



**PROCIMMO SWISS
COMMERCIAL FUND**

ANLAGEFONDS NACH SCHWEIZERISCHEM RECHT

GESCHÄFTSBERICHT PER 30. JUNI 2010

Anlagefonds nach schweizerischem Recht, Kategorie Immobilienfonds

fidfund
MANAGEMENT SA



WWW.PROCIMMO.CH

INDEX

Procimmo Swiss Commercial Fund.....	3
PSCF Fonds-Organe	4
Geschäftsbericht	6
Bewertungs- und Berechnungsprinzip des Nettoinventarwerts.....	10
Bewertungsmethode DCF	11
PSCF in Kürze.....	12
Nach den SFA Richtlinien berechnete Kennzahlen	12
Performance des Fonds Procimmo Swiss Commercial Fund (Wiederanlage der Dividende).....	12
Vermögensrechnung.....	13
Erfolgsrechnung	14
Immobilieninventar.....	16
Liste der Käufe und Verkäufe von Eigentum während der Rechnungsperiode 2009/2010	18
Hypothekarschulden im Detail	19
Effektiver Prozentsatz der Entschädigungen.....	19
Detailangaben zu den im Laufe des Rechnungsjahres angefallenen und zurückbezahlten Hypothekarschulden	19
Bericht der Revisionsstelle.....	20

In allen Zweifelsfällen ist die französische Version maßgebend.



PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND

Der Procimmo Swiss Commercial Fund ist ein Anlagefonds nach schweizerischem Recht der Kategorie Immobilienfonds im Sinne des Bundesgesetzes vom 23. Juni 2006 über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG). Der Anlagefondsvertrag des Fonds wurde von der FidFund Management SA, Nyon, in ihrer Eigenschaft als Fondsleitung und von der Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, in ihrer Eigenschaft als Depotbank, erstellt und am 14. August 2007 erstmals von der Eidgenössischen Bankenkommision genehmigt.

Der Fonds beruht auf einem Vertrag für eine kollektive Kapitalanlage, gemäss dem sich die Fondsleitung verpflichtet, die Anlegerinnen und Anleger proportional zu den von ihnen erworbenen Anteilen am Fonds zu beteiligen und den Fonds gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und dem Fondsreglement zu führen. Die Depotbank ist entsprechend den Aufgaben, zu denen sie durch das Gesetz und das Fondsreglement verpflichtet ist, Vertragspartei.

Der Procimmo Swiss Commercial Fund investiert ausschliesslich in:

- Immobilienwerte in der Schweiz;
- ausschliesslich oder überwiegend gewerblich genutzte Immobilien;
- Immobilien mit gemischter Nutzung, Hotels, Parkhäuser;
- Wohngebäude, Stockwerkeigentum, Baugrundstücke und Immobilien im Bau-recht.

Ziel des Fonds ist die langfristige Erhaltung des Substanzwerts der Investitionen und eine angemessene Ausschüttung ihrer Erträge. Dies soll durch die Schaffung eines Portfolios von stabilen Vermögenswerten erreicht werden, die dynamisch bewirtschaftet werden. Zu diesem Zweck erwirbt der Fonds Immobilien mit einem überdurchschnittlichen Renditepotenzial.

FONDSLEITUNG

FidFund Management SA
 Chemin de Précossy 11
 CH-1260 Nyon / VD

DEPOTBANK

Banque Cantonale Vaudoise
 Pl. St-François 14
 CH-1003 Lausanne / VD

FONDSANBIETER

Procimmo SA
 En Budron H9
 CH-1052 Le Mont-sur-Lausanne / VD

FIDFUND MANAGEMENT SA

VERWALTUNGSRAT

Marc Lüthi	<i>Präsident – Leiter Private Banking, Banque Bénédic Hentsch & Cie SA</i>
Guillaume Fromont	<i>Geschäftsleitungsmitglied CACEIS, F – Paris</i>
Robert Pennone	<i>Verwaltungsratsmitglied</i>
Philippe Marronnier	<i>Verwaltungsratsmitglied CACEIS, F – Paris</i>
Didier Brosset	<i>Rechtsanwalt – Genf</i>
Alain Golaz	<i>Verwaltungsratsmitglied</i>
Philippe Bens	<i>Verwaltungsratsmitglied</i>

FONDSLEITUNG

Raynald Zbinden	<i>Generaldirektor</i>
François Arnaud	<i>Vizedirektor</i>
Christophe Audousset	<i>Vizedirektor</i>

ANLAGEAUSSCHUSS

Marco Cennini	<i>Teilhabender Architekt von CCHE</i>
Philippe Vogel	<i>Rechtsanwalt mit Spezialgebiet Raumplanungs- und Baurecht und Generalsekretär des Waadtländer Arbeitgeberverbandes der Ingenieure und Architekten (UPIAV)</i>
Jean-Charles Calzoni	<i>Immobilienberater, ehemaliger Verantwortlicher für die Liegenschaften der Migros Waadt</i>
Bertrand de Sénépart	<i>Beratender Architekt SIA, AIA, MBA</i>
José Carlos Molina	<i>Direktor, Les Retraites Populaires, Lausanne; verantwortlich für die umfassende Vermögensverwaltung der Einrichtung und der verwalteten Kassen</i>
FidFund Management SA	<i>Fondsleitungsgesellschaft, die ihren Vertreter ernennt, Nyon</i>

SCHÄTZUNGSEXPERTEN

Olivier Bettens *Architekt ETHL, Lausanne*

Nabil Aziz *Wüest & Partner SA, Genf*

IMMOBILIENVERWALTUNG

Naef & Cie SA – Lausanne und Neuenburg

Foncia Géco – Yverdon-les-Bains

Fiduciaire Jaques – Sainte Croix

Espart – Jona

DEPOTBANK

Banque Cantonale Vaudoise, Place St-François 14, Lausanne

REVISIONSSTELLE

PricewaterhouseCoopers SA, Genf

FONDSANBIETER – PROCIMMO SA

Bertrand De Sénépart *Präsident des Verwaltungsrats – beratender Architekt*

Patrick Richard *Sekretär des Verwaltungsrats – Rechtsanwalt*

GESCHÄFTSBERICHT

Jahr 2009/2010

AUSGEZEICHNETE ERGEBNISSE FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009 / 2010

Das abgelaufene Geschäftsjahr gestattete es dem Fondsanbieter, die erreichte Arbeit zu konsolidieren und die Stichhaltigkeit des kommerziellen Modells des Fonds Procimmo Swiss Commercial Fund (Procimmo) im Rahmen der Aussagen des letzten Jahresberichts unter Beweis zu stellen. Mit einem auszusüttenden, steuerfreien Gewinn von CHF 4.32 pro Anteil und einem unrealisierten, zusätzlichen Kapitalgewinn von CHF 1.31 pro Anteil ergibt sich ein Gesamtergebnis von CHF 5.63 pro Anteil. Damit rangiert der Fonds unter den erfolgreichsten Fonds des schweizerischen Marktes.

Unter Berücksichtigung der Kursentwicklung an der Börse beläuft sich die Gesamtperformance des Fonds im Geschäftsjahr 2009/2010 auf 9.12%. Dies vergleicht sich mit dem Benchmark, dem SWX Immobilienfonds Index (SWIIT), der einen Wertzuwachs von 9.75% verzeichnet. Seit seiner Lancierung am 8. November 2007 hat der Fonds eine Gesamtperformance von 22.87%, gegenüber 22.26% des Vergleichsindex SWX Immobilienfonds Index (SWIIT), erzielt. Festzuhalten ist jedoch, dass das Agio des Fonds per 30. Juni 2010 nur leicht über 2% lag.

Was die dem Fonds belasteten Kosten anbelangt, so blieben die Unterhalts-, Renovations- und Verwaltungskosten der Immobilien im Vergleich zum Gesamtertrag mit 19.8% stabil. Dagegen wurde die Verwaltungsgebühr der Fondsleitung im Einklang mit den eingegangenen Verpflichtungen von 1.5% auf 1.3% reduziert. Aus diesem Grund wurde die TER von 1.34% auf 1.14% gesenkt.

HÖHEPUNKTE DES ABGELAUFENEN JAHRES

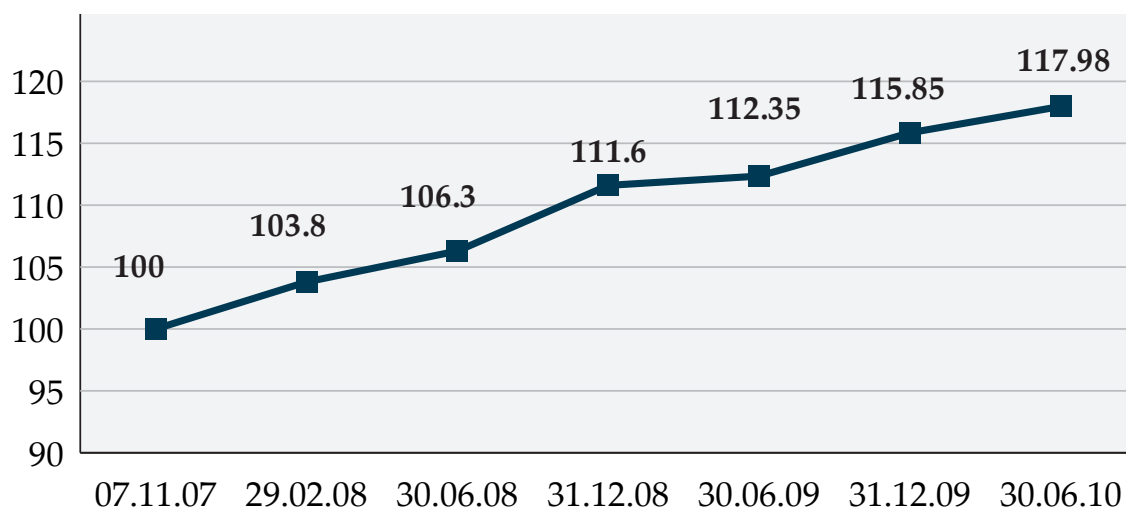
Im September 2009 hat der Fonds das in Bussigny gelegene Gebäude „Sorge 2“ im Rahmen einer „Sale & Lease Back“-Transaktion mit Coca-Cola erworben. Das erwähnte Unternehmen bleibt weiterhin Mieter der Hälfte der Gebäudefläche. Für die andere Hälfte steht die Vermietung vor dem Abschluss. Mit seiner Lage in nächster Nähe von Lausanne und an der Autobahnausfahrt von Crissier, stellt dieses Gebäude ein sehr gutes Anlaobjekt dar, das dem Fonds ein stabiles und regelmässiges Einkommen sichern wird.

Im Oktober 2009 haben die Bauarbeiten am speziell für Interio und Möbel Pfister gebauten, in Villeneuve gelegenen, Gebäude begonnen. Bis zur Abgabe der ersten Flächen an die Mieter (Oktober 2010) dauert es rund 12 Monate. Bis zur geplanten Eröffnung im März 2011 werden insgesamt rund 18 Monate vergangen sein. Der Baufortschritt wird bislang durch keinerlei Probleme verzögert.

Parallel schreitet auch der Bau der 82 Mietboxen am Standort Mont-sur-Lausanne im Industriegebiet von Budron planmässig und ohne Verzögerungen voran. Die Fertigstellung ist für September 2010 vorgesehen. Bis dato wurden schon über 70 Boxen vermietet. Auch von den vom Fonds 2009 in Corcelles-près-Payerne errichteten 46 Boxen sind bereits über 40 verkauft oder vermietet worden.

Im Februar 2010 wurde das Verfahren zur Erhöhung des Kapitals eingeleitet und die Auswahl der zu erwerbenden Gebäude wurde eingegrenzt.

Im Juni 2010 wurde das anvisierte Ziel der Kapitalaufnahme von 100 Millionen mit einer Zeichnung von 110% erfolgreich erreicht. Die ausgewählten Gebäude wurden von der Fondsleitung im Hinblick auf deren Erwerb genehmigt. →



Entwicklung des NIW (ausgeschüttete Dividende einbezogen)

PERSPEKTIVEN FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010 / 2011

Nach der Kapitalerhöhung werden im Jahr 2010/2011 die Anlagen konsolidiert und sechs neue Gebäude in den Immobilienbestand von Procimmo integriert. Das Ergebnis dieses Jahres dürfte von einem Reingewinn, der unter dem des abgelaufenen Geschäftsjahres liegt, geprägt sein. Gleichzeitig dürfte die Dividendenausschüttung dank der Verteilung des Saldos des abgelaufenen Geschäftsjahres leicht höher ausfallen, während sich die unrealisierten Kapitalgewinne ebenfalls erhöhen.

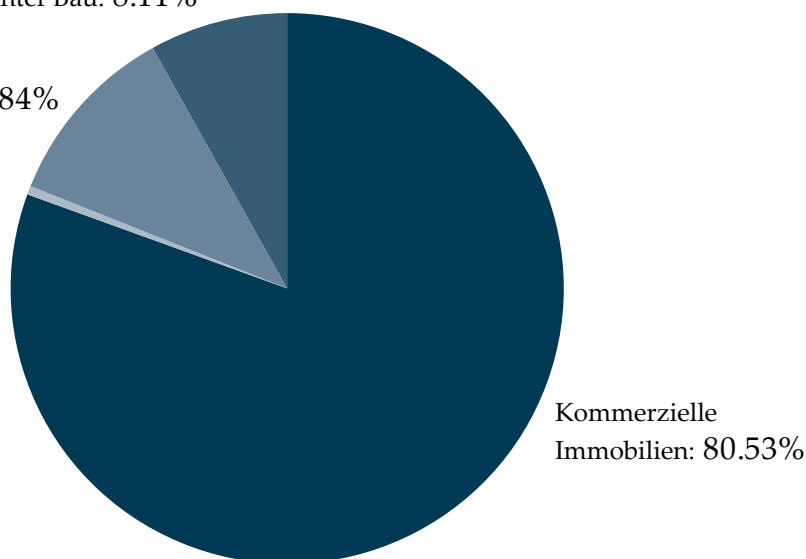
Bei jeder Kapitalerhöhung lässt sich eine Verwässerung des auszuschüttenden Reingewinns feststellen, während der Kapitalgewinn zunimmt. Dies veranschaulicht den Grundsatz der Wechselwirkung des Zuwachses von Kapital und Reingewinn. Gemäss den Prognosen lässt sich im Geschäftsjahr 2011/2012 ein höherer Reingewinn, dessen Höhe in etwa im Rahmen des abgelaufenen Geschäftsjahres liegen dürfte, erwarten.

Auf der Investitionsseite ist hervorzuheben, dass der Fonds das Gebäude „Sorge 2“ in Bussigny umbauen und die Mietfläche neu verteilen wird, um eine grosse Palette unterschiedlicher Mieter aufnehmen zu können. Diese Arbeiten werden erst nach Unterzeichnung der entsprechenden Mietverträge vorgenommen. Des Weiteren wird der Fonds in Villeneuve investieren, um die Bauarbeiten des Gebäudes „Möbel Pfister/Interio“ abzuschliessen. Ausserdem wird er in das alte Gebäude investieren, um ab Winter 2011

Bauland und Immobilien unter Bau: 8.11%

Gemischte Immobilien: 10.84%

Wohnimmobilien: 0.52%



Sektorverteilung

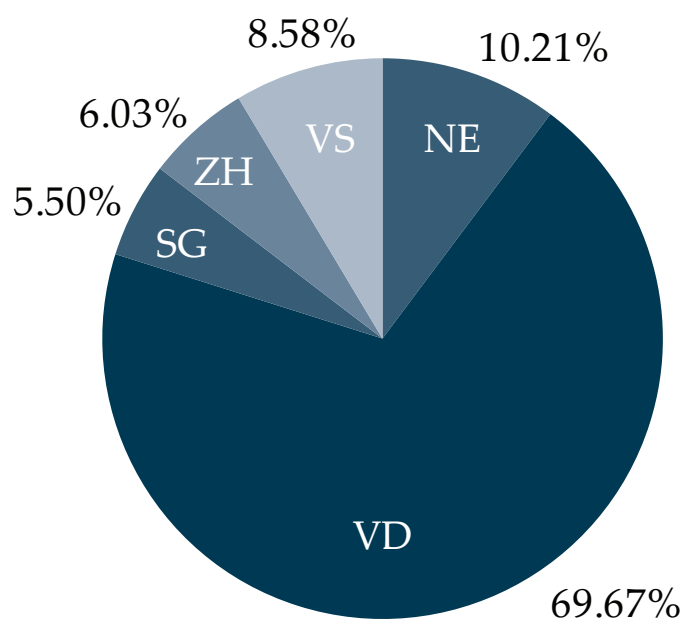
„Moto Polo“ dort aufzunehmen. Auch die technischen Einrichtungen werden renoviert. Letztendlich wird der Fonds die Bauarbeiten am Standort Mont-sur-Lausanne abschliessen und die 82 errichteten Boxen übergeben. Angesichts des bei diesen modulierbaren Industriehallen verzeichneten Erfolgs dürften im Jahr 2011 ein bis zwei neue Projekte lanciert werden.

SCHLUSSFOLGERUNGEN

Dank des Einsatzes aller Partner des Fonds können die Fondsanbieter erfreut feststellen, dass die im letztjährigen Jahresbericht aufgeführten Ziele erreicht und sogar übertroffen werden konnten. Diese Performance lädt dazu ein, den eingeschlagenen Weg weiter zu gehen und gleichzeitig die bis dato eingehaltene Anlage- und Verwaltungspolitik weiter zu verfolgen. Insbesondere beabsichtigen die Fondsanbieter an ihrer Politik der Kostenkontrolle festzuhalten, dies um die TER unter die Marke von 1.1% senken zu können.

Im kommenden Jahr werden sich die Anstrengungen darauf konzentrieren, die leerstehenden Flächen vermieten zu können. Das Ziel liegt darin, die Leerstandquote wieder unter 10% zu positionieren.

Auf dieser Grundlage wird der Fonds schrittweise bis zu einem Nettovolumen von rund 600 Millionen geführt und beabsichtigt, eine Nettoausschüttung zwischen 4 und 6 Franken pro Jahr und Anteil vorzunehmen.



Geographische Verteilung

BEWERTUNGS- UND BERECHNUNGSPRINZIP DES NETTOINVENTARWERTS

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Marktwert am Ende des Geschäftsjahrs und bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizer Franken ermittelt.

Die Fondsleitung lässt den Marktwert der Immobilien des Immobilienfonds durch unabhängige Experten, denen die Schätzung beim Jahresabschluss und bei jeder Ausgabe von Anteilen obliegt, bestimmen. Um dies zu tun, beauftragt die Fondsleitung mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche Personen oder eine juristische Person als unabhängige Experten mit der Durchführung der Schätzungen. Die Prüfung der Immobilien durch die mit der Schätzung betrauten Experten hat mindestens im Dreijahresrhythmus zu erfolgen.

Die börsenkotierten oder an einem anderen öffentlich zugänglichen Markt gehandelten Anlagen sind gemäss ihren Kursen am Hauptmarkt zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die kein Tageskurs verfügbar ist, sind zu einem Preis zu bewerten, der zum Zeitpunkt der Bewertung erzielt werden könnte. Zur Festlegung des Verkehrswertes verwendet die Fondsleitung in diesem Fall angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -Grundsätze.

Offene kollektive Kapitalanlagen werden zum Rücknahmekurs und/oder zum Nettoinventarwert bewertet. Wenn sie regelmässig an einer Börse oder einem anderen geregelten öffentlichen Markt gehandelt werden, kann die Fondsleitung sie gemäss dem vorangegangenen Absatz bewerten.

Der Wert kurzfristiger festverzinslicher Wertpapiere (Geldmarktinstrumente), die nicht an einer Börse oder einem geregelten öffentlichen Markt gehandelt werden, wird wie folgt ermittelt: Der Wert dieser Anlagen wird sukzessive an den Rücknahmepreis angepasst. Dabei wird vom Nettoeinstandspreis ausgegangen und eine konstante Anlagerendite daraus abgeleitet. Bei nennenswerten Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der verschiedenen Anlagen an die neuen Markttrenditen angepasst. Falls kein aktueller Marktpreis vorhanden ist, erfolgt üblicherweise ein Bezug auf Geldmarktinstrumente, die ähnliche Eigenschaften aufweisen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit). Post- und Bankguthaben werden zu ihrem Nennwert zuzüglich der aufgelaufenen Zinsen bewertet. Bei nennenswerten Änderungen der Marktbedingungen oder der Zahlungsfähigkeit wird die Bewertungsgrundlage der Bankguthaben auf Zeit an die neuen Verhältnisse angepasst.

Der Nettoinventarwert eines Anteils wird aufgrund des Marktwerts des Fondsvermögens ermittelt. Dieses wird um allfällige Verpflichtungen des Immobilienfonds sowie um bei der Liquidation des Fonds anfallende Steuern reduziert und durch die Anzahl ausstehender Anteile dividiert. Der Nettoinventarwert wird auf die nächsten CHF 0.05 gerundet.

BEWERTUNGSMETHODE DCF

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinie der Swiss Funds Association (SFA) vom 2. April 2008 erfolgten die Bewertungen der Immobilien nach der DCF-Methode (Discounted Cash Flow). Jeder Experte beurteilt die Entwicklung der Objekte völlig unabhängig und erstellt für die DCF-Berechnung ein Modell nach eigenen Parametern. Der Nettoinventarwert pro Anteil wird in der Währung der Fondsrechnung ausgedrückt und ermittelt, indem das Nettovermögen des Fonds durch die Anzahl der Anteile in Umlauf geteilt wird.

Nabil Aziz - Wüest & Partner SA

Wüest & Partner wendet das DCF-Modell auf einen bestimmten Zeitraum an, d. h. die Cashflows werden für einen Zeithorizont in der Grössenordnung der verbleibenden Nutzungsdauer der Liegenschaft geschätzt, in der Regel 100 Jahre. Und in diesem Fall entspricht der aktuelle Wert der Liegenschaft der Summe der über diesen Zeithorizont aktualisierten Netto-Cashflows. Im Übrigen werden die erwarteten Cashflows in Echtzeit dargestellt, was den Vorteil einer besseren Leserlichkeit der Vorhersagen hat.

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

Der marktgerechte Aktualisierungssatz wird entsprechend dem Risiko angepasst und ist auf der Grundlage eines risikofreien Zinssatzes (langfristige Bundesanleihen), der Prämien für das allgemeine Immobilienrisiko (Illiquiditätsprämie, Marktrisiko) und für die spezifischen Risiken der Liegenschaft (Mikrosituation, Eigentumsform, Qualität des Objekts usw.) definiert.

Der Mietertrag der einzelnen Liegenschaften wird für jedes einzelne Objekt unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Situation und der potenziellen Marktmieten (abgeschlossene Miet-

verträge und Mietzinsen der laufenden Angebote) detailliert analysiert. Für die Kostenanalyse dienen die Betriebsabrechnungen der Vorjahre als Arbeitsgrundlage. Sie wird mit den Benchmarks von Wüest & Partner und der Beurteilung des Zustands jeder Liegenschaft ergänzt. Durch die Prüfung der Mietverträge kann genau festgestellt werden, ob Nebenkosten, Ausstattungen zulasten des Mieters und/oder Vermieters usw. bestehen.

Olivier Bettens

Die DCF-Methode (Discounted Cash Flow) ist eine prädiktive Methode, die über die kommenden zehn Jahre alle Einnahmen (inflationsexponierte Mietzinse gemäss Gesetz und Mietverträgen, Änderung des Mietertrages nach Arbeiten oder Mieterwechsel) sowie alle laufenden Auslagen (laufende Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten, Versicherungen, Liegenschaftssteuer) und die Ertragsausfälle infolge von Leerstand berücksichtigt. Ebenfalls berücksichtigt werden die zusätzlichen Investitionen für grössere Instandsetzungs- und Renovationsarbeiten und deren Auswirkungen auf die zukünftigen Mieteinnahmen. Daraus ergibt sich ein Nettoertrag, von dem ein Rückstellungsbetrag für zukünftige, nicht auf die Mieten überwälzbare Instandhaltungsarbeiten abgezogen wird (Renovationsfonds). Dieser Betrag hängt vom Alter und von der potenziellen Restlebensdauer der Liegenschaft ab. Das elfte Jahr wird als ewige Rente betrachtet. Der Verkehrswert der Liegenschaft ist die Summe der jährlichen Cashflows + der diskontierten ewigen Rente als aktueller Wert zum oben genannten Satz.

Kapitalisierungssatz per 30.06.2010

Der Kapitalisierungssatz liegt bei 4.20% (mittlerer 10-Jahres-Swap-Satz der letzten 3 Jahre: 2.95% und Illiquiditätssatz: 1.25%).

Die Diskontsätze liegen zwischen 4.32% (Minimum) und 5.70% (Maximum) mit einem bedächtig gewichteten Durchschnitt von 4.99%.

PSCF IN KÜRZE

		30. Juni 2009	30. Juni 2010
Gesamtvermögen	CHF	286'297'712.70	324'968'806.17
Nettofondsvermögen	CHF	198'705'834.77	199'473'124.71
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	278'921'900.00	294'881'328.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	4'609'000.00	26'359'972.00

	Anteile im Umlauf	Nettovermögen	Nettoinventarwert wert pro Anteil	Ausschüttung des Reingewinns	Ausschüttung des Kapitalgewinns	Total ¹⁾
		CHF	CHF	CHF	CHF	
30.06.2008	1'225'666	130'318'956.87	106.30	1.05	0.00	1.05
30.06.2009	1'785'330	198'705'834.77	111.30	2.20	0.00	2.20
30.06.2010	1'785'330	199'473'124.71	111.73	2.77	0.23	3.00

1) ohne direkte Steuern und ohne Verrechnungssteuer

NACH DEN SFA RICHTLINIEN BERECHNETE KENNZAHLEN

Mietzinsausfallrate (Leerstand inbegriffen).....	12.38 %
Fremdfinanzierungsquote	37.37 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge).....	68.92 %
Fondbetriebsaufwandquote (TER ref)	1.14 %
Eigenkapitalrendite „Return on Equity“ (ROE)	5.04 %
Ausschüttungsrendite	4.56 %
Ausschüttungsquote.....	69.42 %
Agio/disagio per 30.06.2010.....	2.12 %
Anlagerendite.....	5.13 %

PERFORMANCE DES FONDS PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND (WIEDERANLAGE DER DIVIDENDE)

	2010 ¹⁾	2009	2008	Seit Bestehen des Fonds ²⁾	Berichtsjahr 2009 / 2010
Procimmo Swiss Commercial Fund	6.43%	6.20%	6.91%	22.87%	9.12%
SWX Immobilienfonds Index *	2.72%	19.61%	0.53%	22.26%	9.75%

* Der Referenzindex SWX Immobilienfonds Index (SWIIT) umfasst alle Schweizer Immobilienfonds, die an der SIX Swiss Exchange kotiert sind. Diese sind im Index nach ihrer Marktkapitalisierung gewichtet. Für die Berechnung der SWIIT-Performance werden die Dividendenzahlungen berücksichtigt. Die historische Performance gilt nicht als Indikator für die aktuelle oder zukünftige Performance. In den Performancedaten sind Kommissionen und Gebühren, die bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhoben wurden, nicht berücksichtigt.

1) vom 1. Januar bis 31. Juli 2010

2) vom 8. November 2007 bis 31. Juli 2010 (kumulierte Performance)

VERMÖGENSRECHNUNG

Vermögensrechnung	per 30.06.2009 CHF	per 30.06.2010 CHF
Aktiven		
Bankguthaben		
Bankguthaben auf Sicht	1'385'600.86	3'809.70
Bankguthaben auf Zeit	0.00	0.00
Immobilien		
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	1'697'800.00	1'665'400.00
Gemischte Bauten	34'620'000.00	34'800'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	218'665'100.00	230'884'928.00
Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften	23'939'000.00	27'531'000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	4'609'000.00	26'359'972.00
Total Immobilien	283'530'900.00	321'241'300.00
Sonstige Vermögenswerte	1'381'211.84	3'723'696.47
Total Aktiven	286'297'712.70	324'968'806.17
Passiven		
Verbindlichkeiten		
Hypothekarschulden	83'162'000.00	120'037'000.00
Sonstige Verbindlichkeiten	2'897'932.92	4'574'420.81
Offene Verbindlichkeiten	219'731.01	27'851.65
Total Passiven	86'279'663.93	124'639'272.46
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	200'018'048.77	200'329'533.71
Steuerrückstellungen für nicht realisierte Gewinne	-1'312'214.00	-856'409.00
Nettofondsvermögen	198'705'834.77	199'473'124.71
Veränderung des Nettovermögens		
Veränderung des Nettofondsvermögens	CHF	CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	130'318'956.87	198'705'834.77
Ausschüttung	-1'286'949.30	-9'283'716.00
Saldo aus dem Anteilverkehr	59'005'960.00	0.00
Gesamtergebnis	10'667'867.20	10'051'005.94
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	198'705'834.77	199'473'124.71
Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Anteile		
Entwicklung der umlaufenden Anteile		
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	1'225'666.00	1'785'330.00
Ausgegebene Anteile	559'664.00	0.00
Zurückgenommene Anteile	0.00	0.00
Stand am Ende des Geschäftsjahres	1'785'330.00	1'785'330.00
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Rechnungsperiode	CHF 111.30	111.73
Zugätzliche Informationen (Art. 68 KKV-FINMA)		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	CHF 0.00	0.00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	CHF 0.00	0.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

ERFOLGSRECHNUNG

Erfolgsrechnung	vom 01.07.2008 bis 30.06.2009	vom 01.07.2009 bis 30.06.2010
	CHF	CHF
Erträge		
Mietzinseinnahmen	13'681'696.23	18'407'965.19
Bankzinsen	56'633.40	7'729.82
Bauzinsen	335'275.42	1'411'558.70 *
Sonstige Erträge	78'867.00	0.00
Sonstige Mietzinseinnahmen	64'351.60	61'237.25
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	318'424.00	0.00
Total Erträge	14'535'247.65	19'888'490.96
Aufwand		
Hypothekarzinsen (einschl. Zinsen für grundpfandgesicherte Darlehen)	2'559'937.15	3'168'441.70
Andere Passivzinsen	4'447.24	50.15
Unterhalt und Reparaturen	1'007'934.61	1'128'050.97
Liegenschaftenverwaltung		
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, Liegenschaftssteuer, etc.)	1'455'133.76	2'335'199.34
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	399'910.30	487'815.74
Direkte Steuern	2'057'392.72	2'387'755.43
Schätzungs- und Revisions-Aufwand	190'234.55	232'581.58
Anwaltskosten	36'141.60	8'180.25
Bankgebühren	111'258.12	89'164.70
Publikations-, Druck- und weitere Kosten	33'176.91	19'527.39
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung **	2'669'593.97	2'597'932.80
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	75'638.52	84'932.41
Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	0.00	119'721.43
Total Aufwand	10'600'799.45	12'659'353.89
Reingewinn	3'934'448.20	7'229'137.07
Realisierter Kapitalgewinn/Verlust	0.00	486'750.00
Realisierter Gewinn	3'934'448.20	7'715'887.07
Nichtrealisierter Kapitalgewinn/Verlust (Variation)	6'733'419.00	2'335'118.87
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	10'667'867.20	10'051'005.94

*Davon CHF 990'713.10 aus vorangehenden Rechnungsjahren.

** Institutionelle Anleger, die Fondsanteile für Dritte unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten halten, erhalten Rückvergütungen aus der Verwaltungskommission. Vertriebssträger und Vermögensverwalter haben aus der Verwaltungskommission eine Vergütung für den Vertrieb des Anlagefonds (Bestandespflegekommissionen) erhalten.

Verwendung des Erfolges	CHF	CHF
Realisierter Gewinn	3'934'448.20	7'715'887.07
Zuweisung an das Kapitalgewinn/Kapitalverlustkonto	0.00	0.00
Zwischendividende per 31.03.2010	0.00	-5'355'990.00
Vortrag des letzten Rechnungsjahres	22'331.02	39'250.02
Teilnahme am Vortrag des letzten Rechnungsjahres	10'196.80	0.00
Zur Verteilung verfügbarer Betrag	3'966'976.02	2'399'147.09
Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag	3'966'976.02	2'399'147.09
Zur Ausschüttung bestimmter Kapitalgewinn	0.00	0.00
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	3'927'726.00	0.00
Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag	3'927'726.00	0.00
Vortrag auf neue Jahresrechnung	39'250.02	2'399'147.09

IMMOBILIENINVENTAR

Mietshäuser

		Gestehungs- kosten in CHF	Verkehrswert in CHF	Realisierte brutto Einnah- men ¹ in CHF	Bruttoertrag ²
Stockwerkeigentum in Wohnbauten					
WAADTLAND	CHAMBLON				
	Ferme du Château 1	475'335	568'400	24'000	4.22%
	STE-CROIX				
	Alpes 27-29	1'159'393	1'097'000	62'015	6.66%
	Total	1'634'728	1'665'400	86'015	
Gemischte Bauten					
NEUENBURG	NEUENBURG				
	Faubourg du Lac 10	1'807'051	2'230'000	133'380	5.98%
WAADTLAND	LAUSANNE				
	Borde 3abcd et 5 cd	32'520'657	32'570'000	1'994'145	6.36%
	Total	34'327'708	34'800'000	2'127'525	
Kommerziell genutzte Liegenschaften					
NEUENBURG	NEUENBURG				
	Rue des Draizes 3, 5, 7	26'712'536	27'890'000	1'892'292	7.34%
ST.-GALLEN	JONA				
	St. Dionysstrasse 31-35	17'214'141	16'230'000	1'229'126	7.75%
WALLIS	SITTEN				
	Industrie 22 - Provins	25'852'979	25'310'000	1'557'409	6.52%
WAADTLAND	BUSSIGNY				
	Route de Sorge 2	15'979'617	16'460'000	558'960	8.26%
	CHESEAUX-SUR-LAUSANNE				
	Châtelard 1	10'478'656	10'310'000	744'764	7.28%
	FOREL				
	Près-de-Bamps	5'137'019	4'842'000	320'092	7.60%
	LAUSANNE				
	Bourg 15	10'468'793	13'520'000	784'070	5.85%
	Rue de Genève 88	24'750'353	30'040'000	2'163'057	7.47%
	LE MONT-SUR-LAUSANNE				
	En Budron E9	4'757'653	4'739'000	344'353	7.42%
	En Budron H9	3'713'103	4'480'028	241'249	11.19%
	RENENS				
	Longemalle 7	4'313'550	4'890'000	356'939	7.38%
	VEVEY				
	Moulins 11	11'505'534	11'550'000	598'644	5.18%
	VILLARS-SS-CHAMPVENT				
	Les Russilles-Famobit	4'082'281	5'219'000	329'375	6.82%

		Gestehungs- kosten in CHF	Verkehrswert in CHF	Realisierte brutto Einnah- men ¹ in CHF	Bruttoertrag ²
VILLENEUVE					
	Chavalon - Pré-Jaquet	5'019'828	4'550'000	297'000	7.12%
	Artevil-Confrérie (Villeneuve Outlet)	26'083'647	26'650'000	1'200'121	6.40%
YVERDON-LES-BAINS					
	Uttins 30	1'580'311	1'690'900	129'500	7.74%
	Lausanne 10	1'312'055	1'424'000	101'100	7.04%
	Prés-du-Lac 30B	3'916'824	4'300'000	340'534	7.89%
ZÜRICH	KLOTEN				
	Industriestrasse 30	15'692'615	17'790'000	921'817	6.54%
	Total	218'571'493	230'884'928	14'110'402	

Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften

WAADTLAND	CORCELLES				
	Zone industrielle Planchetté	2'605'538	3'480'000	78'280	7.62%
	MONTAGNY, YVERDON				
	En Chamard 41	3'147'299	3'282'000	253'216	8.00%
	STE-CROIX				
	Industrie 21	12'257'693	12'230'000	1'047'598	8.93%
	YVERDON-LES-BAINS				
	Prés-du-Lac 30A	3'883'366	3'989'000	344'230	8.46%
	Petits Champs 13-15-17 (Bipole)	3'453'586	4'550'000	360'700	7.95%
	Total	25'347'482	27'531'000	2'084'024	

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten

WAADTLAND	VILLENEUVE				
	Artevil-Confrérie (Villeneuve Parc)	20'781'520	21'280'000	0	0.00%
	LE MONT-SUR-LAUSANNE				
	En Budron H9 (Boxes)	4'210'345	5'079'972	0	0.00%
	Total	24'991'865	26'359'972	0	

Zusammenfassung

	Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	Realisierte brutto Einnahmen ¹ in CHF
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	1'634'728	1'665'400	86'015
Gemischte Bauten	34'327'708	34'800'000	2'127'525
Kommerziell genutzte Liegenschaften	218'571'493	230'884'928	14'110'402
Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften	25'347'482	27'531'000	2'084'024
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	24'991'865	26'359'972	0
Total	304'873'276	321'241'300	18'407'965

Total Feuerversicherungswert der Liegenschaften : CHF 398'762'506.00

1. inkl. zu erhaltende Mieten
2. Beziehung zwischen dem theoretischen Mieterspiegel und dem Verkehrswert (für Liegenschaften mit fertig gestellten / in Betrieb genommenen Bauten)

Mieter, die einen Anteil von mehr als 5% an den gesamten Mietzinseinnahmen des Fonds haben (gemäss den SFA-Richtlinien für die Immobilienfonds, Rz 66): Provins, Genossenschaft mit Sitz in Sion.

LISTE DER KÄUFE UND VERKÄUFE VON EIGENTUM WÄHREND DER RECHNUNGSPERIODE 2009/2010

KÄUFE

Bauland

Keine Transaktion zwischen dem 1. Juli 2009 und dem 30. Juni 2010.

Mietshäuser

Kaufpreis in CHF

WAADTLAND		BUSSIGNY-LAUSANNE	
15.09.2009	PI-12128	Route de Sorge 2	15'000'000
			15'000'000

VERKÄUFE

Bauland

Keine Transaktion zwischen dem 1. Juli 2009 und dem 30. Juni 2010.

Mietshäuser

Verkaufspreis in CHF

WAADTLAND		CORCELLES	
09.10.2009	PI-12122	1 Boxe	118'750
09.10.2009	PI-12122	2 Boxen	232'750
01.12.2009	PI-12122	3 Boxen	342'000
22.12.2009	PI-12122	3 Boxen	342'000
09.02.2010	PI-12122	2 Boxen	228'000
23.03.2010	PI-12122	1 Boxe	118'750
30.06.2010	PI-12122	2 Boxen	228'000
			1'610'250

HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

Kapital in CHF	Fälligkeit	Zinssatz
15'200'000	03.01.2018	3.980%
3'300'000	27.12.2017	3.980%
6'990'000	26.03.2013	3.570%
16'000'000	16.11.2014	3.800%
12'000'000	16.12.2016	3.040%
580'000	27.09.2010	0.760%
2'000'000	26.02.2011	1.540%
4'232'000	31.08.2016	2.540%
3'360'000	22.04.2019	3.150%
4'560'000	23.04.2019	3.150%
2'100'000	01.01.2016	2.650%
3'700'000	variabel	2.850%
2'500'000	25.03.2019	3.300%
2'380'000	02.10.2016	3.950%
760'000	23.04.2019	3.150%
3'500'000	08.01.2014	2.720%
8'000'000	05.07.2010	1.390%
5'285'000	30.07.2010	0.900%
4'000'000	05.07.2010	1.150%
1'200'000	30.07.2019	3.340%
4'200'000	05.07.2010	1.250%
1'400'000	05.07.2010	1.150%
2'480'000	05.07.2010	2.400%
2'980'000	05.07.2010	1.080%
2'220'000	05.07.2010	0.850%
2'610'000	31.07.2010	2.300%
2'500'000	26.07.2010	0.800%
Total : 120'037'000		2.759%

(durchschnittlich gewichteter Zinssatz)

DETAILANGABEN ZU DEN IM LAUFE DES RECHNUNGSJAHRES ANGEFALLENEN UND ZURÜCKBEZAHLTEN HYPOTHEKARSCHULDEN

	Kapital in CHF	Zinssatz jährlich	Fälligkeit	Rückzahlung
	4'922'500	0.910%	29.12.2009	4'922'500
Total :	4'922'500			4'922'500

EFFEKTIVER PROZENTSATZ DER ENTSCHÄDIGUNGEN

		Maximaler Satz gemäss Fondsreglement	Angewandter Satz
Entschädigung der Fondsleitung			
Für die Verwaltungskommission	§ 19 Fondsvertrag	1.50%	1.30%
Für die Zeichnungskommission	§ 18 Fondsvertrag	5.00%	0.00%
Für den Kauf oder Verkauf von Gebäuden	§ 19 Fondsvertrag	2.00%	1.00%
Für die bewirkte Arbeit während des Baus, der Renovation oder der Umwandlung	§ 19 Fondsvertrag	3.00%	de 0% à 3%
Für die Verwaltung der Gebäude	§ 19 Fondsvertrag	6.00%	de 1.8% à 3%
Entschädigung der Depotbank			
Für die Aufbewahrung der Titel, nicht verpfändeter hypothekarischer Schuldscheine und der Immobilien-Aktien	§ 19 Fondsvertrag	CHF 125.-	CHF 125.-
Für die Verwaltung, die Ausführung des Zahlungsverkehres und die Aufsicht der Fondsleitung	§ 19 Fondsvertrag	0.0425%	0.0425%

BERICHT DER REVISIONSSTELLE



Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen
Prüfgesellschaft an die Anteilhaber des Anlagefonds
Procimmo Swiss Commercial Fund

PricewaterhouseCoopers SA
avenue Giuseppe-Motta 50
Case postale
1211 Genève 2
Téléphone +41 58 792 91 00
Fax +41 58 792 91 10
www.pwc.ch

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zum Jahresbericht

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir den Jahresbericht des Anlagefonds Procimmo Swiss Commercial Fund, bestehend aus der Jahresrechnung und den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. a – h und Art. 90 Kollektivanlagengesetz, für das am 30. Juni 2010 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung des Jahresberichts in Übereinstimmung mit den kollektivanlagengesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über den Jahresbericht 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 der Jahresbericht frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die im Jahresbericht enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben im Jahresbericht als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresberichts. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Jahresbericht für das am 30. Juni 2010 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.



Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 127 KAG und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

PricewaterhouseCoopers SA

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jean-Sébastien Lassonde'.

Jean-Sébastien Lassonde

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Simona Terranova'.

Simona Terranova
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Genf, 7. Oktober 2010

Beilagen:

- Jahresbericht (bestehend aus der Jahrsrechnung und den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. a – h Kollektivanlagengesetz)

