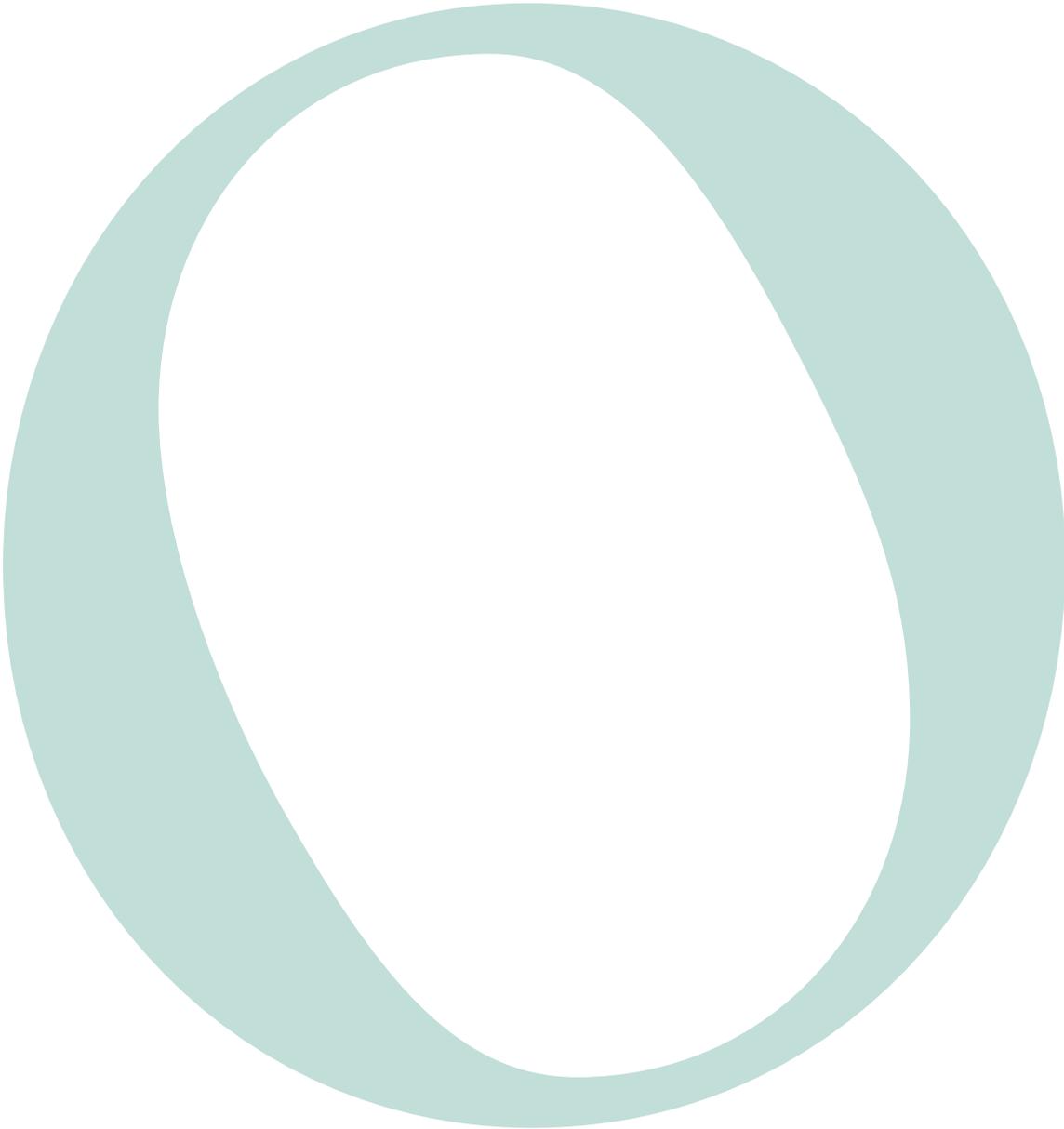


**2023 PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II**  
RAPPORT SEMESTRIEL AU 31 MARS 2023



## 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 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.

## Gestion et organes

Direction de fonds	<b>Solutions &amp; Funds SA</b> Promenade de Castellane 4 1110 Morges Agissant par sa succursale à Zurich Uraniastrasse 32 8001 Zurich
Banque dépositaire	<b>Banque Cantonale Vaudoise</b> Place Saint-François 14 1001 Lausanne
Gestionnaire du fonds	<b>Procimmo SA</b> Rue de Lausanne 64 1020 Renens VD Agissant par sa succursale à Zurich Löwenstrasse 20 8001 Zurich
Fund Manager	<b>Stefan Styger</b>
Experts chargés des estimations	<b>Wüest Partner AG</b> , Zurich Gino Fiorentin et Andreas Ammann  <b>Jones Lang LaSalle (Schweiz) AG</b> , Zurich Daniel Schneider et Daniel Macht
Gérances des immeubles	<b>Privera AG</b> , Gümligen <b>Wincasa AG</b> , Winterthour
Organe de révision	<b>PricewaterhouseCoopers AG</b> Birchstrasse 160 8050 Zurich

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

# Rapport de gestion de Procimmo SA au 31 mars 2023

## En résumé

Au 31 mars 2023, les revenus locatifs perçus s'élèvent à CHF 19'301'636.- et sont restés stables par rapport au semestre précédent (-0.86%).

La fortune nette (fonds propres) se chiffrait au 31 mars 2023 à CHF 477'410'299.-, la valeur nette d'inventaire (VNI) se situait à CHF 120.86 par part. La valeur vénale de l'ensemble des immeubles n'a pas été réévaluée (explication ci-dessous) et se maintient à CHF 684'599'000.-.

Au 31 mars 2023, le rendement de placement du Procimmo Swiss Commercial Fund II (PSCF 2) sur six mois s'élève à 2.04% et le rendement des fonds propres à 3.71%.

## Rétrospective du premier semestre (du 1er octobre 2022 au 31 mars 2023)

Au cours du premier semestre, l'accent a particulièrement été mis sur l'intégration dans le portefeuille des immeubles acquis au cours du dernier exercice sous revue (01.10.2021 – 30.09.2022), sur une mise en location réussie et sur le renforcement de l'attractivité du portefeuille par des investissements tenant compte des coûts. Par exemple, à Pfyn (TG), une surface a été aménagée suite au départ du locataire, de sorte qu'elle a pu être mise à la disposition d'un nouveau locataire. La création de valeur au sein du portefeuille, qui doit se réaliser au travers d'une gestion des actifs proactive et dynamique, représentait à ce titre la priorité la plus élevée. De même, la fusion des deux fonds, Procimmo Real Estate SICAV et Procimmo Swiss Commercial Fund II, est en cours d'avancement.

Quant aux immeubles du portefeuille, les projets de développement actuels avancent bien. À Wallbach (AG), le permis de construire pour un nouveau projet de construction de boxes artisanaux a été délivré. Le fonds a également obtenu un permis de construire pour une extension d'immeuble à Neftenbach (ZH) destinée à un locataire existant. Dans le même temps, l'équipe du fonds est parvenue à prolonger le contrat de location existant de 15 ans.

Les deux projets de construction à Obernau (LU) et Würenlingen (AG) sont en grande partie terminés.

## Perspectives

D'autres projets de développement sont en cours, et le gestionnaire du fonds est confiant quant au fait de déposer de nouvelles demandes de permis de construire dans les prochains mois.

De même, le fonds Procimmo Swiss Commercial Fund II doit dans un premier temps être transformé en un compartiment du Procimmo Real Estate SICAV, ainsi que cela a été communiqué en décembre 2022. Dans un second temps, il est prévu de regrouper les deux compartiments. La transformation du Procimmo Swiss Commercial Fund II en un compartiment du Procimmo Real Estate SICAV vient d'être autorisée par la FINMA. Le regroupement prévu par la suite doit encore être soumis à l'approbation de la FINMA. La transformation du Procimmo Swiss Commercial Fund II en un compartiment du Procimmo Real Estate SICAV n'engendrera pas de frais pour les investisseurs.

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.

Ce regroupement prévu permettra d'harmoniser les processus entre les deux compartiments, ce qui devrait également générer des synergies. Le Procimmo Swiss Commercial Fund II présentera donc une période sous revue raccourcie au 30 juin 2023 (au lieu du 30 septembre 2023), afin que les exercices des deux véhicules de placement se terminent à la même date de référence. Comme mentionné plus haut, le portefeuille existant de Procimmo Swiss Commercial Fund II n'a pas été réévalué au 31 mars 2023.

Dans le cadre du regroupement, les stratégies de différents immeubles ont été vérifiées et adaptées au cas par cas, y compris le contrôle des désinvestissements, notamment pour les plus petits immeubles.

Procimmo SA publiera son troisième rapport ESG à l'automne 2023. Dans le cadre des projets de construction actuels et futurs, l'objectif est de répondre le mieux possible aux aspects de la durabilité.

L'objectif du fonds est de pouvoir distribuer, pour l'exercice raccourci, un dividende proportionnel exonéré d'impôts d'au moins CHF 3.75 par part, ce qui correspond au dividende usuel annualisé d'au moins CHF 5.00 par part.

## CHIFFRES-CLÉS

		31.03.2023	31.03.2022
Fortune totale	CHF	698'572'934.71	696'938'731.84
Fortune nette	CHF	477'410'298.63	479'574'926.69
Valeur vénale des immeubles terminés	CHF	650'743'000.00	650'078'000.00
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	33'856'000.00	32'470'000.00

### Information des années précédentes

	Parts en circulation	Fortune nette du fonds	Valeur nette d'inventaire d'une part	Distribution du gain en capital par part	Distribution du revenu net par part	Distribution totale
31.03.2021	3'646'329	CHF 439'246'372.00	CHF 120.46	N/A	N/A	N/A
31.03.2022	3'950'189	CHF 479'574'927.00	CHF 121.41	N/A	N/A	N/A
31.03.2023	3'950'189	CHF 477'410'298.63	CHF 120.86	N/A	N/A	N/A

### Indices calculés selon la directive AMAS

	31.03.2023	31.03.2022
Taux de perte sur loyer <sup>1</sup>	11.69%	12.45%
Coefficient d'endettement	28.36%	27.84%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) <sup>2</sup>	65.49%	75.06%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV) <sup>2</sup>	0.89%	0.95%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV) <sup>2</sup>	1.25%	1.15%
Rendement des fonds propres (ROE)	3.71%	5.10%
Rendement du capital investi (ROIC)	2.82%	3.89%
Rendement sur distribution	N/A	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio	-2.70%	15.31%
Rendement de placement <sup>3</sup>	2.04%	5.34%

### Performance PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II

	Depuis la création du fonds	31 mars 2023	31 mars 2022
PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II	79.11%	0.56%	4.00%
SXI Real Estate® Funds TR	49.38%	1.49%	2.41%

<sup>1</sup> Ce taux exclut les vacants pour travaux.

<sup>2</sup> Calculés sur les douze derniers mois.

<sup>3</sup> Le rendement des placement est désormais calculé sur 6 mois. Jusqu'au 31.03.2022, il était calculé sur 12 mois.

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

	31.03.2023	31.03.2022
	CHF	CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	1'475'650.18	2'936'009.35
Immeubles, divisés en :		
- Immeubles à usage commercial	650'743'000.00	650'078'000.00
- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	33'856'000.00	32'470'000.00
<b>Total des immeubles</b>	<b>684'599'000.00</b>	<b>682'548'000.00</b>
Autres actifs	12'498'284.53	11'454'722.49
<b>Fortune totale du fonds, dont à déduire</b>	<b>698'572'934.71</b>	<b>696'938'731.84</b>
Engagements à court terme, divisés selon :		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	67'980'000.00	65'780'000.00
- Autres engagements à court terme	13'771'327.08	14'065'649.15
Engagements à long terme, divisés selon :		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	126'196'000.00	124'230'000.00
<b>Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>490'625'607.63</b>	<b>492'863'082.69</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-13'215'309.00	-13'288'156.00
<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>477'410'298.63</b>	<b>479'574'926.69</b>
<b>Variation de la fortune nette du fonds</b>	<b>01.10.2022</b>	<b>01.10.2021</b>
	<b>31.03.2023</b>	<b>31.03.2022</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	488'599'333.01	448'183'417.00
Distribution	-20'738'492.25	-20'540'983.00
Solde des mouvements de parts	0.00	37'371'741.00
Résultat total	9'549'457.87	14'560'751.30
<b>Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice</b>	<b>477'410'298.63</b>	<b>479'574'926.69</b>
<b>Nombre de parts en circulation</b>	<b>01.10.2022</b>	<b>01.10.2021</b>
	<b>31.03.2023</b>	<b>31.03.2022</b>
Situation au début de l'exercice	3'950'189	3'646'329
Nombre de parts émises	0	303'860
Nombre de parts rachetées	0	0
<b>Situation à la fin de l'exercice</b>	<b>3'950'189</b>	<b>3'950'189</b>
<b>Valeur nette d'inventaire par part</b>	<b>120.86</b>	<b>121.41</b>

# COMPTE DE RÉSULTAT

	01.10.2022 31.03.2023 CHF	01.10.2021 31.03.2022 CHF
<b>Revenus</b>		
Loyers (rendements bruts)	19'301'635.86	19'469'098.65
Autres revenus	212'857.74	722'609.46
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0.00	0.00 <sup>1</sup>
<b>Total des revenus, dont à déduire :</b>	<b>19'514'493.60</b>	<b>20'191'708.11</b>
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	1'054'432.91	842'804.67
Rentes de droits de superficie	98'543.80	69'225.80
Entretien et réparations	1'118'018.19	292'303.33
Administration des immeubles, divisés en :		
- Frais liés aux immeubles	1'542'815.54	1'324'673.29
- Impôts fonciers	65'379.00	290'814.00
- Frais d'administration	510'992.54	525'087.90
- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	304'658.16	338'694.99
Impôts revenus et fortune	1'314'897.00	1'346'934.00
Frais d'estimation et d'audit	38'881.50	76'617.50
Rémunérations réglementaires versées :		
- A la direction	2'420'252.87	2'421'124.81
- A la banque dépositaire	103'542.90	102'897.78
- A la banque dépositaire - Commissions sur distribution	51'846.23	51'352.46
Autres charges	39'276.67	81'577.40
<b>Total des charges</b>	<b>8'663'537.31</b>	<b>7'764'107.93</b>
<b>Résultat net</b>	<b>10'850'956.29</b>	<b>12'427'600.18</b>
Gains et pertes en capitaux réalisés	0.00	26'376.95
Impôt sur gain immobilier	0.00	-1'488.00
<b>Résultat réalisé</b>	<b>10'850'956.29</b>	<b>12'452'489.13</b>
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	-1'852'227.42	3'174'536.17
Impôts en cas de liquidation (variation)	550'729.00	-1'066'274.00
<b>Résultat total</b>	<b>9'549'457.87</b>	<b>14'560'751.30</b>

<sup>1</sup> 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.

# INVENTAIRE DES IMMEUBLES

## Immeubles à usage commercial

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	37'138'725	39'230'000	1'127'028	0.00%
	<b>Muri</b>				
	Pilatusring 2	7'325'857	9'430'000	293'186	3.17%
	Pilatusstrasse 19 & 21	12'818'038	12'990'000	471'704	6.36%
	<b>Oberentfelden</b>				
	Industriestrasse 8	8'696'486	9'000'000	240'952	24.70%
	<b>Schafisheim</b>				
	Dutschmis 10	25'588'958	28'460'000	779'730	0.00%
	<b>Spreitenbach</b>				
	<sup>(2)</sup> Härdlisstrasse 17	9'749'478	9'150'000	333'499	8.89%
	<b>Wallbach</b>				
	Rheinstrasse 74	6'828'998	4'859'000	127'816	50.76%
	<b>Wohlen</b>				
	Zentralstrasse 54A	4'471'585	4'793'000	0	100.00%
	<b>Würenlos</b>				
	Grosszelgstrasse 21, 21a	5'644'790	7'024'000	209'900	0.00%
<b>BE</b>	<b>Berne</b>				
	<sup>(2)</sup> Bümplizstrasse 35	5'023'597	4'569'000	178'660	11.69%
	<b>Bienne</b>				
	Mattenstrasse 133	2'511'369	2'908'000	23'634	73.67%
	<b>Interlaken</b>				
	Kammistrasse 11-13	24'886'564	25'570'000	750'193	4.86%
	<b>Münsingen</b>				
	Südstrasse 4, 4a, 6	10'729'978	10'580'000	384'900	11.35%
<b>BL</b>	<b>Biel-Benken</b>				
	Gewerbestrasse 2 & 6	13'041'423	13'260'000	476'058	0.87%
<b>FR</b>	<b>Morat</b>				
	Bahnhofstrasse 18	13'634'308	13'290'000	150	0.20%
<b>LU</b>	<b>Dierikon</b>				
	Industriestrasse 1	38'209'968	37'770'000	983'055	12.58%
	<b>Kriens</b>				
	Rengglochstrasse 19/21	9'040'722	10'930'000	341'610	0.00%
	<b>Nebikon</b>				
	Bahnhofstrasse 33	20'678'325	20'120'000	582'274	15.41%
	<b>Root</b>				
	Oberfeld 2, 4	13'305'777	13'490'000	145'738	64.72%
<b>SO</b>	<b>Niederbuchsiten</b>				
	Neumatt 10	4'156'666	5'351'000	176'651	5.04%
<b>SZ</b>	<b>Küssnacht am Rigi</b>				
	Zugerstrasse 55	14'611'664	17'180'000	432'813	0.00%
<b>TG</b>	<b>Bürglen</b>				
	Industriestrasse 2, 4	12'025'281	12'470'000	542'809	7.43%
	<b>Pfyn</b>				
	Fabrikstrasse 17	11'804'450	11'650'000	419'335	8.54%
<b>ZG</b>	<b>Baar</b>				
	Blegistrasse 21 & 23	13'464'051	13'700'000	465'007	13.87%
	<b>Cham</b>				
	Alte Steinhauserstrasse 35	6'413'272	6'670'000	259'297	4.15%
	<b>Risch-Rotkreuz</b>				
	Grundstrasse 6 & 10	9'515'745	10'080'000	271'097	5.59%
	<b>Steinhausen</b>				
	Erlenweg 6, 8 & 10	31'322'241	32'640'000	765'579	9.24%

<b>ZH</b>					
<b>Dietikon</b>					
	Lerzenstrasse 20	29'344'309	32'820'000	953'120	2.53%
	Riedstrasse 10, 12, 14	50'421'635	52'990'000	1'763'944	15.67%
<b>Dietikon</b>					
	Neue Winterthurerstrasse 20	10'737'277	10'860'000	13'800	95.87%
<b>Embrach</b>					
	Hardhofstrasse 15/17	11'933'231	16'140'000	428'650	17.07%
<b>Kloten</b>					
	Industriestrasse 30	16'200'176	16'380'000	413'641	13.66%
<b>Neffenbach</b>					
	Roffarb 3	17'823'009	17'870'000	568'490	2.41%
<b>Oberglatt</b>					
	Wehntalerstrasse 6	8'851'514	10'400'000	338'307	0.55%
<b>Regensdorf</b>					
	Bahnstrasse 58-60	17'441'891	18'150'000	393'780	34.65%
	Bahnstrasse 102	2'995'095	4'044'000	127'187	2.19%
<b>Thalwil</b>					
(2)	Schützenstrasse 1	5'183'585	5'870'000	132'197	15.17%
<b>Winterthur</b>					
	Hegmattenstrasse 24-26	6'736'149	8'249'000	257'046	11.04%
	Industriestrasse 24	10'244'716	10'920'000	340'259	2.38%
<b>Totaux</b>		<b>560'550'900</b>	<b>591'857'000</b>	<b>16'513'096</b>	

#### Immeubles à usage commercial (triple-net<sup>3</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	9'286'000	229'050	0.00%
<b>GR Landquart</b>					
	Kantonsstrasse 16	45'921'791	49'600'000	1'424'247	4.89%
<b>Totaux</b>		<b>53'604'087</b>	<b>58'886'000</b>	<b>1'653'297</b>	

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

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	24'214'674	24'510'000	863'834	6.04%
<b>LU Kriens</b>					
	Rengglochstrasse 38	10'066'689	9'346'000	271'409	2.27%
<b>Totaux</b>		<b>34'281'364</b>	<b>33'856'000</b>	<b>1'135'243</b>	

#### Récapitulation

	Prix de revient	Valeur vénale <sup>1</sup>	Revenus bruts réalisés <sup>5</sup>	Total vacant <sup>4</sup>
	CHF	CHF	CHF	
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE	560'550'900	591'857'000	16'513'096	
Immeubles à usage commercial (triple-net)	53'604'087	58'886'000	1'653'297	
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	34'281'364	33'856'000	1'135'243	
<b>Totaux</b>	<b>648'436'350</b>	<b>684'599'000</b>	<b>19'301'636</b>	<b>11.55%</b>

<sup>1</sup> 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.

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

<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> Rapport entre les surfaces vacantes annuelles dans la période du 01.04.2022 au 31.03.2023 et l'état locatif théorique du 31.03.2023.

<sup>5</sup> du 01.10.2022 - 31.03.2023

La valeur incendie totale des immeubles s'élevé à CHF 907'319'363

**Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs.**

- Flex Precision Plastic Solutions (Switzerland) AG (Revenus locatifs: CHF 3'124'956)

- Landqart AG (Revenus locatifs: CHF 2'890'716)

Conformément à l'art. 84 al. 2 let c 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.

## **LISTE DES ACHATS ET DES VENTES**

### **Achats**

Aucun achat sur la période sous revue.

### **Ventes**

Aucune vente sur la période sous revue.

## DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 30.09.2022	Tiré	Remboursé	Capital au 31.03.2023
<b>Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)</b>						
0.45%	31.03.2022	30.10.2022	17'780'000	0	17'780'000	0
0.45%	28.02.2022	31.10.2022	15'000'000	0	15'000'000	0
0.40%	27.04.2022	31.10.2022	21'000'000	0	21'000'000	0
0.45%	11.05.2022	31.10.2022	8'000'000	0	8'000'000	0
0.89%	31.03.2018	31.03.2023	1'100'000	0	1'100'000	0
1.28%	11.01.2023	30.04.2023	0	16'000'000	0	16'000'000
1.31%	10.01.2023	30.04.2023	0	56'780'000	10'000'000	46'780'000
1.03%	11.10.2016	11.10.2023	5'200'000	0	0	5'200'000
<b>1.28%</b> <sup>1</sup>			<b>68'080'000</b>	<b>72'780'000</b>	<b>72'880'000</b>	<b>67'980'000</b>
<b>Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)</b>						
1.04%	31.03.2020	30.09.2024	4'330'000	0	0	4'330'000
1.12%	15.11.2021	30.09.2024	1'890'000	0	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	16'720'000	0	285'000	16'435'000
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>1.28%</b> <sup>1</sup>			<b>65'600'000</b>	<b>0</b>	<b>285'000</b>	<b>65'315'000</b>
<b>Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)</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	31'963'000	0	582'000	31'381'000
1.99%	18.01.2023	15.12.2032	0	4'000'000	0	4'000'000
1.99%	18.01.2023	15.12.2032	0	6'000'000	0	6'000'000
<b>1.07%</b> <sup>1</sup>			<b>51'463'000</b>	<b>10'000'000</b>	<b>582'000</b>	<b>60'881'000</b>
<b>1.22%</b> <sup>1</sup>		<b>3.02</b> <sup>2</sup>	<b>185'143'000</b>	<b>82'780'000</b>	<b>73'747'000</b>	<b>194'176'000</b>

<sup>1</sup> Taux moyen pondéré.

<sup>2</sup> Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers (en année).

## INFORMATIONS SUR LE TAUX EFFECTIF DES RÉMUNÉRATIONS

### Rémunération à la direction de fonds

	Taux maximum	Taux effectif
Commission de gestion	1.50% <sup>1</sup>	0.99%
Commission d'émission	5.00%	N/A
Commission de rachat	5.00%	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles	3.00%	N/A
Commission de gestion des immeubles	5.00%	2.65%
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.-

<sup>1</sup> Ce taux comprend la commission en faveur de la banque dépositaire pour la conservation de la fortune du fonds, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction de fonds.

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 38'936'672.85

## 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.