



Procimmo Swiss Commercial Fund

Rapport semestriel au 31 décembre 2008

Fonds de placement de droit suisse, catégorie fonds immobiliers

Le Procimmo Swiss Commercial Fund est un fonds de placement de droit suisse au sens de la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC). Le contrat de fonds de placement du fonds a été établi par FidFund Management SA, Nyon, en sa qualité de direction du fonds et par la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, en sa qualité de banque dépositaire, et approuvé par la Commission fédérale des banques en date du 14 août 2007.

Le fonds se base sur un contrat de placement collectif aux termes duquel la direction du fonds s'engage à faire participer l'investisseur au fonds, proportionnellement aux parts qu'il a acquises et à gérer le fonds, conformément aux dispositions de la loi et du règlement du fonds. La banque dépositaire est partie au contrat, conformément aux tâches qui lui sont conférées par la loi et le règlement.

Direction

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

Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise
Place Saint-François 14
CH-1001 Lausanne / VD

FidFund Management SA

Conseil d'administration

Marc Lüthi	Président – Directeur Private Banking, Banque Bénédict Hentsch & Cie SA
Guillaume Fromont	Membre du Directoire CACEIS SAS, F – Paris
Robert Pennone	Administrateur de GEM Global Estate Managers, de AGEN Holding SA et de la Compagnie Financière Tradition et Vice-président de la Banque Bénédict Hentsch & Cie SA
Philippe Marronnier	Administrateur CACEIS SAS, F – Paris

Direction

Raynald Zbinden	Directeur général
Steve Herzig	Directeur
Georges Agoutin	Fondé de pouvoir

Comité de placement

Marco Cennini	Architecte associé chez CCHE
Philippe Vogel	Avocat spécialisé dans le droit de l'aménagement du territoire, du droit de la construction et secrétaire général de l'Union Patronale des Ingénieurs et Architectes vaudois (UPIAV)
Jean-Charles Calzoni	Consultant immobilier, ancien responsable des bâtiments chez Coopérative Migros, Vaud
Bertrand de Sénépart	Architecte conseil SIA, AIA, MBA
José Carlos Molina	Directeur, Les Retraites Populaires, Lausanne ; responsable de la gestion globale du patrimoine de l'institution et de celui des Caisses en gérance
FidFund Management SA	Société de direction du fonds, qui désigne son représentant

Promoteur

Procimmo SA	
Bertrand De Sénépart	Administrateur président – Architecte consultant
Patrick Richard	Administrateur secrétaire - Avocat

Gestion des immeubles

Publiaz Gérance & Courtage à Renens
Naef & Cie SA à Lausanne
Fiduciaire Jaques à Sainte-Croix
Foncia Géco Les Bains SA à Yverdon-les-Bains
Espart Liegenschaften Verwaltung AG à Jona

Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise, Place St-François 14, Lausanne

Organe de révision

PricewaterhouseCoopers SA, Genève

Experts chargés des estimations

Nabil Aziz	Ingénieur civil EPFL - Wüest & Partner, Genève
Olivier Bettens	Architecte EPFL, Lausanne

Le Procimmo Swiss Commercial Fund est un fonds de placement de droit suisse relevant de la catégorie des fonds immobiliers. Ce fonds investit uniquement dans :

- des valeurs immobilières en Suisse ;
- des immeubles à caractère commercial, artisanal, industriel et administratif ;
- et dans une moindre mesure, dans des hôtels, des parkings commerciaux et des maisons d'habitation.

L'objectif du fonds consiste à maintenir sur le long terme la substance de ses investissements et la distribution appropriée de leurs revenus par la création d'un parc de valeurs patrimoniales stables, géré de manière dynamique. A cet effet, le fonds achètera des immeubles offrant des perspectives de rendement supérieures à la moyenne.

Principe d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire

Conformément aux dispositions légales et à la directive de la Swiss Funds Association (SFA) du 25 novembre 2004, les évaluations des biens immobiliers ont été effectuées au moyen de la méthode Discounted Cash Flow (DCF). Chaque expert utilise sa propre méthode. La valeur nette d'inventaire par part est exprimée dans la monnaie de compte du fonds et déterminée en divisant la fortune nette du fonds par le nombre de parts en circulation.

Nabil Aziz - Wüest & Partner SA

Wüest & Partner utilise le modèle DCF à une période, c'est-à-dire les cash-flows sont estimés sur un horizon-temps correspondant à la durée d'utilisation restante de l'immeuble, en général 100 ans. Et dans ce cas, la valeur actuelle de l'immeuble est égale à la somme des cash-flows nets actualisés sur cet horizon-temps. Par ailleurs, les projections des cash-flows sont présentées en termes réels, ce qui a l'avantage d'une meilleure lisibilité des prévisions.

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

Le taux d'actualisation adapté au marché est ajusté en fonction du risque et est défini sur la base du taux sans risque (obligations à long terme de la Confédération), des primes pour le risque immobilier général (prime d'illiquidité, risque du marché) et pour les risques spécifiques de l'immeuble (micro-situation, forme de propriété, qualité de l'objet, etc.).

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

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

Olivier Bettens

La méthode Discounted Cash Flow (DCF) est une méthode prédictive qui prend en considération sur les dix ans à venir l'ensemble des recettes, (loyers indexés de l'inflation selon législation et baux, modification de l'état locatif suite travaux ou rotation des locataires) ainsi que l'ensemble des dépenses courantes (charges d'entretien courant, charges administratives, assurances, impôts foncier) et des manques à gagner suite à des vacances. Sont aussi pris en considération les investissements supplémentaires pour entretien de rénovation lourde et leur répercussion sur les loyers futurs. Ceci détermine un revenu net auquel est soustrait un montant de provision pour travaux d'entretien futurs non répercutable sur les loyers (fonds de rénovation) qui dépend de l'âge et de la durée de vie potentielle de l'immeuble. La onzième année est considérée comme une rente perpétuelle. La valeur vénale de l'immeuble est la somme des cash flows annuels plus de la rente perpétuelle escomptée en valeur actuelle au taux ci-dessus.

Le taux de capitalisation net utilisé pour l'évaluation du parc immobilier était de 4,25% auquel était ajoutée une majoration pour risques spécifiques oscillant entre 0,12% et 0,84%, selon la situation de l'immeuble.

Commentaires complémentaires des promoteurs au 31 décembre 2008

Une solide base pour une année prometteuse

Le Procimmo Swiss Commercial Fund a clôturé ses comptes semestriels au 31 décembre 2008 sur un résultat net de 1'763'227 francs (98,76 centimes par part) et un gain en capital non réalisé de 7'583'919 francs, soit une valeur nette d'inventaire (VNI) en hausse à 110.55 francs (106.3 au 30.06.08).

Des résultats positifs, en ligne avec les prévisions affichées

Les loyers encaissés s'élevaient à 5'808'327 francs, en ligne avec les projections affichées dans le dernier rapport annuel.

La fortune immobilière du fonds s'élève au 31 décembre 2008 à 273'967'800 francs pour une dette hypothécaire globale de 78'082'000 francs et des engagements divers de 4'127'931 francs, soit une fortune nette après provision pour impôts sur gains immobiliers non réalisés de 197'360'998. Le taux d'endettement est légèrement redescendu à 28.5%.

Le rendement théorique sur le prix de revient des immeubles s'élève à 7.02% et le rendement réel sur le prix de revient des immeubles est de 6,02%. Les promoteurs du fonds estiment à au moins un pour cent le potentiel de développement du parc existant, tant au niveau de l'état locatif théorique que de l'état locatif réel. L'augmentation de capital opérée en octobre 2008 a permis de lever 59'005'960 francs, soit l'équivalent de 559'664 nouvelles parts, portant le total des parts en circulation à 1'785'330.

Résumé des six premiers mois de l'exercice

Au cours du second semestre 2008, les résultats annuels audités au 30 juin 2008 ont été communiqués le 31 août déjà et une augmentation de capital a eu lieu au début du mois d'octobre. Le fonds est entré en bourse le 17 novembre avec une première valeur de cotation de 108 francs.

En matière d'investissement, le fonds a maintenu sa politique d'acquisition sélective dans l'immobilier commercial uniquement. Les objets acquis présentent tous un rendement existant élevé avec un potentiel de développement. Le comité de placement du fonds a recommandé de ne pas acheter certains immeubles pressentis au motif qu'ils ne répondaient pas à ces deux critères.

Pour la première fois, deux immeubles ont été acquis en Suisse alémanique (dans les cantons de St-Gall : Jona/Rapperswil et Zurich : Kloten). Sur place, la direction de fonds a mandaté un gérant dynamique et actif dans le secteur commercial. Celui-ci a fait ses preuves, vu que le bâtiment de Jona devrait être pratiquement plein au 1^{er} juillet 2009.

Les promoteurs du fonds ont continué à contrôler scrupuleusement les coûts tout en devant consentir à procéder à certains travaux de rénovation et d'entretien plus importants pour accueillir de nouveaux locataires et mettre en valeur des surfaces. Entre rendement absolu et performance, il a fallu trouver un équilibre satisfaisant pour tous. Cependant, le report des charges et frais accessoires sur les locataires va permettre de poursuivre les efforts de contrôle des coûts.

Les vacants ont été réduits à la date de clôture semestrielle à 14.36% (18.64% au 30.06.08) et des baux ont déjà été signés avec entrée en vigueur au 1^{er} février et 1^{er} mars 2009, amenant une réduction supplémentaire des vacants à environ 8.9%. Parmi les principaux baux signés, on relèvera l'arrivée de la société Sicpa à la rue de Genève 88 à Lausanne (4'500 m²) et des sociétés Bayard Wartmann SA (460 m²) et Navyboot (255 m²) au Villeneuve Outlet.

Les résultats présentés sont le fruit des encaissements et des charges enregistrés sur les 27 immeubles du fonds, mais ils portent principalement sur les bâtiments acquis préalablement au début de l'exercice comptable, les six derniers bâtiments ayant été acquis entre les mois d'octobre et de décembre. Il résulte de cet élément que le moment le plus favorable pour procéder à la prochaine augmentation de capital se situe au mois de juillet. Cela permettra à la direction de fonds d'acquérir des immeubles dès l'été 2009, permettant ainsi l'encaissement de loyers supplémentaires sur 10 mois plutôt que sur 7.

Perspectives pour le 1^{er} semestre 2009

Vu le rendement des nouveaux bâtiments acquis, les promoteurs du fonds s'attendent à pouvoir distribuer un rendement net de 2 francs 50 par part au 30 juin 2009. De plus, moyennant l'accord du comité de placement du fonds, ils espèrent pouvoir distribuer un coupon spécifique d'environ 80 centimes par part, représentant le gain en capital réalisé sur la vente prévue des premières halles modulables construites par le fonds à Corcelles-près-Payerne.

Au cours de ces prochains mois, le fonds va acquérir un terrain et un bâtiment au Mont-sur-Lausanne (En Budron H9) sur lequel environ 80 halles modulables supplémentaires pourront être construites. Une extension du bâtiment existant est également prévue à moyen terme. Les travaux sur les halles devraient débuter au printemps 2009 pour une location prévue en automne de la même année.

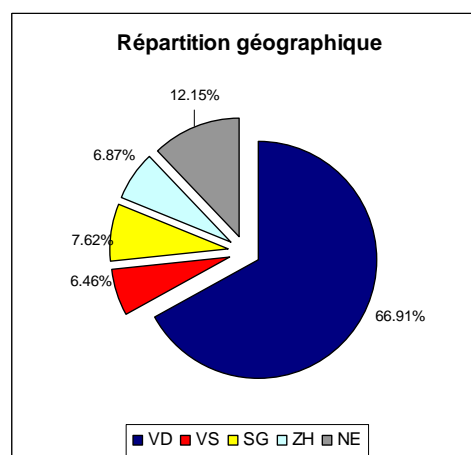
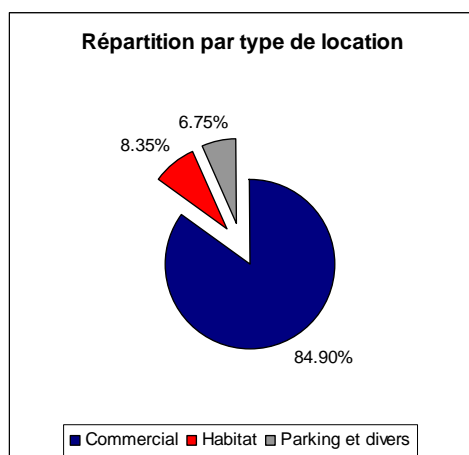
De plus, les promoteurs du fonds vont concentrer leurs efforts à la finalisation du projet d'extension du Villeneuve Outlet. Suite au travail accompli au cours de ces douze derniers mois, des baux sont en cours de finalisation avec de grandes enseignes suisses et internationales. Une première demande de permis de construire devrait être déposée au printemps 2009 avec un début des travaux prévus en automne 2009. Cet investissement important permettra de relever le rendement global de ce site qui péjore aujourd'hui la rentabilité globale du fonds.

Analyse du marché

Les principaux locataires du fonds (Banque Migros, Migros, Banque Raiffeisen, Sicpa, Visilab) sont des locataires solides dont l'activité n'est pas sujette aux difficultés économiques rencontrées à l'échelle planétaire. A ce jour, aucun locataire significatif ne nous a communiqué de difficultés, le taux de vacance diminue et les retards de loyers sont conformes à la norme.

Comme beaucoup d'autres, les promoteurs du fonds sont convaincus que l'investissement immobilier est une réponse solide aux investisseurs à la recherche de placements « plus sûrs » et l'immobilier commercial à forte valeur ajoutée, tel que pratiqué par le fonds Procimmo, constitue un complément idéal aux portefeuilles immobiliers des investisseurs privés et institutionnels.

Le marché de l'immobilier d'entreprise offre aujourd'hui des perspectives extrêmement intéressantes et des opportunités d'achat qui n'existaient plus depuis de nombreuses années. Le fonds Procimmo entend profiter de ces circonstances nouvelles et poursuivre son effort de développement rigoureux. Pour ce faire, les promoteurs du fonds entendent procéder à une augmentation de capital en juillet 2009. Une communication à ce sujet sera effectuée dans le courant du printemps.



Ces taux sont calculés sur la base sur les états locatifs

Compte de fortune (période du 01.07.2008 au 31.12.2008)	au	
	30.06.2008	31.12.2008
Actifs		
Avoirs en banque		
Avoirs à vue	CHF 42'699.15	3'470'985.00
Avoirs à terme	CHF 0.00	0.00
Immeubles		
Immeubles d'habitation en propriété par étage	CHF 1'733'800.00	1'738'300.00
Immeubles à usage mixte	CHF 32'430'000.00	34'670'000.00
Immeubles à usage commercial	CHF 133'624'000.00	207'696'000.00
Immeubles à usage commercial en propriété par étage	CHF 23'302'000.00	28'914'700.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	CHF 0.00	948'800.00
Total immeubles	CHF 191'089'800.00	273'967'800.00
Autres actifs	CHF 1'660'520.20	4'127'931.67
Total des actifs	CHF 192'793'019.35	281'566'716.67
Passifs		
Engagements		
Dettes hypothécaires	CHF 59'770'000.00	78'082'000.00
Autres engagements	CHF 2'655'272.23	3'907'777.30
Engagements à découvert	CHF 20'983.25	179'221.15
Total des passifs	CHF 62'446'255.48	82'168'998.45
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	CHF 130'346'763.87	199'397'718.22
Provision impôts s/gains non réalisés	CHF -27'807.00	-2'036'720.00
Fortune nette	CHF 130'318'956.87	197'360'998.22

Variation de la fortune nette

Variation de la fortune nette du fonds

Fortune nette du fonds au début de la période comptable	CHF 0.00	130'318'956.87
Distribution	CHF 0.00	-1'286'949.30
Solde des mouvements de parts	CHF 122'566'600.00	59'005'960.00
Résultat total	CHF 7'752'356.87	9'323'030.65
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	CHF 130'318'956.87	197'360'998.22

Nombre de parts rachetées et émises

Evolution du nombre de parts

Situation en début d'exercice	0.00	1'225'666.00
Parts émises	1'225'666.00	559'664.00
Parts rachetées	0.00	0.00
Situation en fin d'année	1'225'666.00	1'785'330.00

Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période	CHF 106.30	110.55
---	------------	--------

Compte de résultat (période du 01.07.2008 au 31.12.2008)

		2007 / 2008	2008 / 2009
Revenus			
Revenus localifs	CHF	5'200'561.03	5'808'327.01
Intérêts bancaires	CHF	202'044.87	138'871.45
Intérêts dépôts fiduciaires	CHF	0.00	0.00
Intérêts plac. court terme	CHF	0.00	0.00
Intérêts sur prêts	CHF	0.00	0.00
Intérêts intercalaires	CHF	6'762.59	71'474.80
Revenus divers	CHF	32'085.00	0.00
Intérêts sur placements à terme	CHF	0.00	0.00
Autres revenus localifs	CHF	77'965.30	47'502.50
Participation des souscripteurs aux revenus courus	CHF	0.00	318'424.00
Dissolution(s) du fonds d'amortissement sur immeubles	CHF	0.00	0.00
Total des produits	CHF	5'519'418.79	6'384'599.76
Charges			
Intérêts hypothécaires (y.c. les intérêts de prêts garantis par hypothèque)	CHF	1'009'102.45	1'150'045.10
Autres intérêts passifs	CHF	2.15	28.52
Entretien et réparations	CHF	226'483.07	478'960.55
Administration des immeubles :			
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôt foncier, etc.)	CHF	790'226.88	465'150.28
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	CHF	103'836.59	158'716.00
Impôts directs	CHF	776'632.00	891'434.40
Frais d'évaluation et de révision	CHF	137'267.05	103'859.95
Avocats	CHF	26'660.05	15'462.15
Frais bancaires	CHF	3'004.00	103'712.64
Frais de publication, d'impression, autres	CHF	24'074.15	18'406.15
Rémunération réglementaire à la direction *	CHF	1'082'188.09	1'201'552.57
Rémunération réglementaire à la banque dépositaire	CHF	30'661.99	34'043.99
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	CHF	0.00	0.00
Total des charges	CHF	4'210'138.47	4'621'372.30
Résultat net	CHF	1'309'280.32	1'763'227.46
Gains/Pertes sur investissements réalisés	CHF	0.00	0.00
Participation des souscripteurs et des porteurs de parts sortants aux gains/pertes de capital réalisé	CHF	0.00	0.00
Résultat réalisé	CHF	1'309'280.32	1'763'227.46
Gains/Pertes de capital non réalisés (variation)	CHF	6'443'076.55	7'583'919.19
Résultat annuel de l'exercice	CHF	7'752'356.87	9'347'146.65

Utilisation du résultat

Résultat réalisé	CHF	1'309'280.32	1'763'227.46
Virement au compte gain/perte de capital accumulé	CHF	0.00	0.00
Report de l'exercice précédent	CHF	0.00	0.00
Participation au report de l'exercice précédent	CHF	0.00	22'331.02
Résultat disponible pour être réparti	CHF	1'309'280.32	1'785'558.48
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	CHF	1'309'280.32	1'785'558.48
Distribution gain en capital	CHF	0.00	0.00
Distribution revenus	CHF	1'286'949.30	0.00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	CHF	1'286'949.30	0.00

Report à nouveau CHF 22'331.02 1'785'558.48

* Des rétrocessions à partir de la commission de gestion sont accordées à des investisseurs institutionnels détenant des parts de fonds pour des tiers sous l'aspect économique.

* Des bonifications pour la commercialisation du fonds de placement (commissions d'état) à des distributeurs et des gérants ont été payées à partir de la commission de gestion.

Inventaire des immeubles

Immeubles locatifs

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Valeur incendie ECA en CHF	Loyers encaissés en CHF avec trans.	Rendement brut *
Immeubles d'habitation en propriété par étage						
VAUD	CHAMBLON					
	Ferme du Château 1	474'655	617'300	1'056'060	11'301.33	3.89%
	STE-CROIX					
	Alpes 27-29	1'156'376	1'121'000	1'568'557	38'644.60	6.41%
	Totaux	1'631'030	1'738'300	2'624'617	49'946	

Immeubles mixtes

NEUCHÂTEL	NEUCHÂTEL					
	Faubourg du Lac 10	1'804'620	2'180'000	2'200'000	4'619.25	6.12%
VAUD	LAUSANNE					
	Borde 3abcd et 5 cd	32'491'330	32'490'000	34'926'380	932'317.65	6.16%
	Totaux	34'295'950	34'670'000	37'126'380	936'937	

Immeubles commerciaux

NEUCHÂTEL	NEUCHÂTEL					
	Rue des Draïzes 3, 5, 7	26'707'680	28'370'000	63'000'000	64'205.57	7.29%
SAINT-GALL	JONA					
	St. Dionysstrasse 31-35	17'180'824	16'710'000	23'506'500	167'341.77	8.26%
VALAIS	SION					
	Industrie 22 - Provins	20'018'979	21'300'000	16'500'000	520'180.17	5.50%
VAUD	CHESEAUX-SUR-LAUSANNE					
	Châtelard 1	10'471'000	10'440'000	17'647'762	377'439.90	7.12%
	FOREL					
	Près-de-Bamps	5'022'398	4'900'000	5'403'145	157'955.00	7.87%
	LAUSANNE					
	Bourg 15	10'453'176	12'810'000	11'061'252	347'700.00	5.89%
	Rue de Genève 88	24'620'529	29'000'000	42'597'836	444'295.05	7.98%
	LE MONT-SUR-LAUSANNE					
	En Budron E9	4'720'528	4'862'000	4'827'056	125'985.50	6.92%
	RENENS					
	Longemalle 7	4'313'550	4'760'000	6'120'820	182'491.25	7.51%
	VEVEY					
	Moulins 11	11'505'534	11'540'000	11'042'729	299'322.00	5.19%
	VILLENEUVE					
	Chavalon - Pré-Jaquet	5'055'336	4'704'000	3'691'485	198'000.00	8.42%
	Artevil-Confrérie (Villeneuve Outlet)	31'865'883	31'020'000	30'736'965	530'635.35	3.77%
	YVERDON-LES-BAINS					
	Ultins 30	1'577'049	1'710'000	1'054'356	62'100.00	7.26%
	Lausanne 10	1'312'055	1'450'000	1'532'913	49'800.00	6.87%
	Près-du-Lac 30B	3'900'949	4'630'000	4'295'770	148'120.00	7.36%
ZURICH	KLOTEN					
	Industriestrasse 30	15'682'794	19'490'000	19'935'000	34'043.45	6.39%
	Totaux	194'408'263	207'696'000	262'953'589	3'709'615	

Inventaire des immeubles

Immeubles locatifs

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Valeur incendie ECA en CHF	Loyers encaissés en CHF avec trans.	Rendement brut *
Immeubles commerciaux en propriété par étage						
VAUD	MONTAGNY, YVERDON					
	En Chamard 41	3'145'538	3'380'000	3'112'250	109'142.65	7.79%
	STE-CROIX					
	Industrie 21	12'153'331	12'090'000	24'323'146	564'896.52	9.07%
	VILLARS-SS-CHAMPVENT					
	Les Russilles	4'055'846	5'085'700	2'092'641	141'545.00	6.04%
	YVERDON-LES-BAINS					
	Prés-du-Lac 30A	3'883'366	3'939'000	4'341'717	155'880.00	8.29%
	Petits Champs 13-15-17 (Bipole)	3'444'284	4'420'000	10'006'040	140'365.00	8.19%
	Totaux	26'682'366	28'914'700	43'875'794	1'111'829	

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

VAUD	CORCELLES					
	Zone industrielle Planchetté	886'475	948'800	0	0.00	0.00%
	Totaux	886'475	948'800	0	0	

Récapitulation

Immeubles d'habitation en propriété par étage	1'631'030	1'738'300	2'624'617	49'946
Immeubles mixtes	34'295'950	34'670'000	37'126'380	936'937
Immeubles commerciaux	194'408'263	207'696'000	262'953'589	3'709'615
Immeubles commerciaux en propriété par étage	26'682'366	28'914'700	43'875'794	1'111'829
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en constructions	886'475	948'800	0	0
Totaux	257'904'084	273'967'800	346'580'380	5'808'327

* Rendement brut entre état locatif théorique et valeur vénale. La moyenne de ce rendement s'élève à 6,60%

Aucun localaire ne représente plus de 5% des revenus locatifs du fonds

Liste des achats et des ventes d'avoirs durant l'exercice 2008/2009

Achats

Terrain		Prix d'achat en CHF
VAUD	CORCELLES	
10.12.2008	ZI Planchetté	740'000
		740'000

Immeubles locatifs		Prix d'achat en CHF
NEUCHATEL	NEUCHATEL	
16.12.2008	Rue des Draizes 3, 5, 7	25'300'000
16.12.2008	Faubourg du Lac 10	1'700'000
SAINT-GALL	JONA	
22.10.2008	St. Dionysstrasse 31-33	16'804'030
VAUD	LE MONT-SUR-LAUSANNE	
01.10.2008	Chemin de Budron E9	4'500'000
	VILLARS-SS-CHAMPVENT	
17.12.2008	Les Russilles	385'000
ZURICH	KLOTEN	
15.12.2008	Industriestrasse 30	15'500'000
		64'189'030

Ventes

Terrains

Aucune transaction pour la période du 1er juillet 2008 au 31 décembre 2008

Immeubles locatifs

Aucune transaction pour la période du 1er juillet 2008 au 31 décembre 2008

Détail des dettes hypothécaires

	Capital en CHF	Échéance	Taux
	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%
	4'232'000	31.08.2009	2.500%
	3'500'000	variable	3.100%
	3'360'000	variable	3.500%
	4'560'000	variable	3.390%
	2'100'000	27.02.2010	3.750%
	3'700'000	variable	2.850%
	2'380'000	02.10.2016	3.950%
	760'000	variable	3.390%
Total :	78'082'000		Moyenne : 3.55%

Détail des dettes hypothécaires remboursées

	Capital en CHF	Taux annuel
	3'700'000	3.500%
Total :	3'700'000	3.500%

Informations sur le taux effectif des rémunérations dont les taux maximaux figurent dans le règlement

		Taux maximum selon règlement	Taux appliqué
Rémunération à la direction			
pour la commission de gestion	art. 15, let. a, ch. 1	1.50%	1.50%
pour la commission d'émission lors de l'augmentation de capital	art. 15, let. a, ch. 2	5.00%	2.03%
pour l'achat ou la vente d'immeubles	art. 15, let. a, ch. 4	2.00%	1.00%
pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	art. 15, let. a, ch. 7	3.00%	3.00%
pour la gestion des immeubles	art. 15, let. a, ch. 5	6.00%	3.00%
Rémunération à la banque dépositaire			
pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières	art. 15, let. b, ch. 1	CHF 125.--	CHF 125.--
pour l'administration, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	art. 15, let. b, ch. 2	0.0425%	0.0425%

PSCF en bref

		30 juin 2008	31 déc 2008
Fortune totale	CHF	192'793'019.35	281'566'716.67
Fortune nette du fonds	CHF	130'318'956.87	197'360'998.22
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	CHF	191'089'800.00	273'019'000.00
Valeur vénale estimée des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	0.00	948'800.00

	Parts en circulation	Fortune nette	Valeur nette d'inventaire par part	Revenu ordinaire	Distribution gain en capital	Total ¹⁾
		CHF	CHF	CHF	CHF	
30.06.2008	1'225'666	130'318'956.87	106.30	1.05	0.00	1.05
31.12.2008	1'785'330	197'360'998.22	110.55	0.00	0.00	0.00

1) net d'impôts directs et franc d'impôt anticipé

Indices calculés selon la directive de la SFA

Taux de perte sur loyers	14.36 %
Coefficient d'endettement	28.50 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	46.73 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER)	1.34 %
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE)	4.74 %
Rendement sur distribution	0.97 %
Quote-part de distribution	0.00 %
Agio/disagio au 31.12.2008	-2.31 %
Rendement de placement	5.03 %

Performance du fonds Procimmo Swiss Commercial Fund (dividende réinvesti)

	2009 ¹⁾	2008	depuis création du fonds ²⁾	exercice comptable 2008 / 2009
Procimmo Swiss Commercial Fund	-3.24%	6.91%	5.55%	6.63%
SWX Immobilienfonds Index *	2.88%	0.53%	2.38%	-4.39%

* L'indice de comparaison SWX Immobilienfonds Index (SWIIT) englobe tous les fonds immobiliers de Suisse cotés à la SWX Swiss Exchange. Leur pondération dans l'indice est en fonction de leur capitalisation boursière. Pour le calcul de l'indice de performance SWIIT, les paiements de dividendes sont pris en compte.

La performance historique ne représente pas un indicateur de performance courante ou future. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des parts.

1) du 1er janvier au 31 janvier 2009

2) du 8 novembre 2007 au 31 janvier 2009 (performance cumulative)

