



#### VERWALTUNG

Building Investments: Als FINMA akkreditierte Vermögensverwalterin gestaltet Procimmo Investitionsmöglichkeiten im Immobilienmarkt. Und schafft nachhaltig Mehrwert durch die Entwicklung und das Angebot von attraktiven Geschäfts- und Wohnräumen. Für das innovative, verantwortungsvolle und unabhängige Unternehmen stehen nicht nur ökonomische, sondern auch ökologische und soziale Aspekte im Fokus. Aktuell verwaltet Procimmo einen Immobilienbestand von 3.6 Milliarden Franken verteilt auf sechs diversifizierte Fonds.

#### CHARAKTERISTIK

Der Procimmo Swiss Commercial Fund II investiert ausschliesslich in der Deutschschweiz in kommerzielle Liegenschaften im Bereich Gewerbe, Industrie und Logistik, die sich in peripheren jedoch wirtschaftsaktiven Lagen befinden. Der Fonds ist auch im Bereich «Sale and Lease Back» sowie in Bauprojekten tätig.

#### STRATEGIE UND ZIEL

Das Ziel des Fonds ist die langfristige Erhaltung des Substanzwerts und eine angemessene Ausschüttung der Erträge. Daher erwirbt der Fonds Immobilien mit überdurchschnittlichem Renditepotenzial und baut so ein Portfolio aus stabilen Vermögenswerten auf, die dynamisch bewirtschaftet werden. Teil der Strategie ist es, durch attraktive Mieten die durchschnittliche Leerstandsquote aller Immobilien mittel- bis langfristig zu senken. Durch Entwicklung und Vermietung von Leerstandsflächen sowie Verkauf einzelner Immobilien mit ausgeschöpftem Potenzial wird der Fonds langfristig seine Ausschüttung steigern können.

## Inhalt

<b>4</b>	2022 im Überblick
<b>6</b>	Geschäftsbericht
<b>10</b>	Kennzahlen
<b>12</b>	Vermögensrechnung
<b>13</b>	Erfolgsrechnung
<b>14</b>	Immobilieninventar
<b>21</b>	Käufe und Verkäufe
<b>24</b>	Hypothekarschulden
<b>25</b>	Angaben zu den effektiven Vergütungssätzen
<b>26</b>	Verwaltung und Organe
<b>27</b>	Portrait Procimmo Swiss Commercial Fund II
<b>29</b>	Anhang
<b>31</b>	Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung
<b>32</b>	Bericht der Revisionsstelle

GESAMTFONDSVERMÖGEN **701.1** MIO

BRUTTO-IST-RENDITE **5.98%**

ANLAGERENDITE **5.08%**

AUSSCHÜTTUNGSRENDITE **4.30%**

BRUTTOMIETERTRAG **38.7** MIO

MIETPREIS PRO M<sup>2</sup>/JAHR **98.93** CHF

EBIT-MARGE **68.88%**

FREMDFINANZIERUNGSQUOTE **27.04%**

MIETVERTRÄGE RESTLAUFZEIT (WALUT) **4.50** J

# Der Procimmo Swiss Commercial Fund II schliesst sein Geschäftsjahr per 30. September 2022 mit einem positiven Jahresergebnis und einer erfolgreichen Integration der neuen Liegenschaften ab.

## Ergebnisse

Mit einer **Anlagerendite** von 5.08% (gegenüber 5.12% im Vorjahr) zeigt der Fonds eine starke Performance. Dank einem aktiven Asset Management konnten die neuen Liegenschaften erfolgreich in den Fonds integriert werden, die Leerstände in einem anspruchsvollen Marktumfeld weiter reduziert, und die Anlagerendite auf konstant hohem Niveau gehalten werden.

Der **Marktwert** der 43 Liegenschaften beläuft sich per 30. September 2022 auf CHF 684'599'000.–. Das **Nettofondsvermögen** (Eigenkapital) beziffert sich auf CHF 488'599'333.– und der Nettoinventarwert beträgt CHF 123.69 pro Anteil. Die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge (WAULT) konnte mit 4.5 Jahren auf einem hohen Niveau gehalten werden. Der WAULT der zehn grössten Mieter im Fonds beträgt 9.3 Jahre. Die Bruttorendite auf Gestehungskosten beläuft sich auf 5.98%

Die **Mieterträge** des Fonds erhöhen sich aufgrund des Portfoliowachstums markant auf CHF 38'669'290.– (+18.6% gegen über CHF 32'609'394.– im Vorjahr). Die Aufwände sind per 30. September 2022 ebenfalls angestiegen auf CHF 17'696'829.– (gegenüber CHF 15'192'815.– im Vorjahr), wobei die Vermögensverwalterin in der Berichtsperiode den Fokus auf den Ausbau bzw. die Optimierung von schwer zu vermietenden Leerflächen richtete.

Der **Nettoertrag** ist um 12.8% auf CHF 21'628'513.– angestiegen (30.09.2021: CHF 19'182'106.–), was CHF 5.48 pro Anteil entspricht. Der Gesamterfolg steigt ebenfalls substantiell auf CHF 23'585'158.– an (30.09.2021: CHF 21'872'899.–).

Die **TER GAV** sinkt auf 0.93% (30.09.2021: 0.95%). Die Ausschüttung der Dividende per Januar 2023 wird mit CHF 5.25 pro Anteil über den bisherigen CHF 5.20 liegen.

## Transaktionen

Auf das Ende bzw. zu Beginn des Geschäftsjahrs 2021/22 war der Fonds sehr aktiv auf dem Transaktionsmarkt tätig. Der Fonds erwarb vom 1. Oktober 2021 bis zum 1. Dezember 2021 insgesamt neun Liegenschaften in vier verschiedenen Kantonen und mit einem Marktwert von knapp CHF 120 Mio. Diese befinden sich in Bürglen (TG), Pfyn (TG), Rotkreuz (ZG), Cham (ZG), Steinhausen (ZG), Kloten (ZH), Muri (AG), Regensdorf (ZH) und Baar (ZG). Die erfolgreiche Integration dieser Liegenschaften war entsprechend eine Hauptaktivität im Geschäftsjahr 2021/2022. Per 1. Oktober 2021 wurde die Liegenschaft in Pratteln (BL) verkauft – der Hauptmieter hatte ein vereinbartes Vorkaufrecht geltend gemacht.

## Leerstands-Management

Infolge der Akquisition der neun neuen Liegenschaften ist die Leerstandsquote im Verlauf des Geschäftsjahres angestiegen. Durch die aktive Vermarktung der Leerstandsflächen liegt die Quote per Abschluss des Geschäftsjahrs gesamthaft dennoch leicht tiefer (11.49% gegenüber 11.53% per 30.09.2021). In der vergangenen Berichtsperiode wurden neue Verträge für eine Fläche von 15'000 m<sup>2</sup> abgeschlossen, welche dem Fonds Nettomietzinseinnahmen von CHF 1'740'000.– pro Jahr einbringen. Diese Verträge wurden für 20 verschiedene Liegenschaften abgeschlossen, was die Kompetenz in der gesamten Deutschschweiz aufzeigt. Mit mehreren Mietern konnten die Verträge vorzeitig verlängert werden. Dabei geht es um 10'550 m<sup>2</sup> Fläche mit einem Nettomietzinsvolumen von CHF 785'000.–.

Die Mietausfallrate ist im Jahresvergleich auf 14.18% leicht angestiegen (30.09.2021: 13.66%). Jedoch wurden Mietausstände in Höhe von CHF 1'175'629.– im Verlauf des Geschäftsjahres abgeschlossen, welche durch Konkurrenz oder ausstehende Mietzinsen angefallen waren. Ohne diese Bereinigung beträgt die Mietausfallrate 12.16%. Diese Entwicklung zeigt auf, dass die Strategie der Auswahl von guten und zukunftsgerichteten Standorten von Liegenschaften im Fonds richtig ist.

## Bauprojekte und Renovationen

Die Vermögensverwalterin richtete den Fokus in der vorliegenden Berichtsperiode einerseits auf die Integration der über die letzten Jahre erworbenen Liegenschaften und andererseits auf diejenigen Objekte, welche aufgrund des Lebenszyklus oder aufgrund von sich anbietenden Optimierungen in eine Bauprojekt- oder Renovationsphase kommen.

Die laufenden Bauprojekte in Obernau (LU) und Würenlingen (AG) stehen kurz vor dem Abschluss – entsprechend sind praktisch alle neu errichteten Gewerbeboxen vermietet. In Wallbach (AG) wurde die Baueingabe für ein Projekt zum Bau von 80 Gewerbeboxen eingereicht, zudem wurde das Projekt an der lokalen Gewerbeausstellung der interessierten Öffentlichkeit und möglichen Mietinteressenten vorgestellt. Weitere Neubau- oder Umbauprojekte werden in Dietlikon (ZH), Neftenbach (ZH), Dietikon (ZH) und Root (LU) vorangetrieben.

## Perspektiven für 2022/2023

Im kommenden Geschäftsjahr wird die Vermögensverwalterin den Fokus weiterhin auf eine **erfolgreiche Vermietung** und die **Steigerung der Attraktivität** des Portfolios durch kostenbewusste Investitionen richten. Die Wertschöpfung im Bestandesportfolio, welche durch ein proaktives und dynamisches Asset Management erfolgen soll, hat dabei höchste Priorität.

Zur Optimierung des Portfolios werden laufend strategisch sinnvolle Desinvestitionen und Akquisitionen geprüft. Die Liegenschaften des Fonds befinden sich bereits heute vorwiegend in wirtschaftlich aktiven Gebieten bzw. an guten Lagen mit optimaler Erschliessung durch den öffentlichen und privaten Verkehr.

Die Vermögensverwalterin wird je nach Marktsituation eine Kapitalerhöhung im neuen Geschäftsjahr prüfen. Das Ziel des Fonds bleibt es weiterhin, Opportunitäten wahrzunehmen und entsprechende Akquisitionen zu realisieren, um das Immobilienportfolio mit gut positionierten Liegenschaften auszubauen.

In Anbetracht der aktuellen Marktbedingungen wird eine Fremdfinanzierungsquote von 26–28% angestrebt.





## Solaranlagen

Seit Februar 2022 befindet sich auf dem Dach der Immobilie in Schafisheim (AG), welche dem Portfolio des «Procimmo Swiss Commercial Fund II» angehört, eine leistungsstarke Photovoltaikanlage über der Conforama-Filiale (hier im Bild) mit einer Spitzenleistung von 658 Kilowatt. Die entsprechenden Solarpanels produzieren rund 617 Megawattstunden (MWh) Strom pro Jahr. Die überschüssige Energie wird in das lokale Verteilnetz eingespeist. Mit dem Bau der leistungsstarken PV-Anlage erbringen die beiden Partner AEW Energie AG und die Procimmo SA einen Beitrag zur Erreichung der Energiestrategie 2050. Zum Vergleich: Mit der Anlage könnten rund 140 Vier-Personen-Haushalte mit Solarstrom versorgt werden.

Mit dem Kauf des SUN-Areals in Bürglen (TG) im Oktober 2021 übernahm der «Procimmo Swiss Commercial Fund II» ebenfalls die dort installierte Photovoltaik-Anlage auf dem Sheddach des Gebäudes Z. Das Industrie-/Gewerbeareal mit fast 19'000 m<sup>2</sup> vermietbarer Flächen verfügt über diverse Gebäude mit unterschiedlichen Baujahren und Vermietungsformen: Ateliers, eine Wohnung und Büroflächen. Mit einer Panelfläche von 2184 m<sup>2</sup> erreicht die Photovoltaik-Anlage eine maximale Leistung von 384 kWp. Die Mieter profitieren vom günstigen Stromtarif, welcher ihnen durch die Thur Kraftwerk AG als Stromverkäuferin zur Verfügung gestellt wird.





DIE SOLARPANELS DIESER  
ANLAGE PRODUZIEREN

**617**

MEGAWATTSTUNDEN (MWH)  
STROM PRO JAHR.

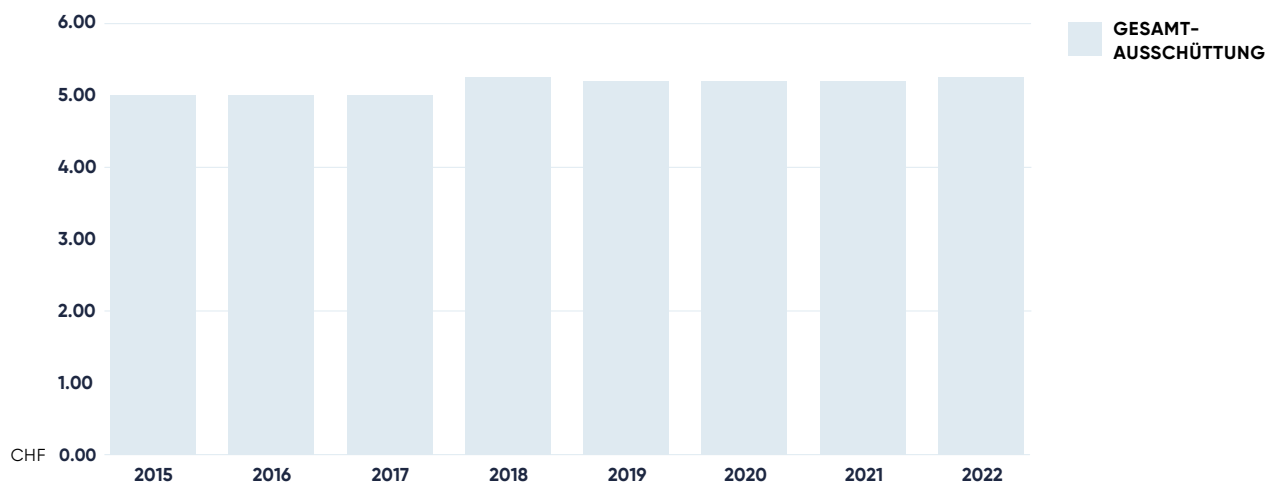
# Kennzahlen

	<b>30.09.2022</b> CHF	<b>30.09.2021</b> CHF
Gesamtfondsvermögen	701'081'879	603'060'854
Nettofondsvermögen	488'599'333	448'183'417
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	650'743'000	547'158'000
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	33'856'000	30'994'000

## Informationen der vorhergehenden Jahre

	<b>ANTEILE IM UMLAUF</b> CHF	<b>NETTOFONDS- VERMÖGEN</b> CHF	<b>NETTO- INVENTARWERT PRO ANTEIL</b> CHF	<b>AUSSCHÜTTUNG DES REINGEWINNS PRO ANTEIL</b> CHF	<b>AUSSCHÜTTUNG DES KAPITALGEWINNS PRO ANTEIL</b> CHF	<b>GESAMT- AUSSCHÜTTUNG</b> CHF
30.09.2022	3'950'189	488'599'333	123.69	5.25	0.00	5.25
30.09.2021	3'646'329	448'183'417	122.91	5.20	0.00	5.20
30.09.2020	3'125'425	381'703'870	122.13	5.20	0.00	5.20
30.09.2019	2'669'495	320'044'345	119.89	5.20	0.00	5.20
30.09.2018	2'184'133	258'156'190	118.20	5.25	0.00	5.25
30.09.2017	1'638'100	189'540'356	115.71	5.00	0.00	5.00
30.09.2016	1'638'100	185'959'952	113.52	5.00	0.00	5.00
30.09.2015	728'045	76'387'717	104.92	5.00	0.00	5.00

## Ausgeschüttete Dividenden



## Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021</b>
Mietausfallrate <sup>1</sup>	14.18%	13.66%
Fremdfinanzierungsquote	27.04%	22.89%
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	68.88%	71.56%
Fondbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0.93%	0.95%
Fondbetriebsaufwandquote (TER REF MV)	1.18%	1.18%
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.86%	4.94%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.72%	3.69%
Ausschüttungsrendite	4.30%	3.69%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	95.88%	98.85%
Agio/Disagio	-1.37%	14.72%
Anlagerendite	5.08%	5.12%

## Performance PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II

	<b>SEIT BESTEHEN DES FONDS</b>	<b>30. SEPTEMBER 2022</b>	<b>30. SEPTEMBER 2021</b>
PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II	78.12%	-9.37%	16.61%
SXI Real Estate® Funds Broad TR	47.19%	-16.08%	15.30%

<sup>1</sup> Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten.

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.

# Vermögensrechnung

		30.09.2022 CHF	30.09.2021 CHF
<b>AKTIVEN</b>	Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	6'285'548	17'627'599
	Grundstücke, aufgeteilt in:		
	Kommerziell genutzte Liegenschaften	650'743'000	547'158'000
	Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	33'856'000	30'994'000
	<b>TOTAL GRUNDSTÜCKE</b>	<b>684'599'000</b>	<b>578'152'000</b>
	Sonstige Vermögenswerte	10'197'331	7'281'254
	<b>GESAMTFONDSVERMÖGEN ABZÜGLICH</b>	<b>701'081'879</b>	<b>603'060'854</b>
<b>PASSIVEN</b>	Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
	Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	62'880'000	42'280'000
	Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	13'573'508	10'295'555
	Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
	Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	122'263'000	90'080'000
	<b>NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN</b>	<b>502'365'371</b>	<b>460'405'299</b>
	Geschätzte Liquidationssteuern	-13'766'038	-12'221'882
	<b>NETTOFONDSVERMÖGEN</b>	<b>488'599'333</b>	<b>448'183'417</b>
		<b>01.10.2021</b>	<b>01.10.2020</b>
		<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021</b>
<b>VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS</b>	Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	448'183'417	381'703'870
	Ausschüttung	-20'540'983	-16'252'210
	Saldo aus dem Anteilverkehr	37'371'741	60'858'858
	Gesamterfolg	23'585'158	21'872'899
	<b>NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES</b>	<b>488'599'333</b>	<b>448'183'417</b>
<b>ANZAHL ANTEILE IM UMLAUF</b>	Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	3'646'329	3'125'425
	Anzahl ausgegebene Anteile	303'860	520'904
	Anzahl zurückgenommene Anteile	0	0
	<b>STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES</b>	<b>3'950'189</b>	<b>3'646'329</b>
	<b>NETTOINVENTARWERT PRO ANTEIL</b>	<b>123.69</b>	<b>122.91</b>

# Erfolgsrechnung

		01.10.2021 30.09.2022 CHF	01.10.2020 30.09.2021 CHF
<b>ERTRAG</b>	Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	38'669'290	32'609'394
	Übrige Erträge	656'052	100'277
	Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0 <sup>2</sup>	1'665'249
	<b>TOTAL ERTRÄGE ABZÜGLICH:</b>	<b>39'325'342</b>	<b>34'374'921</b>
<b>AUFWAND</b>	Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	1'678'326	1'532'666
	Baurechtszins	200'724	155'913
	Unterhalt und Reparaturen	3'036'436	2'957'470
	Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in:		
	Liegenschaftsaufwand	3'412'764	1'863'094
	Liegenschaftssteuern	127'696	315'610
	Verwaltungsaufwand	1'021'795	992'800
	Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	273'295	411'275
	Steuern auf Einkommen und Vermögen	2'619'898	2'337'874
	Schätzungs- und Prüfaufwand	179'244	200'858
	Reglementarische Vergütungen:		
	an die Fondsleitung	4'705'569	3'840'218
	an die Depotbank	205'087	175'959
	an die Depotbank – Ausschüttungskommission	51'352	40'631 <sup>1</sup>
	Sonstiger Aufwand	184'642	368'447
	<b>TOTAL AUFWAND</b>	<b>17'696'829</b>	<b>15'192'815</b>
	<b>NETTOERTRAG</b>	<b>21'628'513</b>	<b>19'182'106</b>
	Realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste	26'377	392'325
	Steuern auf Kapitalgewinne	-1'488	-121'135
	<b>REALISierter ERFOLG</b>	<b>21'653'402</b>	<b>19'453'296</b>
	Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	3'475'912	5'055'532
	Liquidationssteuern (Veränderung)	-1'544'156	-2'635'930
	<b>GESAMTERFOLG</b>	<b>23'585'158</b>	<b>21'872'899</b>
<b>VERWENDUNG DES ERFOLGES</b>	Nettoertrag	21'628'513	19'182'106
	Ausschüttbarer Kapitalgewinn des Rechnungsjahres	24'889	271'190 <sup>3</sup>
	Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	7'016'940	6'795'745
	Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr	292'818	21'628
	<b>ZUR VERTEILUNG VERFÜGBARER BETRAG</b>	<b>28'963'160</b>	<b>26'270'669</b>
	Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	20'738'492	18'960'911
	Ausschüttung des Kapitalgewinns	0	0
	<b>ZUR AUSZAHLUNG AN DIE ANLEGER VORGESEHENER BETRAG</b>	<b>20'738'492</b>	<b>18'960'911</b>
	<b>VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG</b>		
	Ordentlicher Ertrag	7'906'961	7'016'940
	Kapitalgewinn	317'707	292'818
	<b>VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG</b>	<b>8'224'668</b>	<b>7'309'758</b>

1 Dieser Betrag war im Jahresbericht per 30.09.2021 in der reglementarischen Vergütung an die Depotbank inkludiert.

2 Der im Halbjahresbericht per 31.03.2022 ausgewiesene Betrag von CHF 786'997.– wurde per 30.09.2022 im Saldo aus dem Anteilverkehr inkludiert.

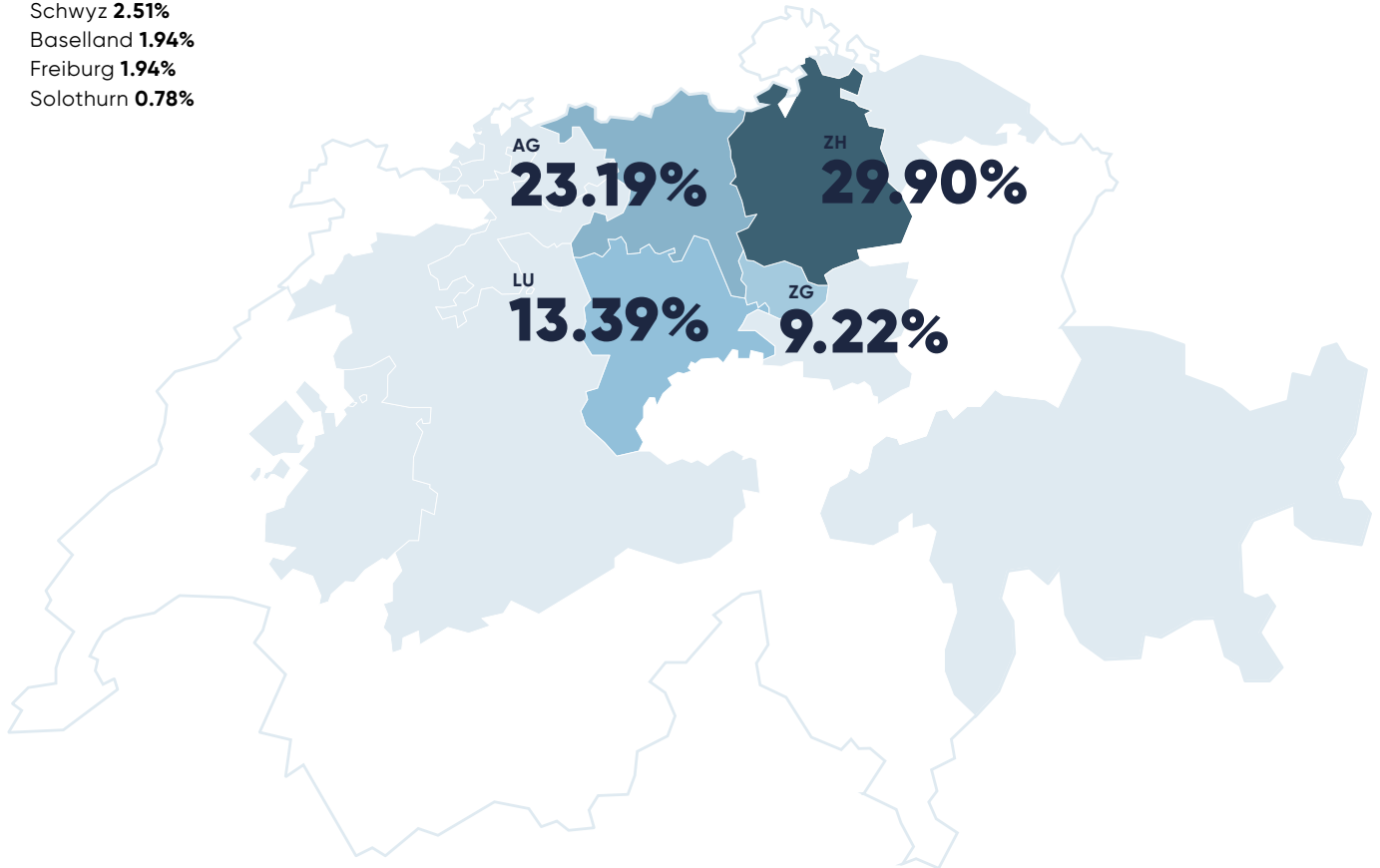
3 Dieser Betrag muss hier abzüglich der Steuern auf Kapitalgewinnen ausgewiesen werden. Im Vorjahr wurde der Wert vor Abzug der Steuern gezeigt. Der Vortrag des Kapitalgewinns wurde entsprechend angepasst.



# Immobilieninventar

## Geografische Verteilung (in % der Marktwerte)

Zürich **29.90%**  
Aargau **23.19%**  
Luzern **13.39%**  
Zug **9.22%**  
Graubünden **7.25%**  
Bern **6.37%**  
Thurgau **3.52%**  
Schwyz **2.51%**  
Baselland **1.94%**  
Freiburg **1.94%**  
Solothurn **0.78%**



# Immobilieninventar

## Geografische Auflistung

Kommerziell genutzte Liegenschaften

		GESTEHUNGS- KOSTEN CHF	VERKEHRS- WERT <sup>1</sup> CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN <sup>5</sup> CHF	LEERSTÄNDE GESAMT <sup>4</sup>
<b>AG</b>	<b>HÄGGLINGEN</b>				
	Sonnhalde	37'042'271	39'230'000	2'202'333	0.78%
	<b>MURI</b>				
	Pilatusring 2	7'325'857	9'430'000	614'710	3.48%
	Pilatusstrasse 19 & 21	12'808'687	12'990'000	883'691	8.53%
	<b>OBERENTFELDEN</b>				
	Industriestrasse 8	8'692'766	9'000'000	481'904	0.00%
	<b>SCHAFISHEIM</b>				
	Dutschmis 10	25'588'958	28'460'000	1'526'106	0.00%
	<b>SPREITENBACH</b>				
2	Härdlistrasse 17	9'744'815	9'150'000	604'460	17.16%
	<b>WALLBACH</b>				
	Rheinstrasse 74	6'484'734	4'859'000	217'677	69.15% <sup>7</sup>
	<b>WOHLEN</b>				
	Zentralstrasse 54A	4'300'924	4'793'000	267'399	8.33%
	<b>WÜRENLOS</b>				
	Grosszelgstrasse 21, 21a	5'644'790	7'024'000	419'801	0.00%
<b>BE</b>	<b>BERN</b>				
2	Bümpplizstrasse 35	5'023'597	4'569'000	418'581	0.00%
	<b>BIEL</b>				
	Mattenstrasse 133	2'511'369	2'908'000	123'149	31.52%
	<b>INTERLAKEN</b>				
	Kammstrasse 11-13	24'886'564	25'570'000	1'485'973	4.92%
	<b>MÜNSINGEN</b>				
	Südstrasse 4, 4a, 6	10'729'477	10'580'000	742'953	14.76%
<b>BL</b>	<b>BIEL-BENKEN</b>				
	Gewerbstrasse 2 & 6	13'046'423	13'260'000	950'777	0.79%
<b>FR</b>	<b>MURTEN</b>				
	Bahnhofstrasse 18	13'379'938	13'290'000	514'387	50.00% <sup>6</sup>

<sup>1</sup> Die Expertisen basieren auf dem realen Mieterspiegel per 30.09.2022. Sämtliche Anlageobjekte werden in Anlehnung an die Bestimmungen von Art. 84 Abs. 2 KKV-FINMA nach der gleichen Bewertungskategorie dargestellt.

<sup>2</sup> im Baurecht

<sup>4</sup> Beziehung zwischen den Jahresleerständen im Zeitraum vom 01.10.2021–30.09.2022 und dem theoretischen Mieterspiegel per 30.09.2022.

<sup>5</sup> vom 01.10.2021–30.09.2022

<sup>6</sup> Dieser Leerstand ist vollumfänglich renovationsbedingt.

<sup>7</sup> Von dieser Leerstandsquote sind 50.97% renovationsbedingt.

Kommerziell genutzte Liegenschaften

		GESTEHUNGS- KOSTEN CHF	VERKEHRS- WERT <sup>1</sup> CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN <sup>5</sup> CHF	LEERSTÄNDE GESAMT <sup>4</sup>
<b>LU</b>	<b>DIERIKON</b>				
	Industriestrasse 1	38'125'803	37'770'000	1'939'383	12.87%
	<b>KRIENS</b>				
	Rengglochstrasse 19/21	9'037'179	10'930'000	672'867	0.00%
	<b>NEBIKON</b>				
	Bahnhofstrasse 33	20'674'885	20'120'000	1'147'518	15.55%
	<b>ROOT</b>				
	Oberfeld 2, 4	13'296'936	13'490'000	455'046	45.40%
<b>SO</b>	<b>NIEDERBUCHSITEN</b>				
	Neumatt 10	4'156'666	5'351'000	367'035	0.54%
<b>SZ</b>	<b>KÜSSNACHT AM RIGI</b>				
	Zugerstrasse 55	14'646'039	17'180'000	841'223	0.00%
<b>TG</b>	<b>BÜRGLEN</b>				
	Industriestrasse 2, 4	12'024'861	12'470'000	878'719	23.48%
	<b>PFYN</b>				
	Fabrikstrasse 17	11'774'006	11'650'000	887'928	6.57%
<b>ZG</b>	<b>BAAR</b>				
	Blegistrasse 21 & 23	13'448'866	13'700'000	627'161	15.63%
	<b>CHAM</b>				
	Alte Steinhäuserstrasse 35	6'413'272	6'670'000	517'485	3.69%
	<b>RISCH-ROTKREUZ</b>				
	Grundstrasse 6 & 10	9'515'745	10'080'000	483'996	16.49%
	<b>STEINHAUSEN</b>				
	Erlenweg 6, 8 & 10	31'322'241	32'640'000	1'522'277	9.45%
<b>ZH</b>	<b>DIETIKON</b>				
	Lerzenstrasse 20	29'312'661	32'820'000	1'803'897	8.01%
	Riedstrasse 10, 12, 14	50'104'601	52'990'000	3'563'328	15.41%
	<b>DIETLIKON</b>				
	Neue Winterthurerstrasse 20	10'740'043	10'860'000	27'600	95.87%
	<b>EMBRACH</b>				
	Hardhofstrasse 15/17	11'925'474	16'140'000	816'271	20.86%
	<b>KLOTEN</b>				
	Industriestrasse 30	16'164'118	16'380'000	806'965	14.66%
	<b>NEFTENBACH</b>				
	Rotfarb 3	17'739'267	17'870'000	1'129'741	0.16%
	<b>OBERGLATT</b>				
	Wehntalerstrasse 6	8'851'514	10'400'000	670'986	0.55%
	<b>REGENSDORF</b>				
	Bahnstrasse 58-60	17'441'891	18'150'000	914'294	22.30%
	Bahnstrasse 102	2'995'095	4'044'000	226'768	1.79%

## Kommerziell genutzte Liegenschaften

	GESTEHUNGS- KOSTEN CHF	VERKEHRS- WERT <sup>1</sup> CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN <sup>5</sup> CHF	LEERSTÄNDE GESAMT <sup>4</sup>
<b>THALWIL</b>				
2 Schützenstrasse 1	5'183'585	5'870'000	369'767	6.11%
<b>WINTERTHUR</b>				
Hegmattenstrasse 24-26	6'736'149	8'249'000	543'356	3.29%
Industriestrasse 24	10'197'880	10'920'000	681'478	1.18%
<b>TOTAL</b>	<b>559'039'945</b>	<b>591'857'000</b>	<b>33'348'990</b>	

## Kommerziell genutzte Liegenschaften (triple-net<sup>3</sup>)

<b>AG</b>	<b>VILLMERGEN</b>				
	Durisolstrasse 8	7'682'295	9'286'000	452'289	0.00%
<b>GR</b>	<b>LANDQUART</b>				
	Kantonsstrasse 16	45'907'746	49'600'000	2'797'830	4.98%
	<b>TOTAL</b>	<b>53'590'041</b>	<b>58'886'000</b>	<b>3'250'119</b>	

## Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten

<b>AG</b>	<b>WÜRENLINGEN</b>				
	Industrie Althau	24'012'036	24'510'000	1'663'181	9.72%
<b>LU</b>	<b>KRIENS</b>				
	Rengglochstrasse 38	9'942'100	9'346'000	407'000	25.66%
	<b>TOTAL</b>	<b>33'954'137</b>	<b>33'856'000</b>	<b>2'070'181</b>	

<sup>1</sup> Die Expertisen basieren auf dem realen Mieterspiegel per 30.09.2022. Sämtliche Anlageobjekte werden in Anlehnung an die Bestimmungen von Art. 84 Abs. 2 KKV-FINMA nach der gleichen Bewertungskategorie dargestellt.

<sup>2</sup> im Baurecht

<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>4</sup> Beziehung zwischen den Jahresleerständen im Zeitraum vom 01.10.2021–30.09.2022 und dem theoretischen Mieterspiegel per 30.09.2022.

<sup>5</sup> vom 01.10.2021–30.09.2022

BLEGISTRASE 21-23, ZUG (ZG)

# VERMIETBARE FLÄCHE: 7'068 m<sup>2</sup>





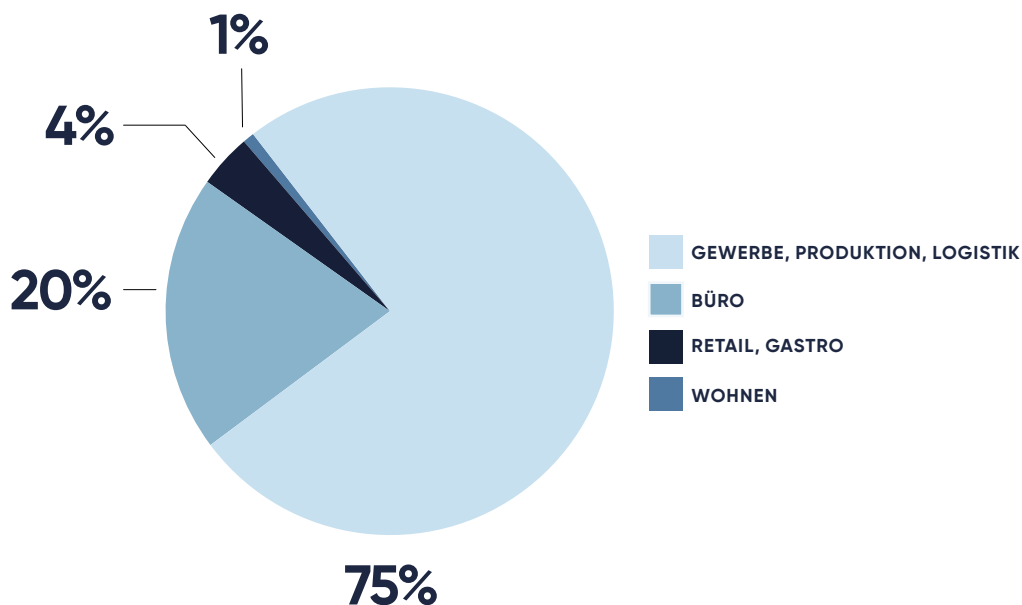


# Immobilieninventar

## Auflistung nach Gebäudetypen

	GESTEHUNGS- KOSTEN CHF	GESCHÄTZTER VERKEHRSWERT <sup>1</sup> CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN <sup>5</sup> CHF	LEERSTÄNDE GESAMT <sup>4</sup>
Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum	559'039'945	591'857'000	33'348'990	
Kommerziell genutzte Liegenschaften (triple-net)	53'590'041	58'886'000	3'250'119	
Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	33'954'137	33'856'000	2'070'181	
<b>TOTAL</b>	<b>646'584'123</b>	<b>684'599'000</b>	<b>38'669'290</b>	<b>11.49%</b>

## Verteilung nach Nutzungsarten nach Fläche (m<sup>2</sup>)



Total Brandversicherungswert der Liegenschaften: CHF 884'003'940

Mieter, die mehr als 5% des Gesamtmietertages des Fonds ausmachen.

- Flex Precision Plastic Solutions (Switzerland) AG (Mieteinnahmen: CHF 3'018'458)
- Landqart AG (Mieteinnahmen: CHF 2'806'272)

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.

<sup>1</sup> Die Expertisen basieren auf dem realen Mieterspiegel per 30.09.2022. Sämtliche Anlageobjekte werden in Anlehnung an die Bestimmungen von Art. 84 Abs. 2 KKV-FINMA nach der gleichen Bewertungskategorie dargestellt.

<sup>4</sup> Beziehung zwischen den Jahresleerständen im Zeitraum vom 01.10.2021–30.09.2022 und dem theoretischen Mieterspiegel per 30.09.2022.

<sup>5</sup> vom 01.10.2021–30.09.2022

# Aufstellung der Käufe und Verkäufe

## Käufe

KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN		KAUFPREIS IN CHF
<b>AG</b>	<b>MURI</b>	
	Pilatusstrasse 19, 21	12'750'000
<b>TG</b>	<b>BÜRGLEN</b>	
	Industriestrasse 2	11'494'375
	<b>PFYN</b>	
	Fabrikstrasse 17	12'682'025
<b>ZG</b>	<b>BAAR</b>	
	Blegistrasse 21, 23	13'050'000
	<b>CHAM</b>	
	Alte Steinhäuserstrasse 35	6'300'000
	<b>RISCH-ROTKREUZ</b>	
	Grundstrasse 6 & 10	9'350'000
	<b>STEINHAUSEN</b>	
	Erlenweg 6, 8, 10	30'850'000
<b>ZH</b>	<b>KLOTEN</b>	
	Industriestrasse 30	16'120'000
	<b>REGENSDORF</b>	
	Bahnstrasse 102	2'900'000

PARKPLÄTZE		KAUFPREIS IN CHF
<b>AG</b>	<b>WOHLEN<sup>1</sup></b>	
	Güpfstrasse 2, 2a	155'000

## Verkäufe

KOMMERZIELLE LIEGENSCHAFTEN		VERKAUFPREIS IN CHF
<b>BL</b>	<b>PRATTELN</b>	
	Im Wannenboden 9, 9a, 9b, 9c	19'000'000
<b>TG</b>	<b>PFYN<sup>2</sup></b>	
	Fabrikstrasse 17	1'500'000

**1** Es wurden insgesamt 10 Parkplätze erworben. Dabei handelt es sich um 2 Einstellhallenparkplätze und 8 Aussenparkplätze. Alle Parkplätze werden dem Betriebsstättengrundstück Nr. 6118 in Wohlen zugeordnet, das sich bereits im Besitz des Fonds befindet und für das die Parkplätze genutzt werden.

**2** Ein auf der Parzelle Nr. 381 bestehendes Wasserkraftwerk ist unmittelbar nach dem Kauf des Gesamtareals in Pfyn wieder veräussert worden.



FABRIKSTRASSE 17, PFYN (TG)

**VERMIETBARE  
FLÄCHE:  
14'185 m<sup>2</sup>**









# Hypothekarschulden im Detail

	ZINS- SATZ	AUFNAHME- DATUM	VERFALLS- DATUM	KAPITAL PER 30.09.2021	AUF- GENOMMEN	ZURÜCK- BEZAHLT	KAPITAL PER 30.09.2022
<b>KURZFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (&lt;1 JAHR)</b>	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	21'000'000	0
	0.45%	30.04.2020	29.04.2022	8'000'000	0	8'000'000	0
	0.88%	13.09.2017	13.09.2022	4'000'000	0	4'000'000	0
	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
	0.40%	27.04.2022	31.10.2022	0	21'000'000	0	21'000'000
	0.45%	11.05.2022	31.10.2022	0	8'000'000	0	8'000'000
	0.89%	31.03.2018	31.03.2023	1'100'000	0	0	1'100'000
	<b>0.44%<sup>1</sup></b>			<b>43'380'000</b>	<b>61'780'000</b>	<b>42'280'000</b>	<b>62'880'000</b>
<b>LANGFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (VON 1 BIS 5 JAHREN)</b>	1.03%	11.10.2016	11.10.2023	5'200'000	0	0	5'200'000
	1.04%	30.09.2016	30.09.2024	4'330'000	0	0	4'330'000
	1.12%	01.11.2021	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	570'000	16'720'000
	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
	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
		<b>1.27%<sup>1</sup></b>			<b>69'480'000</b>	<b>1'890'000</b>	<b>570'000</b>
<b>LANGFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (&gt;5 JAHREN)</b>	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	1'164'000	31'963'000
	<b>0.89%<sup>1</sup></b>			<b>19'500'000</b>	<b>33'127'000</b>	<b>1'164'000</b>	<b>51'463'000</b>
	<b>0.88%<sup>1</sup></b>			<b>132'360'000</b>	<b>96'797'000</b>	<b>44'014'000</b>	<b>185'143'000</b>

<sup>1</sup> Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz.

# Angaben zu den effektiven Vergütungssätzen

## Entschädigung der Fondsleitung

	<b>MAXIMALSATZ</b>	<b>EFFEKTIVER SATZ</b>
Verwaltungskommission	1.50%	0.98%
Ausgabekommission	5.00%	2.36%
Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	1.45%
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	5.00%	2.64%
Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	N/A
Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen		
Zuschlag zum Inventarwert	3.50%	N/A
Abzug vom Inventarwert	3.50%	N/A

## Entschädigung der Depotbank

	<b>MAXIMALSATZ</b>	<b>EFFEKTIVER SATZ</b>
Kommission für die Erhaltung des Fondsvermögens, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung	0.0425%	0.0425%
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.25%	0.25%
Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe (pro Schuldbrief)	CHF 125.–	CHF 125.–

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

CHF 40'535'666.35

# Verwaltung und Organe

## PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II

Fondsleitung	<b>Solutions &amp; Funds AG</b> Promenade de Castellane 4 1110 Morges handelnd durch ihre Niederlassung in Zürich Uraniastrasse 32 8001 Zürich
Depotbank	<b>Banque Cantonale Vaudoise</b> Place Saint-François 14 1001 Lausanne
Vermögensverwalterin	<b>Procimmo AG</b> Rue de Lausanne 64 1020 Renens VD handelnd durch ihre Niederlassung in Zürich Löwenstrasse 20 8001 Zürich
Fund Manager	<b>Jessica Brackmann</b> (bis zum 31. März 2022) <b>Stefan Styger</b> (ab dem 1. April 2022)
Schätzungsexperten	<b>Wüest Partner AG</b> , Zürich Gino Fiorentin und Andreas Ammann  <b>Jones Lang LaSalle (Schweiz) AG</b> , Zürich Daniel Schneider und Mariano Parra
Liegenschaftsverwaltung	<b>Privera AG</b> , Gümligen <b>Wincasa AG</b> , Winterthur
Prüfungsgesellschaft	<b>PricewaterhouseCoopers AG</b> Birchstrasse 160 8050 Zürich

Teilaufgaben im Zusammenhang mit dem Kauf/Verkauf von Liegenschaften und der Vermietung wurden an SEG Solutions SA delegiert.

# Portrait Procimmo Swiss Commercial Fund II

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.

Solutions & Funds AG 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.



PILATUSSTRASSE 19, MURI (AG)

**VERMIETBARE  
FLÄCHE:  
12'827 m<sup>2</sup>**



# 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 Marktwert einer Liegenschaft zum Zeitpunkt der Bewertung.

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

Der Verkehrswert jeder Immobilie stellt den möglichen zu realisierenden Preis dar unter normalen Geschäftsabläufen und der Hypothese eines entsprechenden Engagements von Käufen und Verkäufen. Von Fall zu Fall, insbesondere anlässlich bei Käufen und Verkäufen von Immobilien, werden 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**

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Ausgenommen davon wären allfällige unbebaute Grundstücke, welche mit der Vergleichswert- und Residualwertmethode bewertet worden sind. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.30% und 4.90%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.84%.

## **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 Mikro-lage sowie nach Immobiliensegment variiert.

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

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.30% und 4.05%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.83%.

#### **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.

#### **Informationen über Geschäfte mit nahestehenden Personen**

Am 15.10.2021 hat der Procimmo Swiss Commercial Fund II zwei Transaktionen mit einer nahestehenden Person getätigt.

In den Gemeinden Kloten (ZH) und Muri (AG) hat der Fonds zwei Parzellen von einer nahestehenden Person gekauft.

Geschäfte mit nahestehenden Personen sind laut Gesetz grundsätzlich verboten, jedoch kann die FINMA nach Artikel 63 Absatz 4 KAG in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot bewilligen. Dies wenn nachfolgende Kriterien erfüllt sind:

- Der Fondsvertrag diese Möglichkeit vorsieht
- Das Geschäft im Interesse der Anleger ist
- Das Kaufobjekt zusätzlich zur Schätzung durch den ständigen Schätzungsexperten gemäss Fondsvertrag durch einen unabhängigen Schätzungsexperten gemäss Artikel 64 Absatz 1 KAG die Marktkonformität des Kaufs- oder Verkaufspreises bestätigt wird.

Alle erwähnten Kriterien waren bei diesen beiden Käufen erfüllt.

Die FINMA hat mit Schreiben vom 27.09.2021 der Ausnahmebewilligung für diese Käufe zugestimmt.

#### **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Die Fondsleitung und die Vermögensverwalterin prüfen eine Umwandlung des Procimmo Swiss Commercial Fund II in ein Teilvermögen der Procimmo Real Estate SICAV. In einem zweiten Schritt ist geplant, die beiden vorgenannten kollektiven Kapitalanlagen zusammen zu legen. Das Ziel der Vereinigung liegt darin, die Wahrnehmung der Gewerbe-, Industrie- und Logistikimmobilien bei potenziellen und bestehenden Investoren zu erhöhen sowie mehr Schlagkraft im Immobilienmarkt zu erzeugen. Mit der Vereinigung wird künftig ein professionell geführtes Immobilienportfolio von rund CHF 2 Mrd. für einen weiten Kreis an Aktionärinnen und Aktionäre offenstehen. Die geplante Vereinigung dürfte zudem eine grössere Risikodiversifizierung für die Aktionärinnen und Aktionäre ermöglichen.

# Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

## **Änderungen des Fondsvertrages, die am 17. Juni 2022 auf SwissFundData publiziert wurden:**

§ 19 Vergütung und Nebenkosten zulasten  
Des Fondsvermögens  
Anpassung Ziff. 3 und 7

§ 25 Umwandlung in eine andere Rechtsform  
Neuer Paragraph

## **Einführung Finanzdienstleistungsgesetz (FIDLEG) und Finanzinstitutsgesetz (FINIG)**

Aufgrund der Einführung des Finanzdienstleistungsgesetzes (FIDLEG) und des Finanzinstitutsgesetzes (FINIG) wurden im Fondsvertrag verschiedene redaktionelle Änderungen vorgenommen, um den Fondsvertrag an den neuen Musterfondsvertrag der Asset Management Association Switzerland anzupassen. Da diese Änderungen ausschliesslich formeller Natur sind und die Rechte der Anleger nicht berühren, werden sie hier nicht ausführlich aufgeführt.

# Bericht der Revisionsstelle

## Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Solutions & Funds SA, Morges

### Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung des PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Anlagefonds PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 lit. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) (Seiten 10 bis 26, 29 bis 31) für das am 30. September 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

#### Verantwortung des Verwaltungsrats der Fondsleitung

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

#### Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

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

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

#### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. September 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt



PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich  
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

## Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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

PricewaterhouseCoopers AG

Andreas Scheibli  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Michael Zobrist  
Revisionsexperte

Zürich, 12. Dezember 2022



PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich  
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.







procimmo

Rue de Lausanne 64  
1020 Renens  
+41 21 651 64 30

Rue du Marché 20  
1204 Genève  
+41 22 317 10 19

Löwenstrasse 20  
8001 Zürich  
+41 43 817 70 40

[invest@procimmo.ch](mailto:invest@procimmo.ch)  
[procimmo.ch](http://procimmo.ch)

**BUILDING INVESTMENTS**