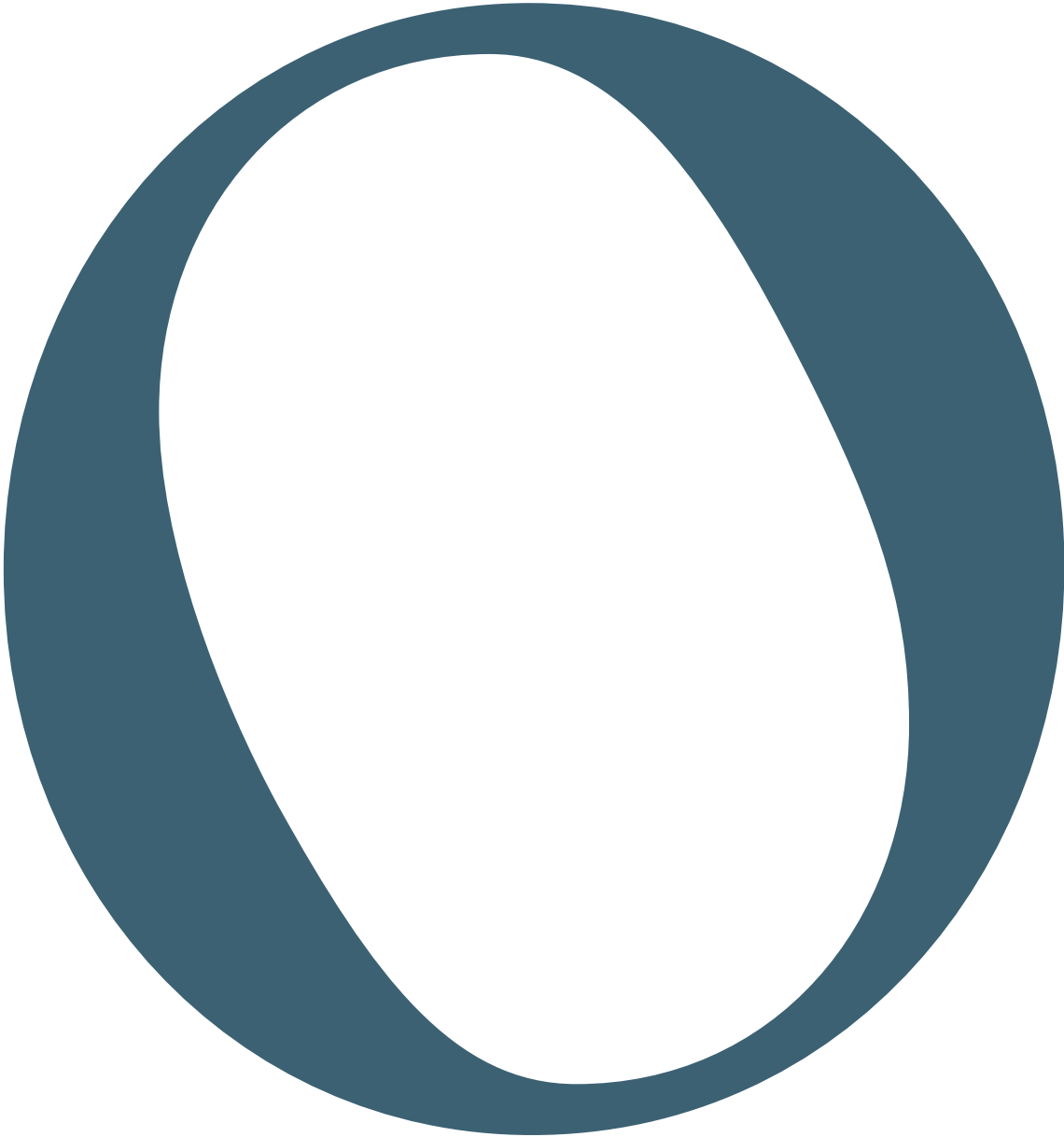


2022 PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II
RAPPORT ANNUEL AUDITÉ AU 30 SEPTEMBRE 2022





GESTION

Building Investments: en tant que gestionnaire de fortune accrédité par la FINMA, Procimmo crée des opportunités d'investissement sur le marché immobilier. Et crée une valeur ajoutée durable en développant et proposant des espaces commerciaux et résidentiels attractifs. Pour l'entreprise innovante, responsable et indépendante, les aspects économiques, mais aussi écologiques et sociaux sont au centre des préoccupations. Actuellement, Procimmo gère un portefeuille immobilier de 3.6 milliards de francs répartis sur six fonds diversifiés.

CARACTÉRISTIQUE

Le Procimmo Swiss Commercial Fund II investit exclusivement en Suisse alémanique dans des immeubles commerciaux dans le domaine de l'artisanat, de l'industrie et de la logistique, situés dans des zones périphériques mais économiquement actives. Le fonds est également actif dans le domaine du «sale and lease back» ainsi que dans des projets de construction.

STRATÉGIE ET OBJECTIF

L'objectif principal du fonds est de préserver à long terme la valeur intrinsèque et de verser de façon appropriée des revenus. Le fonds acquiert donc des biens immobiliers présentant un potentiel de rendement supérieur à la moyenne et se constitue ainsi un portefeuille d'actifs stables qui sont gérés de manière dynamique. Une partie de la stratégie consiste à réduire le taux de vacance moyen de tous les immeubles à moyen et long terme grâce à des loyers attractifs. Le développement et la location de surfaces vacantes ainsi que la vente de certains immeubles dont le potentiel est épuisé permettront au fonds d'augmenter sa distribution à long terme.

Table des matières

4	2022 en bref
6	Rapport annuel
10	Chiffres-clés
12	Compte de fortune
13	Compte de résultat
14	Inventaire des immeubles
21	Liste des achats et des ventes
24	Dettes hypothécaires
25	Informations sur le taux effectif des rémunérations
26	Gestion et organes
27	Portrait Procimmo Swiss Commercial Fund II
29	Annexe
31	Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière
32	Rapport de la société d'audit

TOTAL DES ACTIFS **701.1** MIO

RENDEMENT BRUT RÉEL **5.98%**

RENDEMENT DE PLACEMENT **5.08%**

RENDEMENT SUR DISTRIBUTION **4.30%**

REVENUS LOCATIFS **38.7** MIO

PRIX DE LOCATION PAR M²/AN **98.93** CHF

MARGE EBIT **68.88%**

COEFFICIENT D'ENDETTEMENT **27.04%**

DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE DE BAUX (WALUT) **4.50** A

Le Procimmo Swiss Commercial Fund II termine son exercice au 30 septembre 2022 sur un résultat annuel positif et une intégration réussie des nouveaux immeubles.

Résultats

Avec un **rendement de placement** de 5.08% (contre 5.12% durant l'année précédente), le fonds présente une forte performance. Grâce à une gestion dynamique des actifs, les nouveaux immeubles ont pu être intégrés avec succès dans le fonds, le taux de vacance a encore été réduit dans un environnement de marché exigeant et le rendement de placement a pu se maintenir à un niveau élevé et constant.

La **valeur vénale** des 43 immeubles se monte au 30 septembre 2022 à CHF 684'599'000.-. La **fortune nette** (fonds propres) s'élève à CHF 488'599'333.- et la valeur nette d'inventaire se situe à CHF 123.69 par part. La durée résiduelle moyenne des contrats de bail (WAULT) a pu se maintenir à un niveau élevé de 4.5 ans. La WAULT des dix principaux locataires du fonds s'établit à 9.3 ans. Le rendement brut sur le prix de revient s'inscrit à 5.98%.

Les revenus locatifs du fonds ont fortement augmenté en raison de la croissance du portefeuille pour se situer à CHF 38'669'290.- (+18.6% par rapport aux CHF 32'609'394.- de l'année précédente). Les charges ont également augmenté au 30 septembre 2022 pour s'établir à CHF 17'696'829.- (contre CHF 15'192'815.- durant l'année précédente), le gestionnaire du fonds se focalisant durant la période sous revue sur le développement, respectivement l'optimisation des surfaces vacantes difficiles à louer.

Le **résultat net** a augmenté de 12.8% à CHF 21'628'513.- (30.09.2021: CHF 19'182'106.-), ce qui représente CHF 5.48 par part. Le résultat total augmente également de manière substantielle à CHF 23'585'158.- (30.09.2021: CHF 21'872'899).

Le **TER GAV** diminue à 0.93% (30.09.2021: 0.95%). La distribution du dividende en janvier 2023 sera augmentée à 5.25 CHF par part contre CHF 5.20 précédemment.

Transactions

À la fin, respectivement au début de l'exercice 2021/22, le fonds était très actif sur le marché des transactions. Le fonds a acquis du 1^{er} octobre 2021 au 1^{er} décembre 2021 un total de neuf immeubles dans quatre cantons différents et représentant une valeur vénale de près de CHF 120 millions. Ceux-ci se situent à Bürglen (TG), Pfyn (TG), Rotkreuz (ZG), Cham (ZG), Steinhäusern (ZG), Kloten (ZH), Muri (AG), Regensdorf (ZH) et Baar (ZG). L'intégration réussie de ces immeubles a représenté par conséquent une activité importante de l'exercice 2021/2022. Au 1^{er} octobre 2021, l'immeuble situé à Pratteln (BL) a été vendu – le locataire principal a fait usage d'un droit de préemption contractuel.

Gestion des surfaces vacantes

Suite à l'acquisition des neuf nouveaux immeubles, le taux de vacance a augmenté durant l'exercice sous revue. La commercialisation active des surfaces vacantes a toutefois permis d'atteindre globalement à la fin de l'exercice sous revue un taux légèrement inférieur (11.49% contre 11.53% au 30.09.2021). Durant l'exercice sous revue écoulé, des nouveaux contrats de bail ont été conclus pour une surface de 15'000 m², ce qui correspond pour le fonds à un montant de revenus locatifs net de CHF 1'740'000.– par an. Ces contrats de bail ont été conclus pour 20 immeubles différents, ce qui témoigne de la compétence dans l'ensemble de la Suisse alémanique. Les contrats ont pu être prolongés de manière anticipée avec plusieurs locataires. Ceux-ci portent sur une surface de 10'550 m², représentant un volume de revenus locatifs nets de CHF 785'000.–.

Le taux de pertes sur loyer a légèrement augmenté par rapport à l'année précédente à 14.18% (30.09.2021: 13.66%). Les arriérés de loyers d'un montant de CHF 1'175'629.– ont toutefois été amortis durant l'exercice sous revue, afférents à des faillites ou à des arriérés de revenus locatifs. Sans cet ajustement, le taux de pertes sur loyer s'élève à 12.16%. Cette évolution montre que la stratégie de sélection de sites d'immeubles appropriés et orientés vers l'avenir est la bonne pour le fonds.

Projets de construction et rénovations

Le gestionnaire du fonds a concentré son attention durant l'exercice sous revue sur l'intégration, d'une part, des immeubles acquis durant ces dernières années, et, d'autre part, sur les objets qui, sur la base de leur cycle de vie ou d'une marge de manœuvre en matière d'optimisation, se trouvent dans une phase de projet de construction ou de rénovation.

Les projets de construction en cours à Obernau (LU) et à Würenlingen (AG) sont proches de leur aboutissement – pratiquement tous les boxes artisanaux nouvellement érigés sont par conséquent loués. À Wallbach (AG), la demande de permis pour un projet de construction de 80 boxes artisanaux a été déposée, le projet a été en outre présenté lors d'un salon artisanal régional au public intéressé et à des locataires potentiels. D'autres projets de nouvelles constructions ou de rénovation sont en cours d'avancement à Dietlikon (ZH), Neftenbach (ZH), Dietikon (ZH) et à Root (LU).

Perspectives pour 2022/2023

Le gestionnaire du fonds continuera à se concentrer durant le prochain exercice sur une mise en **location réussie** et le **renforcement de l'attractivité** du portefeuille par des investissements tenant compte des coûts. La création de valeur au sein du portefeuille, qui doit se réaliser au travers d'une gestion des actifs proactive et dynamique, représente à ce titre la priorité la plus élevée.

Pour optimiser le portefeuille, des acquisitions et des désinvestissements pertinents au niveau stratégique sont examinés en permanence. Dans l'ensemble, les immeubles du fonds sont d'ores et déjà situés dans des zones pour l'essentiel actives au niveau économique, respectivement à des emplacements favorables et sont desservis de manière optimale en matière de transports publics et privés.

Le gestionnaire du fonds examinera selon chaque situation de marché une augmentation de capital au cours du nouvel exercice. L'objectif du fonds demeure toujours de saisir les opportunités et de réaliser les acquisitions correspondantes pour développer le portefeuille immobilier au moyen d'immeubles bien positionnés.

En considération des conditions de marchés actuelles, un coefficient d'endettement de 26 à 28% est visé.



Panneaux solaires

Depuis février 2022, le toit de l'immeuble de Schafisheim (AG), qui fait partie du portefeuille du «Procimmo Swiss Commercial Fund II», abrite une puissante installation photovoltaïque au-dessus du magasin Conforama (ici en photo), d'une puissance de pointe de 658 kilowatts. Les panneaux solaires correspondants produisent environ 617 mégawattheures (MWh) d'électricité par an. Le surplus d'énergie est injecté dans le réseau de distribution local. Avec la construction de cette puissante installation photovoltaïque, les partenaires AEW Energie AG et Procimmo SA apportent une contribution à la réalisation de la stratégie énergétique 2050. A titre de comparaison, l'installation permettrait d'alimenter en électricité solaire environ 140 foyers de quatre personnes.

Avec l'achat du site SUN à Bürglen (TG) en octobre 2021, le «Procimmo Swiss Commercial Fund II» a également repris l'installation photovoltaïque qui y était installée sur le toit en shed du bâtiment Z. Le site industriel/commercial, qui compte près de 19'000 m² de surfaces louables, dispose de nombreux bâtiments de différentes années de construction et de différents types de location: des ateliers, un appartement et des bureaux. Avec une surface de panneaux de 2'184 m², l'installation photovoltaïque atteint une puissance maximale de 384 kWp. Les locataires bénéficient d'un tarif d'électricité avantageux, mis à leur disposition par Thur Kraftwerk AG en tant que vendeur d'électricité.



LES PANNEAUX SOLAIRES
DE CETTE INSTALLATION
PRODUISENT

617

MÉGAWATTHEURES (MWH)
D'ÉLECTRICITÉ PAR AN.

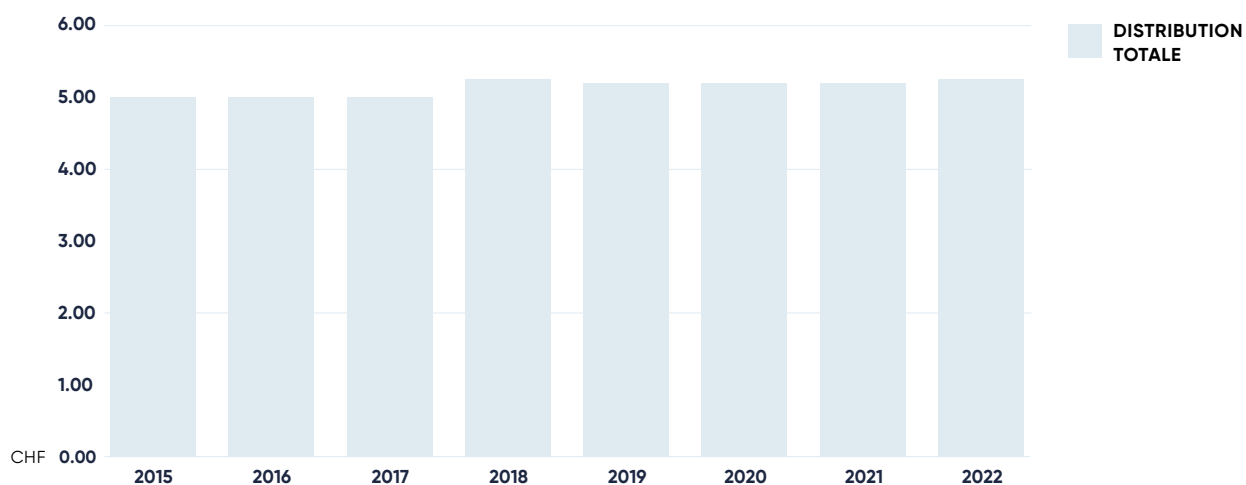
Chiffres-clés

	30.09.2022 CHF	30.09.2021 CHF
Fortune totale	701'081'879	603'060'854
Fortune nette	488'599'333	448'183'417
Valeur vénale des immeubles terminés	650'743'000	547'158'000
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain)	33'856'000	30'994'000

Information des années précédentes

	PARTS EN CIRCULATION CHF	FORTUNE NETTE DU FONDS CHF	VALEUR NETTE D'INVENTAIRE D'UNE PART CHF	DISTRIBUTION DU REVENUE NET PAR PART CHF	DISTRIBUTION DU GAIN EN CAPITAL PAR PART CHF	DISTRIBUTION TOTALE CHF
30.09.2022	3'950'189	448'599'333	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

Dividendes payés



Indices calculés selon la directive AMAS

	30.09.2022	30.09.2021
Taux de perte sur loyer ¹	14.18%	13.66%
Coefficient d'endettement	27.04%	22.89%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	68.88%	71.56%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV)	0.93%	0.95%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV)	1.18%	1.18%
Rendement des fonds propres (ROE)	4.86%	4.94%
Rendement du capital investi (ROIC)	3.72%	3.69%
Rendement sur distribution	4.30%	3.69%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	95.88%	98.85%
Agio/Disagio	-1.37%	14.72%
Rendement de placement	5.08%	5.12%

Performance PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II

	DEPUIS LA CRÉATION DU FONDS	30 SEPTEMBRE 2022	30 SEPTEMBRE 2021
PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II	78.12%	-9.37%	16.61%
SXI Real Estate® Funds Broad TR	47.19%	-16.08%	15.30%

1 Ce taux exclut les vacants pour travaux

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.

Compte de fortune

		30.09.2022 CHF	30.09.2021 CHF
ACTIFS	Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	6'285'548	17'627'599
	Immeubles, divisés en:		
	Immeubles à usage commercial	650'743'000	547'158'000
	Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	33'856'000	30'994'000
	TOTAL DES IMMEUBLES	684'599'000	578'152'000
	Autres actifs	10'197'331	7'281'254
	FORTUNE TOTALE DU FONDS, DONT À DÉDUIRE	701'081'879	603'060'854
PASSIFS	Engagements à court terme, divisés selon :		
	Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	62'880'000	42'280'000
	Autres engagements à court terme	13'573'508	10'295'555
	Engagements à long terme, divisés selon :		
	Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	122'263'000	90'080'000
	FORTUNE NETTE DU FONDS AVANT ESTIMATION DES IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION	502'365'371	460'405'299
	Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-13'766'038	-12'221'882
	FORTUNE NETTE DU FONDS	488'599'333	448'183'417
		01.10.2021	01.10.2020
		30.09.2022	30.09.2021
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS	Fortune nette du fonds au début de l'exercice	448'183'417	381'703'870
	Distribution	-20'540'983	-16'252'210
	Solde des mouvements de parts	37'371'741	60'858'858
	Résultat total	23'585'158	21'872'899
	FORTUNE NETTE DU FONDS À LA FIN DE L'EXERCICE	488'599'333	448'183'417
NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION	Situation au début de l'exercice	3'646'329	3'125'425
	Nombre de parts émises	303'860	520'904
	Nombre de parts rachetées	0	0
	SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE	3'950'189	3'646'329
	VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR PART	123.69	122.91

Compte de résultat

		01.10.2021	01.10.2020
		30.09.2022	30.09.2021
		CHF	CHF
REVENUS	Loyers (rendements bruts)	38'669'290	32'609'394
	Autres revenus	656'052	100'277
	Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0 ²	1'665'249
	TOTAL DES REVENUS, DONT À DÉDUIRE	39'325'342	34'374'921
CHARGES	Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	1'678'326	1'532'666
	Rentes de droits de superficie	200'724	155'913
	Entretien et réparations	3'036'436	2'957'470
	Administration des immeubles, divisés en:		
	Frais liés aux immeubles	3'412'764	1'863'094
	Impôts fonciers	127'696	315'610
	Frais d'administration	1'021'795	992'800
	Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	273'295	411'275
	Impôts revenus et fortune	2'619'898	2'337'874
	Frais d'estimation et d'audit	179'244	200'858
	Rémunérations réglementaires versées :		
	A la direction	4'705'569	3'840'218
	A la banque dépositaire	205'087	175'959
	A la banque dépositaire – Commissions sur distribution	51'352	40'631 ¹
	Autres charges	184'642	368'447
	TOTAL DES CHARGES	17'696'829	15'192'815
	RÉSULTAT NET	21'628'513	19'182'106
	Gains et pertes en capitaux réalisés	26'377	392'325
	Impôt sur gain immobilier	-1'488	-121'135
	RÉSULTAT RÉALISÉ	21'653'402	19'453'296
	Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	3'475'912	5'055'532
	Impôts en cas de liquidation (variation)	-1'544'156	-2'635'930
	RÉSULTAT TOTAL	23'585'158	21'872'899
UTILISATION DU RÉSULTAT	Résultat net	21'628'513	19'182'106
	Gain en capital de l'exercice pouvant être distribué	24'889	271'190 ³
	Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	7'016'940	6'795'745
	Report de gain en capital de l'exercice précédent	292'818	21'628
	RÉSULTAT DISPONIBLE POUR ÊTRE RÉPARTI	28'963'160	26'270'669
	Distribution revenus	20'738'492	18'960'911
	Distribution gain en capital	0	0
	RÉSULTAT PRÉVU POUR ÊTRE VERSÉ AUX INVESTISSEURS	20'738'492	18'960'911
	REPORT À COMPTE À NOUVEAU		
	Revenu ordinaire	7'906'961	7'016'940
	Gain en capital	317'707	292'818
	RÉSULTAT TOTAL REPORTÉ À COMPTE À NOUVEAU	8'224'668	7'309'758

1 Dans le rapport annuel au 30.09.2021, ce montant était inclus dans la rémunération réglementaire versée à la banque dépositaire.

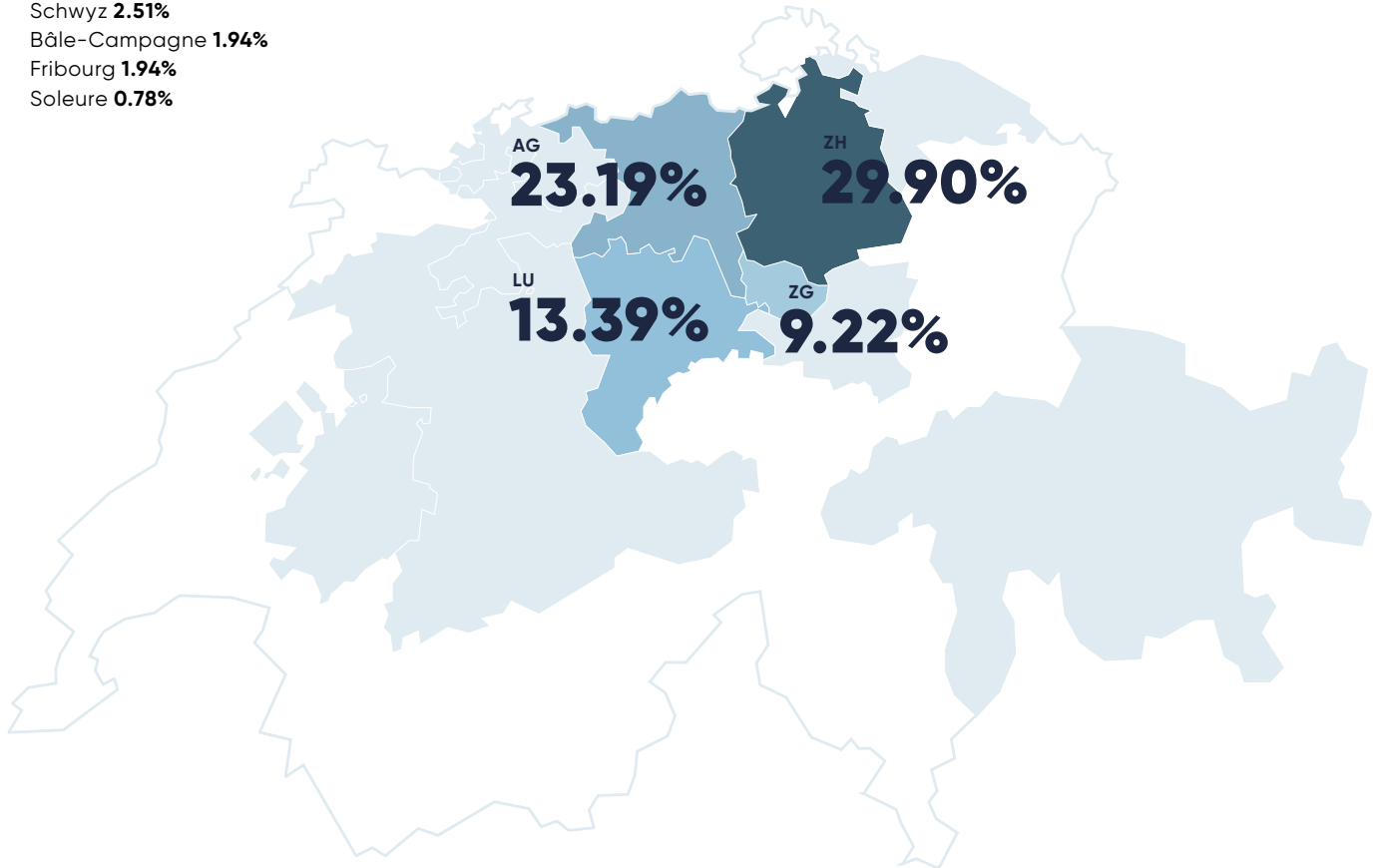
2 Le montant de CHF 786'997.- indiqué dans le rapport semestriel au 31.03.2022 a été inclus dans le solde des mouvements de parts au 30.09.2022.

3 Ce montant doit être présenté ici après déduction des impôts sur les gains en capital. L'année précédente, la valeur était présentée avant déduction des impôts. Le report des gains en capital a été adapté en conséquence.

Inventaire des immeubles

Répartition géographique (en % de la valeur vénale)

- Zurich **29.90%**
- Argovie **23.19%**
- Lucerne **13.39%**
- Zoug **9.22%**
- Grisons **7.25%**
- Berne **6.37%**
- Thurgovie **3.52%**
- Schwyz **2.51%**
- Bâle-Campagne **1.94%**
- Fribourg **1.94%**
- Soleure **0.78%**



Inventaire des immeubles

Liste géographique

Immeubles à usage commercial

		PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE ¹ CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS ⁵ CHF	TOTAL VACANT ⁴
AG	HÄGGINGEN				
	Sonnhalde	37'042'271	39'230'000	2'202'333	0.78%
	MURI				
	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%
	OBERENTFELDEN				
	Industriestrasse 8	8'692'766	9'000'000	481'904	0.00%
	SCHAFISHEIM				
	Dutschmis 10	25'588'958	28'460'000	1'526'106	0.00%
	SPREITENBACH				
2	Härdlistrasse 17	9'744'815	9'150'000	604'460	17.16%
	WALLBACH				
	Rheinstrasse 74	6'484'734	4'859'000	217'677	69.15% ⁷
	WOHLEN				
	Zentralstrasse 54A	4'300'924	4'793'000	267'399	8.33%
	WÜRENLOS				
	Grosszelgstrasse 21, 21a	5'644'790	7'024'000	419'801	0.00%
BE	BERN				
2	Bümplizstrasse 35	5'023'597	4'569'000	418'581	0.00%
	BIEL				
	Mattenstrasse 133	2'511'369	2'908'000	123'149	31.52%
	INTERLAKEN				
	Kammstrasse 11-13	24'886'564	25'570'000	1'485'973	4.92%
	MÜNSINGEN				
	Südstrasse 4, 4a, 6	10'729'477	10'580'000	742'953	14.76%
BL	BIEL-BENKEN				
	Gewerbstrasse 2 & 6	13'046'423	13'260'000	950'777	0.79%
FR	MURTEN				
	Bahnhofstrasse 18	13'379'938	13'290'000	514'387	50.00% ⁶

¹ Les expertises ont été basées sur les états locatifs réels du 30.09.2022. Tous les objets sont représentés avec la même catégorie d'évaluation, selon les dispositions de l'article 84 paragraphe 2 OPC-FINMA

² En droit de superficie

⁴ Rapport entre les surfaces vacantes annuelles dans la période du 01.10.2021 au 30.09.2022 et l'état locatif théorique du 30.09.2022.

⁵ du 01.10.2021-30.09.2022

⁶ Cette vacance est entièrement due à des travaux de rénovation.

⁷ Sur ce taux de vacance, 50,97% sont liés à des travaux de rénovation.

Immeubles à usage commercial

		PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE ¹ CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS ⁵ CHF	TOTAL VACANT ⁴
LU	DIERIKON				
	Industriestrasse 1	38'125'803	37'770'000	1'939'383	12.87%
	KRIENS				
	Rengglochstrasse 19/21	9'037'179	10'930'000	672'867	0.00%
	NEBIKON				
	Bahnhofstrasse 33	20'674'885	20'120'000	1'147'518	15.55%
	ROOT				
	Oberfeld 2, 4	13'296'936	13'490'000	455'046	45.40%
SO	NIEDERBUCHSITEN				
	Neumatt 10	4'156'666	5'351'000	367'035	0.54%
SZ	KÜSSNACHT AM RIGI				
	Zugerstrasse 55	14'646'039	17'180'000	841'223	0.00%
TG	BÜRGLEN				
	Industriestrasse 2, 4	12'024'861	12'470'000	878'719	23.48%
	PFYN				
	Fabrikstrasse 17	11'774'006	11'650'000	887'928	6.57%
ZG	BAAR				
	Blegistrasse 21 & 23	13'448'866	13'700'000	627'161	15.63%
	CHAM				
	Alte Steinhäuserstrasse 35	6'413'272	6'670'000	517'485	3.69%
	RISCH-ROTKREUZ				
	Grundstrasse 6 & 10	9'515'745	10'080'000	483'996	16.49%
	STEINHAUSEN				
	Erlenweg 6, 8 & 10	31'322'241	32'640'000	1'522'277	9.45%
ZH	DIETIKON				
	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%
	DIETLIKON				
	Neue Winterthurerstrasse 20	10'740'043	10'860'000	27'600	95.87%
	EMBRACH				
	Hardhofstrasse 15/17	11'925'474	16'140'000	816'271	20.86%
	KLOTEN				
	Industriestrasse 30	16'164'118	16'380'000	806'965	14.66%
	NEFTENBACH				
	Rotfarb 3	17'739'267	17'870'000	1'129'741	0.16%
	OBERGLATT				
	Wehntalerstrasse 6	8'851'514	10'400'000	670'986	0.55%
	REGENSDORF				
	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%

Immeubles à usage commercial

	PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE ¹ CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS ⁵ CHF	TOTAL VACANT ⁴
THALWIL				
2 Schützenstrasse 1	5'183'585	5'870'000	369'767	6.11%
WINTERTHUR				
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%
TOTAUX	559'039'945	591'857'000	33'348'990	

Immeubles à usage commercial (triple-net³)

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

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

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

¹ Les expertises ont été basées sur les états locatifs réels du 30.09.2022. Tous les objets sont représentés avec la même catégorie d'évaluation, selon les dispositions de l'article 84 paragraphe 2 OPC-FINMA

² En droit de superficie

³ 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.

⁴ Rapport entre les surfaces vacantes annuelles dans la période du 01.10.2021 au 30.09.2022 et l'état locatif théorique du 30.09.2022.

⁵ du 01.10.2021-30.09.2022

BLEISTRASE 21-23, ZUG (ZG)

**SURFACE
LOUABLE :
7'068 m²**



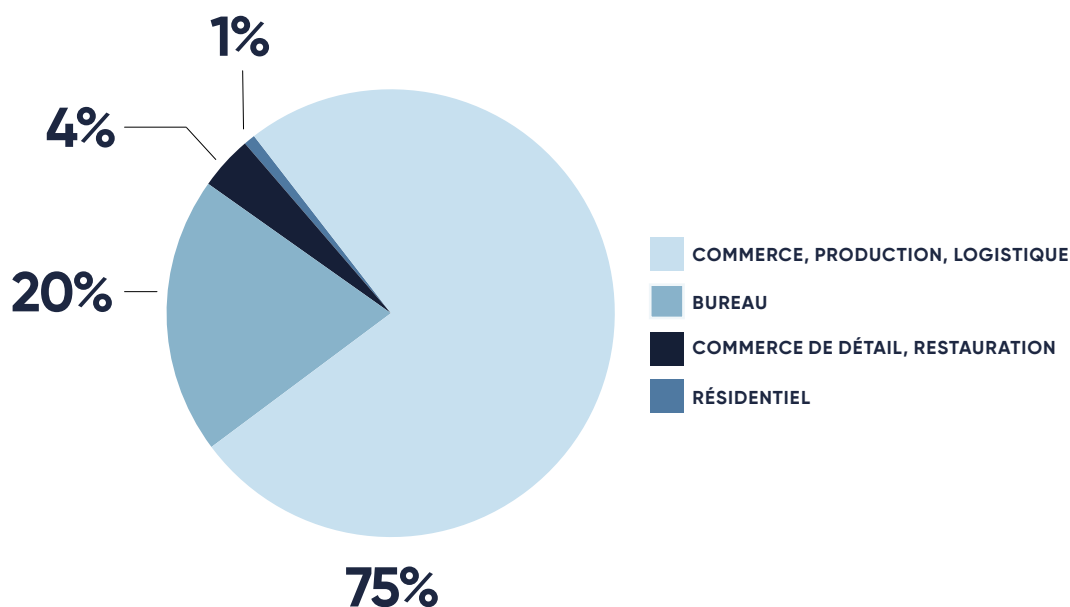


Inventaire des immeubles

Récapitulation

	PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE ¹ CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS ⁵ CHF	TOTAL VACANT ⁴
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE	559'039'945	591'857'000	33'348'990	
Immeubles à usage commercial (triple-net)	53'590'041	58'886'000	3'250'119	
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	33'954'137	33'856'000	2'070'181	
TOTAUX	646'584'123	684'599'000	38'669'290	11.49%

Répartition par type d'utilisation selon la surface (m²)



La valeur incendie totale des immeubles s'élève à CHF 884'003'940

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs.

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

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.

¹ Les expertises ont été basées sur les états locatifs réels du 30.09.2022. Tous les objets sont représentés avec la même catégorie d'évaluation, selon les dispositions de l'article 84 paragraphe 2 OPC-FINMA

⁴ Rapport entre les surfaces vacantes annuelles dans la période du 01.10.2021 au 30.09.2022 et l'état locatif théorique du 30.09.2022.

⁵ du 01.10.2021-30.09.2022

Liste des achats et des ventes

Achats

IMMEUBLES COMMERCIAUX		PRIX D'ACHAT EN CHF
AG	MURI	
	Pilatusstrasse 19, 21	12'750'000
TG	BÜRGLEN	
	Industriestrasse 2	11'494'375
	PFYN	
	Fabrikstrasse 17	12'682'025
ZG	BAAR	
	Blegistrasse 21, 23	13'050'000
	CHAM	
	Alte Steinhäuserstrasse 35	6'300'000
	RISCH-ROTKREUZ	
	Grundstrasse 6 &10	9'350'000
	STEINHAUSEN	
	Erlenweg 6, 8, 10	30'850'000
ZH	KLOTEN	
	Industriestrasse 30	16'120'000
	REGENSDORF	
	Bahnstrasse 102	2'900'000

PARKINGS		PRIX D'ACHAT EN CHF
AG	WOHLEN¹	
	Güpfstrasse 2, 2a	155'000

Ventes

IMMEUBLES COMMERCIAUX		PRIX DE VENTE EN CHF
BL	PRATTELN	
	Im Wannenboden 9, 9a, 9b, 9c	19'000'000
TG	PFYN²	
	Fabrikstrasse 17	1'500'000

- 1 Au total, 10 places de parking ont été acquises. Il s'agit de 2 places de parking souterraines et de 8 places de parking extérieures. Toutes les places de parking sont attribuées au terrain de l'entreprise n° 6118 à Wohlen, qui est déjà en possession du fonds et pour lequel les places de parking sont utilisées.
- 2 Une centrale hydroélectrique existant sur la parcelle n° 381 a été revendue immédiatement après l'achat de l'ensemble du terrain à Pfyn.

FABRIKSTRASSE 17, PFYN (TG)

**SURFACE
LOUABLE :**
14'185 m²





Dettes hypothécaires

Détail

	TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 30.09.2021	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 30.09.2022	
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	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	
	0.44%¹			43'380'000	61'780'000	42'280'000	62'880'000	
	HYPOTHÈQUES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (DE 1 À 5 ANS)	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	
1.27%¹				69'480'000	1'890'000	570'000	70'800'000	
HYPOTHÈQUES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (PLUS DE 5 ANS)	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	
	0.89%¹			19'500'000	33'127'000	1'164'000	51'463'000	
	0.88%¹			132'360'000	96'797'000	44'014'000	185'143'000	

¹ Taux moyen pondéré.

Informations sur le taux effectif des rémunérations

Rémunération à la direction de fonds

	TAUX MAXIMUM	TAUX EFFECTIF
Commission de gestion	1.50%	0.98%
Commission d'émission	5.00%	2.36%
Commission de rachat	5.00%	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles	3.00%	1.45%
Commission de gestion des immeubles	5.00%	2.64%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	3.00%	N/A
Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements		
Supplément à la valeur d'inventaire	3.50%	N/A
Déduction de la valeur d'inventaire	3.50%	N/A

Rémunération à la banque dépositaire

	TAUX MAXIMUM	TAUX EFFECTIF
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%
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs	0.25%	0.25%
Commission pour la garde des cédules hypothécaires non gagées (par cédule)	CHF 125.-	CHF 125.-

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

CHF 40'535'666.35

Gestion et organes

PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II

Direction de fonds	Solutions & Funds SA Promenade de Castellane 4 1110 Morges Agissant par sa succursale à Zurich Uraniastrasse 32 8001 Zurich
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise Place Saint-François 14 1001 Lausanne
Gestionnaire du fonds	Procimmo SA Rue de Lausanne 64 1020 Renens VD Agissant par sa succursale à Zurich Löwenstrasse 20 8001 Zurich
Fund Manager	Jessica Brackmann (jusqu'au 31 mars 2022) Stefan Styger (à partir du 1 ^{er} avril 2022)
Experts chargés des estimations	Wüest Partner AG , Zurich Gino Fiorentin et Andreas Ammann Jones Lang LaSalle (Schweiz) AG , Zurich Daniel Schneider et Mariano Parra
Gérances des immeubles	Privera AG , Gümligen Wincasa AG , Winterthour
Organe de révision	PricewaterhouseCoopers AG Birchstrasse 160 8050 Zurich

Des tâches partielles liées à l'achat/vente d'immeubles et à la location ont été déléguées à SEG Solutions SA.

Portrait Procimmo Swiss Commercial Fund II

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 1er janvier 2020 par Solutions & Funds 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.



PILATUSSTRASSE 19, MURI (AG)

**SURFACE
LOUABLE :
12'827 m²**

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.

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

Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme au moyen de la méthode du Discounted-Cashflow (DCF). En seraient exclus les éventuels terrains non bâtis, qui ont été évalués selon la méthode de la valeur comparative et de la valeur résiduelle. Avec la méthode DCF, la valeur de marché d'un bien immobilier est déterminée par la somme de tous les revenus nets attendus à l'avenir et actualisés à la date de référence. L'actualisation est effectuée pour chaque bien immobilier conformément au marché et ajustée en fonction des risques, c'est-à-dire en tenant compte de ses chances et risques individuels.

Dans le cadre de l'évaluation, une analyse et une appréciation détaillées des différents postes de revenus et de coûts sont effectuées. L'expert en évaluation dispose comme base des valeurs de décompte par immeuble des années précédentes, de la situation actuelle de la location ainsi que d'informations complètes sur le marché. Sur cette base, il estime les cash-flows futurs attendus et fixe le taux d'actualisation.

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles se situaient entre 3.30% et 4.90%.

Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 3.84%.

Méthode de Jones Lang LaSalle SA

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

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

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

La valeur marchande des immeubles qui sont totalement ou partiellement vacants est déterminée en supposant que leur nouvelle location prendra un certain temps. La perte de loyer, les périodes sans loyer et les autres incitations pour les nouveaux locataires qui sont conformes aux pratiques du marché à la date de l'évaluation sont prises en compte dans l'évaluation. Les taxes sur la valeur ajoutée, les taxes sur les gains immobiliers, les coûts de transaction et de financement et les impôts différés ont été exclus de l'évaluation.

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.30% à 4.05%.

Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 3.83%.

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.

Informations sur les transactions avec des personnes proches

Le 15.10.2021 le Procimmo Swiss Commercial Fund II a conclu deux transactions avec une personne proche.

Dans les communes de Kloten (ZH) et Muri (AG), le Fonds a acheté deux immeubles à une personne proche.

Les transactions avec des personnes proches sont généralement interdites par la loi, mais la FINMA peut accorder des dérogations à cette interdiction dans des cas spécifiques justifiés, conformément à l'article 63, alinéa 4, LPCC. C'est le cas si les critères suivants sont remplis :

- Le contrat de fonds prévoit cette possibilité
- la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs
- en sus de l'estimation des experts permanents du fonds immobilier, un expert selon l'art. 64, al. 1, de la loi, indépendant des experts du fonds, confirme que le prix d'achat ou le prix de vente sont conformes au marché.

Tous les critères mentionnés ci-dessus ont été remplis pour ces achats.

La FINMA a approuvé la dérogation de ces achats par courrier le 27.09.2021.

Événements postérieurs à la date de clôture

La direction de fonds et le gestionnaire du fonds examinent la possibilité de transformer le Procimmo Swiss Commercial Fund II en un compartiment de la Procimmo Real Estate SICAV. Dans un deuxième temps, il est prévu de regrouper les deux placements collectifs de capitaux précités. L'objectif du regroupement des deux produits est d'accroître la visibilité de l'immobilier commercial, industriel et logistique auprès des investisseurs potentiels et existants et de générer plus de force de frappe sur le marché immobilier : grâce au regroupement, un portefeuille immobilier géré de manière professionnelle d'environ 2 milliards de francs suisses sera à l'avenir ouvert à un large cercle d'actionnaires. Le regroupement prévu devrait en outre permettre une plus grande diversification des risques pour les actionnaires.

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

Modifications du contrat du Fonds publiées le 17 juin 2022 sur SwissFundData :

§ 19 Rémunération et frais accessoires à charge de la fortune du fonds
Adaptation des chiffres 3 et 7

§ 25 Transformation de la forme juridique
Nouveau paragraphe

Introduction de la loi sur les services financiers (LSFIN) et de la loi sur les établissements financiers (LEFIN)

En raison de l'introduction de la loi sur les services financiers (LSFIN) et de la loi sur les établissements financiers (LEFIN), diverses modifications rédactionnelles ont été apportées au contrat de fonds afin de l'adapter au nouveau contrat de fonds modèle de l'Asset Management Association Switzerland. Dans la mesure où ces modifications sont de nature exclusivement formelle et ne touchent pas aux droits des investisseurs, elles n'ont pas été décrites en détail dans la présente publication.

Rapport de la société d'audit

Rapport abrégé de la société d'audit au Conseil d'administration de la direction de fonds Solutions & Funds SA, Morges

Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs sur les comptes annuels de PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II

En notre qualité de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joint du fonds de placements PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II comprenant le compte de fortune et le compte de résultats, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b–h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC) (pages 10 à 26, 29 à 31) pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2022.

Responsabilité du Conseil d'administration de la direction de fonds

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions de la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placement et au prospectus, incombe au Conseil d'administration de la direction de fonds. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration de la direction de fonds est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'existence et l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour fonder notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2022 sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placement et au prospectus.



PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG est membre d'un réseau mondial de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.

Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) ainsi que celles régissant l'indépendance (art. 11 LSR) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

PricewaterhouseCoopers AG

Andreas Scheibli
Expert réviseur
Réviseur responsable

Michael Zobrist
Expert réviseur

Zürich, 12 décembre 2022



PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG est membre d'un réseau mondial de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.



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
procimmo.ch

BUILDING INVESTMENTS