

**2022**

## PORTRAIT

Der PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II ist ein vertraglicher Anlagefonds der Art "Immobilienfonds" im Sinne des Bundesgesetzes für kollektive Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Bis zum 23. März 2021 war der Fonds ausschliesslich für qualifizierte Anleger in der Schweiz zugelassen. Am 24. März 2021 erfolgte die Öffnung des Immobilienfonds für alle Anleger, weshalb der Prospekt mit Anhang umgewandelt wurde in einen Prospekt mit integriertem Fondsvertrag. Die vorgenommenen Änderungen sind im Teil "Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung" aufgeführt.

SOLUFONDS SA ist seit dem 1. Januar 2020 für die Fondsleitung verantwortlich und die Banque Cantonale Vaudoise als Depotbank des Fonds PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II. Die Procimmo AG, Rue de Lausanne 64, 1020 Renens VD, handelnd durch ihre Niederlassung Zürich, Löwenstrasse 20, 8001 Zürich, ist von der Fondsleitung mit der Verwaltung des Fonds beauftragt

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

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

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

## PORTRAIT

PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II est un fonds de placement contractuel de type "fonds immobilier" au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC). Jusqu'au 23 mars 2021, le fonds était exclusivement autorisé pour les investisseurs qualifiés en Suisse. Le 24 mars 2021, le fonds immobilier a été ouvert à tous les investisseurs, c'est pourquoi le prospectus avec annexe a été changé en un prospectus avec contrat de fonds intégré. Les modifications apportées figurent dans la partie "Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière".

La direction du fonds est assurée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020 par SOLUFONDS SA, la Banque dépositaire étant la Banque Cantonale Vaudoise. Procimmo SA, Rue de Lausanne 64, 1020 Renens VD, agissant par sa succursale basée à Zurich, Löwenstrasse 20, 8001 Zurich, a été mandatée par la Direction du fonds pour assurer la gestion du fonds.

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

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

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

## VERWALTUNG UND ORGANE

Fondsleitung  
Direction du fonds

Depotbank  
Banque dépositaire

Vermögensverwalterin  
Gestionnaire du fonds

Fund Manager

Prüfgesellschaft  
Société d'audit

## GESTION ET ORGANES

SOLUFONDS SA  
Promenade de Castellane 4  
1110 Morges  
handelnd durch ihre Niederlassung in Zürich  
Agissant par sa succursale à Zurich  
Uraniastrasse 32  
8001 Zürich

Banque Cantonale Vaudoise  
Place Saint-François 14  
1001 Lausanne

Procimmo AG  
Rue de Lausanne 64  
1020 Renens VD  
handelnd durch ihre Niederlassung in Zürich  
Agissant par sa succursale à Zurich  
Löwenstrasse 20  
8001 Zürich

Jessica Brackmann

PricewaterhouseCoopers AG  
Birchstrasse 160  
8050 Zürich

## INFORMATIONEN ÜBER DRITTE

### Akkreditierte Schätzungsexperten

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

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

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

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

Jones Lang LaSalle (Schweiz) AG, Zürich

Wüest Partner AG, Zürich

### Delegation von Anlageentscheiden und Liegenschaftsverwaltung

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

## INFORMATIONS SUR LES TIERS

### Experts chargés des estimations

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

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

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

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

Jones Lang LaSalle (Schweiz) AG, Zurich

Wüest Partner AG, Zurich

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

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

# HALBJAHRESBERICHT PER 31. MÄRZ 2022

## a) Kurz zusammengefasst

Per Stichtag (31. März 2022) haben sich die Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttobeträge) auf dem Bestandesportfolio im Vergleich zum Vorjahr gesamthaft um über CHF 3'308'818.- (+17% im Vergleich zum 31.03.2021) von CHF 16'160'281.- auf CHF 19'469'099.- erhöht.

Das Nettofondsvermögen (Eigenkapital) bezifferte sich per 31. März 2022 auf CHF 479'574'927.-, der Nettoinventarwert (NIW) belief sich auf CHF 121.41 pro Anteil. Der Marktwert sämtlicher Liegenschaften lag bei CHF 682'548'000.-.

Die Anlagerendite des Procimmo Swiss Commercial Fund II (PSCF 2) betrug per 31. März 2022 5.34% und die Eigenkapitalrendite lag bei 5.10%.

## b) Rückblick auf das erste Halbjahr (1. Oktober 2021 bis 31. März 2022)

Infolge der beiden erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhungen im Jahr 2021 erwarb der Fonds verschiedene Liegenschaften für das Portfolio. Im ersten Halbjahr wurde der Fokus insbesondere auf die Integration der Liegenschaften ins Portfolio gelegt, die sich auf sehr gutem Wege befindet. Aufgrund der Zukäufe ist der Marktwert des Portfolios von CHF 554'562'000.- auf CHF 682'548'000.- per Ende März 2022 angestiegen. Der Fonds verzeichnete am Ende der halbjährlichen Berichtsperiode im Bestandesportfolio eine Aufwertung um CHF 127'986'000.-.

Der Procimmo Swiss Commercial Fund II übernahm per 15. Oktober 2021 vom «Procimmo Real Estate SICAV» die beiden Liegenschaften in Kloten (ZH) und Muri (AG). Der Vermögensverwalterin Procimmo SA gelang es bereits nach kurzer Zeit, eine wichtige Verlängerung mit dem Ankermieter in Muri zu erzielen. Auch bezüglich der Immobilie in Kloten ist die Vermögensverwalterin positiv: Der Standort in Kloten dürfte durch die Verlängerung der Glattalbahn in wenigen Jahren weiter aufgewertet werden.

# RAPPORT SEMESTRIEL AU 31 MARS 2022

## a) En résumé

Au 31 mars 2022, les revenus locatifs (revenus bruts réalisés) ont globalement augmenté sur le portefeuille immobilier de plus de CHF 3'308'818.- (+17% par rapport au 31.03.2021) à CHF 19'469'099.- contre CHF 16'160'281.-.

La fortune nette (fonds propres) se chiffrait au 31 mars 2022 à CHF 479'574'927.-, la valeur nette d'inventaire (VNI) se situait à CHF 121.41 par part. La valeur vénale de l'ensemble des immeubles s'élevait à CHF 682'548'000.-.

Le rendement de placement du Procimmo Swiss Commercial Fund II (PSCF 2) se montait au 31 mars 2022 à 5.34% et le rendement des fonds propres à 5.10%.

## b) Rétrospective du premier semestre (du 1er octobre 2021 au 31 mars 2022)

Suite aux deux augmentations de capital menées avec succès en 2021, le fonds a acquis différents immeubles pour le portefeuille. Durant le premier semestre, l'attention s'est concentrée plus particulièrement sur l'intégration des immeubles au portefeuille, qui est en très bonne voie. La valeur vénale du portefeuille a augmenté à fin mars 2022 de CHF 554'562'000.- à CHF 682'548'000.- en raison des acquisitions supplémentaires. Le portefeuille du fonds s'est apprécié de CHF 127'986'000.- à la fin de la période semestrielle sous revue.

Le Procimmo Swiss Commercial Fund II a repris en date du 15 octobre 2021 les deux immeubles de la « Procimmo Real Estate SICAV » situés à Kloten (ZH) et à Muri (AG). Le gestionnaire du fonds Procimmo SA est rapidement parvenu à obtenir une importante prolongation avec le locataire-clé de Muri. Le gestionnaire du fonds est également positif en ce qui concerne l'immeuble situé à Kloten: La prolongation de la ligne du Glattalbahn dans un proche avenir devrait encore renforcer l'attractivité du site de Kloten.

Bei den beiden neuen Portfolios in der Ostschweiz, den Industrie-Arealen in Pfyn (TG) und Bürglen (TG), welche per 1. Oktober 2021 erworben wurden, sowie beim Portfolio in Zug (Steinhausen, Rotkreuz, Cham), das ebenfalls per 1. Oktober 2021 akquiriert wurde, hat die Vermögensverwalterin beim Kauf bewusst Leerstände übernommen, die sie jedoch senken will. Die anschliessende Vermarktung wurde professionell und den lokalen Bedürfnissen entsprechend (Ostschweiz vorwiegend Gewerbe/Industrieflächen – Zug vorwiegend Büroflächen) an die Hand genommen, sodass in der Folge bereits erste Vermietungen realisiert wurden. Bei beiden Portfolios geht die Vermögensverwalterin von weiteren Vermietungen während des zweiten Halbjahres der laufenden Berichtsperiode aus.

Per 1. November 2021 erwarb der Fonds eine weitere Liegenschaft an der Bahnstrasse 102 in Regensdorf (ZH). Diese Liegenschaft aus dem Jahr 1964 mit 2'188 m<sup>2</sup> an Gewerbe- und Büroflächen ergänzt den bestehenden Standort an der Bahnstrasse 58 ideal, um im Raum Regensdorf Büros in verschiedenen Preisklassen anbieten zu können.

Im Weiteren akquirierte der Fonds per 1. Dezember 2021 in Baar-Sihlbrugg (ZG) eine sehr gut erschlossene Liegenschaft an der Blegistrasse 21/23. Das 1988 erbaute Gebäude verfügt über insgesamt 7'068 m<sup>2</sup> an vermietbaren Gewerbe- und Büroflächen und 149 Parkplätze.

Bei den Bauprojekten in Kriens (LU) und Würenlingen (AG) wurden die Gewerbeboxen fertiggestellt – die Vermietung verläuft an beiden Standorten erfolgreich, entsprechend wird von einer Vollvermietung im Verlaufe des zweiten Halbjahres ausgegangen.

Bezüglich der ESG-Thematik nahm der Fonds in Schafisheim (AG) eine neue Photovoltaikanlage mit einer Dachfläche an Solarpanels von 5'000 m<sup>2</sup> in Betrieb und übernahm mit dem Kauf des Areals in Bürglen ebenfalls eine bestehende Anlage mit 2'200 m<sup>2</sup> Fläche für Solarpanels. Im vergangenen Halbjahr entwickelte die Vermögensverwalterin zudem für das ganze Portfolio eine Strategie zur Umrüstung von Heizungsanlagen. So wurde in der Folge die Liegenschaft in Root (LU) bereits im Winter 2021/2022 auf Fernwärme umgerüstet.

En ce qui concerne les deux nouveaux portefeuilles de Suisse orientale, les zones industrielles situées à Pfyn (TG) et Bürglen (TG) acquises en date du 1er octobre 2021, ainsi que le portefeuille de Zoug (Steinhausen, Rotkreuz, Cham), obtenu également le 1er octobre 2021, le gestionnaire du fonds a repris sciemment, lors de l'achat, des surfaces vacantes qu'il souhaite toutefois réduire. La commercialisation qui a suivi a été prise en main de manière professionnelle et en tenant compte des conditions locales (essentiellement des surfaces artisanales/industrielles en Suisse orientale – des surfaces de bureaux plus particulièrement à Zoug), de sorte que les premiers baux ont pu déjà être conclus. Le gestionnaire du fonds prévoit pour les deux portefeuilles de conclure des baux supplémentaires durant le deuxième semestre de l'exercice sous revue.

Au 1er novembre 2021, le fonds a acquis un immeuble supplémentaire situé à la Bahnstrasse 102 à Regensdorf (ZH). Cet immeuble datant de 1964 et disposant de surfaces artisanales et de bureaux de 2'188 m<sup>2</sup> complète de manière idéale le site existant situé à la Bahnstrasse 58 pour pouvoir offrir des bureaux de différentes catégories de prix dans la zone de Regensdorf.

En outre, le fonds a acquis en date du 1er décembre 2021 à Baar-Sihlbrugg (ZG) un immeuble très bien desservi à la Blegistrasse 21/23. Le bâtiment construit en 1988 dispose au total de 7'068 m<sup>2</sup> de surface artisanale et de bureaux louables et de 149 places de stationnement.

En ce qui concerne les projets de construction de Kriens (LU) et de Würenlingen (AG), les boxes artisanaux sont terminés – la mise en location se déroule avec succès sur les deux sites et une mise en location intégrale est par conséquent prévue dans le courant du deuxième semestre.

Quant à la thématique ESG, le fonds a mis en exploitation à Schafisheim (AG) une nouvelle installation photovoltaïque sur une surface de toit équipée de panneaux solaires de 5'000 m<sup>2</sup> et a repris également avec l'achat du site situé à Bürglen une installation existante disposant d'une surface de panneaux solaires de 2'200 m<sup>2</sup>. Durant le semestre écoulé, le gestionnaire du fonds a en outre développé une stratégie pour convertir les installations de chauffage pour l'ensemble du portefeuille.

### c) Vermögens- und Erfolgsrechnung per 31. März 2022

Per 31. März 2022 belief sich das Total der Erträge auf CHF 20'978'706.- und das Total des Aufwands auf CHF 7'764'108.-. Der Nettoertrag nahm um CHF 3'388'595.- auf CHF 13'214'598.- zu und der Gesamterfolg stieg auf CHF 15'347'749.- an (CHF 12'935'854.- per 31. März 2021). Die Anlagerendite des Procimmo Swiss Commercial Fund II betrug am Ende des ersten Semesters der Berichtsperiode 2021/2022 auf zwölf Monate gerechnet 5.34% und lag somit leicht unter dem Wert des Vorjahres (7.35% per 31. März 2021).

Die Fremdfinanzierungsquote stieg aufgrund von weiteren Liegenschaftskäufen auf 27.84% an (24.19% per 31. März 2021). Der Nettoinventarwert pro Anteil verzeichnete in der Berichtsperiode mit CHF 121.41 pro Anteil im Vergleich zum Vorhalbjahr (CHF 120.46 per 31. März 2021) einen soliden Anstieg. Das Nettofonds-vermögen (Eigenkapital) bezifferte sich auf CHF 479'574'927.- und der Marktwert sämtlicher Immobilien lag bei CHF 682'548'000.-.

Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) erhöhte sich auf 75.06%, wobei die Eigenkapitalrendite (ROE) auf 5.10% sank. Der WAULT (durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge) über das gesamte Portfolio gerechnet belief sich per 31. März 2022 auf 4.6 Jahre. Die TER REF (GAV) sank leicht auf 0.95% (0.96% per 31. März 2021).

### d) Ausblick

Die Vermögensverwalterin nimmt die aktuelle Unsicherheit an den Finanzmärkten wahr und verfolgt dabei diese Entwicklungen aufmerksam. Entsprechend prüfte die Vermögensverwalterin das Portfolio auch auf mögliche Auswirkungen. 85.35% der Mieterträge sind jedoch der Indexierung unterstellt und somit ist der Fonds gut gegen unmittelbare Risiken einer Inflation geschützt. Die Entwicklung des Zinsniveaus wird ebenfalls genau beobachtet und die Vermögensverwalterin setzt im Bereich der Fremdfinanzierung entsprechende Erkenntnisse aus dieser Entwicklung um, wo dies Sinn macht.

L'installation de chauffage de l'immeuble de Root (LU) a ainsi été remplacée par un chauffage à distance déjà durant l'hiver 2021/2022.

### c) Bilan financier et compte de résultat au 31 mars 2022

Le total des revenus s'élevait au 31 mars 2022 à CHF 20'978'706.- et le total des charges à CHF 7'764'108.-. Le résultat net a augmenté de CHF 3'388'595.- à CHF 13'214'598.- et le résultat total s'est établi en hausse à CHF 15'347'749.- (CHF 12'935'854.- au 31 mars 2021). Le rendement de placement du Procimmo Swiss Commercial Fund II, calculé sur douze mois, s'est élevé à la fin du premier semestre de la période sous revue 2021/2022 à 5.34% et diminue ainsi légèrement par rapport à l'année précédente (7.35% au 31 mars 2021).

Le coefficient d'endettement a augmenté en raison des nouvelles acquisitions d'immeubles à 27.84% (24.19% au 31 mars 2021). La valeur nette d'inventaire par part a enregistré une solide augmentation durant la période sous revue par rapport à la période correspondante de l'année précédente, pour se situer à CHF 121.41 par part contre CHF 120.46 au 31 mars 2021. La fortune nette du fonds (fonds propres) ressortait à CHF 479'574'927.- et la valeur vénale de l'ensemble des immeubles à CHF 682'548'000.-.

La marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) a augmenté à 75.06%, le rendement des fonds propres (ROE) diminuant à 5.10%. Le WAULT (durée moyenne pondérée des baux non échus) calculée sur l'ensemble du portefeuille s'élevait au 31 mars 2022 à 4.6 ans. Le TER REF (GAV) s'est légèrement réduit pour se situer à 0.95% (0.96% au 31 mars 2021).

### d) Perspectives

Le gestionnaire du fonds est conscient de l'insécurité actuelle qui caractérise les marchés financiers et en suit les développements de manière attentive. Le gestionnaire du fonds a par conséquent examiné les possibles effets sur le portefeuille. 85.35% des revenus locatifs sont toutefois indexés, ce qui assure au fonds une bonne protection contre les risques immédiats d'inflation. L'évolution du niveau des taux

Bei den Bestandesliegenschaften kommen die bestehenden Entwicklungsprojekte gut voran. In Wallbach (AG) wird die Baueingabe für ein Neubauprojekt von Gewerbeboxen für das zweite Halbjahr angestrebt. Für die Liegenschaft in Dietikon (ZH) an der Riedstrasse ist für das nächste Geschäftsjahr eine Auffrischung des Aussen- und Eingangsbereichs, inklusive Teilsanierung des Innenbereichs geplant. Weitere Entwicklungsprojekte sind in Dietlikon (ZH), Root (LU) und Oberentfelden (AG) im Gange. Zudem laufen mit mehreren Grossmietern verschiedene Gespräche über Vergrösserungen der Produktions- und Lagerflächen an bestehenden Standorten.

Weiterhin ist es das Ziel der Vermögensverwalterin, neue Immobilienakquisitionen zu tätigen, um den Fonds noch nachhaltiger diversifizieren und entwickeln zu können.

Im Verlauf des zweiten Halbjahres wird der zweite ESG-Bericht der Procimmo SA erscheinen. Bei allen aktuellen und künftigen Bauprojekten ist es das Ziel, Nachhaltigkeitsaspekten möglichst optimal gerecht zu werden und die sich bietenden Chancen in realistisch und pragmatischer Weise zu berücksichtigen.

Die Vermögensverwalterin hält an ihrer Vorgabe fest, den Anlegern längerfristig eine attraktive Dividende in Aussicht zu stellen. Das mittelfristige Ziel bleibt, eine steuerbefreite Dividende von mindestens CHF 5.00 je Anteil ausschütten zu können. Der vorliegende Halbjahresbericht zeigt auf, dass per Ende des aktuellen Geschäftsjahrs eine leicht höhere Ausschüttung möglich ist, als es die bisherige Zielvorgabe von CHF 5.00 bis anhin vorgesehen hatte.

est également observée de près et le gestionnaire du fonds en tient compte en recourant aux connaissances propres au domaine du financement par les fonds étrangers lorsque cela s'avère nécessaire.

Quant aux immeubles du portefeuille, les projets de développement existants avancent bien. La mise à l'enquête d'un nouveau projet de construction de boxes artisanales à Wallbach (AG) est visée pour le deuxième semestre. Pour l'immeuble situé à Dietikon (ZH) à la Riedstrasse, un rafraîchissement de la zone extérieure et de l'entrée, y compris un assainissement partiel de l'intérieur, est prévu pour le prochain exercice. D'autres projets de développement sont en cours à Dietlikon (ZH), Root (LU) et Oberentfelden (AG). Des discussions sont en outre engagées avec plusieurs locataires importants pour agrandir les surfaces de production et de stockages sur les sites existants.

Le gestionnaire du fonds a toujours pour objectif d'effectuer de nouvelles acquisitions d'immeubles afin de diversifier le fonds de manière encore plus durable et de lui assurer son développement.

Procimmo SA publiera son deuxième rapport ESG au cours du deuxième semestre. Dans le cadre des projets de construction actuels et futurs, l'objectif est de tenir compte des aspects de durabilité de manière aussi optimisée que possible et de considérer les chances qui s'offrent de manière réaliste et pragmatique.

Le gestionnaire du fonds s'en tient à son objectif de pouvoir distribuer aux investisseurs un dividende attrayant à long terme. L'objectif à moyen terme est de continuer à verser un dividende exonéré d'impôt d'au moins CHF 5.00 par part. Le présent rapport semestriel montre qu'une distribution légèrement plus élevée est possible pour la fin de l'année d'exercice actuel, en conformité avec l'objectif de CHF 5.00 prévalant jusque-là.



## KENNZAHLEN / CHIFFRES-CLÉS

		31.03.2022	31.03.2021
Gesamtfondsvermögen	CHF	696'938'732	594'754'700
<b>Fortune totale</b>			
Nettofondsvermögen	CHF	479'574'927	439'246'372
<b>Fortune nette</b>			
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	650'078'000	524'690'000
<b>Valeur vénale des immeubles terminés</b>			
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	32'470'000	29'872'000
<b>Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain)</b>			

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

	Nettoinventarwert pro Anteil	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen	Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Anteil	Ausschüttung des Reingewinns pro Anteil	Gesamtausschüttung
	<b>Valeur nette d'inventaire d'une part</b>	<b>Parts en circulation</b>	<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>Distribution du gain en capital par part</b>	<b>Distribution du revenu net par part</b>	<b>Distribution totale</b>
31.03.2022	CHF 121.41	3'950'189	CHF 479'574'927	-	-	-
31.03.2021	CHF 120.46	3'646'329	CHF 439'246'372	-	-	-
31.03.2020	CHF 117.42	3'125'425	CHF 366'999'969	-	-	-
31.03.2019	CHF 117.39	2'669'495	CHF 313'370'914	-	-	-
31.03.2018	CHF 113.53	2'184'133	CHF 247'954'900	-	-	-

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

	31.03.2022	31.03.2021
Mietausfallrate / <b>Taux de perte sur loyer</b>	12.45%	13.02%
Fremdfinanzierungsquote / <b>Coefficient d'endettement</b>	27.84%	24.19%
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge) / <b>Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)</b> <sup>1</sup>	75.06%	67.99%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV) / <b>Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV)</b> <sup>1</sup>	0.95%	0.96%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV) / <b>Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV)</b> <sup>1</sup>	1.15%	1.25%
Eigenkapitalrendite (ROE) / <b>Rendement des fonds propres (ROE)</b> <sup>1</sup>	5.10%	6.46%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) / <b>Rendement du capital investi (ROIC)</b>	3.89%	5.07%
Agio/Disagio / <b>Agio/Disagio</b>	15.31%	14.89%
Anlagerendite / <b>Rendement de placement</b> <sup>1</sup>	5.34%	7.35%

### Performance PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II

	01.10.2021 - 31.03.2022	01.10.2020 - 31.03.2021	Seit Bestehen des Fonds Depuis la création du fonds
PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II	4.00%	14.46%	92.78%
SXI Real Estate® Funds TR	2.41%	8.78%	69.46%

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

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

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

## VERMÖGENSRECHNUNG / COMPTE DE FORTUNE

	31.03.2022	31.03.2021
	CHF	CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken <i>Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces</i>	2'936'009.35	33'255'630.90
Kommerziell genutzte Liegenschaften / Immeubles à usage commercial	650'078'000.00	524'690'000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten <i>Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction</i>	32'470'000.00	29'872'000.00
<b>Total Grundstücke / Total des immeubles</b>	<b>682'548'000.00</b>	<b>554'562'000.00</b>
Sonstige Vermögenswerte / <i>Autres actifs</i>	11'454'722.49	6'937'069.32
<b>Gesamtfondsvermögen abzüglich / Fortune totale du fonds, dont à déduire</b>	<b>696'938'731.84</b>	<b>594'754'700.22</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in : / <i>Engagements à court terme, divisés selon :</i>		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten <i>Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques</i>	65'780'000.00	10'780'000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten / <i>Autres engagements à court terme</i>	14'065'649.15	10'500'244.30
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in : / <i>Engagements à long terme, divisés selon :</i>		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten <i>Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques</i>	124'230'000.00	123'365'000.00
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>492'863'082.69</b>	<b>450'109'455.92</b>
<b>Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>		
Geschätzte Liquidationssteuern / <i>Estimation des impôts dus en cas de liquidation</i>	-13'288'156.00	-10'863'084.00
<b>Nettofondsvermögen / Fortune nette du fonds</b>	<b>479'574'926.69</b>	<b>439'246'371.92</b>
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens / Variation de la fortune nette du fonds</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.03.2021</b>
	CHF	CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres / <i>Fortune nette du fonds au début de l'exercice</i>	448'183'417.00	381'703'870.40
Ausschüttung / <i>Distribution</i>	-20'540'983.00	-16'252'210.00
Saldo aus dem Anteilverkehr / <i>Solde des mouvements de parts</i>	36'584'744.00	60'858'857.70
Gesamterfolg / <i>Résultat total</i>	15'347'748.70	12'935'853.82
<b>Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres / Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice</b>	<b>479'574'926.70</b>	<b>439'246'371.92</b>
<b>Anzahl Anteile im Umlauf / Nombre de parts en circulation</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.03.2021</b>
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres / <i>Situation au début de l'exercice</i>	3'646'329	3'125'425
Anzahl ausgegebene Anteile / <i>Nombre de parts émises</i>	303'860	520'904
Anzahl zurückgenommene Anteile / <i>Nombre de parts rachetées</i>	0	0
<b>Stand am Ende des Rechnungsjahres / Situation à la fin de l'exercice</b>	<b>3'950'189</b>	<b>3'646'329</b>
<b>Nettoinventarwert pro Anteil / Valeur nette d'inventaire par part</b>	<b>121.41</b>	<b>120.46</b>

## ERFOLGSRECHNUNG / COMPTE DE RÉSULTAT

	01.10.2021	01.10.2020
	31.03.2022	31.03.2021
	CHF	CHF
<b>Ertrag / Revenus</b>		
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge) / Loyers (rendements bruts)	19'469'098.65	16'160'281.31
Übrige Erträge / Autres revenus	722'609.46	38'866.99
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	786'997.40	1'665'249.42
<b>Total Erträge abzüglich : / Total des revenus, dont à déduire :</b>	<b>20'978'705.51</b>	<b>17'864'397.72</b>
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	842'804.67	813'977.02
Baurechtszins / Rentes de droits de superficie	69'225.80	71'888.25
Unterhalt und Reparaturen / Entretien et réparations	292'303.33	930'113.70
Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in : / Administration des immeubles, divisés en :		
Liegenschaftsaufwand / Frais liés aux Immeubles	1'324'673.29	1'399'119.16
Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren / Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	338'694.99	174'539.66
Liegenschaftssteuern / Impôts fonciers	290'814.00	340'187.00
Verwaltungsaufwand / Frais d'administration	525'087.90	483'470.98
Steuern auf Einkommen und Vermögen / Impôts revenus et fortune	1'346'934.00	1'474'040.00
Schätzungs- und Prüfaufwand / Frais d'estimation et d'audit	76'617.50	120'754.90
Reglementarische Vergütungen : / Rémunérations réglementaires versées :		
an die Fondsleitung / A la direction	2'421'124.81	1'937'969.01
an die Depotbank / A la banque dépositaire	102'897.78	96'377.68
Ausschüttungskommission / Commissions sur distribution	51'352.46	0.00
Sonstiger Aufwand / Autres charges	81'577.40	195'958.29
<b>Total Aufwand / Total des charges</b>	<b>7'764'107.93</b>	<b>8'038'395.65</b>
<b>Nettoertrag / Résultat net</b>	<b>13'214'597.58</b>	<b>9'826'002.07</b>
Realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste / Gains et pertes en capitaux réalisés	26'376.95	269'120.15
Steuern auf Kapitalgewinne / Impôt sur gain immobilier	-1'488.00	0.00
<b>Realisierter Erfolg / Résultat réalisé</b>	<b>13'239'486.53</b>	<b>10'095'122.22</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung) Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	3'174'536.17	4'117'863.60
Liquidationssteuern (Veränderung) / Impôts en cas de liquidation (variation)	-1'066'274.00	-1'277'132.00
<b>Gesamterfolg / Résultat total</b>	<b>15'347'748.70</b>	<b>12'935'853.82</b>

# IMMOBILIENINVENTAR / INVENTAIRE DES IMMEUBLES

## Kommerziell genutzte Liegenschaften / Immeubles à usage commercial

Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert <sup>1</sup>	Erzielte Brutto- mieteinnahmen <sup>5</sup>	Leerstände gesamt <sup>4</sup>
Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale <sup>1</sup>	Revenus bruts réalisés <sup>5</sup>	Total vacant <sup>4</sup>
		CHF	CHF	CHF	
<b>AG</b>	<b>Hägglingen</b>				
	Sonnhalde	36'984'996	38'910'000	1'097'729	1.09%
	<b>Muri</b>				
	Pilatusring 2	7'325'857	9'230'000	298'389	3.88%
	Pilatusstrasse 19 & 21	12'802'820	12'980'000	425'675	8.78%
	<b>Oberentfelden</b>				
	Industriestrasse 8	8'637'411	8'992'000	240'952	24.70%
	<b>Schafisheim</b>				
	Dutschmis 10	25'588'958	28'300'000	751'494	0.00%
	<b>Spreitenbach</b>				
	<sup>(2)</sup> Händlistrasse 17	9'743'631	9'240'000	289'013	21.11%
	<b>Wallbach</b>				
	Rheinstrasse 74	6'247'681	4'859'000	139'461	61.72%
	<b>Wohlen</b>				
	Zentralstrasse 54A	4'300'924	5'335'000	145'854	0.00%
	<b>Würenlos</b>				
	Grosszelgstrasse 21, 21a	5'644'790	7'151'000	209'900	0.00%
<b>BE</b>	<b>Bern</b>				
	<sup>(2)</sup> Bümplizstrasse 35	4'958'643	4'579'000	209'103	0.00%
	<b>Biel</b>				
	Mattenstrasse 133	2'511'369	2'950'000	88'643	1.59%
	<b>Interlaken</b>				
	Kammstrasse 11-13	24'886'564	25'610'000	738'968	5.14%
	<b>Münsingen</b>				
	Südstrasse 4, 4a, 6	10'728'716	10'590'000	377'233	13.56%
<b>BL</b>	<b>Biel-Benken</b>				
	Gewerbestrasse 2 & 6	13'045'908	13'120'000	475'848	0.68%
<b>FR</b>	<b>Murten</b>				
	Bahnhofstrasse 18	13'379'938	13'650'000	514'387	0.00%
<b>LU</b>	<b>Dierikon</b>				
	Industriestrasse 1	38'122'201	38'010'000	965'472	13.10%
	<b>Kriens</b>				
	Rengglochstrasse 19/21	9'037'179	10'940'000	335'356	0.00%
	<b>Nebikon</b>				
	Bahnhofstrasse 33	20'634'161	20'120'000	573'915	15.76%
	<b>Root</b>				
	Oberfeld 2, 4	13'188'878	13'480'000	257'132	38.54%
<b>SO</b>	<b>Niederbuchsiten</b>				
	Neumatt 10	4'156'666	5'333'000	183'333	2.00%
<b>SZ</b>	<b>Küssnacht am Rigi</b>				
	Zugerstrasse 55	14'680'414	17'020'000	419'783	0.00%
<b>TG</b>	<b>Bürglen</b>				
	<sup>(2)</sup> Industriestrasse 24	12'022'556	11'990'000	387'489	15.69%
	<b>Pfyn</b>				
	Fabrikstrasse 17	11'774'006	11'900'000	475'634	1.31%
<b>ZG</b>	<b>Baar</b>				
	Blegistrasse 21 & 23	13'448'866	13'690'000	246'453	16.78%

<b>Cham</b>					
	Alte Steinhäuserstrasse 35	6'412'016	6'616'000	259'868	3.27%
<b>Risch-Rotkreuz</b>					
	Grundstrasse 6 & 10	9'513'881	9'874'000	235'365	18.63%
<b>Steinhausen</b>					
	Erlenweg 6, 8 & 10	31'316'091	32'650'000	766'579	8.79%
<b>ZH</b>					
<b>Dietlikon</b>					
	Lerzenstrasse 20	29'249'000	32'350'000	886'220	9.80%
	Riedstrasse 10, 12, 14	49'786'778	53'180'000	1'772'955	17.00%
<b>Dietlikon</b>					
	Neue Winterthurerstrasse 20	10'734'625	10'860'000	13'800	95.87%
<b>Embrach</b>					
	Hardhofstrasse 15/17	11'891'736	16'310'000	412'597	20.05%
<b>Kloten</b>					
	Industriestrasse 30	16'145'926	16'280'000	389'185	14.55%
<b>Neftenbach</b>					
	Rotfarb 3	17'713'974	17'870'000	564'377	0.16%
<b>Oberglatt</b>					
	Wehntalerstrasse 6	8'851'514	10'360'000	334'914	0.55%
<b>Regensdorf</b>					
	Bahnstrasse 58-60	17'441'891	18'080'000	493'249	15.37%
	Bahnstrasse 102	2'995'095	4'002'000	102'489	0.52%
<b>Thalwil</b>					
<sup>(2)</sup>	Schützenstrasse 1	5'179'465	5'800'000	183'836	6.79%
<b>Winterthur</b>					
	Hegmattenstrasse 24-26	6'717'249	8'183'000	272'263	2.81%
	Industriestrasse 24	10'127'917	10'850'000	339'314	1.43%
<b>Total / Totaux</b>		<b>557'930'289</b>	<b>591'244'000</b>	<b>16'874'225</b>	

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

Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert <sup>1</sup>	Erzielte Bruttomieteinnahmen <sup>5</sup>	Leerstände gesamt <sup>4</sup>
Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale <sup>1</sup>	Revenus bruts réalisés <sup>5</sup>	Total vacant <sup>4</sup>
		CHF	CHF	CHF	
<b>AG Villmergen</b>					
	Durisolstrasse 8	7'682'295	9'264'000	225'963	0.00%
<b>GR Landquart</b>					
	Kantonsstrasse 16	45'907'336	49'570'000	1'394'694	4.99%
<b>Total / Totaux</b>		<b>53'589'631</b>	<b>58'834'000</b>	<b>1'620'657</b>	

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

Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert <sup>1</sup>	Erzielte Bruttomieteinnahmen <sup>5</sup>	Leerstände gesamt <sup>4</sup>
Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale <sup>1</sup>	Revenus bruts réalisés <sup>5</sup>	Total vacant <sup>4</sup>
		CHF	CHF	CHF	
<b>AG Würenlingen</b>					
	Industrie Althau	23'722'363	24'260'000	800'865	12.67%
<b>LU Kriens</b>					
	Rengglochstrasse 38	9'592'214	8'210'000	173'351	35.92%
<b>Total / Totaux</b>		<b>33'314'578</b>	<b>32'470'000</b>	<b>974'216</b>	

## Zusammenfassung /Récapitulation

	Gestehungskosten	Verkehrswert <sup>1</sup>	Erzielte Brutto- mieteinnahmen <sup>5</sup>	Leerstände gesamt <sup>4</sup>
	Prix de revient	Valeur vénale <sup>1</sup>	Revenus bruts réalisés <sup>5</sup>	Total vacant <sup>4</sup>
	CHF	CHF	CHF	
Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum <i>Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE</i>	557'930'289	591'244'000	16'874'225	
Kommerziell genutzte Liegenschaften (triple-net) <i>Immeubles à usage commercial (triple-net)</i>	53'589'631	58'834'000	1'620'657	
Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten <i>Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction</i>	33'314'578	32'470'000	974'216	
<b>Total / Totaux</b>	<b>644'834'498</b>	<b>682'548'000</b>	<b>19'469'099</b>	<b>11.53%</b>

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

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

Total Brandversicherungswert der Liegenschaften: CHF 884'003'940 / La valeur incendie totale des immeubles s'élève à CHF 884'003'940

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

- Flex Precision Plastic Solutions (Switzerland) AG: Mieteinnahmen: CHF 3'024'960 / Revenus locatifs: CHF 3'024'960

- Landqart AG: Mieteinnahmen: CHF 2'806'272 / Revenus locatifs: CHF 2'806'272

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

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

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

<sup>4</sup> Beziehung zwischen den Jahresleerständen im Zeitraum vom 01.04.2021 - 31.03.2022 und dem theoretischen Mieterspiegel per 31.03.2022.

<sup>4</sup> Rapport entre les surfaces vacantes annuelles dans la période du 01.04.2021 au 31.03.2022 et l'état locatif théorique du 31.03.2022.

<sup>5</sup> vom 01.10.2021 - 31.03.2022 / du 01.10.2021 - 31.03.2022

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

### Käufe / Achats

	Ort Localité	Adresse Adresse	Kaufpreis Prix d'achat CHF
AG	Muri	Pilatusstrasse 19 & 21	12'750'000
TG	Bürglen	Industriestrasse 24	11'494'379
TG	Pfyn	Fabrikstrasse 17	12'682'025
ZG	Baar	Blegistrasse 21 & 23	13'050'000
ZG	Cham	Alte Steinhauserstrasse 35	6'300'000
ZG	Risch-Rotkreuz	Grundstrasse 6 & 10	9'350'000
ZG	Steinhausen	Erlenweg 6, 8 & 10	30'850'000
ZH	Kloten	Industriestrasse 30	16'120'000
ZH	Regensdorf	Bahnstrasse 102	2'900'000

**Total Käufe / Total Achats**

**115'496'404**

### Verkäufe / Ventes

	Ort Localité	Adresse Adresse	Verkaufspreis Prix de vente CHF
BL	Pratteln	Im Wannenboden 9, 9a, 9b, 9c	19'000'000
TG	Pfyn <sup>1</sup>	Fabrikstrasse 17	1'500'000

**Total Verkäufe / Total Ventes**

**20'500'000**

<sup>1</sup> Ein auf der Parzelle Nr. 381 bestehendes Wasserkraftwerk ist unmittelbar nach dem Kauf des Gesamtareals in Pfyn wieder veräussert worden.

<sup>1</sup> Une centrale hydroélectrique existant sur la parcelle n° 381 a été revendue immédiatement après l'achat de l'ensemble du terrain à Pfyn.

## HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL / DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 30.09.2021	Aufgenommen	Zurückbezahlt	Kapital per 31.03.2022
Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 30.09.2021	Tiré	Remboursé	Capital au 31.03.2022

### Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (<1 Jahr)

#### Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)

0.40%	03.09.2021	01.11.2021	4'500'000	0	4'500'000	0
0.90%	23.12.2016	23.12.2021	4'780'000	0	4'780'000	0
0.65%	27.04.2020	27.04.2022	21'000'000	0	0	21'000'000
0.45%	30.04.2020	29.04.2022	8'000'000	0	0	8'000'000
0.88%	13.09.2017	13.09.2022	4'000'000	0	0	4'000'000
0.45%	31.03.2022	30.10.2022	0	17'780'000	0	17'780'000
0.45%	28.02.2022	31.10.2022	0	15'000'000	0	15'000'000
<b>0.54%<sup>1</sup></b>			<b>42'280'000</b>	<b>32'780'000</b>	<b>9'280'000</b>	<b>65'780'000</b>

### Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)

#### Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)

0.89%	31.03.2018	31.03.2023	1'100'000	0	0	1'100'000
1.03%	11.10.2016	11.10.2023	5'200'000	0	0	5'200'000
1.04%	31.03.2020	30.09.2024	4'330'000	0	0	4'330'000
1.12%	15.11.2021	30.09.2024	0	1'890'000	0	1'890'000
1.30%	10.07.2017	10.07.2025	13'000'000	0	0	13'000'000
1.28%	22.01.2018	21.01.2026	17'290'000	0	285'000	17'005'000
1.25%	31.03.2017	31.03.2026	10'950'000	0	0	10'950'000
1.22%	26.09.2017	28.09.2026	3'800'000	0	0	3'800'000
<b>1.22%<sup>1</sup></b>			<b>55'670'000</b>	<b>1'890'000</b>	<b>285'000</b>	<b>57'275'000</b>

### Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (>5 Jahren)

#### Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)

1.41%	10.07.2017	10.07.2027	4'910'000	0	0	4'910'000
1.41%	13.09.2017	13.09.2027	10'000'000	0	0	10'000'000
1.37%	29.06.2018	29.06.2028	19'500'000	0	0	19'500'000
0.60%	04.10.2021	04.10.2028	0	33'127'000	582'000	32'545'000
<b>1.00%<sup>1</sup></b>			<b>34'410'000</b>	<b>33'127'000</b>	<b>582'000</b>	<b>66'955'000</b>

<b>0.91%<sup>1</sup></b>			<b>132'360'000</b>	<b>67'797'000</b>	<b>10'147'000</b>	<b>190'010'000</b>
--------------------------	--	--	--------------------	-------------------	-------------------	--------------------

<sup>1</sup>

Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz / Taux moyen pondéré



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

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

	Maximalsatz / Taux maximum	Effektiver Satz / Taux effectif
Verwaltungskommission Commission de gestion	1.50%	1.00%
Ausgabekommission Commission d'émission	5.00%	2.37%
Rücknahmekommission Commission de rachat	5.00%	N/A
Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften Commission pour l'achat et la vente d'immeubles	3.00%	1.45%
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften Commission de gestion des immeubles	5.00%	2.70%
Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	3.00%	N/A
Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements		
Zuschlag zum Inventarwert Supplément à la valeur d'inventaire	3.50%	N/A
Abzug vom Inventarwert Déduction de la valeur d'inventaire	3.50%	N/A

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

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

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Immobilienkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften.

Montant total des engagements de paiements contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles.

CHF 30'014'640.30

## ANHANG

### Betrag Amortisationskonto

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

### Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen

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

### Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

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

Es wurden keine Anteile gekündigt.

### Informationen zu Derivaten

Der Fonds hält keine Derivate.

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

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

## ANNEXE

### Montant du compte d'amortissement des immeubles

Aucun montant n'a été affecté à l'amortissement et il n'y a pas de solde sur ce compte.

### Montant du compte provision pour réparations futures

Aucun montant n'a été affecté en vue de réparations futures et aucune provision n'a été constituée à cet effet.

### Montant du compte prévu pour être réinvesti

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

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

Aucune part n'a été présentée au rachat.

### Informations sur les dérivés

Le fonds ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

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

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

Marktwert einer Liegenschaft zum Zeitpunkt der Bewertung.

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

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

#### **Methode von Wüest Partner AG**

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

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

Der marktgerechte Diskontsatz wird entsprechend dem Risiko angepasst und ist auf der Grundlage eines risikofreien Zinssatzes (langfristige Bundesanleihen), der Prämien für das allgemeine Immobilienrisiko

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

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

#### **Méthode de Wüest Partner SA**

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

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

Le taux d'actualisation adapté au marché est ajusté en fonction du risque et est défini sur la base du taux sans risque (obligations à long terme de la Confédération), des primes pour le risque immobilier général (prime d'illiquidité, risque du marché) et pour les risques

(Illiquiditätsprämie, Marktrisiko) und für die spezifischen Risiken der Liegenschaft (Mikrosituation, Eigentumsform, Qualität des Objekts usw.) definiert.

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

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

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.35% und 4.90%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.88%.

### **Methode von Jones Lang LaSalle AG**

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

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

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

Die Marktwertermittlung von Liegenschaften, die vollständig oder teilweise leer stehen, erfolgt unter der

spezifischen de l'immeuble (micro-situation, forme de propriété, qualité de l'objet, etc.).

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

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

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.35% à 4.90%.

Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 3.88%.

### **Méthode de Jones Lang LaSalle SA**

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

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

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

La valeur marchande des immeubles qui sont totalement ou partiellement vacants est déterminée en supposant que leur nouvelle location prendra un certain temps. La perte

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

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.95% und 4.70%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.49%.

### **Schätzungsprinzipien der Bankguthaben**

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

### **Berechnungsprinzip des Nettoinventarwerts**

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

de loyer, les périodes sans loyer et les autres incitations pour les nouveaux locataires qui sont conformes aux pratiques du marché à la date de l'évaluation sont prises en compte dans l'évaluation. Les taxes sur la valeur ajoutée, les taxes sur les gains immobiliers, les coûts de transaction et de financement et les impôts différés ont été exclus de l'évaluation.

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.95% à 4.70%.

Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 4.49%.

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

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

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

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