
PROCIMMO REAL ESTATE SICAV

2021

Rapport semestriel au 31 décembre 2021
Halbjahresbericht per 31. Dezember 2021

Procimmo Real Estate SICAV, avec siège à Renens, 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.

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.

Procimmo Real Estate SICAV mit Sitz in Renens 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:

- Untermertelfonds
- 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 Untermertelfonds 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.

Der Teilfonds ist nicht in Anteilklassen 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.

Direction de fonds / Fondsleitung

CACEIS (Switzerland) SA

Route de Signy 35
CH-1260 Nyon / VD

Banque dépositaire / Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise

Place Saint-François 14
CH-1001 Lausanne / VD

Procimmo Real Estate SICAV

Conseil d'administration

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

Direction / Fondsleitung CACEIS (Switzerland) SA
Route de Signy 35
CH-1260 Nyon / VD

Gestionnaire / Vermögensverwalter: 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 Mme Olivia Siger / [Yasmine Ghulam und Olivia Siger als zuständige Mitarbeiter.](#)

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 / [Liegenschaftverwaltung](#)

Naef Immobilier Lausanne SA – Lausanne / [Lausanne](#)
Privera AG – Gümliigen / [Gümliigen](#)
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](#)
SEG Solution SA – Lausanne / [Lausanne](#)

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 Vincent **Di Méo**
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.

Rapport de gestion de Procimmo SA au 31 décembre 2021

Le véhicule Procimmo Real Estate SICAV termine son premier semestre avec un résultat net en hausse à CHF 18'053'312.- contre CHF 13'387'399.- (+ 34.9% / + CHF 4'665'913.-) sur la même période, il y a douze mois. Le résultat de l'exercice augmente à nouveau de manière substantielle à CHF 27'950'553.- contre CHF 23'999'442.- (+ 16.5% / + CHF 3'951'637.-) sur la période précédente. Le rendement de placement augmente également à 7.52% sur douze mois (31.12.2020 : 6.61%).

Du 1er juillet 2021 au 31 décembre 2021, les revenus locatifs semestriels de la SICAV continuent de progresser pour atteindre CHF 31'437'191.- contre CHF 29'376'038.- (+ 7.0% / + CHF 2'061'152.-) sur la même période douze mois plus tôt. L'évolution des charges est respectivement de CHF 14'624'362.- contre CHF 16'120'519.- (- 9.3% / - CHF 1'496'157.-) l'année dernière.

La fortune nette de la SICAV progresse à CHF 865'351'323.- et la fortune brute à CHF 1'219'755'802.- contre CHF 1'081'914'641.- au 31 décembre 2020. La valeur de marché de tous les biens immobiliers continue également d'augmenter pour s'établir à CHF 1'187'907'000.-, en hausse de 14.0% sur douze mois.

La valeur nette d'inventaire (VNI) augmente et s'affiche à CHF 145.10 par action contre CHF 140.35 au 31 décembre 2020.

Analyse des six premiers mois

Poursuivant sa stratégie d'acquisition de propriétés commerciales à rendements élevés en Suisse Romande, la SICAV a intégré dans son portefeuille le centre commercial Outlet Aubonne, dans le canton de Vaud en novembre 2021, composé d'une cinquantaine de locataires. D'une valeur vénale de CHF 106'839'000.-, les deux bâtiments, qui génèrent un loyer annuel de CHF 7'400'000.- environ du fait de la fréquentation actuelle du centre, ont été achetés pour un prix de CHF 98'227'718.-. Le gestionnaire de la SICAV s'en félicite car ce centre incontournable du bassin lémanique offre un rendement supérieur à la moyenne avec des locataires solides et satisfaits.

En janvier 2021, la SICAV avait déjà renforcé sa position dans le commerce de détail en concluant une transaction de « sale-and-lease-back » de 20 ans avec Conforama à Bussigny (VD), qui devenait alors un des locataires principaux du fonds avec Decathlon. Ces partenariats toujours renforcés avec les acteurs importants du secteur sont autant de relais de croissance pour la SICAV, qui les accompagne dans tous leurs besoins immobiliers. Un exemple : une des dernières halles logistiques du site d'Onnens (VD), d'une surface de 4'500 m2 environ, a été louée à Décathlon sur le second semestre 2021.

L'acquisition de l'Outlet à Aubonne a été financée par la vente de deux propriétés situées à Kloten (ZH) et Muri (AG), ainsi que par une augmentation de capital de CHF 89'956'772.- qui a été entièrement souscrite. Cette augmentation de capital a également permis à la SICAV de ramener son endettement à 28.07% (29.53% au 31.12.2020).

Le taux de perte sur loyers est en baisse, passant de 13.74% au 31 décembre 2020 à 12.24% au 31 décembre 2021.

Le gestionnaire de la SICAV a finalisé en fin d'année la location du bâtiment de Puidoux (VD) en signant un bail de huit ans d'environ 1'500 m2 de productions et 400 m2 de bureaux avec une entreprise éthique portugaise du café. Le site de Bellach (SO) d'une surface de 1'350 m2 a été entièrement reloué à un réparateur automobile, à la suite de la faillite du précédent locataire. A Frauenkappelen (BE), 1'200 m2 restitués par la société OTTO's ont été loués. A Biberist (SO), 2'500 m2 environ ont été loués de façon temporaire en attendant le redéveloppement du site.

Un permis a été délivré pour rénover un étage du bâtiment d'activités de Sainte-Croix (VD). Le canton de Vaud a accepté de subventionner une partie des travaux pour accueillir une école spécialisée.

Au 31 décembre 2021 la durée résiduelle moyenne de baux WAULT est de 5.5 ans.

Le TER (GAV) baisse de manière substantielle pour s'établir à 0.81% contre 0.94% l'année passée. Sur l'exercice annuel, le gestionnaire de la SICAV prévoit un TER (GAV) inférieur à 0.90%.

Développements

En 2022, les projets « Ideal Park » à Lonay (VD) et celui de Préveranges (VD), Vuasset 6, feront l'objet d'une attention particulière, tant d'un point de vue construction que commercialisation. Le dernier bâtiment construit, Vuasset 8, continue à se remplir avec la signature récente de plusieurs baux.

En Suisse Alémanique, le bâtiment industriel de Rümlang (ZH) n'était plus exploitable pour diverses raisons (sécurité incendie, équipements, amiante). Or, un bâtiment plus grand peut y être construit et la zone, proche de l'aéroport, s'est fortement développée dernièrement. Afin de tirer profit de ce potentiel, le gestionnaire de la SICAV a fait démolir le bâtiment et assainir le site. Un concessionnaire automobile va utiliser la parcelle en attendant son développement.

A Otelfingen (ZH), un bâtiment vétuste va être démolé et le gestionnaire de la SICAV compte déposer un permis en 2022 pour optimiser les revenus du site. Ce projet prendra en compte les critères ESG ; le gestionnaire de la SICAV projette notamment de raccorder cette parcelle au chauffage à distance du secteur, de façon à proposer aux futurs locataires les meilleures prestations pour leur confort et le respect des enjeux environnementaux.

Stratégie

La stratégie de la SICAV est d'optimiser ses revenus et ses coûts afin de proposer un dividende toujours plus important à ses investisseurs. En ce sens, le gestionnaire de la SICAV prévoit la distribution de CHF 5.50 par action sur l'année 2022.

Dans cette optique d'amélioration constante, le gestionnaire de la SICAV travaille activement aux développements existants du véhicule de placement. La part de projets de développement du portefeuille augmentera en 2022 avec l'acquisition de deux parcelles supplémentaires, l'une à Mont-sur-Rolle (VD) et l'autre à Villeneuve (VD), ce qui représente un potentiel nouveau de création de valeur et de revenus pour la SICAV.

Le financement de ces projets sera en partie assuré par la vente de certains actifs qui ont une taille trop modeste pour le portefeuille, ou pour d'autres critères ne rentrant plus dans la stratégie de la SICAV.

L'année 2022 verra une accélération dans les travaux des projets de Lonay et de Vuasset 6. La communication relative à ces projets de développements sera intensifiée et le gestionnaire a bon espoir que les discussions en cours pour des réservations de location aboutiront à des baux avec des locataires de premier ordre.

Enfin, à l'image de l'acquisition de l'Outlet Aubonne, la SICAV reste attentive à toute opportunité d'acquisition majeure où le couple rendement-risque est jugé supérieur au marché.

Geschäftsbericht der Procimmo SA per 31. Dezember 2021

Der Procimmo Real Estate SICAV schliesst das erste Halbjahr mit einem höheren Nettoertrag von CHF 18'053'312.- ab gegenüber CHF 13'387'399.- (+ 34.9% / + CHF 4'665'913.-) in der gleichen Periode zwölf Monate zuvor. Der Gesamterfolg steigt erneut substanziell auf CHF 27'950'553.- an gegenüber CHF 23'999'442.- in der Vorjahresperiode (+ 16.5% / + CHF 3'951'637.-). Die Anlagerendite erhöht sich über zwölf Monate berechnet ebenfalls auf 7.52% (31.12.2020: 6.61%).

Vom 1. Juli 2021 bis zum 31. Dezember 2021 steigen die halbjährlichen Mietzinseinnahmen der SICAV weiter auf CHF 31'437'191.- an gegenüber CHF 29'376'038.- (+ 7.0% / + CHF 2'061'152.-) in der gleichen Periode zwölf Monate zuvor. Die Entwicklung der Aufwände beläuft sich auf CHF 14'624'362.- gegenüber CHF 16'120'519.- (- 9.3% / - CHF 1'496'157.-) im Vorjahr.

Das Nettofondsvermögen der SICAV steigt auf CHF 865'351'323.- an und das Gesamtfondsvermögen auf CHF 1'219'755'802.- gegenüber CHF 1'081'914'641.- per 31. Dezember 2020. Der Verkehrswert aller Immobilien nimmt ebenfalls weiter zu und beläuft sich auf CHF 1'187'907'000.-, was einem Anstieg von 14.0% über die letzten zwölf Monate entspricht.

Der Nettoinventarwert (NIW) steigt auf CHF 145.10 pro Aktie gegenüber CHF 140.35 per 31. Dezember 2020.

Analyse der ersten sechs Monate

In Fortsetzung ihrer Strategie, renditestarke Geschäftsimmobilien in der Westschweiz zu erwerben, nahm die SICAV im November 2021 das Outlet-Einkaufszentrum Aubonne im Kanton Waadt in ihr Portfolio auf, das aus rund fünfzig Mietern besteht. Die beiden Gebäude mit einem Verkehrswert von CHF 106'839'000.-, die aufgrund der aktuellen Nutzung des Zentrums eine Jahresmiete von rund CHF 7'400'000.- generieren, wurden für CHF 98'227'718.- gekauft. Die Vermögensverwalterin der SICAV freut sich darüber, da dieses unumgängliche Zentrum im Genferseebecken eine überdurchschnittliche Rendite mit soliden und zufriedenen Mietern bietet.

Im Januar 2021 hatte die SICAV ihre Position im Einzelhandel bereits gestärkt, indem sie eine 20-jährige «Sale-and-Lease-Back»-Transaktion mit der Firma Conforama in Bussigny (VD) abschloss, die damals neben Decathlon zu einem der Hauptmieter des Fonds wurde. Diese immer wieder verstärkten Partnerschaften mit wichtigen Akteuren des Sektors sind für die SICAV ein Wachstumsglied, das sie bei allen ihren Immobilienbedürfnissen begleitet. Ein Beispiel: Eine der letzten Logistikhallen am Standort Onnens (VD) mit einer Fläche von rund 4'500 m2 wurde im zweiten Halbjahr 2021 an Decathlon vermietet.

Die Akquisition des Outlets in Aubonne wurde durch den Verkauf von zwei Liegenschaften in Kloten (ZH) und Muri (AG) sowie durch eine Kapitalerhöhung von CHF 89'956'772.- finanziert, die vollständig gezeichnet wurde. Diese Kapitalerhöhung ermöglichte es der SICAV auch, ihre Verschuldung auf 28.07% zu senken (29.53% per 31.12.2020).

Die Mietausfallrate sinkt von 13.74% per 31. Dezember 2020 auf 12.24% per 31. Dezember 2021.

Die Vermögensverwalterin der SICAV schloss Ende des Jahres die Vermietung des Gebäudes in Puidoux (VD) ab, indem sie einen achtjährigen Mietvertrag von rund 1'500 m2 Produktionsfläche und 400 m2 Bürofläche mit einem portugiesischen sozialen Kaffeeunternehmen Delta Café unterzeichnete. Das Gebäude am Standort Bellach (SO) mit einer Fläche von 1'350 m2 wurde nach dem Konkurs des vorherigen Mieters vollständig an eine Autoreparaturwerkstatt weitervermietet. In Frauenkappelen (BE) wurden 1'200 m2, die von der Firma OTTO's zurückgegeben worden waren, neu vermietet. In Biberist (SO) wurden rund 2'500 m2 vorübergehend bis zur Neuentwicklung des Standorts vermietet.

In Sainte-Croix (VD) wurde eine Genehmigung erteilt, um ein Stockwerk in einer Gewerbeimmobilie zu renovieren. Der Kanton Waadt hat sich bereit erklärt, einen Teil der Arbeiten zu subventionieren, um eine Sonderschule unterzubringen.

Per 31. Dezember 2021 liegt die durchschnittliche Restmietdauer WAULT bei 5.5 Jahren.

Die TER (GAV) sinkt erheblich und liegt bei 0.81% gegenüber 0.94% im letzten Jahr. Auf das Berichtsjahr bezogen sieht die Vermögensverwalterin der SICAV eine TER unterhalb von 0.90% vor.

Entwicklungen

Im Jahr 2022 werden die Projekte «Ideal Park» in Lonay (VD) und das Projekt in Préveranges (VD), Vuasset 6, sowohl aus baulicher als auch aus kommerzieller Sicht besondere Aufmerksamkeit erhalten. Das zuletzt errichtete Gebäude, Vuasset 8, füllt sich weiterhin, da kürzlich mehrere Mietverträge unterzeichnet wurden.

In der Deutschschweiz war das Industriegebäude in Rümlang (ZH) aus verschiedenen Gründen (Brandschutz, Ausstattung, Asbest) nicht mehr nutzbar. Nun kann dort ein grösseres Gebäude errichtet werden, und das Gebiet in der Nähe des Flughafens hat sich in letzter Zeit stark entwickelt. Um dieses Potenzial zu nutzen, liess die Vermögensverwalterin der SICAV das Gebäude abreißen und das Gelände sanieren. Ein Autohändler wird das Grundstück bis zu seiner Entwicklung nutzen.

In Otelfingen (ZH) soll ein veraltetes Gebäude abgerissen werden und die Vermögensverwalterin der SICAV beabsichtigt, 2022 eine Baugenehmigung einzureichen, um die Erträge des Grundstücks zu optimieren. Dieses Projekt wird dabei ESG-Kriterien berücksichtigen; die Vermögensverwalterin der SICAV plant insbesondere, das Grundstück an die Fernwärmeversorgung des Sektors anzuschliessen, um den zukünftigen Mietern die besten Leistungen für ihren Komfort und die Einhaltung von Umweltbelangen zu bieten.

Strategie

Die Strategie der SICAV besteht darin, ihre Erträge und Kosten zu optimieren, um ihren Anlegern eine immer höhere Dividende anbieten zu können. In diesem Sinne plant die Vermögensverwalterin der SICAV die Ausschüttung von CHF 5.50 pro Aktie für das Jahr 2022.

Im Bestreben nach ständiger Verbesserung arbeitet die Vermögensverwalterin der SICAV aktiv an den bestehenden Entwicklungen des Anlagevehikels. Der Anteil der Entwicklungsprojekte im Portfolio wird 2022 durch den Erwerb von zwei zusätzlichen Parzellen erhöht, eine in Mont-sur-Rolle (VD) und eine in Villeneuve (VD), was ein neues Wertschöpfungs- und Ertragspotenzial für die SICAV darstellt.

Die Finanzierung dieser Projekte wird zum Teil durch den Verkauf bestimmter Vermögenswerte sichergestellt, die zu klein für das Portfolio sind oder aus anderen Gründen nicht mehr in die Strategie der SICAV passen.

Im Jahr 2022 werden die Arbeiten an den Projekten «Lonay» und «Vuasset 6» beschleunigt. Die Kommunikation bezüglich dieser Entwicklungsprojekte wird intensiviert werden und die Vermögensverwalterin ist zuversichtlich, dass die laufenden Gespräche zu Mietreservierungen zu Mietverträgen mit erstklassigen Mietern führen werden.

Schliesslich bleibt die SICAV nach dem Vorbild der Akquisition des Outlet Aubonne aufmerksam gegenüber allen grösseren Kaufgelegenheiten, bei denen das Rendite-Risiko-Verhältnis besser als der Markt eingeschätzt wird.

Chiffres résumés / Kennzahlen

		31 décembre 2020 31. Dezember 2020	31 décembre 2021 31. Dezember 2021
Fortune totale SICAV immobilière / Immobilien SICAV Gesamtvermögen	CHF	1'081'914'641.08	1'219'755'801.68
Fortune nette SICAV immobilière / Immobilien SICAV Nettovermögen	CHF	752'916'598.09	865'351'323.27
Valeur vénale estimée des immeubles terminés / Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	1'036'293'300.00	1'177'680'200.00
Valeur vénale estimée des immeubles en construction (y.c. le terrain) / Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	5'479'800.00	10'226'800.00

	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 gain en capital Ausschüttung des Kapitalgewinns	Total ⁽¹⁾ Total
		CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
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 - Compartiment investisseurs	5'365'218	782'475'224.81	145.85	5.40	0.00	5.40
31.12.2021 - Compartiment investisseurs	5'961'353	865'101'323.27	145.10	0.00	0.00	0.00
30.06.2021 - Compartiment entrepreneurs	250	250'000.00	1'000.00	0.00	0.00	0.00
31.12.2021 - Compartiment entrepreneurs	250	250'000.00	1'000.00	0.00	0.00	0.00

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

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

	31 décembre 2020 31. Dezember 2020	31 décembre 2021 31. Dezember 2021
Compartiment Investisseurs / Anlegerteilvermögen - Swiss Commercial Fund		
Taux de perte sur loyers / Mietausfallrate *	13.74%	12.24%
Coefficient d'endettement / Fremdfinanzierungsquote	29.53%	28.07%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) / Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	64.69%	67.22%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER _{REF} (GAV)) / Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (GAV))	0.94%	0.81%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER _{REF} (MV)) / Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (MV))	1.22%	1.06%
Rendement des fonds propres (ROE) / Eigenkapitalrendite (ROE)	3.17%	3.22%
Rendement du capital investi (ROIC) / Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.43%	2.47%
Coefficient de distribution / Ausschüttungsquote	NA	NA
Agio / Agio	11.86%	15.58%
Rendement de placement / Anlagerendite **	6.61%	7.52%
Rendement sur distribution / Ausschüttungsrendite	NA	NA

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	Exercice comptable 31.12.20 - 31.12.21 In der Berichtsperiode 31.12.20 - 31.12.21
Procimmo Real Estate SICAV	-5.76%	10.96%	160.54%	10.96%
SXI Real Estate Funds Index ***	10.81%	7.32%	157.47%	7.32%

* 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 31.12.2021 / bis 31.12.2021

(2) du 8.11.2007 au 31.12.2021 (performance cumulative) / Vom 8.11.2007 bis 31.12.2021 (kumulierte Performance)

Compte de fortune / Vermögensrechnung

Compartiment Investisseurs / Anlegerteilvermögen - Swiss Commercial Fund

	31.12.2020	31.12.2021
	CHF	CHF
Actifs / Aktiven		
Avoirs en banque / Bankguthaben		
Avoirs à vue / Bankguthaben auf Sicht	22'491'765.37	3'591'439.23
Immeubles / Immobilien		
Immeubles d'habitation en propriété par étage / Stockwerkeigentum in Wohnbauten	508'300.00	510'200.00
Immeubles à usage mixte / Gemischte Bauten	43'763'000.00	50'970'000.00
Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften	942'872'000.00	1'075'951'000.00
Immeubles à usage commercial en propriété par étage / Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften	49'150'000.00	50'249'000.00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	5'479'800.00	10'226'800.00
Total immeubles / Total Immobilien	1'041'773'100.00	1'187'907'000.00
Autres actifs / Sonstige Vermögenswerte	17'649'775.71	28'007'362.45
Total des actifs / Total Gesamtfondsvermögen	1'081'914'641.08	1'219'505'801.68
Passifs / Passiven		
Engagements à court terme / Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Dettes hypothécaires à court terme / Kurzfristige Hypothekarschulden	52'199'000.00	105'248'740.00
Autres engagements à court terme / Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	13'956'182.42	12'872'988.14
Engagements à long terme / Langfristige Verbindlichkeiten		
Dettes hypothécaires à long terme / Langfristige Hypothekarschulden	255'416'500.00	228'236'500.00
Autres engagements à long terme / Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Total des passifs / Total Verbindlichkeiten	321'571'682.42	346'358'228.14
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation / Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	760'342'958.66	873'147'573.54
Liquidationssteuern		
Estimation des impôts dus en cas de liquidation / Geschätzte Liquidationssteuern	-7'426'360.57	-8'046'250.27
Fortune nette / Nettofondsvermögen	752'916'598.09	865'101'323.27
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	757'889'333.19	782'475'224.81
Distribution / Ausschüttung	-28'972'177.20	-32'191'306.20
Solde des mouvements d'actions / Saldo der Bewegungen von Aktien	0.00	86'866'851.69
Résultat total / Gesamterfolg	23'999'442.10	27'950'552.97
Fortune nette de la SICAV à la fin de l'exercice / Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	752'916'598.09	865'101'323.27
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	596'135.00
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	5'961'353.00
Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période		
Nettoinventarwert pro Aktie am Ende des Rechnungsjahres	140.35	145.10

Compte de résultat / Erfolgsrechnung

Compartiment Investisseurs / Anlegerteilvermögen - Swiss Commercial Fund	01.07.2020	01.07.2021
	31.12.2020	31.12.2021
	CHF	CHF
Revenus / Erträge		
Revenus locatifs / Mietzinseinnahmen	29'376'038.48	31'437'190.87
Intérêts bancaires / Bankzinsen	263.82	-27'859.02
Intérêts négatifs / Negative Zinsen	-5'984.14	0.00
Intérêts intercalaires / Bauzinsen	10'966.21	26'405.00
Autres revenus locatifs / Sonstige Mietzinseinnahmen	126'633.92	119'262.86
Autres revenus / Andere Erträge	0.00	0.00
Participation des souscripteurs aux revenus courus / Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien	0.00	1'122'674.31
Total des produits / Total Erträge	29'507'918.29	32'677'674.02
Charges / Aufwand		
Intérêts hypothécaires (y.c. les intérêts de prêts garantis par hypothèque) / Hypothekarzinsen (einschl. Zinsen für grundpfandgesicherte Darlehen)	1'840'789.52	1'748'454.52
Autres intérêts passifs / Andere Passivzinsen	66'769.00	66'769.00
Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen	1'516'938.95	1'779'529.25
Administration des immeubles : / Liegenschaftenverwaltung:		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.) / a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, Liegenschaftssteuer, etc.)	3'010'824.38	3'169'437.73
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance) / b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	904'457.95	846'560.68
Impôts / Direkte Steuern	4'126'697.36	3'217'762.62
Frais d'estimation et d'audit / Schätzungs- und Prüfaufwand	121'282.50	85'160.40
Frais d'avocats / Anwaltskosten	3'142.95	71'143.20
Frais bancaires / Bankgebühren	157'997.67	215'986.62
Autres charges (dont frais de publications, d'impression, ...) / Weitere Kosten (Publikations-, Druck- Kosten, etc.)	8'850.48	16'754.47
Rémunérations réglementaires versées : / Reglementarische Vergütungen an:		
à la direction / die Fondsleitung	4'039'184.82	3'395'326.70
à la banque dépositaire / die Depotbank	161'931.47	174'814.39
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux / Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	161'652.29	-163'337.14
Total des charges / Total Aufwand	16'120'519.34	14'624'362.44
Résultat net / Nettoertrag	13'387'398.95	18'053'311.58
Gains/pertes sur investissements réalisés (-es) / Realisierter Kapitalgewinn/ -Verlust	0.00	847'462.97
Résultat réalisé / Realisierter Erfolg	13'387'398.95	18'900'774.55
Gains/Pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation) / Nichtrealisierter Kapitalgewinn/ -verlust (Variation)	10'612'043.15	9'049'778.42
Résultat de l'exercice / Gesamterfolg des Rechnungsjahres	23'999'442.10	27'950'552.97
Utilisation du résultat / Verwendung des Erfolges		
Résultat réalisé / Realisierter Erfolg	13'387'398.95	18'900'774.55
Report de l'exercice précédent / Vortrag des letzten Rechnungsjahres	13'903'800.57	22'409'451.84
Résultat disponible pour être réparti / Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	27'291'199.52	41'310'226.39
Résultat pouvant être versé aux investisseurs / Zur Ausschüttung an die Anleger vorhandener Betrag	27'291'199.52	41'310'226.39
Distribution gain en capital / Zur Ausschüttung bestimmter Kapitalgewinn	0.00	0.00
Distribution revenus / Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	0.00	0.00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs / Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	0.00	0.00
Report à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung	27'291'199.52	41'310'226.39

Inventaire des immeubles / Immobilieninventar

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

		Prix de revient Gestehungskosten en / in CHF	Valeur vénale estimée Geschätzter Verkehrswert en / in CHF	Loyers encaissés ⁽¹⁾ Erzielte Mieteinnahmen ⁽¹⁾ en / in CHF	Total Vacant Leerstände gesamt
VD	Sainte-Croix				
	⁽²⁾ Alpes 27-29	617'730.05	510'200.00	14'400.00	0.00%
Totaux / Total		617'730.05	510'200.00	14'400.00	

Immeubles à usage mixte Gemischte Bauten

NE	Neuchâtel				
	Faubourg du Lac 10	1'899'895.50	2'780'000.00	69'918.00	0.00%
VD	Lausanne				
	Rue de la Borde 3 a, b, c, d et 5 c, d	40'118'893.18	48'190'000.00	940'037.30	14.01%
Totaux / Total		42'018'788.68	50'970'000.00	1'009'955.30	

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

		Prix de revient Gestehungskosten en / in CHF	Valeur vénale estimée Geschätzter Verkehrswert en / in CHF	Loyers encaissés ⁽¹⁾ Erzielte Mieteinnahmen ⁽¹⁾ en / in CHF	Total Vacant Leerstände gesamt
AG	Muri				
	Pilatusstrasse 19	-	-	265'866.71	-
AR	Herisau				
	Walke 43	11'190'668.45	16'360'000.00	467'530.95	3.30%
BE	Burgdorf				
	Buchmattstrasse 4, 4A, 6	12'460'406.84	13'730'000.00	501'858.00	10.50%
	Kirchbergstrasse 190	8'984'099.81	7'323'000.00	132'290.00	61.79%
	Frauenkappelen				
	Murtenstrasse 110, 112	7'393'160.85	6'810'000.00	134'206.90	29.84%
	Urtenen-Schönbühl				
	Moosstrasse 11	5'493'475.80	5'936'000.00	247'386.00	0.15%
BL	Münchenstein				
	Venedigstrasse 31	5'768'642.70	6'008'000.00	251'790.45	0.21%
FR	Bussy				
	Route des Marechets 139	2'668'400.78	2'281'000.00	58'379.00	15.65%
	Domdidier				
	Route de l'Industrie 87	5'296'983.73	5'100'000.00	196'591.80	18.28%
	Rossens				
	Route de Montena 63, 65A, B	23'787'511.23	25'910'000.00	727'500.00	0.00%
	Vuisternens-en-Ogoz				
	Route de Rueyres 12	6'283'002.42	4'553'000.00	118'770.00	46.61%
GE	Perly-Certoux				
	Route de Saint-Julien 273, 275, 277	12'710'988.89	14'775'000.00	443'302.00	8.94%
JU	Porrentruy				
	Chemin des Grandes-Vies 19, 21	4'433'612.95	3'095'000.00	138'712.00	19.53%
NE	Boudry				
	Chemin des Conrardes 12	16'349'954.36	19'596'000.00	517'968.00	14.42%
	La Chaux-de-Fonds				
	Route de l'Helvétie 283	19'274'395.92	21'817'000.00	768'859.30	3.70%
	Neuchâtel				
	Rue des Draizes 3, 5, 7	30'594'415.40	36'970'000.00	1'136'882.80	2.87%
	Peseux				
	Rue de la Gare 4	17'470'634.50	18'062'000.00	368'964.90	43.69%

1. Inclus les loyers à recevoir / Inkl. zu erhaltende Mieten

2. Immeubles d'habitation en propriété par étage / Stockwerkeigentum in Wohnbauten

3. Immeubles à usage commercial en propriété par étage / Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften

		Prix de revient Gestehungskosten en / in CHF	Valeur vénale estimée Geschätzter Verkehrswert en / in CHF	Loyers encaissés ⁽¹⁾ Erzielte Mieteinnahmen ⁽¹⁾ en / in CHF	Total Vacant Leerstände gesamt
SG	Jona				
	St. Dionysstrasse 31, 33	17'330'763.48	13'680'000.00	405'534.36	37.89%
SO	Bellach				
	Grederstrasse 31	2'831'542.90	3'482'000.00	-	100.00%
	Biberist				
	Burgunderstrasse 13	17'524'001.73	16'710'000.00	311'862.50	44.81%
VD	Aigle				
	Chemin des Artisans 5	-	-	(3'562.55)	-
	Allaman				
	Route de la Gare 11	8'217'440.00	8'779'000.00	96'753.90	0.00%
	Aubonne				
	Chemin du Pré Neuf 14	92'040'707.03	98'060'000.00	1'376'585.70	0.00%
	Bussigny				
	Route de Genève 5	63'988'079.16	67'943'000.00	1'830'972.00	0.00%
	Route de Sorge 1	13'541'253.07	18'290'000.00	512'200.00	0.00%
	Route de Sorge 2	19'127'412.43	25'957'000.00	796'471.80	5.70%
	Cheseaux-sur-Lausanne				
	Chemin du Châtelard 1	12'764'206.11	13'115'000.00	439'040.00	13.76%
	Corcelles-près-Payerne				
	⁽³⁾ Z.I. de la Planchettaz 2, 4	2'626'191.00	4'302'000.00	138'090.00	0.17%
	Eysins				
	Terre Bonne B1, Route de Crassier 13	20'249'557.05	23'150'000.00	628'475.40	0.00%
	Forel				
	Aux Prés de Bamps, Route de l'Industrie 11 à 33	6'121'485.75	5'781'000.00	229'881.00	10.40%
	Lausanne				
	Chemin d'Entre-Bois 29, 29A, 31	10'831'191.31	11'161'000.00	285'945.00	35.80%
	⁽³⁾ Chemin d'Entre-Bois 19, 21	6'448'009.23	8'563'000.00	299'790.00	1.71%
	Rue de Bourg 15	-	-	(152'085.00)	-
	Rue de Genève 88	26'587'401.62	36'928'000.00	1'099'377.00	9.83%
	Le Mont-sur-Lausanne				
	En Budron E7	3'966'641.80	5'178'000.00	19'767.50	96.28%
	En Budron E9	4'938'868.77	5'775'000.00	181'689.50	2.25%
	En Budron H7, H9, H11	18'310'602.62	30'976'000.00	879'037.00	0.64%
	En Budron C4	1'651'077.45	2'449'000.00	72'510.00	0.00%
	Montagny-près-Yverdon				
	⁽³⁾ En Chamard 41	3'197'337.93	3'903'000.00	120'840.00	0.00%
	Morges				
	Rue de Lausanne 55-57	25'024'130.41	25'870'000.00	264'914.05	62.53%
	Noville				
	Route du Simplon 33	4'992'819.45	6'167'000.00	186'072.00	0.00%
	Nyon				
	Route de Champ-Colin 12, 16, 18, 20	24'932'861.51	30'752'000.00	926'450.00	6.45%
	Onnens				
	Champs-du-Port	67'435'592.44	81'274'000.00	2'762'988.76	16.18%
	Préverenges				
	Chemin du Vuasset 2	19'320'559.99	22'210'000.00	394'746.00	0.00%
	Chemin du Vuasset 4, 6, 8	17'802'456.00	17'000'000.00	185'178.40	70.93%
	Puidoux				
	Route de la Z.I. du Verney 4, 6	22'047'894.62	29'560'000.00	736'953.90	17.43%
	Chemin du Verney 18, 20A, 20B	21'759'307.62	29'880'000.00	819'495.50	0.18%
	Renens				
	Avenue de Longemalle 7	5'189'087.34	7'361'000.00	146'155.70	34.57%
	Romanel-sur-Morges				
	Z.I. Moulin-de-Choc	14'394'231.40	16'810'000.00	485'499.00	15.69%
	Sainte-Croix				
	⁽³⁾ Rue de l'Industrie 21	12'639'234.60	9'793'000.00	411'230.50	28.77%
	Villeneuve				
	Pré-Jaquet, Z.I. Chavalon C78	-	-	(5'825.50)	-
	Retail Park, Chemin de la Confrérie 117	51'488'456.87	52'593'000.00	1'348'120.40	2.64%
	Rocville, Z.I. D107	55'513'890.72	63'410'000.00	1'690'200.30	0.86%
	Yverdon-les-Bains				
	Avenue des Sports 42	16'953'852.04	18'070'000.00	522'682.60	20.17%
	⁽³⁾ Rue des Petits Champs 13, 15, 17	3'562'948.75	4'722'000.00	155'814.00	18.92%

		Prix de revient Gestehungskosten 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	9'365'000.00	278'511.95	7.97%
	Sion				
	Rue de l'Industrie 22	26'644'996.77	27'735'000.00	824'752.50	0.00%
	⁽³⁾ Chemin St-Hubert 5	7'349'863.60	7'320'000.00	260'068.00	5.19%
	Vernayaz				
	Rue de la Grande Charrière 38	14'821'903.76	13'440'000.00	561'392.65	24.89%
ZH	Kloten				
	Industriestrasse 30	-	-	246'260.94	-
	Otelfingen				
	Lauetstrasse 3 à 19, 31 à 35	13'712'251.32	13'720'000.00	454'184.60	2.21%
	Winterthur				
	Steigstrasse 26	20'278'846.19	26'640'000.00	710'955.40	27.95%
	Totaux / Total	994'777'469.57	1'126'200'000.00	30'412'835.57	

1. Inclus les loyers à recevoir / Inkl. zu erhaltende Mieten

2. Immeubles d'habitation en propriété par étage / Stockwerkeigentum in Wohnbauten

3. Immeubles à usage commercial en propriété par étage / Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften

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

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten

VD	Lonay				
	Route de Denges	6'347'494.89	4'887'000.00	-	0.00%
VS	Vernayaz				
	Site Moderna	612'964.00	592'800.00	-	0.00%
ZH	Rümlang				
	Flughofstrasse 57	4'754'377.83	4'747'000.00	-	100.00%
	Totaux / Total	11'714'836.72	10'226'800.00	-	

Récapitulation / Zusammenfassung

	Prix de revient Gestehungskosten en / in CHF	Valeur vénale estimée Geschätzter Verkehrswert en / in CHF	Loyers encaissés (1) Erzielte Mieteinnahmen (1) en / in CHF
Immeubles d'habitation incluant les propriétés par étage Wohnbauten einschliesslich Stockwerkeigentum	617'730.05	510'200.00	14'400.00
Immeubles à usage mixte / Gemischte Bauten	42'018'788.68	50'970'000.00	1'009'955.30
Immeubles à usage commercial incluant les propriétés par étage Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum	994'777'469.57	1'126'200'000.00	30'412'835.57
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	11'714'836.72	10'226'800.00	0.00
Totaux / Total	1'049'128'825.02	1'187'907'000.00	31'437'190.87

La valeur incendie totale des immeubles s'élève à
CHF 1'181'795'003

Total Feuerversicherungswert der Liegenschaften:
CHF 1'181'795'003

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

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

Liste des achats et des ventes

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Achats

Käufe

Immeubles à usage commercial

Kommerziell genutzte Liegenschaften

VD	Allaman	
	Route de la Gare 11	8'055'740.00
	Aubonne	
	Chemin du Pré Neuf 14	90'171'978.00
Total des Achats / Total Käufe		98'227'718.00

Ventes

Verkäufe

Immeubles à usage commercial

Kommerziell genutzte Liegenschaften

AG	Muri	
	Pilatusstrasse 19	12'750'000.00
ZH	Kloten	
	Industriestrasse 30	16'120'000.00
Total des ventes / Total Verkäufe		28'870'000.00

Détail des dettes hypothécaires / Hypothekarschulden im Detail

Capital Kapital en CHF / in CHF	Taux d'intérêt Zinssatz Annuel / jährlich	Date d'emprunt Aufnahmedatum	Échéance Verfallsdatum
---------------------------------------	---	---------------------------------	---------------------------

Engagement à court terme de moins d'un an Kurzfristige Verbindlichkeiten unter einem Jahr

2'000'000.00	0.950%	09.04.2019	31.01.2022
2'000'000.00	0.950%	09.04.2019	31.01.2022
20'000'000.00	0.950%	27.01.2021	31.01.2022
5'000'000.00	0.950%	28.01.2021	31.01.2022
25'500'000.00	0.450%	21.01.2021	14.02.2022
10'000'000.00	0.750%	15.02.2020	15.02.2022
13'000'000.00	1.840%	20.02.2012	18.02.2022
7'400'000.00	0.950%	25.03.2019	31.03.2022
8'348'740.00	0.650%	01.12.2021	30.11.2022
12'000'000.00	1.200%	16.12.2008	19.12.2022

Engagements à long terme de un à cinq ans Langfristige Verbindlichkeiten zwischen einem und fünf Jahren

4'780'000.00	1.000%	25.10.2018	24.10.2023
2'760'000.00	1.000%	17.02.2021	17.02.2024
497'500.00	1.000%	17.02.2021	17.02.2024
7'739'000.00	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
3'300'000.00	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
4'450'000.00	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
9'000'000.00	1.210%	01.08.2021	01.08.2029
8'000'000.00	1.680%	01.08.2021	01.08.2029
7'735'000.00	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

333'485'240.00	1.013%	(taux moyen pondéré) / (gewichteter durchschnittlicher Satz)	
-----------------------	---------------	---	--

Détail des dettes hypothécaires remboursées / Zurückbezahlte Hypothekarschulden im Detail

Capital Kapital en CHF / in CHF	Taux d'intérêt Zinssatz Annuel / jährlich	Date d'emprunt Aufnahmedatum	Échéance Verfallsdatum
8'500'000.00	2.31%	14.10.2013	14.10.2021
17'000'000.00	0.45%	21.01.2021	22.07.2021
1'430'000.00	1.30%	22.04.2021	22.10.2021

Compte de fortune / Vermögensrechnung

Compartiment Entrepreneur / Teilvermögen Unternehmer

31.12.2021

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

01.07.2021

31.12.2021

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	31.12.2020	31.12.2021
	CHF	CHF
Actifs / Aktiven		
Avoirs en banque / Bankguthaben		
Avoirs à vue / Bankguthaben auf Sicht	22'491'765.37	3'841'439.23
Immeubles / Immobilien		
Immeubles d'habitation en propriété par étage / Stockwerkeigentum in Wohnbauten	508'300.00	510'200.00
Immeubles à usage mixte / Gemischte Bauten	43'763'000.00	50'970'000.00
Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften	942'872'000.00	1'075'951'000.00
Immeubles à usage commercial en propriété par étage / Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften	49'150'000.00	50'249'000.00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	5'479'800.00	10'226'800.00
Total immeubles / Total Immobilien	1'041'773'100.00	1'187'907'000.00
Autres actifs / Sonstige Vermögenswerte	17'649'775.71	28'007'362.45
Total des actifs / Total Gesamtfondsvermögen	1'081'914'641.08	1'219'755'801.68
Passifs / Passiven		
Engagements à court terme / Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Dettes hypothécaires à court terme / Kurzfristige Hypothekarschulden	52'199'000.00	105'248'740.00
Autres engagements à court terme / Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	13'956'182.42	12'872'988.14
Engagements à long terme / Langfristige Verbindlichkeiten		
Dettes hypothécaires à long terme / Langfristige Hypothekarschulden	255'416'500.00	228'236'500.00
Autres engagements à long terme / Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Total des passifs / Total Verbindlichkeiten	321'571'682.42	346'358'228.14
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation / Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		
	760'342'958.66	873'397'573.54
Estimation des impôts dus en cas de liquidation / Geschätzte Liquidationssteuern	-7'426'360.57	-8'046'250.27
Fortune nette / Nettofondsvermögen	752'916'598.09	865'351'323.27
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	757'889'333.19	782'475'224.81
Distribution / Ausschüttung	-28'972'177.20	-32'191'306.20
Solde des mouvements d'actions / Saldo der Bewegungen von Aktien	0.00	87'116'851.69
Résultat total / Gesamterfolg	23'999'442.10	27'950'552.97
Fortune nette de la SICAV à la fin de l'exercice / Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	752'916'598.09	865'351'323.27
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	596'385.00
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	5'961'603.00
	31.12.2020	31.12.2021
	CHF	CHF
Informations complémentaires (art. 106 OPC-FINMA) / Weitere Informationen (Art. 106 KKV-FINMA)		
Montant du compte d'amortissement des immeubles / Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0.00	0.00
Montant des provisions pour réparations futures / Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	0.00	0.00
Nombre 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

	01.07.2020 31.12.2020 CHF	01.07.2021 31.12.2021 CHF
Total de la SICAV immobilière / Immobilien SICAV Total		
Revenus / Erträge		
Revenus locatifs / Mietzinseinnahmen	29'376'038.48	31'437'190.87
Intérêts bancaires / Bankzinsen	263.82	-27'859.02
Intérêts négatifs / Negative Zinsen	-5'984.14	0.00
Intérêts intercalaires / Bauzinsen	10'966.21	26'405.00
Autres revenus locatifs / Sonstige Mietzinseinnahmen	126'633.92	119'262.86
Autres revenus / Andere Erträge	0.00	0.00
Participation des souscripteurs aux revenus courus / Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien	0.00	1'122'674.31
Total des produits / Total Erträge	29'507'918.29	32'677'674.02
Charges / Aufwand		
Intérêts hypothécaires (y.c. les intérêts de prêts garantis par hypothèque) / Hypothekarzinsen (einschl. Zinsen für grundpfandgesicherte Darlehen)	1'840'789.52	1'748'454.52
Autres intérêts passifs / Andere Passivzinsen	66'769.00	66'769.00
Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen	1'516'938.95	1'779'529.25
Administration des immeubles : / Liegenschaftsverwaltung:		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.) / a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, Liegenschaftssteuer, etc.)	3'010'824.38	3'169'437.73
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance) / b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	904'457.95	846'560.68
Impôts / Direkte Steuern	4'126'697.36	3'217'762.62
Frais d'estimation et d'audit / Schätzungs- und Prüfaufwand	121'282.50	85'160.40
Frais d'avocats / Anwaltskosten	3'142.95	71'143.20
Frais bancaires / Bankgebühren	157'997.67	215'986.62
Autres charges (dont frais de publications, d'impression, ...) / Weitere Kosten (Publikations-, Druck- Kosten, etc.)	8'850.48	16'754.47
Rémunérations réglementaires versées : / Reglementarische Vergütungen an:		
à la direction / die Fondsleitung	4'039'184.82	3'395'326.70
à la banque dépositaire / die Depotbank	161'931.47	174'814.39
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux / Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	161'652.29	-163'337.14
Total des charges / Total Aufwand	16'120'519.34	14'624'362.44
Résultat net / Nettoertrag	13'387'398.95	18'053'311.58
Gains/pertes sur investissements réalisés (-es) / Realisierter Kapitalgewinn/ -Verlust	0.00	847'462.97
Résultat réalisé / Realisierter Erfolg	13'387'398.95	18'900'774.55
Gains/Pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation) / Nichtrealisierter Kapitalgewinn/ -verlust (Variation)	10'612'043.15	9'049'778.42
Résultat de l'exercice / Gesamterfolg des Rechnungsjahres	23'999'442.10	27'950'552.97

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 notable des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée aux nouveaux rendements du marché. En cas de prix actuel manquant du marché, on se réfère normalement à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).

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

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

Les terrains non bâtis et les immeubles en construction sont inscrits dans le compte de fortune à leur valeur vénale. La SICAV et la direction du fonds procèdent à l'estimation des immeubles en construction à la clôture de l'exercice comptable.

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.

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

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

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

Unbebaute Grundstücke und Liegenschaften im Bau werden mit ihrem Marktwert in der Vermögensbilanz erfasst. Die SICAV und die Fondsleitung schätzen die im Bau befindlichen Gebäude am Ende des Geschäftsjahres.

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.

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, 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 3.20% (minimum) et 5.50% (maximum) avec une moyenne pondérée à 4.07%.

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 rémunérateurs engendrés en moyenne par des placements à long terme exempts de risques, en intégrant les suppléments pour risques spécifiques au secteur immobilier.

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

Les taux d'escompte réels varient entre 2.85% (minimum) et 5.71% (maximum) avec une moyenne pondérée à 4.46%.

La moyenne pondérée des taux d'escomptes réels sur le portefeuille est de 4.25%.

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 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 3.20% (Minimum) und 5.50% (Maximum), der gewichtete Durchschnitt beträgt 4.07%.

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 immobilien-spezifischen Risikozuschlägen.

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

Die realen Aktualisierungssätze bewegen sich zwischen 2.85% (Minimum) und 5.71% (Maximum) mit einem gewichteten Durchschnitt von 4.20%.

Der gewichtete Durchschnitt der realen Aktualisierungssätze des ganzen Portfolios beträgt 4.25%.

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

Le Conseil d'administration de la SICAV a informé le 25 novembre 2021 les investisseurs des modifications suivantes apportées au règlement de placement de la SICAV, telles qu'approuvées par le Conseil d'administration en date du 22 septembre 2021 et par l'Assemblée générale du 21 octobre 2021 :

§1 Raison sociale et siège de la SICAV immobilière, de la direction de fonds, de la banque dépositaire et du gestionnaire de fortune :

Paragraphes 2 et 5 : Le siège de la SICAV est désormais à Renens VD.

§19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du compartiment :

Paragraphe 6, lettre l) : la rémunération des membres du conseil d'administration de la SICAV comprend également les éventuels frais du secrétaire. Ainsi, le paragraphe est modifié comme suit :

l) la rémunération des membres du conseil d'administration (y compris secrétaire) de la SICAV et les frais pour l'assurance responsabilité civile.

Dernier paragraphe du paragraphe 6 : par ailleurs, la SICAV immobilière peut imputer les frais accessoires suivants à la fortune du compartiment dans le cadre de l'art. 37 al. 2 OPCC : les frais et charges liés à l'administration des différents immeubles à hauteur maximum de 5% des produits locatifs annuels bruts, respectivement maximum 15% en cas de centres commerciaux.

1. Le Conseil d'administration de la SICAV informe les investisseurs de la modification suivante apportée aux Statuts de la SICAV, telles qu'approuvées par l'Assemblée générale du 21 octobre 2021 :

Le siège de la SICAV est désormais à Renens VD.

Transactions « personne-proche » selon les art. 63 al. 2 LPCC et 32a al. 4 OPCC

Les deux immeubles ci-dessous ont été vendus par la signature des actes authentiques du 15 octobre 2021 au Procimmo Swiss Commercial Fund II selon la méthode « best owner » suite à la réception de l'autorisation FINMA du 27 septembre 2021 à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches au sens de l'art. 63 al. 4 LPCC en relation avec l'art 32a OPCC.

Pilatusstrasse 19 à Muri, AG - 12'750'000 CHF

Industriestrasse 30 à Kloten, ZH - 16'120'000 CHF

Les transferts de propriété ont également eu lieu le 15 octobre 2021.

Un rapport conformément à l'art. 32a al. 3 OPCC sera produit afin notamment de confirmer que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers a été respecté.

Mitteilung zu Vorgängen mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Der Verwaltungsrat der SICAV hat die Anleger am 25. November 2021 über die folgenden Änderungen am Anlagereglement der SICAV informiert, die vom Verwaltungsrat am 22. September 2021 verabschiedet und von der Generalversammlung am 21. Oktober 2021 genehmigt wurden:

§1 Unternehmensname und Sitz der Immobilien-SIVAC, der Fondsleitung, der Depotbank und des Vermögensverwalters:

Absätze 2 und 5: Die SICAV ist zukünftig in Renens VD ansässig.

§19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Teilvermögens:

Absatz 6 Buchstabe I): Die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats der SICAV umfasst auch mögliche Honorare des Sekretärs. Der Absatz wird somit wie folgt geändert:

I) Vergütung der Verwaltungsratsmitglieder der SICAV (einschliesslich des Sekretärs) und Haftpflichtversicherungskosten.

Letzter Punkt von Absatz 6: Darüber hinaus kann die Immobilien-SICAV dem Teilfondsvermögen folgende Nebenkosten im Rahmen von Art. 37 Abs. 2 KKV in Rechnung stellen: Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit der Verwaltung der verschiedenen Gebäude bis zu einer Höhe von maximal 5% der jährlichen Bruttomietträge bzw. höchstens 15% bei Einkaufszentren.

1. Der Verwaltungsrat der SICAV informiert die Anleger über die folgende Änderung an der Satzung der SICAV, die von der Generalversammlung am 21. Oktober 2021 genehmigt wurde:

Die SICAV ist zukünftig in Renens VD ansässig.

Transaktionen mit einer „nahestehenden Person“ gemäss Art. 63 Abs. 2 KAG und 32a Abs. 4 KKV

Die beiden nachfolgenden Liegenschaften wurden durch die Unterzeichnung der öffentlichen Urkunden vom 15. Oktober 2021 anhand der „Best Owner“-Methode und nach Erhalt der FINMA-Genehmigung vom 27. September 2021 an den Procimmo Swiss Commercial Fund II verkauft, da Transaktionen mit nahestehenden Personen gemäss Art. 63. Abs. 4 KAG in Verbindung mit Art. 32a KKV verboten sind.

Pilatusstrasse 19 in Muri, AG - 12'750'000 CHF

Industriestrasse 30 in Kloten, ZH – 16'120'000 CHF

Der jeweilige Eigentumsübergang wurde ebenfalls am 15. Oktober 2021 vollzogen.

Ein Bericht gemäss Art. 32A Abs. 3 KKV wird erstellt, um insbesondere zu bestätigen, dass die besondere Treuepflicht bei Immobilienanlagen eingehalten wurde.

