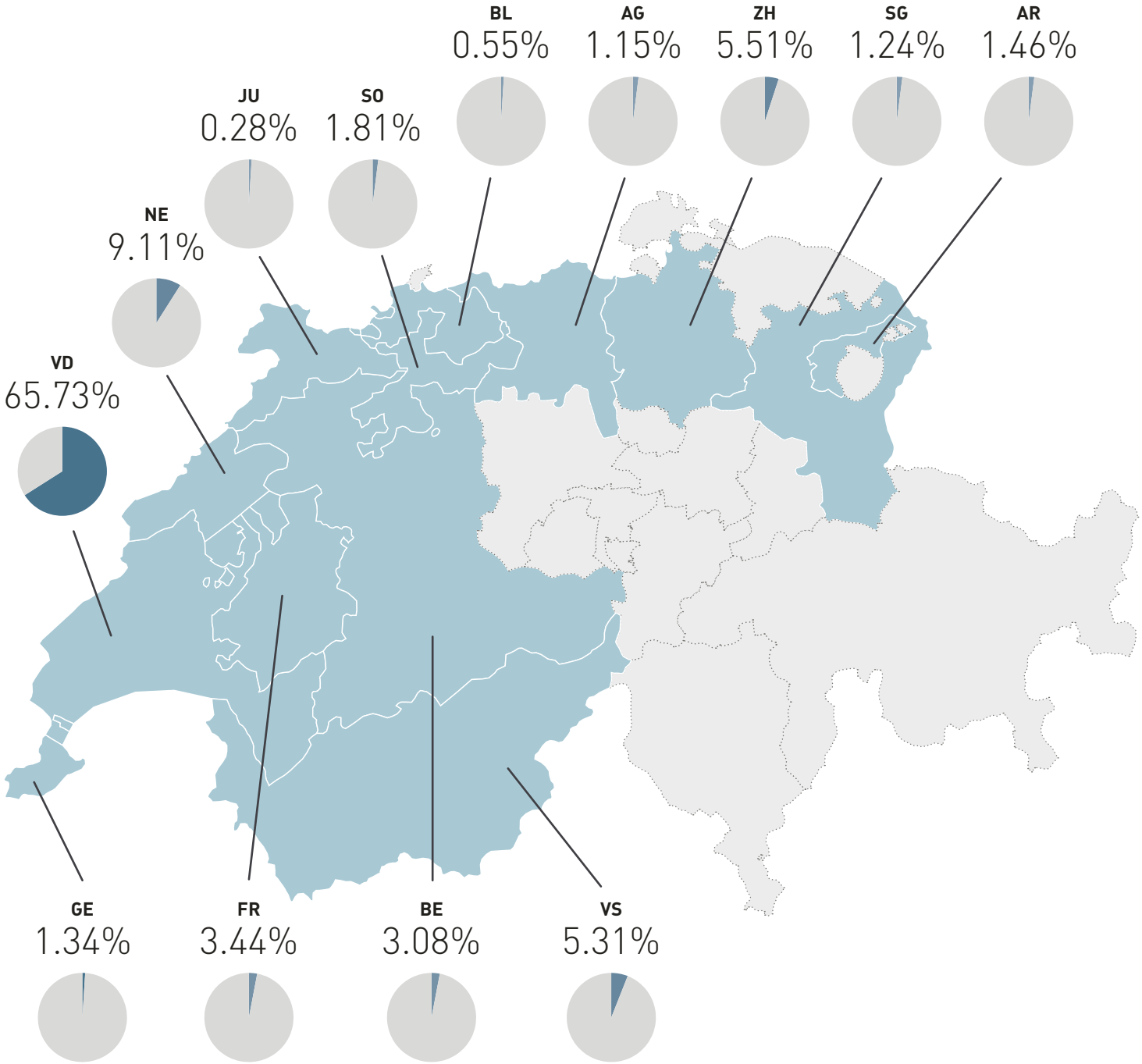
Ventes
Verkäufe

Immeubles à usage commercial
Kommerziell genutzte Liegenschaften

		Prix de vente en CHF Verkaufpreis in CHF
VD	**Aigle**	
	Chemin des Artisans 5	1'850'000.00
	Lausanne	
	Rue de Bourg 15	20'500'000.00
	Villeneuve	
	Pré-Jaquet, Z.I. Chavalon C78	4'250'000.00
Total des ventes / Total Verkäufe		**26'600'000.00**

Implantation géographique du parc immobilier du fonds au 30.06.2021

Geografische Verteilung des Immobilienportfolios per 30.06.2021



Détail des dettes hypothécaires
Hypothekarschulden im Detail

Capital Kapital en CHF in CHF	Taux d'intérêt Zinssatz Annuel jährlich	Date d'emprunt Aufnahmedatum	Échéance Verfallsdatum
Engagement à court terme de moins d'un an **Kurzfristige Verbindlichkeiten unter einem Jahr**			
5'000'000.00	0.950%	28.01.2021	02.07.2021
2'000'000.00	0.950%	02.04.2019	02.07.2021
2'000'000.00	0.950%	09.04.2019	14.07.2021
10'000'000.00	0.750%	15.02.2020	22.07.2021
17'000'000.00	0.450%	21.01.2021	27.07.2021
20'000'000.00	0.950%	27.01.2021	28.07.2021
7'520'000.00	0.950%	25.03.2019	25.09.2021
8'550'000.00	2.310%	14.10.2013	14.10.2021
1'430'000.00	1.300%	22.04.2019	22.10.2021
13'000'000.00	1.840%	20.02.2012	18.02.2022
Engagements à long terme de un à cinq ans **Langfristige Verbindlichkeiten zwischen einem und fünf Jahren**			
9'000'000.00	1.970%	26.09.2012	26.09.2022
12'000'000.00	1.200%	16.12.2008	19.12.2022
8'000'000.00	2.750%	27.08.2013	27.08.2023
4'820'000.00	1.000%	25.10.2018	24.10.2023
2'760'000.00	1.000%	17.02.2021	17.02.2024
502'500.00	1.000%	17.02.2021	17.02.2024
7'815'000.00	1.430%	29.09.2017	29.09.2024
14'500'000.00	1.670%	06.10.2014	07.10.2024
2'100'000.00	1.700%	25.02.2008	01.01.2025
15'200'000.00	1.370%	03.01.2008	03.01.2025
3'425'000.00	1.040%	31.01.2018	31.01.2025
2'700'000.00	1.110%	26.02.2018	26.02.2025
1'930'000.00	1.290%	22.04.2021	22.04.2025
4'790'000.00	1.200%	02.10.2017	01.10.2025
2'380'000.00	1.700%	25.02.2008	02.10.2025
17'000'000.00	0.650%	29.11.2020	29.11.2025
5'985'000.00	1.050%	18.01.2019	19.01.2026
10'000'000.00	1.240%	23.05.2017	22.05.2026
Engagement à long terme de plus de cinq ans **Langfristige Verbindlichkeiten über fünf Jahre**			
12'578'000.00	1.290%	23.05.2017	24.05.2027
27'490'000.00	0.700%	11.11.2020	11.11.2027
6'112'000.00	0.600%	07.06.2021	07.06.2028
2'500'000.00	1.450%	26.03.2019	26.03.2029
7'935'000.00	0.980%	04.11.2019	02.11.2029
23'000'000.00	0.850%	30.04.2020	30.04.2030
9'500'000.00	0.950%	26.09.2020	26.09.2030
27'000'000.00	0.800%	07.10.2020	07.10.2030
327'522'500.00	**1.119%**	(taux moyen pondéré) (gewichteter durchschnittlicher Satz)	

Puidoux, Rue de la ZI du Verney 4 (VD)

Détail des dettes hypothécaires remboursées
Zurückbezahlte Hypothekarschulden im Detail

Capital **Kapital** en CHF in CHF	**Taux d'intérêt** **Zinssatz** Annuel jährlich	**Date d'emprunt** **Aufnahmedatum**	**Échéance** **Verfallsdatum**
40'000'000.00	0.75%	05.06.2020	14.08.2020
4'300'000.00	0.75%	02.07.2020	18.08.2020
3'500'000.00	0.60%	03.07.2020	04.09.2020
6'223'000.00	1.01%	26.09.2018	07.09.2020
9'500'000.00	0.95%	27.10.2014	26.09.2020
5'340'000.00	1.53%	11.11.2013	27.10.2020
5'400'000.00	2.12%	04.09.2020	11.11.2020
16'750'000.00	0.60%	29.11.2014	11.11.2020
5'340'000.00	0.60%	11.11.2013	11.11.2020
17'000'000.00	1.46%	11.11.2013	03.12.2020
6'186'000.00	1.01%	11.11.2013	07.12.2020
31'050'000.00	0.75%	11.11.2013	14.12.2020
2'760'000.00	0.90%	11.11.2013	17.01.2021
507'500.00	0.90%	11.11.2013	17.01.2021
6'149'000.00	1.01%	11.11.2013	07.03.2021
27'000'000.00	0.45%	11.11.2013	21.06.2021
6'112'000.00	0.45%	11.11.2013	30.06.2021

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

		Taux maximum selon règlement de placement / Maximaler Satz gemäss Anlagereglement	Taux appliqué / Effektiver Satz

Rémunération à la direction de fonds / Verwaltungskommission

pour la commission de gestion / Verwaltungskommission	§ 19 règlement de placement / des Anlagereglements	1.50%	0.88%
pour l'achat ou la vente d'un immeuble / Für den Kauf oder Verkauf von Gebäuden	§ 19 règlement de placement / des Anlagereglements	3.00%	de 0.527 à 3%
pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation / Für die Arbeit während des Baus, der Renovation oder der Umwandlung	§ 19 règlement de placement / des Anlagereglements	3.00%	2.00%
pour la gestion des immeubles / Für die Verwaltung der Gebäude	§ 19 règlement de placement / des Anlagereglements	5.00%	de 1.5% à 3.5%

Rémunération à la banque dépositaire / Entschädigung der Depotbank

pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilière / Für die Aufbewahrung der Titel, nicht verpfändeter hypothekarischer Schuldscheine und der Immobilien-Aktien	§ 19 règlement de placement / des Anlagereglements	CHF 125.-	CHF 125.-
pour l'administration, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds / Für die Verwaltung, die Ausführung des Zahlungsverkehres und die Aufsicht der Fondsleitung	§ 19 règlement de placement / des Anlagereglements	0.0425%	0.0425%

Rémunération à la direction de fonds et à la banque dépositaire / Vergütungen an die Fondsleitung und die Depotbank

pour la commission d'émission / Ausgabekommission	§ 18 règlement de placement / des Anlagereglements	5.00%	0.00%
pour la commission de rachat / Rückkaufskommission	§ 18 règlement de placement / des Anlagereglements	5.00%	0.00%
pour le versement du produit annuel aux invertisseurs / Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	§ 19 règlement de placement / des Anlagereglements	0.50%	0.50%

Information sur les engagements / Informationen über Verbindlichkeiten

Engagements de paiement contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans des immeubles. / Vertragliche Zahlungsverpflichtungen am Bilanzstichtag für Immobilienkäufe sowie für Bauaufträge und Investitionen in Immobilien.

Au jour de clôture du bilan, les engagements de paiement contractuels en cours pour les mandats de construction et les investissements dans des immeubles se montent, au total, à CHF 33'542'559.30. / Zum Bilanzstichtag belaufen sich die laufenden vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für Bauaufträge und Investitionen in Immobilien auf insgesamt CHF 33'542'559.30.

Compte de fortune / Vermögensrechnung

Compartiment Entrepreneur / Teilvermögen Unternehmer	**30.06.2021**
	CHF
Actifs / Aktiven	
Avoirs en banque / Bankguthaben	
Avoirs à vue / Bankguthaben auf Sicht	250'000.00
Autres actifs / Sonstige Vermögenswerte	0.00
Total des actifs / Total Gesamtfondsvermögen	**250'000.00**
Passifs / Passiven	
Fonds étrangers / Ausländische Fonds	
Autres engagements / Andere Verpflichtungen	0.00
Fonds propres / Aktienkapital	
Capital action / Aktienkapital	250'000.00
Résultat reporté / Ergebnis vertagt	0.00
Résultat de l'exercice / Jahresüberschuss	0.00
Total des passifs / Total Verbindlichkeiten	**250'000.00**
Nombre d'actions rachetées et émises / Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Aktien	
Evolution du nombre d'actions / Entwicklung der Aktien im Umlauf	
Situation au début de l'exercice / Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	0.00
Nombre d'actions émises / Ausgegebene Aktien	250.00
Nombre d'actions rachetées / Zurückgenommene Aktien	0.00
Situation à la fin de l'exercice / Stand am Ende des Rechnungsjahres	**250.00**
Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période **Nettoinventarwert pro Aktie am Ende des Rechnungsjahres**	**1'000.00**

Compte de résultat / Erfolgsrechnung

Compartiment Entrepreneur / Teilvermögen Unternehmer	**21.04.2021 30.06.2021 CHF**
Revenus / Erträge	
Intérêts bancaires / Bankzinsen	0.00
Autres revenus / Andere Erträge	0.00
Total des produits / Total Erträge	**0.00**
Charges / Aufwand	
Total des charges / Total Aufwand	**0.00**
Résultat net / Nettoertrag	**0.00**
Résultat réalisé / Realisierter Erfolg	**0.00**
Résultat de l'exercice / Gesamterfolg des Rechnungsjahres	**0.00**
Utilisation du résultat / Verwendung des Erfolges	
Résultat net / Nettoertrag	**0.00**
Virement à gains/pertes de capital accumulés / Deckung Geschäftsverlust aus Kapitalgewinn	0.00
Résultat disponible pour être réparti / Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	**0.00**
Distribution gain en capital / Zur Ausschüttung bestimmter Kapitalgewinn	0.00
Distribution revenus / Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	0.00
Report à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung	**0.00**

Compte de fortune / Vermögensrechnung

Total de la SICAV immobilière / Immobilien SICAV Total	30.06.2020 CHF	30.06.2021 CHF
Actifs / Aktiven		
Avoirs en banque / Bankguthaben		
Avoirs à vue / Bankguthaben auf Sicht	8'683'397.13	18'979'939.81
Immeubles / Immobilien		
- Immeubles d'habitation en propriété par étage / Stockwerkeigentum in Wohnbauten	504'200.00	510'200.00
- Immeubles à usage mixte / Gemischte Bauten	44'209'000.00	46'023'000.00
- Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften	928'879'000.00	997'899'000.00
- Immeubles à usage commercial en propriété par étage / Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften	46'332'000.00	50'137'000.00
- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction / Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	5'262'800.00	5'479'800.00
Total immeubles / Total Immobilien	**1'025'187'000.00**	**1'100'049'000.00**
Autres actifs / Sonstige Vermögenswerte	18'649'370.04	24'675'030.37
Total des actifs / Total Gesamtfondsvermögen	**1'052'519'767.17**	**1'143'703'970.18**
Passifs / Passiven		
Engagements à court terme / Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Dettes hypothécaires à court terme / Kurzfristige Hypothekarschulden	98'713'000.00	86'500'000.00
Autres engagements à court terme / Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	13'995'491.41	25'184'787.95
Engagements à long terme terme / Langfristige Verbindlichkeiten		
Dettes hypothécaires à long terme / Langfristige Hypothekarschulden	175'320'000.00	241'022'500.00
Autres engagements à long terme / Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Total des passifs / Total Verbindlichkeiten	**288'028'491.41**	**352'707'287.95**
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation / Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**764'491'275.76**	**790'996'682.23**
Estimation des impôts dus en cas de liquidation / Geschätzte Liquidationssteuern	-6'601'942.57	-8'271'457.42
Fortune nette / Nettofondsvermögen	**757'889'333.19**	**782'725'224.81**

Variation de la fortune nette de la SICAV Immobilière / Veränderung des Nettofondsvermögens	CHF	CHF
Fortune nette de la SICAV au début de la période comptable / Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	742'907'402.53	757'889'333.19
Distribution / Ausschüttung	-28'972'177.20	-28'972'177.20
Solde des mouvements d'actions / Saldo der Bewegungen von Aktien	0.00	250'000.00
Résultat total / Gesamterfolg	43'954'107.86	53'558'068.82
Fortune nette de la SICAV à la fin de l'exercice / Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	**757'889'333.19**	**782'725'224.81**

Nombre d'actions rachetées et émises / Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Aktien Evolution du nombre d'actions / Entwicklung der Aktien im Umlauf		
Situation au début de l'exercice / Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	5'365'218.00	5'365'218.00
Nombre d'actions émises / Ausgegebene Aktien	0.00	250.00
Nombre d'actions rachetées / Zurückgenommene Aktien	0.00	0.00
Situation à la fin de l'exercice / Stand am Ende des Rechnungsjahres	**5'365'218.00**	**5'365'468.00**

	30.06.2020 CHF	30.06.2021 CHF
Informations complémentaires (art. 106 OPC-FINMA) / Weitere Informationen (Art. 106 KKV-FINMA)		
Montant du compte d'amortissement des immeubles / Höhe der Abschreibungen auf Grundstücke	0.00	0.00
Montant des provisions pour réparations futures / Höhe der Rückstellungen für künftige Reparaturen	0.00	0.00
Nombre d'actions présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant / Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Aktien	0	0

Compte de résultat / Erfolgsrechnung

Total de la SICAV immobilière / Immobilien SICAV Total	**01.07.2019 30.06.2020 CHF**	**01.07.2020 30.06.2021 CHF**
Revenus / Erträge		
Revenus locatifs / Mietzinseinnahmen	55'653'480.75	60'255'397.71
Intérêts bancaires / Bankzinsen	-6'151.24	-20'605.25
Intérêts négatifs / Negative Zinsen	0.00	0.00
Intérêts intercalaires / Bauzinsen	1'179'250.16	57'533.74
Autres revenus locatifs / Sonstige Mietzinseinnahmen	253'074.73	275'889.35
Autres revenus / Andere Erträge	150.40	0.00
Total des produits / Total Erträge	**57'079'804.80**	**60'568'215.55**
Charges / Aufwand		
Intérêts hypothécaires (y.c. les intérêts de prêts garantis par hypothèque) / Hypothekarzinsen (einschl. Zinsen für grundpfandgesicherte Darlehen)	3'334'137.46	3'703'604.30
Autres intérêts passifs / Andere Passivzinsen	133'538.00	133'538.00
Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen	2'804'409.06	2'829'289.73
Administration des immeubles : / Liegenschaftenverwaltung:		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.) / a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, etc.)	7'058'236.46	6'492'131.44
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance) / b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	1'692'980.25	1'828'696.75
Impôts / Direkte Steuern	7'640'355.28	7'882'304.77
Frais d'estimation et d'audit / Schätzungs- und Prüfaufwand	245'171.10	248'045.14
Frais d'avocats / Anwaltskosten	-3'176.20	4'837.45
Frais bancaires / Bankgebühren	162'776.81	168'863.79
Autres charges (dont frais de publications, d'impression, ...) / Weitere Kosten (Publikations-, Druck-Kosten, etc.)	18'025.39	12'697.45
Rémunérations réglementaires versées : / Reglementarische Vergütungen an:		
- à la direction / die Fondsleitung	7'136'089.34	7'373'258.05
- à la banque dépositaire / die Depotbank	314'538.58	320'611.29
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux / Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	-1'162.29	221'744.50
Total des charges / Total Aufwand	**30'535'919.24**	**31'219'622.66**
Résultat net / Nettoertrag	**26'543'885.56**	**29'348'592.89**
Gains/pertes sur investissements réalisés (-es) / Realisierter Kapitalgewinn/ -Verlust	0.00	8'129'235.58
Résultat réalisé / Realisierter Erfolg	**26'543'885.56**	**37'477'828.47**
Gains/Pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation) / Nichtrealisierter Kapitalgewinn/ -verlust (Variation)	17'410'222.30	16'080'240.35
Résultat de l'exercice / Gesamterfolg des Rechnungsjahres	**43'954'107.86**	**53'558'068.82**

Rénovation/Umbau : Lausanne, Rue de la Borde 3-5 (VD)

KAYHAN
power
etraxer3
+41(0)840 701 701
etraxa.com
etraxa
Etraxa Romandie SA
1188 Gimel
+41(0)21 828 02 13

Annexe

Principes d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire de la SICAV immobilière est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable ainsi que pour chaque émission d'actions, en francs suisses.

La direction du fonds fait examiner la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier par des experts indépendants chargés des estimations à la clôture de chaque exercice ainsi que lors de l'émission d'actions. Pour ce faire, la SICAV mandate, avec l'approbation de l'autorité de surveillance, au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts indépendants chargés des estimations. L'inspection des immeubles par les experts chargés des estimations est à répéter tous les trois ans au moins. Lors de l'acquisition / cession d'immeubles, la direction du fonds doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. Lors des cessions, une nouvelle estimation n'est pas requise lorsque l'estimation existante ne date pas de plus de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.

Les placements cotés en bourse ou négociés sur un autre marché ouvert au public doivent être évalués selon les cours du marché principal. D'autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour la détermination de la valeur vénale, la direction du fonds utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.

Les placements collectifs ouverts de capitaux sont évalués à leur prix de rachat et/ou à la valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement à une bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction du fonds peut les évaluer selon le paragraphe précédent.

La valeur de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe (instruments du marché monétaire) qui ne sont pas négociés en bourse ou sur un marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante : le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changement notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée aux nouveaux rendements du marché. En cas de prix actuel manquant du

Anhang

Bewertungsgrundsätze und Grundsätze für die Berechnung des Nettoinventarwerts

Der Nettoinventarwert der Immobilien-SICAV wird zum Marktwert am Ende des Geschäftsjahrs und bei jeder Ausgabe von Aktien in Schweizer Franken ermittelt.

Die Fondsleitung lässt den Marktwert der Immobilien des Immobilienfonds durch unabhängige Experten, denen die Schätzung beim Jahresabschluss und bei jeder Ausgabe von Aktien obliegt, bestimmen. Zu diesem Zweck beauftragt die SICAV mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche Personen oder eine juristische Person als unabhängige Experten mit der Durchführung der Schätzungen. Diese Experten haben die Immobilien mindestens im Dreijahresrhythmus zu besichtigen. Anlässlich von Akquisitionen / Verkäufen von Immobilien muss die Fondsleitung vorab die entsprechenden Immobilien bewerten. Anlässlich von Verkäufen ist keine neue Bewertung erforderlich, sofern die existierende Schätzung nicht älter als drei Monate ist und die Bedingungen sich nicht erheblich geändert haben.

Die börsenkotierten oder an einem anderen öffentlich zugänglichen Markt gehandelten Anlagen sind gemäss ihren Kursen am Hauptmarkt zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die kein Tageskurs verfügbar ist, sind zu einem Preis zu bewerten, der zum Zeitpunkt der Bewertung erzielt werden könnte. Zur Festlegung des Verkehrswertes verwendet die Fondsleitung in diesem Fall angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze.

Offene kollektive Kapitalanlagen werden zum Rücknahmekurs und/oder zum Nettoinventarwert bewertet. Wenn sie regelmässig an einer Börse oder einem anderen geregelten öffentlichen Markt gehandelt werden, kann die Fondsleitung sie gemäss dem vorangegangenen Absatz bewerten.

Der Wert kurzfristiger, festverzinslicher Wertpapiere (Geldmarktinstrumente), die nicht an einer Börse oder einem geregelten öffentlichen Markt gehandelt werden, wird wie folgt ermittelt: Der Wert dieser Anlagen wird sukzessive an den Rücknahmepreis angepasst. Dabei wird vom Nettoeinstandspreis ausgegangen und eine konstante Anlagerendite daraus abgeleitet. Bei nennenswerten Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der verschiedenen Anlagen an die neuen Marktrenditen angepasst. Falls kein aktueller Marktpreis vorhanden ist, erfolgt üblicherweise ein Bezug auf Geldmarktinstrumente, die

marché, on se réfère normalement à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).

Les avoirs postaux et en banque sont évalués avec leur montant plus les intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

Les immeubles sont évalués pour le fonds immobilier conformément à la Directive actuelle de l'AMAS sur les fonds immobiliers.

L'évaluation des terrains non bâtis s'effectue selon le principe des frais effectifs. Les immeubles en construction doivent quant à eux être estimés à la valeur vénale. Cette évaluation est soumise à un test annuel de dépréciation.

La valeur nette d'inventaire d'une action est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du compartiment investisseur, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit compartiment investisseur, divisée par le nombre d'actions en circulation. La valeur nette d'inventaire par action est exprimée dans la monnaie de compte de la SICAV et déterminée en divisant la fortune nette du fonds par le nombre d'actions en circulation. Elle est arrondie à CHF 0.05.

Les immeubles pour lesquels la SICAV a signé un acte de vente à terme sont valorisés au compte de fortune au prix de vente fixé par l'acte notarié et non à leur valeur DCF.

Modèle d'évaluation DCF

Conformément aux dispositions légales et à la directive de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) du 2 avril 2008, les évaluations des biens immobiliers ont été effectuées au moyen de la méthode Discounted Cash-Flow (DCF). Chaque expert apprécie l'évolution des objets en toute indépendance et modélise le calcul DCF selon des paramètres qui lui sont propres.

Vincent Clapasson et Hervé Froidevaux - Wüest Partner SA

Wüest Partner utilise le modèle DCF à une période, c'est-à-dire les cash-flows sont estimés sur un horizon-temps correspondant à la durée d'utilisation restante de l'immeuble, en général 40 ans. Et dans ce cas, la valeur actuelle de l'immeuble est égale à la somme des cash-flows nets actualisés sur cet horizon-temps. Par ailleurs,

ähnliche Eigenschaften aufweisen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit).

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

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

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

Der Nettoinventarwert einer Aktie wird aufgrund des Marktwerts des Anlegerteilfonds ermittelt. Dieses wird um allfällige Verpflichtungen des Immobilienfonds sowie um bei der Liquidation des Anlegerteilfonds anfallende Steuern reduziert und durch die Anzahl ausstehender Aktien dividiert. Der Nettoinventarwert pro Aktie wird in der Währung der Fondsrechnung ausgedrückt und ermittelt, indem das Nettovermögen des Fonds durch die Anzahl der Aktien in Umlauf geteilt wird. Der Nettoinventarwert wird auf die nächsten CHF 0.05 gerundet.

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

Bewertungsmethode DCF

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinie der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 2. April 2008 erfolgten die Bewertungen der Immobilien nach der DCF-Methode (Discounted Cash Flow). Jeder Experte beurteilt die Entwicklung der Objekte völlig unabhängig und erstellt für die DCF-Berechnung ein Modell nach eigenen Parametern.

Vincent Clapasson und Hervé Froidevaux – Wüest Partner AG

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

les projections des cash-flows sont présentées en termes réels, ce qui a l'avantage d'une meilleure lisibilité des prévisions.

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

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

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

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

Les taux d'escompte réels varient entre 3.40% (minimum) et 5.50% (maximum) avec une moyenne pondérée à 4.20%.

Olivia Siger et Yasmine Ghulam - Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

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

werden die erwarteten Cashflows in Echtzeit dargestellt, so dass die Vorhersagen leserlicher ausfallen.

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

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

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

Für die Kostenanalyse dienen die Betriebsabrechnungen der Vorjahre als Arbeitsgrundlage. Sie wird mit den Benchmarks von Wüest Partner und der Beurteilung des Zustands der einzelnen Liegenschaften ergänzt. Durch die Prüfung der Mietverträge lässt sich genau feststellen, ob Nebenkosten, Ausstattungen zulasten des Mieters und/oder Vermieters usw. bestehen.

Die Aktualisierungssätze bewegen sich zwischen 3.40% (Minimum) und 5.50% (Maximum), der gewichtete Durchschnitt beträgt 4.20%.

Olivia Siger und Yasmine Ghulam – Jones Lang LaSalle (Geneva) AG

Die Bewertung wurde mit dem dynamischen Bewertungsverfahren der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) durchgeführt. Dabei wird das Ertragspotenzial der Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten. Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Der dazu verwendete Zinssatz orientiert sich an der durchschnittlichen Verzinsung langfristiger risikofreier Anlagen sowie immobilienspezifischen Risikozuschlägen.

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

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

Les taux d'escompte réels varient entre 2.84% (minimum) et 5.57% (maximum) avec une moyenne pondérée à 4.43%.

La moyenne pondérée des taux d'escomptes réels sur le portefeuille est de 4.31%.

nimmt. Mietausfälle, mietfreie Zeiten und andere Anreize für neue Mieter, die den zum Bewertungsstichtag marktüblichen Formen entsprechen, sind in der Bewertung berücksichtigt. Mehrwertsteuern, Grundstückgewinnsteuern, Transaktionskosten und Finanzierungskosten sowie latente Steuern wurden bei der Wertfindung ausgeklammert.

Die realen Aktualisierungssätze bewegen sich zwischen 2.84% (Minimum) und 5.57% (Maximum) mit einem gewichteten Durchschnitt von 4.43%.

Der gewichtete Durchschnitt der realen Aktualisierungssätze des ganzen Portfolios beträgt 4.31%.

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

Modification du contrat de fonds et transformation du fonds contractuel en compartiment de SICAV

En date du 1er octobre 2020, FidFund Management SA, en qualité de direction de fonds (la "Direction") et Banque Cantonale Vaudoise, en qualité de banque dépositaire (la "Banque Dépositaire") ont décidé de procéder à la transformation du fonds contractuel Procimmo Swiss Commercial Fund (le "Fonds immobilier") en SICAV (la "SICAV immobilière") sur la base de l'art. 95 al. 1 let. b LPCC et de procéder aux modifications du contrat de fonds mentionnées sous ch. 1 ci-dessous. La présente publication détaille sous ch. 2 les étapes qui seront suivies pour procéder à la transformation du fonds contractuel en compartiment investisseurs de la SICAV Procimmo Real Estate SICAV.

1. Modifications du contrat de fonds

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

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

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

Mitteilung zu Vorgängen mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Änderung des Fondsvertrags und Transformation des Fonds in eine SICAV

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

1. Änderungen des Fondsvertrags

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

1.1 Hinzunahme der Umwandlung als Umstrukturierungsoption in Art. 24

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

Transformation

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

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

a) Les placements collectifs sont administrés par la même direction de fonds;

b) Le contrat de fonds le prévoit et le règlement de placement de la SICAV le mentionne expressément;

c) Le contrat de fonds et le règlement de placement de la SICAV concordent quant aux dispositions suivantes :

- la politique de placement (dont les liquidités), les techniques de placement (les prêts de valeurs mobilières, les opérations de prise et de mise en pension, les instruments financiers dérivés), les emprunts et octrois de crédit, la mise en gage de la fortune des placements collectifs, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements, le type de placement collectif, le cercle des investisseurs, les classes de parts/actions ainsi que le calcul de la valeur nette d'inventaire

- l'utilisation du produit net et des gains en capitaux issus de l'aliénation d'objets et de droits,

- l'utilisation du résultat et la reddition de compte,

- la nature, le montant et le calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, droits, taxes) qui peuvent être mis à la charge de la fortune du fonds respectivement de la SICAV, des investisseurs ou des actionnaires, sous réserve des frais accessoires spécifiques à la forme juridique de la SICAV,

- les conditions d'émission et de rachats,

- la durée du contrat, respectivement de la SICAV,

Umwandlung

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

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

a) die kollektiven Kapitalanlagen von derselben Fondsleitung verwaltet werden;

b) der Fondsvertrag dies vorsieht und dies im Anlagereglement der SICAV ausdrücklich angegeben ist;

c) der Fondsvertrag und das Anlagereglement der SICAV bezüglich folgender Bestimmungen übereinstimmen:

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

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

- Verwendung des Ergebnisses und Rechnungslegung,

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

- Bedingungen für Ausgaben und Rücknahmen,

- Laufzeit des Vertrags bzw. der SICAV,

- Publikationsorgan.

- l'organe de publication.

d) L'évaluation de la fortune des placements collectifs participants, le calcul du rapport de transformation et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour;

e) Il n'en résulte aucun frais ni pour le fonds respectivement la SICAV ni pour les investisseurs respectivement les actionnaires.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Autres modifications du contrat de fonds

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

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

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

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

2. Transformation

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

a. Décision de transformation et motifs

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

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

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

1.2 Sonstige Änderungen des Fondsvertrags

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

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

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

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

2. Umwandlung

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

a. Umwandlungsbeschluss und Gründe

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

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

b. Conditions de transformation et respect desdites conditions

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

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

a) Les placements collectifs sont administrés par la même direction de fonds;

b) Le contrat de fonds le prévoit et le règlement de placement de la SICAV le mentionne expressément;

c) Le contrat de fonds et le règlement de placement de la SICAV concordent quant aux dispositions suivantes :

- la politique de placement (dont les liquidités), les techniques de placement (les prêts de valeurs mobilières, les opérations de prise et de mise en pension, les instruments financiers dérivés), les emprunts et octrois de crédit, la mise en gage de la fortune des placements collectifs, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements, le type de placement collectif, les classes de parts/actions ainsi que le calcul de la valeur nette d'inventaire,

- l'utilisation du produit net et des gains en capitaux issus de l'aliénation d'objets et de droits,

- l'utilisation du résultat et la reddition de compte,

- la nature, le montant et le calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, droits, taxes) qui peuvent être mis à la charge de la fortune du fonds respectivement de la SICAV, des investisseurs ou des actionnaires, sous réserve des frais accessoires spécifiques à la forme juridique de la SICAV,

- les conditions d'émission et de rachat,

- la durée du contrat, respectivement de la SICAV,

- l'organe de publication.

d) l'évaluation de la fortune des fonds participants, le calcul du rapport de transformation et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour;

b. Bedingungen für die Umwandlung und Erfüllung dieser Bedingungen

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

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

a) die kollektiven Kapitalanlagen von derselben Fondsleitung verwaltet werden;

b) der Fondsvertrag dies vorsieht und dies im Anlagereglement der SICAV ausdrücklich angegeben ist;

c) der Fondsvertrag und das Anlagereglement der SICAV bezüglich folgender Bestimmungen übereinstimmen:

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

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

- Verwendung des Ergebnisses und Rechnungslegung,

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

- Bedingungen für Ausgaben und Rücknahmen,

- Laufzeit des Vertrags bzw. der SICAV,

- Publikationsorgan.

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

e) il n'en résulte aucun frais ni pour le fonds respectivement la SICAV ni pour les investisseurs respectivement les actionnaires.

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

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

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

- les frais de notaire et frais d'inscription au registre du commerce de titulaires d'une autorisation au sens de la législation sur les placements collectifs;

- la rémunération des membres du conseil d'administration de la SICAV et les frais pour l'assurance responsabilité civile.

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

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

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

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

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

- Notargebühren und Gebühren für die Handelsregistereintragung von Inhabern einer Genehmigung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen für kollektive Kapitalanlagen;

- Vergütung der Verwaltungsratsmitglieder der SICAV und Haftpflichtversicherungskosten.

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

de la SICAV, ni pour les investisseurs ou les actionnaires.

c. Ratio de transformation des parts du Fonds immobilier

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

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

d. Aspects fiscaux

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

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

e. Société d'audit

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

3. Conséquences de la transformation pour les investisseurs :

a) A compter de la transformation, les investisseurs du fonds contractuel Procimmo Swiss Commercial Fund deviendront automatiquement actionnaires du compartiment investisseurs – Swiss Commercial Fund de la SICAV immobilière Procimmo Real Estate SICAV.

b) A compter de la transformation, les règles de la dissolution de la SICAV immobilière prévues dans le règlement de placement seront applicables. A la différence d'un fonds contractuel dont la dissolution peut être décidée par la direction de fonds ou la banque dépositaire, dans le cadre d'une SICAV, la dissolution d'un compartiment investisseurs est prise par décision des détenteurs des actions des entrepreneurs représentant au moins les deux tiers des actions des entrepreneurs émises.

c) A compter de la transformation, le conseil d'administration de la SICAV immobilière est compétent pour décider d'un éventuel changement de direction de fonds ou de banque dépositaire, conformément à l'art. 26 des statuts de la SICAV immobilière, sous réserve de l'approbation de la FINMA. Un changement de direction de fonds ou de

c. Umwandlungsverhältnis der Anteile des Immobilienfonds

Das Umwandlungsverhältnis der Anteile des Immobilienfonds berechnet sich wie folgt:

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

d. Steuerliche Aspekte

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

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

e. Prüfgesellschaft

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

3. Folgen der Umwandlung für die Anleger:

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

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

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

banque dépositaire sera publié dans l'organe de publication de la SICAV immobilière et les actionnaires n'ont pas la possibilité de faire objection.

d) A compter de la transformation, en sus des frais prélevés dans le cadre du Fonds immobilier, les frais suivants, inhérents à l'exécution du règlement de placement de la SICAV immobilière, pourront être prélevés sur la fortune du compartiments investisseur – Swiss Commercial Fund, conformément au § 19 ch. 5 du règlement de placement de la SICAV immobilière : les frais de notaire et frais d'inscription au registre du commerce de titulaires d'une autorisation au sens de la législation sur les placements collectifs ainsi que la rémunération des membres du conseil d'administration de la SICAV et les frais pour l'assurance responsabilité civile.

4. Publications ultérieures

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

Modification de la date d'exécution de la transformation du fonds contractuel en compartiment de SICAV

En date du 28 décembre 2020, FidFund Management, en qualité de direction de fonds et Banque Cantonale Vaudoise, en qualité de banque dépositaire, ont informé les investisseurs que suite à la publication du 1er octobre 2020 concernant la transformation du fonds contractuel Procimmo Swiss Commercial Fund en compartiment de la SICAV immobilière Procimmo Real Estate SICAV, soit le compartiment Swiss Commercial Fund, la date de la transformation aura lieu le 1er mai 2021 et non pas le 31 décembre 2020 comme initialement prévu.

En date du 30 mars 2020, FidFund Management, en qualité de direction de fonds et Banque Cantonale Vaudoise, en qualité de banque dépositaire, ont informé que la date de transformation qui était prévue initialement le 31 décembre 2020 et qui avait été repoussée au 1er mai 2021, a été arrêté au 21 avril 2021.

Approbation FINMA de la transformation du fonds contractuel en compartiment de SICAV

En date du 1er avril 2021, la FINMA a publié sa décision d'approbation de transformation du fonds Procimmo Swiss Commercial Fund en compartiment investisseurs, dénommé Compartiment investisseurs – Swiss Commercial Fund, de la société d'investissement à capital variable

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

4. Spätere Veröffentlichungen

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

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

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

Änderung des Zeitpunkts der Umwandlung des Vertragsfonds in einen Teilfonds der SICAV

Am 28. Dezember 2020 informierten FidFund Management als Fondsleitung und die Waadtländer Kantonalbank als Depotbank die Anleger, dass nach der Veröffentlichung vom 1. Oktober 2020 hinsichtlich der Umwandlung des Vertragsfonds Procimmo Swiss Commercial Fund in einen Teilfonds der Immobiliengesellschaft Procimmo Real Estate SICAV, den Teilfonds Swiss Commercial Fund, das Datum der Umwandlung der 1. Mai 2021 sein wird und nicht wie ursprünglich vorgesehen der 31. Dezember 2020.

Am 30. März 2020 teilten FidFund Management als Fondsleitung und die Waadtländer Kantonalbank als Depotbank mit, dass der ursprünglich am 31. Dezember 2020 vorgesehene und auf den 1. Mai 2021 verschobene Umwandlungstermin am 21. April 2021 beschlossen wurde.

de droit suisse, Procimmo Real Estate SICAV (en constitution), société à gestion externe, ainsi que les modifications préalables du contrat de fonds de placement de Procimmo Swiss Commercial Fund, un fonds de placement individuel de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers », telles que proposées par FidFund Management SA, Nyon, en tant que direction de fonds, avec l'accord de la Banque Cantonale Vaudoise, en tant que banque dépositaire, et publiées le 1er octobre 2020, le 29 décembre 2020 et le 31 mars 2021 dans la Feuille officielle suisse du commerce en tant qu'organe de publication.

Exécution de la transformation du fonds contractuel en compartiment de SICAV

En date du 3 mai 2021, FidFund Management SA, en qualité de direction de fonds, avec l'accord de Banque Cantonale Vaudoise, en qualité de banque dépositaire, a procédé à la transformation du fonds contractuel Procimmo Swiss Commercial Fund en compartiment investisseurs dénommé Procimmo Real Estate SICAV – Swiss Commercial Fund de la SICAV immobilière Procimmo Real Estate SICAV, sur la base de l'art. 95 al. 1 let. b LPCC en date du 21 avril 2021, conformément à la décision de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA du 1er avril 2021, dont le dispositif a été publié dans la Feuille officielle suisse du commerce (FOSC) en date du 6 avril 2021.

Rapport de transformation

Le rapport de transformation a été 1:1, soit une action du compartiment investisseurs Procimmo Real Estate SICAV – Swiss Commercial Fund de pour une part du fonds contractuel Procimmo Swiss Commercial Fund.

Les investisseurs du fonds contractuel Procimmo Swiss Commercial Fund ont dès lors reçu le même nombre d'actions du compartiment investisseurs Procimmo Real Estate SICAV – Swiss Commercial Fund que le nombre de parts du fonds immobilier contractuel Procimmo Swiss Commercial Fund qu'ils détenaient au 21 avril 2021, immédiatement avant la transformation.

Confirmation de la société d'audit

La transformation ci-dessus a fait l'objet d'une prise de position de la société d'audit KPMG SA, Genève, en date du 3 mai 2021, à l'attention de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA.

Annonce de changement de direction de fonds

En date du 4 juin 2021, le Conseil d'administration de la SICAV informe les investisseurs du projet de changement de direction de fonds selon ce qui suit.

Dans le cadre d'un changement de direction au sens de

Genehmigung der FINMA zur Umwandlung des Vertragsfonds in einen Teilfonds der SICAV

Am 1. April 2021 veröffentlichte die FINMA ihren Beschluss zur Genehmigung der Umwandlung des Fonds Procimmo Swiss Commercial Fund in einen Anlegerteilfonds mit der Bezeichnung Anlegerteilfonds - Swiss Commercial Fund der Investmentgesellschaft mit variablem Kapital nach Schweizer Recht, Procimmo Real Estate SICAV (in Gründung), einer Gesellschaft mit externer Verwaltung, und der vorhergehenden Änderungen des Investmentfondsvertrags von Procimmo Swiss Commercial Fund, einem Fonds für die individuelle Anlage nach Schweizer Recht vom Typ „Immobilienfonds", wie von der FidFund Management SA, Nyon als Fondsleitung gemäss Vereinbarung mit der Waadtländer Kantonalbank als Depotbank am 1. Oktober 2020, 29. Dezember 2020 und 31. März 2021 im Schweizerischen Handelsamtsblatt als Veröffentlichungsorgan veröffentlicht.

Durchführung der Umwandlung des Vertragsfonds in einen Teilfonds der SICAV

Am 3. Mai 2021 hat die FidFund Management SA als Fondsleitung mit Zustimmung der Waadtländer Kantonalbank als Depotbank den Vertragsfonds Procimmo Swiss Commercial Fund in einen Teilfonds mit dem Namen Procimmo Real Estate SICAV - Swiss Commercial Fund der Immobilien-SICAV Procimmo Real Estate SICAV auf der Grundlage von Art. 95. Abs. 1 Buchstabe b KAG zum 21. April 2021 umgewandelt, gemäss Beschluss der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA vom 1. April 2021, der im Schweizerischen Handelsamtsblatt (SHAB) am 6. April 2021 veröffentlicht wurde.

Umwandlungsverhältnis

Das Umwandlungsverhältnis war 1:1, d. h. eine Aktie des Anlegerteilfonds Procimmo Real Estate SICAV - Swiss Commercial Fund für einen Anteil des Vertragsfonds Procimmo Swiss Commercial Fund.

Die Anleger des Vertragsfonds Procimmo Swiss Commercial Fund verfügen somit über die gleiche Anzahl von Anteilen am Anlegerteilfonds Procimmo Real Estate SICAV - Swiss Commercial Fund wie sie unmittelbar vor der Umwandlung am 21. April 2021 Anteile am Vertragsfonds Procimmo Swiss Commercial Fund gehalten haben.

Bestätigung der Prüfungsgesellschaft

Die obige Umwandlung war Gegenstand einer Stellungnahme der Revisionsgesellschaft KPMG SA, Genf, vom 3. Mai 2021, zuhanden der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA.

Ankündigung eines Wechsels der Fondsleitung

Mit Datum des 4. Juni 2021 informiert der Verwaltungsrat

l'art. 39 de la Loi fédérale sur les établissements financiers (LEFIN) pour le fonds à compartiments multiples de droit suisse :

Procimmo Real Estate SICAV et ses deux compartiments : entrepreneur et investisseurs.

(ci-après « le Fonds »)

Procimmo Real Estate SICAV, SICAV de droit suisse relevant du type fonds immobilier disposant d'un compartiment entrepreneur et d'un compartiment investisseurs dénommé « Swiss Commercial Fund », il est prévu de transférer la fonction de direction de fonds de FidFund Management SA à Nyon, à CACEIS (Switzerland) SA à Nyon.

Ce transfert aura lieu à la date de l'inscription au registre du commerce de la fusion de FidFund Management SA avec CACEIS (Switzerland) SA.

Pour les investisseurs, le changement de direction s'effectue sans frais.

Il est précisé ce qui suit s'agissant du changement de direction:

KPMG SA, continuera d'agir en tant qu'organe de révision du Fonds.

Le texte intégral des modifications résultant du changement de direction peut être obtenu gratuitement auprès de la direction de fonds et de la banque dépositaire.

Une publication ad hoc mentionnera la date finale effective du transfert tel qu'indiqué par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA).

Approbation de changement de direction de fonds
En date du 24 juin 2021, le Conseil d'administration de la SICAV informe les investisseurs des modifications suivantes apportées au règlement de placement de la SICAV et au prospectus, telles qu'approuvées par le Conseil d'administration en date du 26 avril 2021 et par la FINMA le 4 juin 2021.

Règlement de placement
La direction de fonds à compter du 21 juin 2021 devient CACEIS (Switzerland) SA (I §1 ch.4) :

La SICAV immobilière délègue l'administration, y compris la distribution et les décisions en matière de placement ainsi que toutes tâches administratives ou autres tâches à la direction de fonds CACEIS (Switzerland) SA, Nyon.

der SICAV die Anleger wie folgt über ein Vorhaben für den Wechsel der Fondsleitung.

Im Rahmen eines Managementwechsels im Sinne von Art. 39 des Bundesgesetzes über Finanzinstitute (FINIG) für den Fonds mit mehreren Teilfonds nach schweizerischem Recht:

Procimmo Real Estate SICAV und seine beiden Teilfonds: Unternehmer und Anleger.

(im Folgenden „Fonds")

Hinsichtlich Procimmo Real Estate SICAV, SICAV nach schweizerischem Recht vom Typ Immobilienfonds mit einem Unternehmerteilfonds und einem Anlegerteilfonds namens „Swiss Commercial Fund" ist geplant, die Fondsleitung von FidFund Management SA in Nyon auf CACEIS (Switzerland) SA in Nyon zu übertragen.

Diese Übertragung erfolgt zum Zeitpunkt der Eintragung in das Handelsregister der Fusion der FidFund Management SA mit CACEIS (Switzerland) SA.

Für die Anleger erfolgt der Wechsel des Fondmanagements kostenlos.

In Bezug auf den Managementwechsel wird Folgendes mitgeteilt:

Die KPMG SA wird weiterhin als Revisionsstelle für den Fonds tätig sein.

Der vollständige Wortlaut der Änderungen, die sich aus dem Managementwechsel ergeben, kann kostenlos bei der Fondsleitung und der Depotbank angefordert werden.

In einer Ad-hoc-Veröffentlichung wird das von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) angegebene tatsächliche Datum der Übertragung mitgeteilt werden.

Genehmigung des Wechsels der Fondsleitung
Am 24. Juni 2021 informiert der Verwaltungsrat der SICAV die Anleger über die folgende Änderung am Anlagereglement der SICAV und am Prospekt, die vom Verwaltungsrat am 26. April 2021 verabschiedet und von der FINMA am 4. Juni 2021 genehmigt wurden.

Anlagereglement
Ab dem 21. Juni 2021 geht die Fondsleitung auf CACEIS (Switzerland) SA über (I §1 Ziffer 4):

Die Immobilien-SICAV überträgt die Verwaltung einschliesslich des Vertriebs und der Anlageentscheidungen sowie aller administrativen oder sonstigen Aufgaben auf

Pour les investisseurs, le changement de direction s'effectue sans frais.

Ce changement n'a pas d'impact sur l'organe de révision et le gestionnaire de la SICAV qui demeurent toujours respectivement KPMG SA et Procimmo SA.

Le texte intégral des modifications résultant du changement de direction peut être obtenu gratuitement auprès de la direction de fonds et de la banque dépositaire.

Prospectus

1) La délégation de l'administration est remplacée par CACEIS (Switzerland) SA en tant que direction de fonds autorisée depuis le 4 juin 2007 par l'Autorité de surveillance des marchés financiers (FINMA) à exercer une activité de direction de fonds au sens des art.32 ss LEFIN dans tout le prospectus.

2) Le statut FATCA de Procimmo Real Estate SICAV est mis à jour comme suit :

Ch.1.4 Prescriptions fiscales utiles concernant la SICAV immobilière

[...]

FATCA : la SICAV est inscrite auprès des autorités fiscales américaines en tant que « registered deemed compliant FFI » au sens des sections 1471 – 1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les textes à ce sujet, ci-après «FATCA»)

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

Au 30 juin 2021, la « Procimmo Real Estate SICAV » présente des résultats très positifs malgré la crise sanitaire du COVID-19, notamment la seconde vague de cas qui a eu lieu en fin d'année 2020, et qui a impacté l'économie en général.

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

A fin juin 2021, le nombre de demande de locataires pour des mesures d'allégement pour le règlement du loyer ou de suppression du loyer simplement était de 186 contre 179 au 30 juin 2020.

Comme par le passé, le gestionnaire du fonds, par l'intermédiaire des régies, a traité chaque cas en spécifiant

die Fondsleitung CACEIS (Switzerland) SA, Nyon.

Für die Anleger erfolgt der Wechsel des Fondmanagements kostenlos.

Diese Änderung hat keine Auswirkungen auf die Revisionsstelle und den Verwalter der SICAV. Diese Funktionen werden nach wie vor von der KPMG SA bzw. Procimmo SA übernommen.

Der vollständige Wortlaut der Änderungen, die sich aus dem Managementwechsel ergeben, kann kostenlos bei der Fondsleitung und der Depotbank angefordert werden.

Prospekt

1) Anstelle einer Übertragung der Verwaltung übernimmt CACEIS (Switzerland) SA die Fondsleitung, der es seit 4. Juni 2007 von der Finanzmarktaufsicht (FINMA) genehmigt wurde, im gesamten Prospekt eine Fondsleitungstätigkeit im Sinne von Art.32 ff FINIG auszuüben.

2) Der FATCA-Status von Procimmo Real Estate SICAV wird wie folgt aktualisiert:

Ziffer 1.4 Einschlägige Steuervorschriften mit Bezug auf die Immobilien-SICAV

[...]

FATCA: Die SICAV ist bei den amerikanischen Steuerbehörden als „Registered Deemed Compliant Financial Institution" im Sinne der Abschnitte 1471 – 1474 des amerikanischen Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich der diesbezüglichen Rechtstexte, nachfolgend „FATCA") registriert.

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

Trotz der COVID-19-Krise und insbesondere der zweiten Infektionswelle, die Ende des Jahres 2020 eingetreten ist und die Wirtschaft insgesamt belastet hat, zeigt der «Procimmo Real Estate SICAV» per 30. Juni 2021 sehr positive Ergebnisse.

Zur Erinnerung: Die Mieteinnahmen der SICAV stammen zu etwa 85% aus Sektoren, deren Aktivitäten kaum oder gar nicht von Corona betroffen waren. Darüber hinaus zählen die Immobilien der SICAV über 1'300 Mieter und sind in Sachen Grösse, Geschäftstätigkeit, Vertragslaufzeiten usw. sehr unterschiedlich aufgestellt.

Ende Juni 2021 belief sich die Anzahl der Mieteranträge auf Mietkürzungen oder Mietstundungen auf insgesamt 186 im Vergleich zu 179 per 30. Juni 2020.

que toute demande devait être accompagnée des justificatifs des démarches entreprises pour obtenir les aides du Conseil Fédéral. Il y a actuellement encore neuf demandes en cours de traitement.

A ce jour, le gestionnaire du fonds estime le manque à gagner (en dehors de prolongation de baux) à moins de CHF 1.4 million soit au maximum 1.9% des loyers totaux annuels de la SICAV. Au 30 juin 2021, plus de CHF 600'000.- ont été passé en perte ce qui n'a pas impacté l'objectif de distribution du dividende. Un montant d'environ CHF 480'000.- sera régularisé sur le prochain exercice suite aux divers accords trouvés. Le solde de CHF 300'000.- sur le manque à gagner estimé par le gestionnaire est toujours en négociation. Ces accords ont eu pour effet de diminuer le risque pour la SICAV.

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

Disclaimer COVID-19

La pandémie du COVID-19 a des répercussions importantes sur les marchés des capitaux et de l'économie. Dans certains cas, des entreprises qui occupent les immeubles appartenant à la « Procimmo Real Estate SICAV » sont également concernées. Il est impossible de prédire les conséquences de la pandémie sur l'économie et la santé financière des entreprises au cours des prochains mois.

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

Bis heute schätzt die Vermögensverwalterin den Fehlbetrag (ohne Mietvertragsverlängerungen) auf weniger als CHF 1.4 Mio., d. h. maximal 1.9% der jährlichen Gesamtmieten der SICAV. Per 30. Juni 2021 sind über CHF 600'000.- als Verlust abgeschrieben worden, was sich aber nicht auf das Ziel der Dividendenausschüttung ausgewirkt hat. Gemäss den getroffenen Vereinbarungen wird im nächsten Geschäftsjahr ein Betrag von rund CHF 480'000.- festgelegt. Der von der Vermögensverwalterin geschätzte Saldo des Fehlbetrags in der Höhe von CHF 300'000.- wird immer noch verhandelt. Diese Vereinbarungen haben dazu geführt, dass das Risiko für die SICAV verringert wurde.

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

Disclaimer COVID-19

Die COVID-19-Pandemie hat erhebliche Auswirkungen auf die Kapitalmärkte und die Wirtschaft. In einigen Fällen sind auch Unternehmen betroffen, die in Liegenschaften des «Procimmo Real Estate SICAV» ansässig sind. Es ist unmöglich, die Auswirkungen der Pandemie auf die Wirtschaft und die finanzielle Gesundheit der Unternehmen in den kommenden Monaten sicher vorherzusagen.

Rapport de l'organe de révision
Bericht der Revisionsstelle

Rapport de l'organe de révision à l'Assemblée générale des actionnaires sur les comptes annuels de

PROCIMMO REAL ESTATE SICAV, Le Mont-sur-Lausanne

Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels

Opinion d'audit

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints de Procimmo Real Estate SICAV, comprenant le compartiment des actionnaires investisseurs et incluant les indications selon l'art. 89 al. 1 let. a-h et 90 de la loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), le compartiment des actionnaires entrepreneurs et le compte global (compte de fortune et bilan, compte de résultat et l'annexe) – dénommés ensemble par la suite « comptes annuels » - pour l'exercice arrêté au 30 juin 2021.

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 2 à 7, et pages 12 à 48) pour l'exercice arrêté au 30 Juin 2021 sont conformes à la loi suisse et aux statuts, au règlement de placement et au prospectus.

Bases de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit en conformité avec la loi suisse dans le respect des Normes d'audit suisses (NAS). Notre responsabilité selon ces dispositions et ces normes est décrite plus en détail dans le paragraphe du présent rapport intitulé «Responsabilité de l'organe de révision pour l'audit des comptes annuels». Nous sommes indépendants de la SICAV, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession et nous avons rempli nos autres obligations professionnelles dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Eléments clés de l'audit au titre de la circulaire 1/2015 de l'Autorité fédérale de surveillance en matière de révision (ASR)

Evaluation du portefeuille immobilier

Intégralité et exactitude de la provision pour impôts courants et de l'estimation des impôts dus en cas de liquidation

Les éléments clés de l'audit sont les éléments qui, selon notre jugement professionnel, sont les plus importants pour notre audit des comptes annuels. Nous avons examiné ces éléments dans le cadre de l'audit des comptes annuels et nous les avons pris en compte lors de la constitution de l'opinion d'audit que nous avons émise ; il n'est pas fourni d'opinion d'audit distincte à leur sujet.

Evaluation du portefeuille immobilier

Elément clé de l'audit

Au 30 juin 2021, la valeur vénale des immeubles s'élevait à CHF 1'100'049'000.

Le portefeuille immobilier de la SICAV est évalué à la valeur vénale à la date de clôture. L'évaluation est effectuée conformément à la Directive de la Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) pour les fonds immobiliers. La SICAV recourt à des experts immobiliers indépendants pour déterminer la valeur vénale des immeubles. Les experts chargés des estimations utilisent un modèle d'évaluation « Discounted cashflow (DCF) ».

Le modèle d'évaluation DCF fournit une valeur vénale qui comprend un caractère d'appréciation significatif sur les prévisions des futurs flux de trésorerie (cashflow) en relation avec la location et l'utilisation du bien immobilier (loyers du marché, taux de vacance, frais d'entretien et coûts de rénovation), ainsi que sur le taux d'actualisation utilisé.

Nous considérons cet élément comme étant clé pour l'audit car une variation d'une de ces hypothèses pourrait avoir un effet significatif sur la valeur vénale du portefeuille immobilier.

Notre approche

Dans le cadre de nos procédures d'audit concernant les estimations de la valeur vénale du portefeuille immobilier, nous avons évalué les qualifications et l'indépendance des experts utilisés par la SICAV. Nous avons examiné et pris en compte le système de contrôle interne mis en place par la SICAV pour l'évaluation des immeubles. Nous avons également eu recours à l'appui de nos spécialistes dans le domaine de l'immobilier dans le cadre de nos travaux d'audit sur l'évaluation du portefeuille immobilier.

Basé sur un échantillon sélectionné en fonction de facteurs quantitatifs et qualitatifs, nous avons notamment effectué les procédures d'audit suivantes :

- examen critique du modèle retenu pour déterminer la juste valeur ;
- plausibilisation des hypothèses utilisées, en particulier en ce qui concerne le taux d'actualisation, les loyers du marché, le taux de vacance, les frais d'entretien et les coûts de rénovation, ceci sur la base des chiffres passés, de benchmarks, d'informations accessibles au public et de notre connaissance du marché.

Nous avons également examiné la pertinence des informations figurant dans les comptes annuels, en lien avec l'évaluation des immeubles.

Pour plus d'informations concernant l'évaluation du portefeuille immobilier voir :

- Pages 16 à 20 : Inventaire des immeubles
- Pages 34 à 37 : Principes d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire

Intégralité et exactitude de la provision pour impôts courants et de l'estimation des impôts dus en cas de liquidation

Elément clé de l'audit

Au 30 Juin 2021, la provision pour impôts courants de l'exercice s'élevait à CHF 7'882'305 (inclus dans les autres engagements à court terme) et l'estimation des impôts dus en cas de liquidation à CHF 8'271'457. La SICAV utilise l'aide d'un conseiller fiscal externe pour le calcul des impôts.

L'estimation des impôts dus en cas de liquidation dépend de plusieurs facteurs, notamment de l'évaluation des immeubles en date de clôture, du prix de revient de ces derniers et des taux d'impôt utilisés qui dépendent de l'emplacement respectif des différentes propriétés et de la durée de détention pour les immeubles situés dans les cantons appliquant le système moniste.

La provision pour impôts courants se compose de l'addition des impôts immobiliers complémentaires et fonciers, de l'impôt sur le capital et de l'impôt sur le bénéfice, ainsi que de l'impôt spécial sur les gains immobiliers en cas d'aliénation pour les immeubles situés dans les cantons appliquant le système moniste. Le calcul de ces impôts se base sur les revenus et charges attribués à chaque immeuble et sur les taux d'impôts qui varient en fonction du canton et de la commune de situation de chaque immeuble.

Nous considérons cet élément comme étant clé pour l'audit car une erreur dans le calcul des impôts pourrait avoir un effet significatif sur le montant de la provision pour impôts courants et de l'estimation des impôts dus en cas de liquidation.

Notre approche

Dans le cadre de nos procédures d'audit concernant la provision pour impôts courants et l'estimation des impôts dus en cas de liquidation, nous avons impliqué nos spécialistes dans le domaine de la fiscalité, qui ont réalisé une revue critique des calculs effectués.

Sur la base d'un échantillon du portefeuille immobilier au 30 Juin 2021, nous avons notamment effectué les procédures d'audit suivantes concernant les impôts dus en cas de liquidation :

- examen critique de la méthode de calcul pour l'estimation des impôts dus en cas de liquidation ;
- examen des taux d'imposition retenus par immeubles et par canton / commune ;
- vérification des valeurs utilisées dans le calcul, notamment réconciliation avec les valeurs vénales des immeubles et les prix de revient ;
- réconciliation des positions fiscales calculées avec la comptabilité.

Sur la base d'un échantillon du portefeuille immobilier au 30 Juin 2021, nous avons notamment effectué les procédures d'audit suivantes concernant les impôts courants :

- réconciliation des revenus et charges attribués aux immeubles ;
- revue des valeurs fiscales retenues ;
- examen des taux d'impôts appliqués.

Responsabilité du conseil d'administration pour les comptes annuels

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions légales et aux statuts, au règlement de placement et au prospectus. Le conseil d'administration est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement des comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, le conseil d'administration est responsable d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Il a en outre la responsabilité de présenter, le cas échéant, les éléments en rapport avec la capacité de la société à poursuivre ses activités et d'établir le compte de fortune et bilan sur la base de la continuité de l'exploitation, sauf s'il existe une intention de liquidation ou de cessation d'activité, ou s'il n'existe aucune autre solution alternative réaliste.

Responsabilité de l'organe de révision pour l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé en conformité avec la loi suisse dans le respect des NAS permette toujours de détecter une anomalie qui pourrait exister. Des anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influer sur les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit en conformité avec la loi suisse dans le respect des NAS, nous exerçons notre jugement professionnel et nous faisons preuve d'esprit critique. En outre :

— Nous identifions et nous évaluons les risques d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, nous planifions et mettons en œuvre des mesures d'audit en réponse à ces risques, et nous réunissons les éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, des déclarations volontairement erronées faites à l'auditeur ou le contournement de contrôles internes.

— Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de planifier des mesures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur le fonctionnement efficace du contrôle interne de la SICAV.

— Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations fournies les concernant.

— Nous évaluons si l'établissement du compte de fortune et bilan par le conseil d'administration selon le principe de la continuité de l'exploitation est adéquat et si, sur la base des éléments probants recueillis, des incertitudes significatives existent en rapport avec des événements ou des faits, qui pourraient jeter un doute considérable sur les capacités de la société à poursuivre son exploitation. Si nous arrivons à la conclusion qu'il existe une incertitude significative, nous sommes dans l'obligation d'attirer l'attention dans notre rapport sur les informations correspondantes dans l'annexe aux comptes annuels ou, si les informations qu'elle contient sont inappropriées, de rendre une opinion d'audit avec réserve ou défavorable. Nous établissons nos conclusions sur la base des éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou faits futurs peuvent toutefois conduire à l'abandon par la société de la continuité de l'exploitation.

Nous nous entretenons avec le conseil d'administration ou avec sa commission compétente, notamment sur l'étendue planifiée et sur le calendrier de l'audit, ainsi que sur les constatations d'audit significatives, y compris les faiblesses significatives éventuelles dans les contrôles internes constatées lors de notre audit.

Nous remettons au conseil d'administration ou à sa commission compétente une déclaration, dans laquelle nous confirmons avoir respecté les règles d'éthique professionnelles pertinentes relatives à l'indépendance, et nous nous entretenons avec eux sur toutes les relations et autres éléments qui peuvent raisonnablement apparaître comme portant atteinte à notre indépendance, ainsi que, le cas échéant, sur les mesures visant à éliminer les menaces ou sur les mesures de protection prises.

Parmi les éléments sur lesquels nous nous sommes entretenus avec le conseil d'administration ou avec sa commission compétente, nous déterminons ceux qui ont été les plus importants dans l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent ainsi des éléments clés de l'audit. Nous décrivons ces éléments dans notre rapport, sauf si la loi ou d'autres dispositions réglementaires en interdisent la publication. Dans des cas extrêmement rares, nous pouvons parvenir à la conclusion de ne pas communiquer un élément dans notre rapport, car il serait raisonnablement possible de s'attendre à ce que les conséquences négatives qui en seraient liées excèderaient les avantages d'une telle communication pour l'intérêt public.

Rapport sur les autres obligations légales et réglementaires

Conformément à l'art. 728a, al. 1, ch. 3, CO et à la Norme d'audit suisse 890, nous confirmons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du conseil d'administration.

En outre, nous attestons que la proposition relative à l'emploi du résultat du compartiment des actionnaires investisseurs et du bénéfice au bilan du compartiment des actionnaires entrepreneurs est conforme à la loi suisse et aux statuts et recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

KPMG SA

Olivier Gauderon
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Bruno Beça
Expert-réviseur agréé

Genève, le 22 septembre 2021

KPMG SA, Esplanade de Pont-Rouge 6, CH-1211 Genève 26

© 2021 KPMG SA, société anonyme suisse, est une filiale de KPMG Holding SA, elle-même membre de l'organisation mondiale KPMG d'entreprises indépendantes rattachées à KPMG International Limited, une société à responsabilité limitée de droit anglais. Tous droits réservés.

PROCIMMO
REAL ESTATE SICAV

Procimmo SA

Procimmo SA
Rue de Lausanne 64
CH-1020 Renens
Téléphone : +41 (0)21 651 64 30

Löwenstrasse 20
8001 Zürich
Telefon: +41 (0)43 817 70 40

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

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

PROCIMMO
REAL ESTATE SICAV