

# PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND

Anlagefonds schweizerischen Rechts, Kategorie Immobilienfonds

## EMISSION NEUER ANTEILE – September 2024

<b>Zeichnungsfrist:</b>	vom 10. bis zum 20. September 2024, 12.00 Uhr	
<b>Bezugsverhältnis:</b>	12 bisherige Anteile (12 Bezugsrechte) berechtigen zum Bezug von 1 neuem Anteil des PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND	
<b>Zeichnungspreis:</b>	<b>CHF 138.15</b> netto pro neue Anteil	
<b>Liberierung:</b>	27. September 2024	
<b>Fondsleitung:</b>	Solutions & Funds AG, Morges	
<b>Depotbank:</b>	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	
<b>Valorenummer/ISIN:</b>	Anteile:	10 700 655 / CH0107006550
	Bezugsrechte:	137 557 759 / CH1375577595

**Fondsleitung:**



**Depotbank:**



Dieser Prospekt stellt keine persönliche Empfehlung für den Kauf oder Verkauf dieses Titels dar. Dieser Titel darf nicht in einer Rechtsordnung verkauft werden, in der ein solcher Verkauf rechtswidrig sein könnte. Die mit bestimmten Titeln verbundenen Risiken sind nicht für alle Anlegerinnen und Anleger geeignet.

## 1. INHALT

1.	INHALT .....	2
2.	WICHTIGER HINWEIS .....	3
	Inhalt des Prospekts .....	3
	Keine Empfehlung .....	3
3.	VERTRIEBS- UND VERKAUFSEINSCHRÄNKUNGEN – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS ..	4
	Allgemeines .....	4
	U.S.A., U.S. persons .....	4
4.	ZEICHNUNGSANGEBOT .....	5
4.1	Ausgegebene Anteile .....	5
4.2	Zeichnungsfrist .....	5
4.3	Bezugsverhältnis .....	5
4.4	Zeichnungspreis .....	5
4.5	Ausübung der Bezugsrechte .....	5
4.6	Bezugsrechtshandel .....	5
4.7	Liberierungsdatum .....	5
4.8	Verkaufsrestriktionen .....	5
4.9	Verbriefung .....	6
4.10	Dividendenberechtigung .....	6
4.11	Handel der Fondsanteile .....	6
5.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND .....	6
5.1	Verwendung des Emissionserlöses .....	6
5.2	Zielmarkt .....	6
5.3	PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND .....	6
5.4	Entwicklung der Ausschüttung in den letzten drei Jahren .....	7
5.5	Entwicklung des NIW in den letzten drei Jahren .....	7
5.6	Kapitalveränderungen in den letzten drei Jahren .....	7
5.7	Portfolioveränderungen seit dem letzten Jahresabschluss .....	7
5.8	Aussichten des PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND Residential Lemanic Fund .....	7
6.	SONSTIGE DOKUMENTE UND ANHÄNGE .....	7
7.	KONTAKT .....	7
	Fondsleitung .....	7
	Depotbank .....	7
8.	VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES PROSPEKTS .....	8

## 2. WICHTIGER HINWEIS

### Inhalt des Prospekts

Weder die Veröffentlichung dieses Prospekts noch jegliche auf dieser Veröffentlichung gründende Transaktionen bedeuten, dass seit der Drucklegung dieses Prospekts keine Veränderungen betreffend den Fonds PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND, einen Immobilienfonds schweizerischen Rechts (nachfolgend: «PRLF»), stattgefunden haben oder dass die in diesem Dokument enthaltenen Informationen zu irgendeinem Zeitpunkt nach Drucklegung dieses Prospekts vollständig und korrekt sind.

Die zukunftsbezogenen Aussagen in diesem Prospekt umfassen Vorhersagen, Einschätzungen und Prognosen, die sich auf Informationen stützen, über welche die Fondsleitung zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Prospekts verfügt. Die zukunftsbezogenen Aussagen geben die gegenwärtigen Ansichten und Prognosen der Fondsleitung wieder. Sie stellen keine historischen Tatsachen dar und bieten keine Gewähr für die zukünftige Finanzlage, Geschäftstätigkeit, Performance oder die zukünftigen Ergebnisse des Fonds PRLF. Verschiedene Faktoren, Risiken und Ungewissheiten können die in solchen zukunftsgerichteten Aussagen wiedergegebenen Erwartungen erheblich beeinflussen, insbesondere:

1. Zinsschwankungen;
2. Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen;
3. Gesetzes-, Vorschrifts- oder Praxisänderungen in Kantonen, in denen der Fonds PRLF tätig ist;
4. Schwankungen an den heimischen und ausländischen Finanzmärkten;
5. Fluktuationen der Rohstoffpreise;
6. verschiedene Ereignisse wie Seuchen, Krieg und Terroranschläge, die das Konsumentenverhalten erheblich beeinflussen;
7. Änderungen, die sich auf die allgemeinen politischen, wirtschaftlichen, geschäftlichen, finanziellen, monetären und Börsenbedingungen auswirken.

Ausdrücke wie «denken», «erwarten», «absehen», «beabsichtigen», «planen», «vorhersehen», «einschätzen», «vorhaben», «können» und «würden unter Umständen» sowie alle davon abgeleiteten Ausdrücke dienen dazu, solche zukunftsgerichteten Aussagen in diesem Prospekt zu kennzeichnen. Zukunftsgerichtete Aussagen müssen jedoch nicht unbedingt anhand von solchen Ausdrücken kenntlich gemacht werden.

Weder die Fondsleitung noch die Depotbank ist dazu verpflichtet, die in diesem Prospekt enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen auf den neuesten Stand zu bringen, auch dann nicht, wenn sich diese aufgrund neuer Informationen und Ereignisse oder anderer Umstände als überholt und unzutreffend erweisen. Alle nachfolgenden, dem Fonds PRLF zuzuordnenden schriftlichen oder mündlichen Aussagen über die Zukunft müssen gesamthaft und unter Berücksichtigung der vorgenannten Faktoren betrachtet werden.

Die Fondsleitung hat niemanden dazu ermächtigt, Informationen zu verbreiten oder vom Prospekt abweichende Aussagen zu machen. Sollte es dennoch zur Verbreitung solcher Informationen bzw. zu solchen Aussagen kommen, sind diese als nicht autorisiert zu betrachten.

### Keine Empfehlung

Beschliessen Anlegerinnen bzw. Anleger, PRLF-Anteile zu kaufen oder zu verkaufen, so sollten sie ihrem Entscheid ihre eigene Analyse des Fonds zugrunde legen und die mit solchen Anteilen verbundenen Vorteile und Risiken berücksichtigen. Anlegerinnen und Anleger werden insbesondere aufgefordert, vor Abschluss eines Geschäfts ihr Risikoprofil einer genauen Prüfung zu unterziehen, die besonderen Risiken der PRLF-Anteile abzuwägen und sich über die Risiken im Wertschriftenhandel zu informieren, insbesondere indem sie die von der Schweizerischen Bankiervereinigung herausgegebene und revidierte Broschüre «Risiken im Handel mit Finanzinstrumenten» lesen ([www.swissbanking.org/library/richtlinien/risiken-im-handel-mit-finanzinstrumenten](http://www.swissbanking.org/library/richtlinien/risiken-im-handel-mit-finanzinstrumenten)).

### 3. VERTRIEBS- UND VERKAUFSEINSCHRÄNKUNGEN – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

#### Allgemeines

Dieser Prospekt ist kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Unterbreitung eines Zeichnungsangebots für andere Titel als diejenigen, auf welche er sich bezieht. In jenen Fällen, in denen ein solches Angebot bzw. eine solche Aufforderung gesetzeswidrig wäre, stellt er auch kein Verkaufsangebot und keine Aufforderung zur Unterbreitung eines Zeichnungsangebots für PRLF-Anteile dar. **Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der Anteile des Fonds PRLF in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zu beantragen oder die Anteile in irgendeiner anderen Form dem breiten Publikum in solch einer anderen Rechtsordnung anzubieten.** In bestimmten Rechtsordnungen können die Verbreitung dieses Prospekts oder das Angebot und der Verkauf von PRLF-Anteilen von Gesetzes wegen eingeschränkt oder verboten sein. Die Fondsleitung und die Depotbank fordern alle im Besitz dieses Prospekts befindlichen Personen auf, sich zu informieren, ob in ihrer Rechtsordnung solche Einschränkungen bestehen, und sich gegebenenfalls daran zu halten.

This offering circular (hereinafter “Prospectus”) does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe other securities than those it refers to. It does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe to PRLF units in any circumstances where such offer or invitation would be unlawful. **No actions have been taken to register or qualify the PRLF units, the offer or otherwise to permit the public offering of the PRLF units in any jurisdiction outside of Switzerland.** The distribution of this Prospectus and the offering and sale of PRLF units in certain jurisdictions may be restricted or prohibited by law. Persons who come into possession of this Prospectus are required by the management company and the custodian bank to inform themselves about and to observe, any such restrictions.

#### U.S.A., U.S. persons

The PRLF Fund has not been and will not be registered in the United States according to the United States Investment Company Act of 1940. Units of PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND have not been and will not be registered in the United States according to the United States Securities Act of 1933 (hereinafter : the “Securities Act”). Therefore units of PRLF Fund may not be offered, sold or distributed within the USA and its territories or to U.S. persons as defined in the Securities Act.

All information on the PRLF Fund does not constitute for either an offer to sell or a solicitation of an offer to buy in a country in which this type of offer or solicitation is unlawful, or in which a person making such an offer or solicitation does not hold the necessary authorization to do so. All information on the PRLF Fund is not aimed at such persons, in those cases where the law prohibits this type of offer or solicitation from being made.

## **4. ZEICHNUNGSANGEBOT**

### **4.1 Ausgegebene Anteile**

Die Solutions & Funds AG in Morges beschloss als Fondsleitung des Fonds PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND (nachfolgend: «PRLF») die Ausgabe (Best-Effort-Methode) von

**maximal 217'511 PRLF-Anteilen.**

Die neuen Anteile werden den jetzigen Anteilinhaberinnen und -inhabern zu folgenden Bedingungen zur Zeichnung angeboten:

### **4.2 Zeichnungsfrist**

Die Zeichnungsfrist läuft vom 10. bis zum 20. September 2024, 12.00 Uhr.

### **4.3 Bezugsverhältnis**

12 bisherige PRLF-Anteile (12 Bezugsrechte) berechtigen zur Zeichnung von 1 neuem PRLF-Anteil.

Die Anzahl der neuen Anteile wird von der Fondsleitung nach Ablauf der Zeichnungsfrist auf Grundlage der eingegangenen Zeichnungsanträge festgelegt. Deshalb könnte sich das definitive Emissionsvolumen auf weniger als 217'511 Anteile belaufen.

### **4.4 Zeichnungspreis**

Der Zeichnungspreis beträgt **CHF 138.15** netto pro neuen PRLF-Anteil.

Der Zeichnungspreis wurde gemäss Fondsvertrag festgelegt. Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil, der zur Bestimmung des Zeichnungspreises herangezogen wird (siehe § 17 Ziff. 3 des Fondsvertrags des PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND), beruht auf dem NIW zum Zeitpunkt des Halbjahresabschlusses per 30. Juni 2024 und berücksichtigt insbesondere die jüngsten, von den Experten am 30. Juni 2024 vorgelegten Schätzungen der Immobilienwerte. Der Zeichnungspreis beinhaltet den NIW per 30. Juni 2024 und berücksichtigt zudem die projizierten Nettoerträge bis zum Liberierungsdatum, die Wertveränderungen bei den seit 30. Juni 2024 erworbenen Immobilien sowie die Nebenkosten und Steuern, die auf dem Einkauf in die laufenden Erträge nach der Kapitalerhöhung erhoben werden. Der anwendbare Satz der Ausgabekommission ist unter § 18 des Fondsvertrags ersichtlich.

Der Zeichnungspreis versteht sich gemäss Fondsvertrag inklusive Ausgabekommission.

### **4.5 Ausübung der Bezugsrechte**

Jenen Anlegerinnen und Anlegern, deren Anteile im offenen Depot bei einer Bank verwahrt werden, werden die Bezugsrechte direkt eingebucht. Die Ausübung der Bezugsrechte hat nach den Weisungen der Depotbank zu erfolgen.

### **4.6 Bezugsrechtshandel**

Der Bezugsrechtshandel findet vom 10. bis zum 18. September 2024 an der SIX Swiss Exchange statt.

### **4.7 Liberierungsdatum**

Die Liberierung der neuen Anteile erfolgt am 27. September 2024.

### **4.8 Verkaufsrestriktionen**

USA, US-Personen. Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der PRLF-Anteil in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zu beantragen oder die Anteile in irgendeiner anderen Form dem breiten Publikum in solch einer anderen Rechtsordnung anzubieten.

Anlegerinnen und Anleger, die in den USA, Kanada, Japan, Australien, im EWR oder in irgendeinem anderen Land domiziliert sind, wo die Fondsanteile nicht angeboten, verkauft, erworben oder geliefert werden dürfen, sind verpflichtet, sich bei

einem unabhängigen professionellen Berater und/oder den zuständigen Behörden zu erkundigen, ob sie Fondsanteile zeichnen dürfen und ob sie allenfalls spezifische Formalitäten einhalten müssen.

#### 4.9 Verbriefung

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

#### 4.10 Dividendenberechtigung

Die neuen Anteile geben ab dem 1. Januar 2024 Anrecht auf die Dividende für das Geschäftsjahr 2024, das am 31. Dezember 2024 endet sowie für die nachfolgenden Geschäftsjahre.

#### 4.11 Handel der Fondsanteile

Die neuen Aktien werden am 27. September 2024 unter der Valorennummer 10 700 655 an der SIX Swiss Exchange kotiert. Der Wert der Aktien schwankt je nach Angebot und Nachfrage und kann sowohl nach oben (Agio) als auch nach unten (Disagio) vom Nettoinventarwert (NIW) abweichen.

### 5. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND

#### 5.1 Verwendung des Emissionserlöses

Der Emissionserlös wird hauptsächlich für :

- Den Erwerb von neuen Gebäuden, wenn sich die Gelegenheit dazu bietet.
- Investitionen in Gebäude mit Potenzial zur Erhöhung des Mietpiegels, insbesondere Aufstockungen und Neubauten.

#### 5.2 Zielmarkt

- Der Fonds investiert mehrheitlich in Wohnimmobilien in der Westschweiz, insbesondere rund um den Genfersee.
- Der Fonds sucht nach Immobilien mit stabiler Rendite und/oder Entwicklungspotenzial.
- Der Fonds investiert regelmässig, um den Immobilienbestand in einem guten allgemeinen Instandhaltungszustand zu halten.

#### 5.3 PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND

Am 30. Juni 2024 hatte der **PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND** seinen Halbjahresabschluss mit folgenden Ergebnissen vorgelegt:

Nettofondsvermögen	351'897'442.41
Bruttofondsvermögen	494'889'464.91
NIW pro Anteil	134.82
Ausgeschüttete Erträge (Dividende) für das Geschäftsjahr	2.32% (31.12.2023)
Kapitalgewinnausschüttung	0.00 (31.12.2023)
TER (GAV)	0.77%
TER (MV)	1.15%
Eigenkapitalrendite (Return on Equity, ROE)	1.10%
Anzahl Liegenschaften	35
Mietzinsausfallrate (Ertragsausfall)	1.52%
Verschuldungsquote	25.87%
Anlagerendite	1.13%
Steuerwert eines Anteils (31.12.2023)	2.32

#### 5.4 Entwicklung der Ausschüttung in den letzten drei Jahren

31.12.2021	CHF 3.10
31.12.2022	CHF 3.30
31.12.2023	CHF 3.00

#### 5.5 Entwicklung des NIW in den letzten drei Jahren

31.12.2021	CHF 137.05
31.12.2022	CHF 138.90
31.12.2023	CHF 136.32

#### 5.6 Kapitalveränderungen in den letzten drei Jahren

31.12.2021	2'610'132 Anteile im Umlauf
31.12.2022	2'610'132 Anteile im Umlauf
31.12.2023	2'610'132 Anteile im Umlauf

#### 5.7 Portfolioveränderungen seit dem letzten Jahresabschluss

Seit dem letzten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2024 haben keine Transaktionen stattgefunden.

#### 5.8 Aussichten des PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND Residential Lemanic Fund

Der Procimmo Residential Lemanic Fund wird die geplanten Investitionen in das bestehende Portfolio fortsetzen, mit dem Ziel, die Gebäude durch Renovierungen aufzuwerten. Ziel ist es, die Mieteinnahmen zu erhöhen, die Energiebilanz der Gebäude zu verbessern und gleichzeitig den Substanzwert der Gebäude zu steigern.

Der Fonds strebt eine langfristige Fremdkapitalstrategie von weniger als 27-28% an.

Der Fonds analysiert weiterhin den Markt für Akquisitionen, sofern diese in seine Strategie passen.

## 6. SONSTIGE DOKUMENTE UND ANHÄNGE

**Der vorliegende Emissionsprospekt enthält (ab Seite 9) den integrierten Fondsvertrag (auf Französisch).**

Der **Halbjahresbericht** per **30. Juni 2024** bildet integrierenden Bestandteil dieses Prospekts. Er kann kostenlos bei der Fondsleitung oder der Depotbank bezogen werden (siehe Abschnitt 7). In der Vergangenheit erzielte Performances bieten keine Gewähr für die gegenwärtige oder künftige Entwicklung.

## 7. KONTAKT

### Fondsleitung

<b>Adresse:</b>	Solutions & Funds AG, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges
<b>Telefon:</b>	+41 (0)22 365 20 98
<b>E-Mail:</b>	<a href="mailto:david.kral@solutionsandfunds.ch">david.kral@solutionsandfunds.ch</a>
<b>Website:</b>	<a href="http://www.solutionsandfunds.ch">www.solutionsandfunds.ch</a>

### Depotbank

<b>Adresse:</b>	Banque Cantonale Vaudoise, Banque dépositaire, 180-1794, Case postale 300, 1001 Lausanne, Schweiz
<b>Telefon:</b>	+ 41 (0)21 212 40 96
<b>Fax:</b>	+ 41 (0)21 212 16 56
<b>E-Mail:</b>	<a href="mailto:immo.desk@bcv.ch">immo.desk@bcv.ch</a>

## **8. VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES PROSPEKTS**

Die Solutions & Funds AG übernimmt die volle Verantwortung für den Inhalt des Emissionsprospekts und erklärt, dass die Informationen in diesem Prospekt ihres Wissens korrekt sind und keine wichtigen Tatsachen unterschlagen wurden. Sie bestätigt, dass die Angaben ihres Wissens und nach Vornahme aller angemessenen Abklärungen den Tatsachen entsprechen und dass abgesehen von den in diesem Prospekt gemachten Angaben kein Ereignis eingetreten ist, das die finanzielle Situation des **PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND** wesentlich verändern könnte.

Morges, den 2. September 2024

Fondsleitung  
**SOLUTIONS & FUNDS AG**

Depotbank  
**BANQUE CANTONALE VAUDOISE**





## PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND

Fonds de placement de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers »

Prospectus avec contrat de fonds intégré

JUIN 2024

### **Direction**

Solutions & Funds SA  
Promenade de la Castellane 4  
1110 Morges

### **Gestionnaire**

PROCIMMO SA  
Rue de Lausanne 64  
1020 Renens

### **Banque dépositaire**

Banque Cantonale Vaudoise  
Place Saint-François 14  
1001 Lausanne

## TABLE DES MATIERES

<b>1<sup>ÈRE</sup> PARTIE : PROSPECTUS</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Informations concernant le fonds immobilier</b> .....	<b>4</b>
<b>1.1. Fondation du fonds immobilier en Suisse</b> .....	<b>4</b>
<b>1.2. Durée</b> .....	<b>4</b>
<b>1.3. Prescriptions fiscales applicables concernant le fonds immobilier</b> .....	<b>4</b>
<b>1.4. Exercice comptable</b> .....	<b>5</b>
<b>1.5. Société d'audit</b> .....	<b>5</b>
<b>1.6. Parts</b> .....	<b>5</b>
<b>1.7. Cotation et négoce</b> .....	<b>5</b>
<b>1.8. Conditions d'émission et de rachat des parts du fonds et négoce</b> .....	<b>6</b>
<b>1.9. Affectation des résultats</b> .....	<b>6</b>
<b>1.10. Objectifs et politique d'investissement du fonds immobilier</b> .....	<b>7</b>
<b>1.11. Valeur nette d'inventaire</b> .....	<b>10</b>
<b>1.12. Rémunérations et frais accessoires</b> .....	<b>10</b>
<b>1.13. Consultation des rapports</b> .....	<b>12</b>
<b>1.14. Forme juridique</b> .....	<b>12</b>
<b>1.15. Les risques essentiels</b> .....	<b>12</b>
<b>2. Informations concernant la direction de fonds</b> .....	<b>14</b>
<b>2.1. Indications générales sur la direction</b> .....	<b>14</b>
<b>2.2. Autres indications sur la direction</b> .....	<b>14</b>
<b>2.3. Gestion et administration</b> .....	<b>15</b>
<b>2.4. Capital souscrit et libéré</b> .....	<b>15</b>
<b>2.5. Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier</b> .....	<b>15</b>
<b>3. Informations sur la banque dépositaire</b> .....	<b>16</b>
<b>3.1. Indications générales sur la banque dépositaire</b> .....	<b>16</b>
<b>3.2. Autres indications sur la banque dépositaire</b> .....	<b>16</b>
<b>4. Informations concernant les tiers</b> .....	<b>17</b>
<b>4.1. Service de paiement</b> .....	<b>17</b>
<b>4.2. Distributeurs</b> .....	<b>17</b>
<b>4.3. Délégation de décisions de placement et d'autres tâches partielles</b> .....	<b>17</b>
<b>4.4. Experts chargés des estimations</b> .....	<b>17</b>
<b>5. Autres informations</b> .....	<b>18</b>
<b>5.1. Remarques utiles</b> .....	<b>18</b>
<b>5.2. Publications du fonds immobilier</b> .....	<b>18</b>
<b>5.3. Assurances des immeubles</b> .....	<b>18</b>

5.4.	<b>Restrictions de vente</b> .....	18
6.	<b>Autres informations sur les placements</b> .....	19
6.1.	<b>Résultats totaux passés</b> .....	19
6.2.	<b>Profil de l'investisseur classique</b> .....	19
	I Bases	20
II	<b>Droits et obligations des parties contractantes</b> .....	20
III	<b>Directives régissant la politique de placement</b> .....	25
A	<b>Principes de placement</b> .....	25
B	<b>Techniques et instruments de placement</b> .....	27
C	<b>Restrictions de placement</b> .....	29
IV	<b>Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat de parts et experts chargés des estimations</b> .....	30
V	<b>Rémunérations et frais accessoires</b> .....	32
VI	<b>Reddition des comptes et audit</b> .....	35
VII	<b>Utilisation du résultat et distributions</b> .....	35
VIII	<b>Publications du fonds immobilier</b> .....	36
IX	<b>Restructuration et dissolution</b> .....	36

---

## **1<sup>ÈRE</sup> PARTIE : PROSPECTUS**

Le présent prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base et le dernier rapport annuel ou semestriel (si publié après le dernier rapport annuel) constituent le fondement de toutes les souscriptions à des parts du fonds immobilier.

Seules sont valables les informations figurant dans le prospectus, la feuille d'information de base ou le contrat de fonds.

### **1. Informations concernant le fonds immobilier**

#### **1.1. Fondation du fonds immobilier en Suisse**

Le contrat de fonds a été établi par Solutions & Funds SA, en sa qualité de direction de fonds avec l'approbation de la Banque Cantonale Vaudoise en sa qualité de banque dépositaire, soumis à l'autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA et approuvé la première fois par cette dernière en date du 23 octobre 2009.

Conformément au contrat de fonds, la direction de fonds est en droit, avec le consentement de la banque dépositaire et l'autorisation de l'autorité de surveillance, de créer, supprimer ou regrouper différentes classes de parts à tout moment.

Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.

#### **1.2. Durée**

Le fonds immobilier est de durée indéterminée.

#### **1.3. Prescriptions fiscales applicables concernant le fonds immobilier**

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Par conséquent, il n'est en principe assujéti ni à un impôt sur le bénéfice, ni à un impôt sur le capital. Les fonds immobiliers qui détiennent directement des biens immobiliers constituent une exception. Les revenus des immeubles détenus en propriété directe sont soumis à l'imposition auprès du fonds lui-même et sont exonérés de l'impôt chez le porteur de parts. Les gains en capital provenant de la détention directe de biens immobiliers ne sont imposables qu'auprès du fonds immobilier.

Le remboursement intégral de l'impôt anticipé prélevé sur les revenus domestiques dans le fonds immobilier peut être demandé par la direction de fonds.

Les distributions de revenus du fonds immobilier (aux investisseurs domiciliés en Suisse et à l'étranger) sont soumises à l'impôt anticipé fédéral (impôt à la source) de 35%. Les revenus et les gains en capital provenant de la détention directe de biens immobiliers et les gains en capital provenant de participations et d'autres actifs, distribués au moyen d'un coupon séparé, ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.

Les investisseurs domiciliés en Suisse peuvent récupérer l'impôt anticipé retenu en mentionnant le revenu correspondant dans leur déclaration fiscale ou en présentant une demande de remboursement séparée.

Les investisseurs domiciliés à l'étranger peuvent demander le remboursement de l'impôt fédéral anticipé conformément à la convention de double imposition existant entre la Suisse et leur pays de domicile. A défaut d'une telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne pourra pas être obtenu.

Par ailleurs, tant les revenus que les gains en capital, qu'ils soient distribués ou thésaurisés, peuvent être partiellement ou intégralement soumis à un impôt dit de l'agent payeur, en fonction de la personne détenant directement ou indirectement les parts.

Les explications fiscales sont basées sur la situation juridique et la pratique actuellement en vigueur. Les modifications de la législation, la jurisprudence ou des dispositions et de la pratique des autorités fiscales demeurent expressément réservées.

**L'imposition et les autres répercussions fiscales pour l'investisseur en cas de détention, achat ou vente de parts de fonds ou de parts à des compartiments sont régies par les lois fiscales du pays de domicile de l'investisseur. Pour tous renseignements à ce sujet, les investisseurs peuvent s'adresser à leur conseiller fiscal.**

Le fonds immobilier a le statut fiscal suivant :

Echange international automatique de renseignements en matière fiscale (échange automatique de renseignements)

Ce fonds de placement est qualifié d'institution financière non déclarante, aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la norme commune en matière de déclaration et de diligence raisonnable (NCD) de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) pour les renseignements relatifs aux comptes financiers.

#### FATCA

Le fonds immobilier n'est pas inscrit auprès des autorités fiscales américaines car il est qualifié de Publicly Traded NFFE (Publicly Traded Non Financial Foreign Entities).

#### **1.4. Exercice comptable**

L'exercice comptable s'étend du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.

#### **1.5. Société d'audit**

La société d'audit est PricewaterhouseCoopers SA, Genève.

#### **1.6. Parts**

Les parts ne sont pas émises sous forme de titres mais comptabilisées.

#### **1.7. Cotation et négoce**

Le fonds immobilier est coté auprès de la Swiss Exchange (SIX). La valeur initiale d'une part est de CHF 100.00.

La direction de fonds garantit un négoce régulier en bourse des parts du fonds immobilier par la banque Julius Baer & Cie SA.

La direction de fonds est libre de conclure d'autres conventions avec d'autres banques ou négociants en valeurs mobilières. Les modalités relatives à cette activité sont réglées dans une convention spécifique entre la direction de fonds et la Banque Julius Baer & Cie SA dans le respect des dispositions légales applicables.

Personne de contact pour le marché régulier en bourse et hors-bourse :

Négoce des fonds Banque Julius Baer & Cie SA 058 888 8766

### **1.8. Conditions d'émission et de rachat des parts du fonds et négoce**

L'émission de parts est possible à tout moment. Elle ne peut avoir lieu que par tranches. La direction de fonds détermine le nombre de nouvelles parts à émettre, les conditions d'acquisition pour les investisseurs existants, la méthode d'émission pour le droit d'émission préférentiel et les autres conditions, dans un prospectus d'émission séparé.

Les investisseurs peuvent demander le remboursement de leurs parts pour la fin d'un exercice comptable moyennant un préavis de douze mois. Dans des conditions déterminées, la direction de fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées, pendant un exercice comptable (voir contrat de fonds de placement, § 17 ch. 2). Si l'investisseur souhaite le remboursement anticipé, il doit l'exiger par écrit lors de la dénonciation. Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans un délai de trois mois suite à la clôture de l'exercice comptable (voir contrat de fonds de placement, § 5 ch. 5).

La valeur nette du fonds immobilier est déterminée par la valeur vénale à la clôture de l'exercice comptable et lors de chaque émission de parts.

Le prix d'émission correspond à la valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation, majorée de la commission d'émission. Le montant de la commission d'émission figure sous ch. 1.12.4 ci-après.

Le prix de rachat correspond à la valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation moins la commission de rachat. Le montant de la commission de rachat figure sous ch. 1.12.4 ci-après.

Les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (droits de mutation, frais de notaire, droits, courtages conformes au marché, commissions, émoluments, etc.), incombant au fonds immobilier en raison du placement du montant versé ou à la vente d'une partie des placements correspondant à la part dénoncée, sont imputés à la fortune du fonds.

Les prix d'émission et de rachat sont arrondis à CHF 0.01.

La direction de fonds publie dans l'organe de publication la valeur vénale de la fortune du fonds et la valeur d'inventaire des parts de fonds qui en résulte en même temps qu'elle les communique à la banque ou au négociant en valeurs mobilières assurant le traitement en bourse des parts.

### **1.9. Affectation des résultats**

*Affectation des résultats*

Distribution annuelle des produits dans les quatre mois après la clôture de l'exercice.

## 1.10. Objectifs et politique d'investissement du fonds immobilier

### 1.10.1. Objectifs d'investissement

L'objectif de placement de PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND consiste principalement à maintenir la substance à long terme des 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 achète des immeubles offrant des perspectives de rendement supérieures à la moyenne.

Le fonds cherche à livrer aux investisseurs une performance annuelle nette supérieure au taux de référence, soit le taux des prêts hypothécaires accordés par la banque dépositaire pour une durée fixe de 5 ans. Il s'agit d'un objectif à atteindre qui n'est garanti ni par la direction de fonds, ni par la banque dépositaire.

Les objectifs de performance et de rémunération mentionnés ci-dessus ne sont garantis ni par la direction de fonds ni par la banque dépositaire.

### 1.10.2. Politique de placement

Ce fonds immobilier investit principalement dans des immeubles en Suisse et dans d'autres valeurs admises selon le contrat de fonds. Au moins deux tiers des placements sont réalisés sur l'arc lémanique (cantons de Genève, Vaud, Valais). Dans ce cadre, la direction de fonds veille à ce que deux tiers au minimum de la valeur totale des immeubles du fonds soient investis dans des immeubles d'habitation ou des immeubles à usage mixte dans laquelle la partie habitation est prépondérante.

Le fonds peut également être investi, à hauteur d'un tiers au maximum dans des immeubles à caractère commercial exclusif ou prépondérant, des propriétés par étage, des terrains à bâtir et des immeubles en construction, des immeubles en droit de superficie et autres tels que listé dans le contrat de fonds.

#### **Durabilité**

Le fonds immobilier applique une politique de durabilité à long terme basée sur **l'approche d'Intégration** de facteurs durables. La mise en œuvre de cette approche consiste en une prise en compte systématique des risques et des opportunités durables dans les décisions de placement et dans la gestion des immeubles durant tout leur cycle de vie. Concrètement, la priorité en matière de durabilité est d'optimiser les actifs existants selon les possibilités propres à chaque bien immobilier.

Les immeubles présentent des caractéristiques énergétiques différentes en fonction de leurs structure et date de construction. La stratégie définie consiste à optimiser systématiquement et progressivement les immeubles en termes d'efficacité énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre pendant la durée de leur détention par le fonds. Concrètement, cela se traduit par des actions visant à réduire la consommation d'énergie, à décarbonner les principales sources d'énergie, à optimiser la consommation d'eau, à développer la densité, à réduire les déchets ainsi qu'à viser des standards reconnus lors de la construction d'immeubles neufs.

Afin de déterminer les mesures à prendre pour chaque bien immobilier, le gestionnaire effectue, tant lors du processus d'acquisition des immeubles que dans la gestion des immeubles existants, une analyse des aspects durables de l'immeuble. Il élabore un plan d'action qui définit le potentiel d'amélioration exploitable et devant être mis en œuvre pendant la durée de vie de l'immeuble.

Selon les caractéristiques individuelles des immeubles, la mise en œuvre des mesures potentielles tient compte notamment des éléments ci-dessous :

- Remplacement graduel des chaufferies par des modèles plus efficaces ou raccordement des bâtiments au chauffage urbain
- Installation graduelle des panneaux photovoltaïques
- Recherche et analyse des différentes énergies renouvelables afin d'investir dans des mesures permettant une réduction énergétique et surtout la poursuite de la stratégie 2050 définie par le Conseil fédéral.

Dans les projets de construction, des mesures sont prises en identifiant des possibilités d'optimisation grâce à la saisie et à l'analyse de la consommation énergétique, d'autres mesures d'optimisation sont prises en coopération avec les gérances immobilières compétentes.

Le gestionnaire évalue le résultat des actions menées et les progrès dans la réalisation des mesures fixées dans la politique de développement durable grâce aux outils suivants :

- Audit énergétique : Un prestataire externe indépendant fournit, par immeuble et de manière agrégée pour l'ensemble du portefeuille, un rapport incluant une analyse des données ainsi que des recommandations d'amélioration. Les données quantifiables réelles sont notamment les suivantes :
  - Emission de CO<sub>2</sub> (kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>)
  - Indice de dépense de chaleur (IDC) (MJ/m<sup>2</sup>)
  - Consommation électrique des zones communes (kWh/m<sup>2</sup>)
  - Consommation d'eau (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>).
- Fiches immeubles : Des fiches par immeuble sont fournies par un prestataire externe indépendant. Elles donnent les informations relatives aux qualités énergétiques et potentiels d'amélioration, indice de dépense de chaleur, de consommation d'eau etc.
- Suivi des mesures : chaque année, le gestionnaire fait le suivi de toutes les mesures fixées dans la politique de durabilité du fonds grâce aux données collectées.

Les données collectées proviennent des régies mandatées pour la gestion des immeubles ainsi que d'autres prestataires externes indépendants soigneusement choisis. Les données de consommation sont saisies par les administrations communales ou cantonales. Un contrôle de vraisemblance est réalisé par les experts immobiliers, pour identifier les éventuelles erreurs.

Les indicateurs clés sont les suivants :

- Surface locative (m<sup>2</sup>)
- Emission (kg CO<sub>2</sub> EQ)
- Consommation d'eau (m<sup>3</sup>)
- Sources d'énergie pour la chaleur dans le fonds
- Consommation d'énergie : électricité, chaleur (MWH)
- Surface de référence énergétique (m<sup>2</sup>)
- Intensité énergétique (KWH/m<sup>2</sup>)
- Intensité des émissions (kg CO<sub>2</sub> EQ/m<sup>2</sup>)



Le gestionnaire a fixé les mesures de durabilité suivantes (la « grille des mesures ») pour le fonds immobilier :

Emissions de CO2 (kg d'éq. CO2/m2 de SRE*/an)	-40%d'ici 2030 (par rapport à 2020)***
Indice de dépense de chaleur (MJ/m2)	
Consommation électrique (kWh**/m2 de SRE/an)	
Consommation d'eau (m3/m2)	
Proportion d'énergies renouvelables dans le portefeuille (part du portefeuille en %)	
Pourcentage d'immeubles équipés de panneaux solaires photovoltaïques	
Données sur le taux de couverture	100% d'ici 2030***

\* SRE = Surface de référence énergétique

\*\* kWh = Kilowattheure

\*\*\* Pour les transactions à court terme, cela peut aboutir à des baisses de jusqu'à 5%.

Une intensité d'émission est calculée pour chaque immeuble et pour le portefeuille global à l'aide des données de consommation tenant compte de la source énergétique. La méthodologie suit le « Greenhouse Gas Protocol » ; il s'agit de la norme la plus utilisée à l'échelle mondiale pour mesurer et gérer les émissions de gaz à effet de serre. Le protocole GHG permet de comptabiliser et de standardiser la mesure pour le système de rapport ([www.ghgprotocol.org](http://www.ghgprotocol.org)).

Des indicateurs clés liés à la durabilité du portefeuille sont calculés une fois par an par le gestionnaire. Ils servent à contrôler la progression vers les mesures fixées dans la politique de durabilité. Ces indicateurs clés sont revus par la direction de fonds puis sont publiés dans le rapport annuel au même titre que les aspects financiers. Le reporting sur les aspects de durabilité sera complété et adapté selon les recommandations de l'AMAS.

Le suivi des mesures, des évolutions des différentes données quantifiables et de la stratégie est publié une fois par année dans le rapport Durabilité édité par le gestionnaire. Les documents sont disponibles sur le site [www.procimmo.ch](http://www.procimmo.ch).

### 1.10.3. L'utilisation de dérivés

La direction de fonds peut effectuer des opérations sur dérivés uniquement pour assurer la couverture de risques de taux d'intérêt, de change, de monnaies, de crédit et de marché.

Elle fait appel à des dérivés en vue d'une gestion efficiente de la fortune du fonds. L'engagement de dérivés ne saurait toutefois, même dans des conditions exceptionnelles du marché, aboutir à une déviation des objectifs de placement ou à une modification du caractère de placement du fonds. La direction ne peut effectuer des opérations sur dérivés que pour assurer la couverture des risques de marché, de taux d'intérêt et de change.

Les opérations sur dérivés de crédit ne sont pas autorisées.

Seules peuvent être utilisées des formes de bases de dérivés, c'est-à-dire des options call et put, swaps et contrats à terme (futures ou forwards), telles que décrites plus en détail dans le contrat de fonds (voir § 12 du contrat de fonds), pour autant que leurs sous-jacents soient admis comme placements dans la politique de placement. Les dérivés peuvent être négociés à une bourse ou sur un autre marché réglementé, ouvert au public, ou être conclus OTC (over-the-counter). Les dérivés sont sujets au risque

de contrepartie, outre le risque de marché ; en d'autres termes, il y a un risque que la partie contractante n'honore pas ses engagements et occasionne ainsi un dommage financier.

L'utilisation de tels instruments ne doit pas exercer d'effet de levier (leverage) sur la fortune du fonds, même en présence de circonstances exceptionnelles du marché, ni correspondre à une vente à découvert.

Etant donné les risques inhérents à l'utilisation de produits dérivés, il n'est pas exclu que certains investissements subissent une perte partielle ou totale.

### **1.11. Valeur nette d'inventaire**

La valeur nette d'inventaire d'une part résulte de la valeur vénale de la fortune du fonds, dont sont soustraits les éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que les impôts susceptibles d'être perçus en cas de liquidation du fonds immobilier, divisée par le nombre de parts en circulation. Le résultat est arrondi à 0,01.

### **1.12. Rémunérations et frais accessoires**

#### **1.12.1. Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds**

(extrait du § 19 du contrat de fonds)

Commission de gestion de la direction de fonds (calculée sur la fortune nette du fonds), versée trimestriellement	au maximum 1.20% par an
--	----------------------------

La commission est octroyée à la direction du fonds immobilier, la gestion de la fortune et, le cas échéant, l'activité de distribution du fonds immobilier.

Par ailleurs, des rétrocessions peuvent être payées à partir de la commission de gestion de la direction de fonds conformément au ch. 1.12.3 du prospectus.

Commission de la banque dépositaire (calculée sur la fortune nette du fonds), versée trimestriellement	au maximum 0.0525% par an
---	------------------------------

La commission est octroyée aux tâches de la banque dépositaire telles que la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements et les autres fonctions mentionnées au § 4 du contrat de fonds.

Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire impute au fonds immobilier une commission de 0.50% du montant brut distribué.

Par ailleurs, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés au § 19 du contrat de fonds peuvent être facturés au fonds immobilier.

Les taux effectivement appliqués figurent dans le rapport annuel et semestriel.

### 1.12.2. Total Expense Ratio

Le ratio des coûts totaux imputés sur une base continue à la fortune du fonds (Total Expense Ratio, TER<sub>REF</sub>) s'élevait à :

<u>Période</u>	<u>TER</u>
<u>Au 31.12.2021</u>	<u>0.86%</u>
<u>Au 31.12.2020</u>	<u>0.96%</u>
<u>Au 31.12.2019</u>	<u>0.90%</u>

### 1.12.3. Paiement de rétrocessions et octroi de rabais

La direction de fonds et ses mandataires peuvent verser des rétrocessions afin de rémunérer l'activité de distribution de parts de fonds en Suisse ou à partir de la Suisse. Cette indemnité permet notamment de rémunérer les prestations suivantes :

- information générale, objective et compréhensible sur les caractéristiques, les opportunités et les risques du fonds recommandé ;
- prise en compte de l'expérience et des connaissances de l'investisseur à qui est recommandé le fonds.

Les rétrocessions ne sont pas considérées comme des rabais, même si elles sont au final intégralement ou partiellement reversées aux investisseurs.

Les bénéficiaires des rétrocessions garantissent une publication transparente et informent les investisseurs spontanément et gratuitement du montant des rémunérations qu'ils peuvent recevoir pour la distribution.

Les bénéficiaires des rétrocessions communiquent sur demande les montants qu'ils ont effectivement perçus pour l'activité de distribution de placements collectifs de capitaux aux investisseurs.

La direction de fonds et ses mandataires n'accordent aucun rabais, dans le cadre de l'activité de distribution en Suisse ou à partir de la Suisse, pour réduire les commissions et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobilier.

### 1.12.4. Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur

(extrait du § 18 du contrat de fonds)

Commission d'émission en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse	au maximum 5.00% calculée sur la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises
---	--

Commission de rachat en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse	au maximum 5.00% calculée sur la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement rachetées
--	---

Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements (§ 18 ch. 3 du contrat de fonds)

Supplément à la valeur d'inventaire	maximum 3.5 %
-------------------------------------	---------------

Déduction de la valeur d'inventaire	maximum 3.5 %
-------------------------------------	---------------

### **1.12.5. Accord de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements ») et commissions en nature (« soft commissions »)**

La direction de fonds n'a pas conclu d'accords de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements »).

La direction de fonds n'a pas conclu d'accords concernant des « soft commissions ».

### **1.12.6. Placements dans des placements collectifs de capitaux liés**

Lors d'investissements dans des placements collectifs de capitaux que la direction de fonds gère elle-même directement ou indirectement, ou qui sont gérés par une société à laquelle la direction de fonds est liée, dans le cadre d'une communauté de gestion, d'une communauté de contrôle ou par une participation substantielle directe ou indirecte, il n'est pas perçu de commission d'émission ou de rachat.

### **1.13. Consultation des rapports**

Le prospectus avec le contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base et les rapports annuels ou semestriels peuvent être demandés gratuitement à la direction de fonds, à la banque dépositaire et à tous les distributeurs.

### **1.14. Forme juridique**

Le fonds immobilier est un fonds de placement de droit suisse relevant de la catégorie « Fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006.

Le fonds immobilier est fondé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds de placement) aux termes duquel la direction de fonds s'engage à faire participer l'investisseur au fonds immobilier, proportionnellement aux parts qu'il a acquises, et à gérer le fonds conformément aux dispositions de la loi et du contrat de fonds, de façon autonome et en son propre nom. La banque dépositaire est partie au contrat de fonds conformément aux tâches qui lui sont conférées par la loi et le contrat de fonds.

### **1.15. Les risques essentiels**

Les risques essentiels du fonds immobiliers sont les suivants :

- dépendance vis-à-vis de l'évolution conjoncturelle
- changements dans l'offre et la demande sur le marché immobilier (en particulier pour les gros projets immobiliers)
- variation des taux du marché des capitaux et des taux hypothécaires
- évaluation subjective des immeubles
- risques inhérents à la construction des bâtiments
- risques environnementaux (sites contaminés entre autres)
- risques physiques (risque sismique, catastrophe naturelle etc)
- risques de transition climatique (mesures politiques contraignantes, actifs illiquides, risques d'évaluation, absence de taxonomie en Suisse etc)
- évolution incertaine de la concurrence sur le marché immobilier
- modification des lois ou des prescriptions
- possibles conflits d'intérêts.

A noter qu'une hausse du cours des parts ne préfigure pas une évolution similaire à l'avenir.

### 1.15.1 Gestion du risque de liquidité

La direction de fonds garantit une gestion appropriée des liquidités. La direction de fonds évalue la liquidité du fonds immobilier tous les semestres selon différents scénarios documentés par ses soins. La direction de fonds a identifié en particulier les risques suivants et prévu les mesures appropriées suivantes:

Les placements immobiliers indirects à travers des fonds immobiliers permettent d'investir dans le marché de l'immobilier. Les transactions d'achat ou de vente de biens immobiliers peuvent prendre beaucoup de temps, généralement plusieurs mois. Néanmoins, l'investisseur assume toujours un certain risque de liquidité, car la négociabilité du placement immobilier indirect acquis (les parts du fonds immobilier) est réduite. Le risque de liquidité implique pour le fonds de ne pas pouvoir faire face à ses engagements, notamment, ses engagements dans le cadre des projets de construction et/ou rénovation ou des demandes de rachat des parts du fonds provenant des investisseurs.

Les différents moyens à la disposition de la direction de fonds et du gestionnaire sont principalement les suivants :

- 1) utilisation de la dette jusqu'à concurrence d'un tiers de la valeur vénale des immeubles ;
- 2) gestion des liquidités générées dans les tâches de gestion courante ;
- 3) mise en vente des immeubles ;
- 4) réalisation d'augmentation de capital ; et
- 5) suspension des rachats de parts.

La direction de fonds et le gestionnaire ont mis en place un suivi régulier de la gestion du risque de liquidité et effectue des vérifications au moyen de stress tests semestriels. Le contrôle du risque de liquidité est basé sur le suivi de différents scénarios, lesquels identifient les facteurs de risque de liquidité sur les actifs et les passifs du fonds et simulent l'incidence de ces scénarios dans des conditions de marché normales ainsi que dans des conditions de crise ou stressées. Concernant les actifs, il s'agit d'estimer la liquidité des immeubles : quel est le nombre d'immeubles qui pourra être vendu pour un prix acceptable sur un horizon de temps donné (généralement six mois ou un an, compte tenu des préavis de rachats). Pour les passifs, il s'agit de faire face aux engagements contractuels pris par le fonds notamment lors de construction ou de rénovation d'immeubles ou pour faire face aux demandes de rachat de parts ou encore lors de l'échéance de prêts hypothécaires.

Différents facteurs pourront être pris en compte pour simuler l'impact sur les actifs et les passifs du fonds : la variation des revenus locatifs, la variation des taux d'intérêt, une crise immobilière, l'agio/le disagio le cas échéant.

### 1.15.2 Gestion du risque de durabilité

L'observation des exigences de la politique de durabilité fait l'objet de vérifications régulières dans le cadre de la gestion des risques tant au niveau de la direction de fonds, que du gestionnaire du fonds immobilier. Il n'existe actuellement pas de définition standardisée de la durabilité en Suisse (« taxonomie verte »). Les critères de durabilité présentent le risque de ne pas être conformes à une éventuelle future taxonomie verte. Le gestionnaire de fortune gère les risques liés à la durabilité, en particulier les risques de transition climatique et les risques induits par la politique de durabilité. Le changement climatique et ses conséquences dissimulent de potentiels risques financiers. Les risques financiers liés au climat peuvent être répartis en trois catégories :

- Risques de transition climatique : ils sont gérés par le biais d'une stratégie visant à améliorer la durabilité du portefeuille d'actifs existants ou à investir dans des projets de construction ou dans des immeubles neufs répondant aux dernières normes en termes de durabilité. Pour ce faire, le gestionnaire met en œuvre une politique intégrant des aspects de durabilité tant dans le processus d'acquisition des immeubles que dans la gestion des immeubles existants, par le biais d'actions

d'optimisation et de rénovation, à l'aide des indicateurs de performance qui sont listés ci-dessus.

- Risques induits par la politique de durabilité : les données nécessaires pour évaluer les mesures ou expertiser les immeubles sont principalement collectées auprès de sociétés prestataires tierces. Les risques induits par ce processus sont donc, essentiellement, le risque de dépendance face à la société tierce, le risque résultant de l'arrêt de la collaboration avec la société tierce, le risque d'erreur dans les données. Ces risques sont gérés dans le cadre des contrats signés avec les sociétés tierces. De plus, tout changement de contrat de fonds, comme des lois en matière d'environnement, peut avoir un impact important sur les opérations, les coûts et la rentabilité du fonds.
- Gestion des risques physiques : les risques physiques, par exemple le risque sismique, le risque d'inondation, de présence de radon ou de substance nocives sur le terrain et le bâtiment (par exemple de l'amiante) sont gérés lors de l'acquisition et font l'objet, si nécessaire, de mesures appropriées telles que l'assurance des sinistres liés à des secousses sismiques ou le désamiantage.

## **2. Informations concernant la direction de fonds**

### **2.1. Indications générales sur la direction**

La direction de fonds est Solutions & Funds SA. La direction gère des fonds de placement depuis sa fondation en 2008 en tant que société anonyme avec siège à Morges.

### **2.2. Autres indications sur la direction**

La direction de fonds gère en Suisse, au 31 décembre 2021, 21 (vingt et un) placements collectifs de capitaux au total (compartiments compris), dont 17 (dix-sept) fonds de placement contractuels et 4 (quatre) SICAV, dont la somme des avoirs gérés s'élevait, au 31 décembre 2021, à CHF 3'984 millions.

De plus, la direction de fonds fournit, au 31 décembre 2021, notamment les prestations suivantes :

- le calcul de la valeur nette d'inventaire (VNI) ;
- l'établissement de la comptabilité ;
- l'exploitation du système IT ;
- les autres tâches administratives et logistiques (décomptes fiscaux pour le placement collectif de capitaux (compartiments inclus), remboursement des impôts à la source, etc.) ;
- les conseils juridiques et fiscaux dans la mesure requise par le placement collectif de capitaux (compartiments inclus).

#### **Solutions & Funds SA**

Promenade de Castellane 4

1110 Morges

[www.solutionsandfunds.com](http://www.solutionsandfunds.com)

### 2.3. Gestion et administration

Le Conseil d'administration de Solutions & Funds SA est le suivant :

- Monsieur Michel Dominicé, Président  
Associé senior au sein de Dominicé & Co. – Asset Management
- Monsieur Michel Abt, Vice-président  
Avocat-associé au sein de l'Etude FBT Avocats SA
- Madame Nathalie Feingold, Administratrice indépendante  
Membre de Comités stratégiques d'entreprises technologiques
- Monsieur Arno Kneubühler, Administrateur  
Directeur général au sein de PROCIMMO SA

La direction de Solutions & Funds SA est composée de :

- Madame Andreea Stefanescu CEO
- Madame Violaine Augustin-Moreau COO
- Monsieur Steven Wicki Head Business & Products

Les membres de la direction n'exercent pas d'autres activités exécutives que celles déployées dans le cadre de leur fonction au sein de Solutions & Funds SA.

### 2.4. Capital souscrit et libéré

Le montant du capital-actions souscrit de la direction du fonds s'élève depuis juin 2020 à CHF 6.1 millions. Le capital-actions est divisé en actions nominatives et est entièrement libéré. Le capital-actions de Solutions & Funds SA est détenu par un groupe diversifié de professionnels suisses provenant des secteurs bancaires, financiers, immobiliers et de la gestion de fortune, tous déjà actifs à différents titres dans des fonds de droit suisse ou de fonds étrangers autorisés à la distribution en Suisse.

### 2.5. Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier

La direction de fonds exerce les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier liés aux placements des fonds gérés de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Sur demande, les investisseurs peuvent obtenir de la direction de fonds des renseignements sur l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier.

Pour les affaires courantes en cours, la direction de fonds est libre d'exercer elle-même les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier ou de les déléguer à la banque dépositaire ou à des tiers, ou de renoncer à l'exercice de ces droits.

Sur tous les autres points susceptibles d'affecter durablement les intérêts des investisseurs, notamment dans l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier revenant à la direction de fonds en tant qu'actionnaire ou créancière de la banque dépositaire ou d'autres personnes morales apparentées, la direction de fonds exerce elle-même le droit de vote ou donne des instructions explicites. Elle peut s'appuyer sur des informations qu'elle reçoit de la banque dépositaire, du gestionnaire de fortune, de la société ou de conseillers ayant droit de vote et autres tiers ou qu'elle apprend par la presse.

### **3. Informations concernant la banque dépositaire**

#### **3.1. Indications générales sur la banque dépositaire**

La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise (ci-après la BCV). La banque a été constituée par décret du Grand Conseil vaudois le 19 décembre 1845 ; sa durée est illimitée. La BCV est une société anonyme de droit public. Son siège social et sa Direction générale sont à la place St-François 14, 1001 Lausanne en Suisse. Elle peut avoir des filiales, succursales, des agences et des représentations.

La BCV se trouve à la tête d'un groupe bancaire et financier. Ce groupe comprend une banque privée spécialisée dans la gestion de fortune, ainsi que trois sociétés de direction de fonds de placement. La Banque dispose d'une succursale à Guernesey (Banque Cantonale Vaudoise Guernesey Branch) qui exerce ses activités dans les domaines des produits structurés. Les fonds propres s'élèvent à 3'855 millions le 31.12.2023.

#### **3.2. Autres indications sur la banque dépositaire**

Plus de 175 ans d'expérience, près de 2 000 collaborateurs, près de 60 points de vente dans le canton de Vaud, la Banque Cantonale Vaudoise a pour but l'exploitation d'une banque universelle de proximité. À ce titre, elle contribue, dans les différentes régions du canton de Vaud, au développement de toutes les branches de l'économie privée et au financement des tâches des collectivités et corporations publiques, ainsi qu'à la satisfaction des besoins de crédit hypothécaire du Canton ; à cet effet, elle traite, pour son compte ou celui de tiers, toutes les opérations bancaires usuelles (article 4 LBCV et article 4 de ses Statuts). Elle exerce son activité principalement dans le canton de Vaud ; dans l'intérêt de l'économie vaudoise, elle est habilitée à exercer son activité ailleurs en Suisse et à l'étranger. En sa qualité de banque cantonale, elle a pour mission notamment de porter une attention particulière au développement de l'économie cantonale, selon les principes du développement durable fondés sur des critères économiques, écologiques et sociaux.

La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse et à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée qu'à un tiers ou dépositaire central soumis à surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à la surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. La garde par un tiers ou un dépositaire central a pour effet que la direction de fonds n'est plus propriétaire exclusif des titres déposés, mais seulement copropriétaire. Par ailleurs, si les dépositaires tiers ou centraux ne sont pas soumis à surveillance, ils ne peuvent satisfaire aux exigences organisationnelles imposées aux banques suisses.

La banque dépositaire répond du dommage causé par le mandataire, à moins qu'elle prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances.

La banque dépositaire est enregistrée auprès des autorités fiscales américaines en tant qu'institution financière étrangère soumise au reporting selon le modèle 2 de l'accord intergouvernemental (Reporting Model 2 FFI) au sens des sections 1471-1474 du US Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, y compris les décrets y relatifs, « FATCA »).



#### **4. Informations concernant les tiers**

##### **4.1. Service de paiement**

Le service de paiement est la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne.

##### **4.2. Distributeurs**

Les établissements mandatés pour l'activité de distribution du fonds immobilier sont les suivants :

Procimmo SA, Rue de Lausanne 64, 1020 Renens VD

##### **4.3. Délégation de décisions de placement et d'autres tâches partielles**

Les décisions de placement du fonds immobilier sont déléguées à PROCIMMO SA. L'entreprise est une société de gestion de fortune soumise à ce titre en Suisse à une surveillance de l'autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA.

PROCIMMO SA dispose d'une longue expérience dans la gestion. Les modalités précises d'exécution du mandat sont réglées par un contrat de gestion entre PROCIMMO SA et Solutions & Funds SA.

Le gestionnaire gère ou fait gérer les immeubles du fonds (entretien technique, location, administration des immeubles et des baux etc.).

La gérance comptable des immeubles est déléguée par le gestionnaire à :

- Agence Immobilière Martin Bagnoud, successeur Hoirie Jean-Jacques Bagnoud SA, Sierre
- Bernard Nicod SA, Lausanne
- Bory & Cie Agence Immobilière SA, Genève
- PRIVERA AG, Gümligen
- Wincasa AG, Winterthur

Le gestionnaire se réserve la possibilité de confier la gérance d'immeubles à d'autres régies présentant également toutes les qualités requises.

Les modalités précises d'exécution des mandats sont réglées dans le cadre de contrats conclus entre le gestionnaire et les sociétés délégataires. Les contrats de gérance sont conclus entre PROCIMMO SA et les régies.

##### **4.4. Experts chargés des estimations**

La direction de fonds a mandaté les établissements suivants, avec l'autorisation de l'autorité de surveillance, en tant qu'experts chargés des estimations :

- Jones Lang LaSalle (Geneva) SA, à Genève
- Wüest Partner AG, à Zürich et à Genève

Les établissements disposent d'une longue expérience dans les estimations immobilières pour des fonds de placement immobiliers de droit suisse. Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans des mandats conclus entre Solutions & Funds SA et les experts chargés des estimations.

Les responsables principaux suivants ont été mandatés au sein de Jones Lang LaSalle (Geneva) SA :

- M. Daniel Schneider et Mme Olivia Siger

Les responsables principaux suivants ont été mandatés au sein de Wüest Partner AG à Zurich et à Genève :

- M. Vincent Clapasson et M. Julien Tobler

## 5. Autres informations

### 5.1. Remarques utiles

*Numéro de valeur* 10.700.655

*Unité de compte* Le franc suisse (CHF).

### 5.2. Publications du fonds immobilier

D'autres informations sur le fonds immobilier de placement figurent dans le dernier rapport annuel ou semestriel du fonds. Les informations les plus récentes peuvent d'autre part être consultées sur Internet : [www.solutionsandfunds.com](http://www.solutionsandfunds.com).

En cas de modification du contrat de fonds, de changement de la direction de fonds ou de la banque dépositaire ainsi que lors de la dissolution du fonds immobilier, une publication est faite par la direction de fonds sur la plateforme internet de Swiss Fund Data AG ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)).

Les publications de prix ont lieu lors de chaque émission et rachat de parts, mais au moins une fois par mois, sur la plateforme internet de Swiss Fund Data AG ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)), ainsi qu'éventuellement dans d'autres journaux ou médias électroniques.

### 5.3. Assurances des immeubles

Les immeubles en propriété de ce fonds immobilier sont assurés en principe contre les risques incendie et dégâts des eaux ainsi que contre les dommages relevant de la responsabilité civile. Les pertes de revenus locatifs occasionnés par des incendies et dégâts des eaux sont comprises dans cette couverture d'assurance. Les sinistres causés par les tremblements de terre et leurs conséquences ne sont cependant pas couverts.

### 5.4. Restrictions de vente

Lors de l'émission et du rachat de parts de ce fonds immobilier à l'étranger, les dispositions en vigueur dans le pays en question font foi.

Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les parts de ce fonds dans d'autres juridictions qu'en Suisse. La vente de parts de fonds peut être limitée ou interdite par la loi dans certaines juridictions. Les personnes en possession de ce prospectus doivent se renseigner sur l'existence de telles interdictions dans leur juridiction et se conformer à celles-ci. Ce prospectus ne constitue pas une offre ni un appel d'offres à acquérir des parts de ce fonds dans une juridiction dans laquelle une telle offre ou un tel appel d'offres seraient illégaux.

En particulier, les parts de ce fonds n'ont pas été et ne seront pas enregistrées selon le Securities Act de 1933 des Etats-Unis d'Amérique (« Securities Act »). Les parts du fonds ne peuvent pas être offertes, vendues ou livrées aux Etats-Unis ou à des « U.S. Persons » telles que définies dans le Securities Act. En

outre, l'offre ou la vente de parts du fonds aux Etats-Unis par un distributeur peut constituer une violation des obligations d'enregistrement prévues dans le Securities Act.

## **6. Autres informations sur les placements**

### **6.1. Résultats totaux passés**

Au 31.12.2021	CHF	15'335'322.49
Au 31.12.2020	CHF	14'939'880.47
Au 31.12.2019	CHF	14'315'924.82

### **6.2. Profil de l'investisseur classique**

Le fonds convient aux investisseurs qui disposent d'un horizon de placement à moyen ou long terme désirant participer au marché immobilier en Suisse. Les investisseurs doivent présenter une propension au risque et une capacité de risque en adéquation avec un investissement immobilier sans toutefois détenir directement des avoirs immobiliers en direct et bénéficiant d'une répartition des risques sur plusieurs immeubles.

## **7. Dispositions détaillées**

Toutes les autres indications sur le fonds immobilier, telles que l'évaluation de la fortune du fonds, la mention de toutes les rémunérations et de tous les frais imputés à l'investisseur et au fonds immobilier et l'utilisation du résultat sont précisées en détail dans le contrat de fonds.

---

## 2<sup>EME</sup> PARTIE : CONTRAT DE FONDS DE PLACEMENT

### I Bases

#### § 1 Dénomination ; Raison sociale et siège de la direction de fonds, de la banque dépositaire et du gestionnaire de fortune

1. Sous la dénomination PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND, il existe un fonds de placement contractuel relevant du type « fonds immobiliers » (ci-après « le fonds immobilier ») au sens des art. 25 et suivants en relation avec les art. 58 et suivants de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).
2. La direction du fonds est Solutions & Funds SA, Morges.
3. La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne.
4. Le gestionnaire du fonds est PROCIMMO SA, Renens.

### II Droits et obligations des parties contractantes

#### § 2 Contrat de fonds de placement

Les relations juridiques entre, d'une part, les investisseurs et, d'autre part, la direction du fonds et la banque dépositaire sont régies par le présent contrat de fonds de placement ainsi que les dispositions légales en vigueur de la législation sur les placements collectifs de capitaux.

#### § 3 Direction de fonds

1. La direction de fonds gère le fonds immobilier pour le compte des investisseurs, de façon indépendante et en son propre nom. Elle décide notamment de l'émission de parts, des placements et de leur évaluation. Elle calcule la valeur nette d'inventaire, fixe les prix d'émission et de rachat des parts ainsi que la distribution des bénéfices. Elle exerce tous les droits relevant du fonds immobilier.
2. La direction de fonds et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs de capitaux qu'ils administrent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.
3. La direction de fonds peut déléguer des décisions de placement ainsi que des tâches partielles à des tiers, pour autant que cela soit dans l'intérêt d'une gestion appropriée. Elle mandate uniquement des personnes qui disposent des capacités, des connaissances et de l'expérience requises pour exercer cette activité, ainsi que des autorisations nécessaires à celle-ci. Elle instruit et surveille avec attention les tiers auxquels elle a recours.

La direction de fonds demeure responsable du respect des obligations prudentielles et veille à préserver les intérêts des investisseurs lors de la délégation de tâches. La direction de fonds répond des actes des personnes auxquelles elle a confié des tâches comme de ses propres actes.

Les décisions de placement ne peuvent être déléguées qu'à des gestionnaires de fortune disposant de l'autorisation requise.

4. La direction de fonds, avec l'accord de la banque dépositaire, soumet les modifications de ce contrat de fonds de placement à l'approbation de l'autorité de surveillance (voir § 27).
5. La direction de fonds peut regrouper le fonds immobilier avec d'autres fonds immobiliers selon les dispositions du § 24, le transformer dans une autre forme juridique de placement collectif de capitaux selon les dispositions du § 25 ou le dissoudre selon les dispositions du § 26.
6. La direction de fonds a droit aux rémunérations prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.
7. La direction de fonds répond envers l'investisseur du respect des prescriptions de la LPCC et du contrat de fonds par les sociétés immobilières faisant partie du fonds immobilier.
8. La direction de fonds ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières du fonds de placement immobilier ou en céder à ce dernier.

L'autorité de surveillance peut, dans des cas particuliers bien justifiés, accorder des exceptions à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus des experts permanents du fonds immobilier, un expert en évaluation indépendant de ces experts permanents et de leur employeur, de la direction de fonds et de la banque dépositaire du fonds immobilier confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

Après la conclusion de la transaction, la direction de fonds établit un rapport contenant des indications sur les différentes valeurs immobilières reprises ou cédées et sur leur valeur au jour de référence de la reprise ou de la cession, avec le rapport d'estimation de l'expert permanent chargé des estimations et le rapport sur la conformité au marché du prix d'achat ou du prix de vente au sens de l'art. 32a al. 1 let. c OPCC.

La société d'audit confirme à la direction de fonds, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

La direction de fonds mentionne dans le rapport annuel du fonds immobilier les transactions autorisées avec des personnes proches.

#### **§ 4 Banque dépositaire**

1. La banque dépositaire garde la fortune du fonds, notamment les cédules hypothécaires non gagées, ainsi que les actions des sociétés immobilières. Elle émet et rachète les parts du fonds et gère le trafic des paiements pour le compte du fonds immobilier. Elle peut faire tenir des comptes par des tiers pour l'administration courante de valeurs immobilières.
2. La banque dépositaire garantit qu'en cas d'opérations se rapportant à la fortune du fonds immobilier, la contre-valeur lui est transmise dans les délais usuels. Elle informe la direction de fonds si la contre-valeur n'est pas remboursée dans les délais usuels et exige de la contrepartie le remplacement de la valeur patrimoniale, pour autant que cela soit possible.

3. La banque dépositaire gère les registres et les comptes requis afin de pouvoir distinguer à tout moment les biens en garde des différents fonds de placement.

La banque dépositaire vérifie la propriété de la direction de fonds pour les biens ne pouvant être gardés, et tient des registres à ce sujet.

4. La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs qu'ils gardent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.
5. La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger, pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Elle veille à ce que le tiers ou le dépositaire central de titres qu'elle a mandaté :
  - a) dispose d'une organisation adéquate, des garanties financières et des qualifications techniques requises pour le type et la complexité des biens qui lui sont confiés ;
  - b) soit soumis à une vérification externe régulière qui garantit que les instruments financiers se trouvent en sa possession ;
  - c) garde les biens reçus de la banque dépositaire de manière à ce que la banque dépositaire puisse les identifier à tout moment et sans équivoque comme appartenant à la fortune du fonds, au moyen de vérifications régulières de la concordance entre le portefeuille et les comptes ;
  - d) respecte les prescriptions applicables à la banque dépositaire concernant l'exécution des tâches qui lui sont déléguées et la prévention des conflits d'intérêts.

La banque dépositaire répond du dommage causé par le mandataire, à moins qu'elle prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances. Le prospectus contient des explications sur les risques inhérents au transfert de la garde à un tiers et à un dépositaire central de titres.

Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée au sens de l'alinéa précédent qu'à des tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à la surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à la surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. Les investisseurs doivent être avertis dans le prospectus de la garde par un tiers ou par un dépositaire central de titres non soumis à la surveillance.

6. La banque dépositaire veille à ce que la direction de fonds respecte la loi et le contrat de fonds de placement. Elle vérifie que le calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi que des prix d'émission et de rachat des parts, et que les décisions afférentes aux placements sont conformes à la loi et au contrat de fonds et que le résultat est utilisé conformément au contrat précité. La banque dépositaire n'est pas responsable du choix des placements effectués par la direction du fonds dans les limites des prescriptions en matière de placements.
7. La banque dépositaire a droit aux rémunérations prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus nécessaires à l'accomplissement de ces engagements.

8. La banque dépositaire ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières dudit fonds immobilier ou en céder à ce dernier.

L'autorité de surveillance peut, dans des cas particuliers bien justifiés, accorder des exceptions à l'interdiction des transactions avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus de l'estimation des experts permanents du fonds immobilier, un expert en évaluation indépendant de ces experts permanents et de leur employeur, de la direction de fonds et de la banque dépositaire du fonds immobilier confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

La société d'audit confirme à la direction de fonds, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

## § 5 Investisseurs

1. Le cercle des investisseurs n'est pas limité.
2. Par la conclusion du contrat et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent, à raison des parts acquises, une créance envers la direction sous forme d'une participation à la fortune et au revenu du fonds immobilier. La créance des investisseurs est fondée sur des parts.
3. Les investisseurs ne s'engagent qu'au versement de la contre-valeur de la part qu'ils ont souscrite dans le fonds immobilier. Leur responsabilité personnelle est exclue pour les engagements du fonds immobilier.
4. La direction de fonds informe les investisseurs à tout moment sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des parts. Lorsque les investisseurs souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la direction, telles que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier, ou sur la gestion du risque, la direction de fonds leur donne en tout temps les renseignements demandés. Les investisseurs peuvent demander au tribunal du siège de la direction de fonds que la société d'audit ou un autre expert examine les faits qui nécessitent une vérification et leur remette un compte rendu.
5. Les investisseurs peuvent résilier le contrat de fonds pour la fin d'un exercice en respectant un délai de résiliation de 12 mois et exiger le paiement au comptant de leur quote-part au fonds immobilier.

Dans des conditions déterminées, la direction de fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées au remboursement durant un exercice (voir § 17 ch. 2).

Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans un délai maximum de trois mois après la clôture de l'exercice comptable.

6. Les investisseurs doivent prouver sur demande à la direction du fonds, et/ou à la banque dépositaire et à leurs mandataires qu'ils remplissent ou remplissent toujours les conditions légales ou contractuelles de participation au fonds immobilier. Ils doivent d'autre part informer immédiatement la banque dépositaire, la direction du fonds et ses mandataires dès qu'ils ne remplissent plus ces conditions.

7. Les parts d'un investisseur doivent être reprises par rachat forcé au prix de rachat correspondant par la direction de fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque :
  - a) cette mesure est nécessaire pour préserver la réputation de la place financière, notamment en matière de lutte contre le blanchiment d'argent ;
  - b) l'investisseur ne remplit plus les conditions légales, réglementaires, contractuelles ou statutaires requises pour participer à ce fonds immobilier.
  
8. Par ailleurs, les parts d'un investisseur peuvent être reprises par rachat forcé au prix de rachat correspondant par la direction de fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque :
  - a) la participation de l'investisseur au fonds immobilier est susceptible d'affecter de manière importante les intérêts économiques des autres investisseurs, notamment lorsque la participation peut aboutir à des préjudices fiscaux pour le fonds immobilier en Suisse et à l'étranger ;
  - b) les investisseurs ont acquis ou détiennent leurs parts en violation de dispositions d'une loi suisse ou étrangère, du présent contrat de fonds ou du prospectus les concernant ;
  - c) les intérêts économiques des investisseurs sont compromis, en particulier dans des cas où certains investisseurs tentent d'obtenir des avantages patrimoniaux par des souscriptions systématiques immédiatement suivies de rachats, en exploitant des décalages temporels entre la fixation des cours de clôture et l'évaluation de la fortune du fonds (market timing) ;
  - d) une fraction de parts résultant d'un split ou d'une fusion effectuée dans l'intérêt des investisseurs se trouve dans le portefeuille d'un investisseur.

## § 6 Parts et classes de parts

1. La direction de fonds peut, avec l'autorisation de la banque dépositaire et l'approbation de l'autorité de surveillance, créer, supprimer ou regrouper à tout moment des classes de parts. Toutes les classes de parts donnent droit à une participation à la fortune indivise du fonds, qui n'est pas segmentée. Cette participation peut différer en raison des charges, des coûts ou de distributions spécifiques à la classe et les différentes classes de parts peuvent ainsi avoir une valeur d'inventaire nette différente par part. La fortune du fonds immobilier dans son ensemble répond des coûts spécifiques à chaque classe.
2. La création, la suppression ou le regroupement de classes de parts sont publiés dans l'organe de publication. Seul le regroupement est considéré comme une modification du contrat de fonds au sens du § 27.
3. Les différentes classes de parts peuvent notamment différer en matière de structure des coûts, monnaie de référence, couverture du risque de change, distribution ou thésaurisation des revenus, montant minimal de placement ou cercle des investisseurs.

Les rémunérations et les frais ne sont imputés qu'aux classes de parts auxquelles une prestation déterminée a été fournie. Les rémunérations et frais qui ne peuvent être imputés avec certitude à une classe de part donnée sont répartis entre toutes les classes proportionnellement à la participation de chacune à la fortune du fonds.

4. Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.



5. Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais elles sont comptabilisées. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat.

### **III Directives régissant la politique de placement**

#### **A Principes de placement**

##### **§ 7 Respect des directives de placement**

1. Dans le choix des placements et de la mise en œuvre de la politique de placement selon le § 8, la direction de fonds respecte les limites en pourcent exprimées ci-après, dans l'intérêt d'une répartition équilibrée des risques. Celles-ci s'appliquent à la fortune du fonds estimée à la valeur vénale et doivent être respectés en permanence. Ce fonds immobilier doit satisfaire aux limites de placement deux ans après l'échéance du délai de souscription (lancement).
2. Lorsque les limites sont dépassées par suite de variations du marché, le volume des placements doit être réduit au taux admissible dans un délai raisonnable, en tenant compte des intérêts des investisseurs.

Lorsque des limitations en relation avec des dérivés sont affectées par une modification du delta selon § 12 ci-après, l'état régulier doit être rétabli dans les trois jours ouvrables bancaires au plus tard en sauvegardant les intérêts des investisseurs.

##### **§ 8 Politique de placement**

1. La direction de fonds investit la fortune de ce fonds immobilier dans des valeurs immobilières en Suisse. Au moins deux tiers des placements sont réalisés sur l'arc lémanique (cantons de Genève, Vaud, Valais). Dans ce cadre, la direction de fonds veille à ce que deux tiers au minimum de la valeur totale des immeubles du fonds soient investis dans des immeubles d'habitation ou des immeubles à usage mixte dans laquelle la partie habitation est prépondérante. Le fonds détient principalement des immeubles en propriété directe.
2. Sont autorisés en tant que placements de ce fonds immobilier, les placements :
  - a) dans des immeubles et leurs accessoires

Par immeubles, on entend :

- les maisons d'habitation dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation ;
- les immeubles à usage commercial exclusif ou prépondérant ; la partie de l'immeuble servant à des fins commerciales est réputée prépondérante lorsque son rendement correspond au moins à 60% de celui de l'immeuble (immeuble à caractère commercial) ;
- les constructions à usage mixte, autrement dit servant aussi bien d'habitation qu'à des fins commerciales ; il y a usage mixte lorsque le rendement de la partie commerciale dépasse 20%, mais est inférieur à 60%, de celui de l'immeuble ;
- les propriétés par étage ;
- les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles, et disposer d'un permis de construire juridiquement valable. Le début de l'exécution des travaux de construction doit être possible avant l'échéance de la durée de validité du permis de construire en question ;

- les immeubles en droit de superficie (y compris les constructions et les servitudes de superficie). La copropriété d'immeubles est autorisée pour autant que la direction de fonds soit en mesure d'exercer une influence dominante, c'est-à-dire qu'elle dispose de la majorité des parts de copropriété et des voix.
- b) dans des participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix.
- c) dans des parts d'autres fonds immobiliers (y compris les Real Estate Investment Trusts), ainsi que de sociétés ou de certificats d'investissement immobilier négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public.

La direction de fonds peut acquérir, sous réserve du § 19, des parts de fonds cibles directement ou indirectement gérés par elle ou par une société à laquelle elle est liée de par une gestion commune, le contrôle ou une participation substantielle directe ou indirecte.

- d) dans des cédulas hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels ;
- e) dans des instruments financiers dérivés exclusivement au sens du § 12 du présent contrat.

Les immeubles sont enregistrés au registre foncier au nom de la direction de fonds, avec une mention indiquant qu'ils font partie du fonds immobilier.

3. La direction de fonds peut faire construire des bâtiments pour le compte du fonds. Dans ce cas, la direction de fonds peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation, créditer le compte de résultats du fonds immobilier d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction ; pour autant que le coût ne dépasse pas la valeur vénale estimée.
4. La direction de fonds garantit une gestion appropriée des liquidités. Les détails sont indiqués dans le prospectus.
5. Le fonds immobilier applique une politique de durabilité à long terme basée sur **l'approche d'Intégration** de facteurs durables.
6. La mise en œuvre de cette approche consiste en une prise en compte systématique des risques et des opportunités durables dans la gestion des immeubles. Concrètement, la priorité en matière de durabilité est d'optimiser les actifs existants selon les possibilités propres à chaque bien immobilier. Les questions de durabilité sont intégrées tout au long du processus décisionnel conformément à l'approche d'intégration mentionnée au ch. 1.10.2 du prospectus.
7. Les immeubles présentent des caractéristiques énergétiques différentes en fonction de leurs structure et date de construction. La stratégie définie par le fonds immobilier consiste à optimiser systématiquement et progressivement les immeubles en termes d'efficacité énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre pendant la durée de leur détention. Concrètement, cela se traduit par des actions visant à réduire la consommation d'énergie, décarbonner les principales sources d'énergie, optimiser la consommation d'eau, développer la densité et réduire les déchets ainsi que viser des standards reconnus lors de la construction d'immeubles neufs.

## **§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme**

1. Pour garantir les engagements, la direction de fonds doit conserver une quote-part adéquate de la fortune du fonds sous forme de valeurs mobilières à court terme, servant un intérêt fixe ou sous forme d'autres avoirs disponibles à court terme. Elle peut détenir ces valeurs mobilières et avoirs dans l'unité de compte du fonds immobilier ainsi que dans d'autres monnaies de libellé des engagements.
2. On entend par engagements les crédits contractés, les engagements courants ainsi que tous les engagements nés des parts dénoncées.
3. Sont réputés valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe les droits de créance jusqu'à douze mois d'échéance ou d'échéance résiduelle.
4. On entend par avoirs disponibles à court terme l'encaisse, les avoirs bancaires à vue et à terme jusqu'à douze mois d'échéance, ainsi que les limites de crédit fermes accordées par une banque jusqu'à concurrence de 10% de la fortune nette du fonds. Les limites de crédit ne doivent pas dépasser la limite maximale des gages admis selon le § 14 ch. 2.
5. Des valeurs mobilières servant un intérêt fixe jusqu'à 24 mois d'échéance ou d'échéance résiduelle peuvent être détenues pour garantir le financement de projets de construction.

## **B Techniques et instruments de placement**

### **§ 10 Prêt de valeurs mobilières**

1. La direction de fonds ne pratique pas d'opérations de prêt de valeurs mobilières.

### **§ 11 Opérations de mise ou de prise en pension**

1. La direction de fonds n'effectue pas d'opérations de mise et prise en pension.

### **§ 12 Instruments financiers dérivés – Approche Commitment I**

1. La direction de fonds peut faire usage d'instruments financiers dérivés uniquement pour assurer la couverture des risques de taux d'intérêt, de change et de marché. Elle veille à ce que les opérations sur dérivés ne conduisent pas, par leur effet économique, y compris lors de circonstances de marché extraordinaires, à une divergence par rapport aux objectifs de placement tels qu'ils ressortent de ce contrat de fonds, du prospectus et de la feuille d'information de base ou à une modification des caractéristiques de placement du fonds.
2. L'utilisation de dérivés est limitée à des positions diminuant l'engagement et est comparable, dans son effet économique, à la vente d'un sous-jacent respectivement à la diminution d'un engagement (position diminuant l'engagement). La procédure de mesure des risques correspond à une approche Commitment I modifiée. Les opérations sur dérivés n'exercent ainsi ni un effet de levier sur la fortune du fonds, ni ne correspondent à une vente à découvert.

Les opérations sur dérivés de crédit ne sont pas autorisées.

La direction de fonds s'assure qu'elle peut remplir en tout temps les engagements de paiement et de livraison contractés avec des dérivés à l'aide de la fortune du fonds, conformément à la législation sur les placements collectifs de capitaux.

- 
3. Seuls des dérivés au sens strict peuvent être utilisés, à savoir :
- a) options call et put dont la valeur à l'échéance dépend linéairement de la différence positive ou négative entre la valeur vénale du sous-jacent et le prix d'exercice et qui est égale à zéro lorsque la différence est de signe opposé.
  - b) le swap, dont les paiements dépendent linéairement et de manière non-path dependent de la valeur du sous-jacent ou d'un montant absolu.c) le contrat à terme (future ou forward) dont la valeur dépend linéairement de la valeur du sous-jacent.
  - c) les dérivés réduisant l'engagement doivent être couverts en permanence par les sous-jacents correspondants sous réserve des lettres b et d.
  - d) une couverture par d'autres placements est admise si le dérivé réduisant l'engagement se rapporte à un indice qui est :
    - calculé par un service externe, indépendant ;
    - représentatif des placements servant de couverture ;
    - en corrélation adéquate avec ces placements.
  - e) la direction de fonds doit pouvoir disposer en tout temps et sans restriction des sous-jacents ou placements. Des sous-jacents peuvent être utilisés en même temps comme couverture pour plusieurs positions en dérivés si ces dernières comportent un risque de marché, de taux d'intérêt ou de change et qu'elles concernent les mêmes sous-jacents.
  - f) un dérivé diminuant l'engagement peut être pondéré avec le delta lors du calcul des sous-jacents correspondants.
4. La direction de fonds peut conclure des opérations sur dérivés standardisés ou non. Elle peut effectuer des opérations sur dérivés en bourse ou sur un autre marché réglementé, ouvert au public, ou encore OTC (Over-The-Counter).
5. a) La direction de fonds ne peut conclure d'opérations OTC qu'avec des intermédiaires financiers spécialisés dans ce genre d'opérations, soumis à une surveillance et garantissant une exécution irréprochable des transactions. Si la contrepartie n'est pas une banque dépositaire, ladite contrepartie ou le garant doit présenter la notation minimale prescrite selon la législation sur les placements collectifs de capitaux conformément à l'art. 33 OPC-FINMA.
- b) Un dérivé OTC doit pouvoir être évalué quotidiennement de manière fiable et compréhensible et doit pouvoir être vendu, liquidé ou dénoué par une opération inverse en tout temps et à la valeur vénale.
- c) Si aucun prix de marché n'est disponible pour un dérivé conclu OTC, le prix doit être vérifié en tout temps au moyen de modèles d'évaluation appropriés et reconnus par la pratique, sur la base de la valeur vénale des sous-jacents. De plus, avant la conclusion de l'opération, des offres concrètes doivent être demandées au moins auprès de deux contreparties pouvant entrer en ligne de compte et l'offre la plus avantageuse du point de vue du prix, de la solvabilité, de la répartition des risques et des prestations de services des contreparties doit être acceptée. La conclusion du contrat et la fixation du prix sont à documenter de manière compréhensible.
6. Les dérivés doivent, dans le cadre du respect des limites maximales légales et réglementaires, notamment les prescriptions en matière de répartition des risques, être pris en compte conformément à la législation sur les placements collectifs de capitaux.

7. Le prospectus contient d'autres indications sur :

- l'importance des dérivés dans le cadre de la stratégie de placement ;
- l'effet des opérations sur dérivés exercé sur le profil de risque du fonds ;
- le risque de contrepartie de dérivés.

### § 13 Emprunts et octroi de crédits

1. La direction de fonds ne peut pas accorder de crédit pour le compte du fonds immobilier, à l'exception de créances envers des sociétés immobilières du fonds immobilier, de cédules hypothécaires ou d'autres droits de gage immobiliers contractuels.
2. La direction de fonds peut recourir à des crédits pour le compte du fonds immobilier.

### § 14 Droits de gage sur immeubles

1. La direction de fonds peut constituer des gages sur des immeubles et transférer ces droits en garantie.
2. L'ensemble des immeubles ne peut être grevé, en moyenne, que jusqu'à concurrence du tiers de la valeur vénale.

Afin de préserver la liquidité, le taux auquel l'ensemble des immeubles peuvent être grevés peut être relevé temporairement et à titre exceptionnel à la moitié de leur valeur vénale si les intérêts des investisseurs demeurent préservés. La société d'audit prend position à ce sujet à l'occasion de la vérification du fonds immobilier.

## C Restrictions de placement

### § 15 Répartition des risques et leurs limitations

1. Les placements doivent être répartis en fonction des objets, de leur utilisation, de leur âge, de la nature des bâtiments et de leur emplacement.
2. Les placements doivent être répartis sur dix immeubles au minimum. Les groupes d'habitations construites selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés comme un seul immeuble.
3. La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25% de la fortune du fonds.
4. La direction de fonds respecte, d'autre part, dans la réalisation de la politique de placement selon § 8, les restrictions de placement suivantes relatives à la fortune du fonds :
  - a) terrains à bâtir y compris les bâtiments à démolir et immeubles en construction : jusqu'à concurrence de 30% ;
  - b) immeubles en droit de superficie : jusqu'à concurrence de 30% ;
  - c) cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels : jusqu'à concurrence de 10% ;

- d) parts d'autres fonds immobiliers et de sociétés d'investissement immobilier : jusqu'à concurrence de 25% ;
- e) les placements visés aux let. a et b ci-dessus ne peuvent excéder ensemble 40% de la fortune du fonds.

#### **IV Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat de parts et experts chargés des estimations**

##### **§ 16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations**

1. La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable ainsi que pour chaque émission de parts, en francs suisses.
2. La direction de fonds fait estimer par des experts indépendants la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier à la clôture de chaque exercice ainsi que lors de l'émission de parts. Pour ce faire, la direction de fonds mandate, avec l'approbation de l'autorité de surveillance, au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts indépendants chargés des estimations. La visite des immeubles par les experts chargés des estimations doit être renouvelée au moins tous les trois ans. Lors de l'acquisition/cession d'immeubles, la direction de fonds doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. En cas de vente, une nouvelle estimation est inutile si l'estimation existante date de moins de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.
3. Les placements négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués au prix payé selon les cours du jour du marché principal. Les autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour la détermination de la valeur vénale, la direction de fonds utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.
4. Les placements collectifs ouverts sont évalués à leur prix de rachat ou à leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction du fonds peut les évaluer selon le ch. 3.
5. La valeur de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante : le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée aux nouveaux rendements du marché. En l'absence de prix actuel du marché, on se réfère en règle générale à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).
6. Les avoirs bancaires sont évalués à hauteur du montant de la créance majorés des intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.
7. Les immeubles sont évalués pour le fonds immobilier conformément à la directive actuelle de l'Asset Management Association Switzerland pour les fonds immobiliers.

8. L'évaluation des terrains constructibles et des bâtiments en construction s'effectue selon le principe de la valeur vénale. La direction de fonds fait évaluer les bâtiments en construction, qui sont déterminés à la valeur vénale, à la clôture de l'exercice comptable.
9. 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 susceptibles d'être perçus lors d'une éventuelle liquidation du fonds immobilier, divisée par le nombre de parts en circulation. Le résultat est arrondi à 0,01.

#### **§ 17 Emission et rachat des parts ainsi que négoce**

1. L'émission de parts est possible en tout temps, mais uniquement par tranches. La direction de fonds doit proposer les nouvelles parts en priorité aux investisseurs existants.
2. Le rachat de parts se déroule en conformité avec le § 5 ch. 5. Lorsque des parts sont dénoncées en cours d'exercice, la direction de fonds peut les rembourser de manière anticipée après la clôture de l'exercice, à condition que :
  - a) l'investisseur l'exige par écrit lors de la dénonciation ;
  - b) tous les investisseurs ayant demandé un remboursement anticipé puissent être satisfaits.

La direction assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières le négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier. Le prospectus règle les détails.

3. Le prix d'émission et de rachat des parts est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par part selon § 16. Lors de l'émission, les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, courtages conformes au marché, émoluments, etc.) occasionnés au fonds immobilier en moyenne pour le placement du montant versé sont ajoutés à la valeur nette d'inventaire. Lors du rachat, les frais accessoires occasionnés au fonds immobilier par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée sont déduits de la valeur nette d'inventaire. Le taux alors appliqué figure dans le prospectus et la feuille d'information de base. Lors de l'émission et du rachat de parts, une commission d'émission selon § 18 peut de plus être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat selon § 18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire.
4. La direction de fonds peut suspendre à tout moment l'émission de parts et refuser des demandes de souscription ou d'échange de parts.
5. Dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, la direction de fonds peut, provisoirement et exceptionnellement, suspendre le rachat des parts :
  - a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante de la fortune du fonds, est fermé ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu ;
  - b) lorsqu'un cas d'urgence de nature politique économique, militaire, monétaire ou d'autre nature se présente ;
  - c) lorsqu'en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d'autres transferts de valeurs patrimoniales les activités concernant le fonds immobilier sont paralysées ;
  - d) lorsqu'un nombre élevé de parts sont dénoncées et qu'en conséquence les intérêts des autres investisseurs peuvent être affectés de manière considérable.

6. La direction de fonds communique immédiatement sa décision de suspension à la société d'audit, à l'autorité de surveillance, ainsi qu'aux investisseurs de manière appropriée.
7. Tant que le remboursement des parts est différé pour les raisons énumérées au ch. 5, il n'est pas effectué d'émission de parts.

## **V Rémunérations et frais accessoires**

### **§ 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur**

1. Lors de l'émission de parts, une commission d'émission peut être débitée à l'investisseur en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 5% au maximum de la valeur nette d'inventaire.  
Le taux maximal applicable en vigueur figure dans le prospectus.
2. Lors du rachat de parts, une commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 5% au maximum de la valeur nette d'inventaire, peut être débitée à l'investisseur.  
  
Le taux maximal applicable en vigueur figure dans les prospectus.
3. Lors de l'émission et du rachat de parts de fonds, la direction du fonds perçoit d'autre part, en faveur de la fortune du fonds, les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée (cf. § 17 ch. 2). Le taux alors appliqué figure dans le prospectus.

### **§ 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds**

1. Pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion de fortune et la distribution du fonds immobilier, la direction de fonds facture au fonds immobilier une commission annuelle maximale de 1.20% de la fortune nette du fonds, qui est débitée sur la fortune du fonds, pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée trimestriellement (commission de gestion incluant la commission de distribution).

Le taux effectivement appliqué de la commission de gestion est publié dans les rapports annuel et semestriel.

2. Pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées dans le § 4, la banque dépositaire impute au fonds immobilier une commission annuelle maximale de 0.0525% de la fortune nette du fonds, pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée trimestriellement (commission de banque dépositaire).

Le taux effectivement appliqué de commission de la banque dépositaire est publié dans les rapports annuel et semestriel.

3. Pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières, la banque dépositaire reçoit du fonds une indemnité annuelle de CHF 125.- par position.
4. Pour le versement du produit de liquidation en cas de dissolution, la direction de fonds impute une commission de 0.50% sur toutes les sommes distribuées aux porteurs de parts.



- 
5. Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire impute au fonds immobilier une commission de 0.50% au maximum du montant brut distribué.
  6. La direction de fonds et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du contrat de fonds de placement :
    - a) les frais d'achat et de vente de placements, notamment les courtages usuels du marché, commissions, impôts et taxes, ainsi que les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques ;
    - b) les taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier ;
    - c) les émoluments annuels de l'autorité de surveillance ;
    - d) les honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier ;
    - e) les honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier ainsi qu'avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs ;
    - f) les frais de publication de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs (y compris les frais de traduction) pour autant qu'elles ne soient pas imputables à un comportement fautif de la direction de fonds ;
    - g) les frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels du fonds immobilier ;
    - h) les frais occasionnés par l'éventuel enregistrement du fonds immobilier auprès d'une autorité de surveillance étrangère, notamment les émoluments perçus par l'autorité de surveillance étrangère, frais de traduction et indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger ;
    - i) les frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le fonds immobilier, y compris les honoraires de conseillers externes ;
    - j) les frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds immobilier ou pris en licence par ce dernier ;
    - k) tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la direction de fonds, le gestionnaire de fortune collective ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des investisseurs, y compris les honoraires sur travaux et entretien prélevés par les tiers et les gérances mandatées par la direction de fonds, selon les tarifs usuels des régisseurs. Ces honoraires couvrent les frais liés à des études spécifiques et ceux liés aux travaux de rénovation et d'entretien hors des tâches courantes incluses dans les contrats de régie et qui portent sur les biens immobiliers, propriétés du fonds. Ces frais liés aux travaux concernent tant ceux des entreprises procédant auxdits travaux que la commission prélevée, le cas échéant, par la régie en qualité de représentant du maître d'ouvrage.
  7. La direction de fonds et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du contrat de fonds :
-

- 
- a) les frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment les commissions d'intermédiaires usuelles du marché, les honoraires de conseiller et d'avocats, les frais de notaire, ainsi que les autres émoluments et les impôts ;
  - b) les courtages usuels du marché payés à des tiers en relation avec la location initial de biens immobiliers ;
  - c) les coûts usuels du marché pour l'administration d'immeubles par des tiers, en particulier les coûts opérationnels de la gestion immobilière pour les salaires, prestations sociales et taxes de droit public concernant les fonctions de gardiennage, chauffage, conciergerie et autres, ainsi que les prestations de services et d'infrastructures ;
  - d) les frais liés aux immeubles, en particulier les frais d'entretien et d'exploitation, y compris les frais d'assurance, les contributions de droit public et les frais de prestations de service et de services d'infrastructure, dans la mesure où ils correspondent aux frais usuels du marché qui ne sont pas imputés à des tiers ;
  - e) les honoraires des experts indépendants chargés des estimations et des éventuels autres experts mandatés pour procéder à des clarifications servant les intérêts des investisseurs ;
  - f) les frais de conseil et de procédure en relation avec la protection générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs ;
  - g) les frais et commissions en relation avec une augmentation de capital et / ou une cotation du fonds immobilier et / ou un teneur de marché ;
  - h) frais de notaire ou d'avocat et de tribunal en relation avec la défense de créances revenant au fonds immobilier ou revendiquées à l'égard de celui-ci.
8. La direction de fonds peut percevoir une commission pour le travail fourni en relation avec les activités suivantes, pour autant que ces activités ne soient pas exécutées par des tiers :
- a) Achat et vente de biens-fonds, jusqu'à 3% maximum du prix d'achat ou de vente ;
  - b) Construction d'immeubles, rénovations et transformations, jusqu'à 3% maximum des coûts de construction ;
  - c) Administration des immeubles, jusqu'à 6% maximum des recettes locatives brutes annuelles.
9. Les frais, émoluments, taxes et impôts en lien avec la construction, la rénovation et la transformation de bâtiments (notamment les honoraires usuels du marché des planificateurs et des architectes, les émoluments pour les permis de construire et les frais de raccordement, les frais pour la concession de servitudes, etc.) sont directement ajoutés aux coûts de revient des placements immobiliers.
10. Les frais mentionnés sous ch. 6 let. a et ch. 7 let. a sont directement ajoutés à la valeur de revient ou déduits de la valeur de vente.
11. Les prestations fournies par les sociétés immobilières aux membres de leur administration, à la direction des affaires et au personnel, sont imputées sur les rémunérations auxquelles la direction de fonds a droit en vertu du § 19.

12. La direction de fonds et ses mandataires peuvent payer des rétrocessions pour indemniser l'activité de distribution de parts de fonds conformément aux dispositions du prospectus. Ils n'accordent aucun rabais pour réduire les commissions et coûts à la charge des investisseurs et imputés au fonds.
13. Lorsque la direction acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la direction est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une participation directe ou indirecte substantielle (« fonds cibles liés »), elle ne peut imputer d'éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés au fonds immobilier.

## **VI Reddition des comptes et audit**

### **§ 20 Reddition des comptes**

1. L'unité de compte du fonds immobilier est le franc suisse (CHF).
2. L'exercice comptable s'étend du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.
3. La direction publie un rapport annuel audité du fonds immobilier dans un délai de quatre mois à partir de la fin de l'exercice comptable.
4. Dans un délai de deux mois à compter de la fin du premier semestre de l'exercice comptable, la direction publie un rapport semestriel.
5. Le droit d'information de l'investisseur, conformément au § 5 ch. 4, demeure réservé.

### **§ 21 Audit**

La société d'audit vérifie le respect par la direction de fonds et par la banque dépositaire des dispositions légales et contractuelles ainsi que des règles de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) qui leur sont éventuellement applicables. Un rapport succinct de la société d'audit sur les comptes annuels publiés paraît dans le rapport annuel.

## **VII Utilisation du résultat et distributions**

### **§ 22**

1. Le bénéfice net du fonds immobilier est distribué aux investisseurs chaque année, au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice, en franc suisse.

La direction de fonds peut effectuer en supplément des distributions intermédiaires de revenus.

Jusqu'à 30% du bénéfice net peuvent être reportés à nouveau. Il peut être renoncé à une distribution et le rendement net peut être reporté à nouveau si :

- le bénéfice net de l'exercice courant et les bénéfices reportés d'exercices précédents du fonds immobilier représentent moins de 1% de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier, et que
- le bénéfice net de l'exercice courant et les produits reportés des exercices précédents du fonds immobilier représentent moins d'une unité monétaire du fonds immobilier.

- f) Les gains en capital réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués par la direction du fonds ou être retenus pour être réinvestis.

## **VIII Publications du fonds immobilier**

### **§ 23**

1. L'organe de publication du fonds immobilier est le média imprimé ou électronique mentionné dans le prospectus. Le changement d'organe de publication doit être communiqué dans l'organe de publication.
2. Sont notamment publiés dans l'organe de publication les résumés des modifications principales du contrat de fonds, indiquant les adresses auprès desquelles il est possible d'obtenir gratuitement le texte intégral des modifications, le changement de la direction de fonds et/ou de la banque dépositaire ainsi que la création, la suppression ou le regroupement de classes de parts et la liquidation du fonds immobilier. Les modifications exigées par la loi, qui sont de nature exclusivement formelle, peuvent être soustraites de l'obligation de publication avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.
3. La direction publie les prix d'émission et de rachat de parts ou la valeur nette d'inventaire avec la mention « commissions non comprises » à chaque émission ou rachat de parts dans le média imprimé ou électronique désigné dans le prospectus. Les prix doivent être publiés au moins une fois par mois. Les semaines et les jours auxquels les publications sont effectuées doivent être indiqués dans le prospectus.
4. Le prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base ainsi que les rapports annuels et semestriels respectifs peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction de fonds, de la banque dépositaire et de tous les distributeurs.

## **IX Restructuration et dissolution**

### **§ 24 Regroupement**

1. Avec l'autorisation de la banque dépositaire, la direction de fonds peut regrouper des fonds immobiliers, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des fonds immobiliers repris sont transférés au fonds immobilier reprenneur à la date du regroupement. Les investisseurs du fonds immobilier repris reçoivent des parts du fonds immobilier reprenneur d'une valeur correspondante. Les fractions éventuelles font l'objet d'un paiement en espèces. A la date du regroupement, le fonds immobilier repris est dissous sans liquidation et le contrat du fonds immobilier reprenneur s'applique également au fonds immobilier repris.
2. Les fonds de placement ne peuvent être regroupés que si :
  - a) les contrats de fonds correspondants le prévoient ;
  - b) ils sont gérés par la même direction de fonds ;

- c) les contrats de fonds correspondants concordent en principe quant aux dispositions suivantes :
- la politique de placement, les techniques de placement, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements ;
  - l'utilisation du bénéfice net et des gains en capitaux ;
  - la nature, le montant et le mode de calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, honoraires et taxes) qui peuvent être déduits de la fortune collective du fonds ou mis à la charge des investisseurs ;
  - les conditions de rachats ;
  - la durée du contrat et les conditions de dissolution.
- d) l'évaluation de la fortune des fonds immobiliers participants, le calcul du rapport d'échange et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour ;
- e) il n'en résulte aucuns frais ni pour le fonds immobilier ni pour les investisseurs.

Les dispositions du § 19 ch. 6 demeurent réservées.

3. L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement des parts du fonds immobilier pour une durée déterminée s'il peut être prévu que le regroupement prendra plus d'un jour.
4. Un mois au moins avant la publication prévue, la direction de fonds présente les modifications prévues du contrat de fonds ainsi que le regroupement envisagé à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de regroupement. Ce dernier contient des renseignements sur les motifs du regroupement, sur la politique de placement des fonds immobiliers participants et sur les éventuelles différences existant entre le fonds immobilier reprenneur et le fonds immobilier repris, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les fonds immobiliers, ainsi que la prise de position de la société d'audit de placements collectifs de capitaux compétente en la matière.
5. La direction de fonds publie les modifications du contrat de fonds selon § 23 ch. 2, ainsi que le regroupement et la date prévus conjointement avec le plan de regroupement au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée, dans les organes de publication des fonds immobiliers participants. Ce faisant, elle attire l'attention des investisseurs sur leur possibilité, dans les 30 jours suivant la dernière publication ou la communication, de faire valoir des objections auprès de l'autorité de surveillance contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts.
6. La société d'audit vérifie immédiatement le déroulement correct du regroupement et se prononce à ce sujet dans un rapport destiné à la direction de fonds et à l'autorité de surveillance.
7. La direction de fonds informe sans délai l'autorité de surveillance de l'achèvement du regroupement et publie l'exécution du regroupement, la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que le rapport d'échange dans l'organe de publication des fonds immobiliers participants.
8. La direction de fonds mentionne le regroupement dans le prochain rapport annuel du fonds immobilier reprenneur et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant. Un rapport de

clôture audité doit être établi pour le fonds immobilier repris si le regroupement n'intervient pas à la date de la clôture ordinaire d'exercice.

## § 25 Transformation de la forme juridique

1. D'après le droit suisse, la direction du fonds peut, avec le consentement de la banque dépositaire, transformer le fonds immobilier en compartiments d'une SICAV, l'actif et le passif du/des fonds immobiliers transformés étant transférés au compartiment investisseur de la SICAV au moment de la transformation. Les investisseurs du fonds immobilier transformé reçoivent des parts du compartiment investisseur de la SICAV d'une valeur correspondante. Le jour de la transformation, le fonds immobilier transformé est dissout sans liquidation et le règlement de placement de la SICAV s'applique aux investisseurs du fonds immobilier transformé qui deviennent les investisseurs du compartiment investisseur de la SICAV.
2. Le fonds immobilier peut être transformé en un compartiment d'une SICAV uniquement si :
  - a. Le contrat de fonds le prévoit et le règlement de placement de la SICAV le stipule expressément ;
  - b. Le fonds immobilier et le compartiment sont gérés par la même direction de fonds ;
  - c. Le contrat de fonds et le règlement de placement de la SICAV concordent en principe quant aux dispositions suivantes :
    - la politique de placement (y compris la liquidité), les techniques de placement (prêts de titres, opérations de mise en pension ou de prise en pension, produits dérivés), l'emprunt ou l'octroi de crédits, la mise en gage de valeurs patrimoniales du placement collectif, la répartition des risques et les risques d'investissement, le type du placement collectif, le cercle des investisseurs, les classes de parts/d'actions et le calcul de la valeur nette d'inventaire ;
    - l'utilisation de produits nets et de gains en capitaux réalisés par l'aliénation d'objets et de droits ;
    - l'utilisation du résultat et l'obligation d'informer ;
    - la nature, le montant et le mode de calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, honoraires, taxes), qui peuvent être débités de la fortune du fonds ou de la SICAV ou mis à la charge des investisseurs ou des actionnaires, sous réserve de frais accessoires spécifiques à la forme juridique de la SICAV ;
    - les conditions d'émission et de rachat ;
    - la durée du contrat ou de la SICAV ;
    - l'organe de publication.
  - d. L'évaluation des valeurs patrimoniales des placements collectifs de capitaux participants, le calcul du rapport d'échange et le transfert des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour ;
  - e. Il n'en résulte aucun frais ni pour le fonds immobilier ou la SICAV ni pour les investisseurs ou les actionnaires.

3. La FINMA peut autoriser la suspension du rachat pendant une durée déterminée, s'il est prévisible que la transformation prendra plus d'un jour.
4. Avant la publication prévue, la direction de fonds soumet pour vérification à la FINMA les modifications prévues du contrat de fonds et la transformation envisagée conjointement avec le plan de transformation. Le plan de transformation contient des renseignements sur les motifs de la transformation, sur la politique de placement des placements collectifs de capitaux concernés et sur les éventuelles différences existant entre le fonds immobilier transformé et le compartiment de la SICAV, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur d'éventuelles conséquences fiscales pour les placements collectifs de capitaux ainsi que la prise de position de la société d'audit.
5. La direction de fonds publie toute modification du contrat de fond selon le § 23 al. 2 ainsi que la transformation et la date prévues conjointement avec le plan de transformation au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée dans la publication du fonds immobilier transformé. Ce faisant, elle attire l'attention des investisseurs sur la possibilité qu'ils ont de faire opposition auprès de l'autorité de surveillance, dans les 30 jours suivant la publication ou la communication, contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts.
6. La société d'audit du fonds immobilier ou de la SICAV (en cas de divergence) vérifie sans tarder le déroulement régulier de la transformation et s'exprime à ce sujet dans un rapport destiné à la société, à la SICAV et à l'autorité de surveillance.
7. La direction de fonds informe sans retard la FINMA de l'achèvement de la transformation et lui transmet la confirmation de la société d'audit quant au déroulement régulier de l'opération et le rapport de transformation dans l'organe de publication du fonds immobilier participant.
8. La direction de fonds ou la SICAV mentionne la transformation dans le prochain rapport annuel du fonds immobilier ou de la SICAV et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant.

## **§26 Durée et dissolution du fonds immobilier**

1. Le fonds immobilier est constitué pour une durée indéterminée.
2. Aussi bien la direction que la banque dépositaire peuvent provoquer la dissolution du fonds immobilier en résiliant le contrat de fonds de placement immédiatement.
3. Le fonds immobilier peut être dissous par décision de l'autorité de surveillance, notamment s'il ne dispose pas, une année au plus tard après l'expiration du délai de souscription (lancement) ou d'un délai plus long, accordé par l'autorité de surveillance sur demande de la banque dépositaire et de la direction du fonds, d'une fortune nette de 5 millions de francs suisses (ou contre-valeur) au moins.
4. La direction de fonds informe sans délai l'autorité de surveillance de la dissolution et la publie dans l'organe de publication.
5. Après la résiliation du contrat de fonds de placement, la direction peut liquider le fonds immobilier sans délai. Si l'autorité de surveillance a ordonné la dissolution du fonds immobilier, ce dernier doit être liquidé sans délai. Le versement du produit de la liquidation aux investisseurs est confié à la banque dépositaire. Si la liquidation s'étend sur une plus longue période, le produit de la liquidation peut être versé par tranches successives. La direction doit requérir l'autorisation de l'autorité de surveillance pour pouvoir procéder au remboursement final.

**X Modification du contrat de fonds de placement****§ 26**

Si le présent contrat de fonds de placement doit être modifié ou s'il est prévu de changer de direction de fonds ou de banque dépositaire, l'investisseur peut faire valoir ses objections auprès de l'autorité de surveillance dans les 30 jours qui suivent la dernière publication ou la communication correspondante. Dans la publication, la direction de fonds informe les investisseurs sur les modifications du contrat de fonds auxquelles s'étendent l'audit et la constatation de la conformité légale par la FINMA. En cas de modification du contrat de fonds, les investisseurs peuvent d'autre part demander le paiement en espèces de leurs parts en respectant le délai contractuel. Demeurent réservés les cas selon le § 23 ch. 2, qui sont exemptés des prescriptions régissant les publications et les déclarations avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.

**XI Droit applicable et for****§ 27**

1. Le fonds immobilier est soumis au droit suisse, notamment à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006, à l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux du 22 novembre 2006 ainsi qu'à l'ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux du 27 août 2014.

Le for judiciaire est au siège de la direction de fonds.

2. Pour l'interprétation du présent contrat de fonds de placement, la version en français fait foi.
3. Le présent contrat de fonds de placement entre en vigueur le 4 décembre 2023.
4. Le présent contrat de fonds de placement remplace le contrat de fonds de placement du 26 mai 2023.
5. A l'occasion de l'approbation du contrat de fonds de placement, la FINMA examine uniquement les dispositions au sens de l'art. 35a al. 1 let. a-g OPCC et contrôle leur conformité à la loi.

**La direction de fonds**

**Solutions & Funds SA**

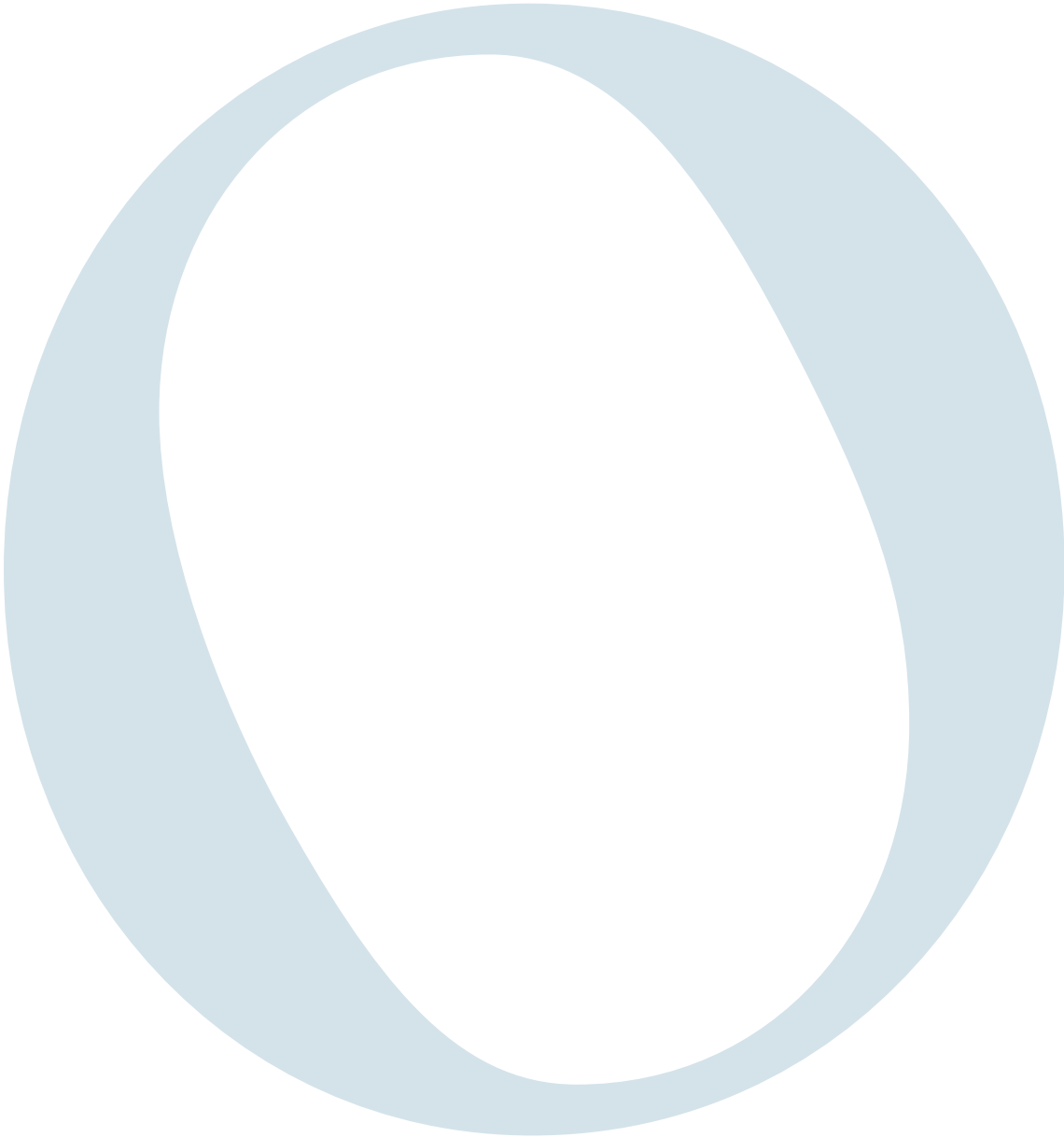
**La banque dépositaire**

**Banque Cantonale Vaudoise**



**2024 PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND**

HALBJAHRESBERICHT PER 30. JUNI 2024



## PORTRAIT DES FONDS

**Procimmo Residential Lemanic Fund (PRLF)** ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilien-fonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).

Solutions and Funds SA ist seit dem 23. Oktober 2009 für die Fondsleitung verantwortlich. Damals erfolgte die erstmalige Genehmigung durch die Eid-genössische Finanzmarktaufsicht FINMA.

Der Immobilienfonds ist nicht in verschiedene Anteilklassen eingeteilt.

## VERWALTUNG UND ORGANE

### Fondsleitung

#### **Solutions & Funds SA**

Promenade de Castellane 4  
1110 Morges

### Depotbank

#### **Banque Cantonale Vaudoise**

Place St François 14  
1001 Lausanne

### Vermögensverwalterin

#### **PROCIMMO SA**

Rue de Lausanne 64  
1020 Renens

### Fund Manager

Richard **DAHDAH**

### Prüfgesellschaft

#### **PricewaterhouseCoopers SA**

Avenue Giuseppe-Motta 50  
1211 Genève 2

### Schätzungsexperten

#### **Jones Lang LaSalle (Geneva) SA**

Olivia Siger  
Daniel Schneider

Genève

#### **Wüest Partner AG**

Vincent Clapasson  
Peter Stolz

Zürich und Genève

### Delegation sonstiger Teilaufgaben

Die Verwaltung sowie die technische Instandhaltung der Liegenschaften sind an nachfolgende Unternehmen delegiert:

- Agence Immobilière Martin Bagnoud, successeur Hoirie Jean-Jacques Bagnoud SA, Sierre
- Bernard Nicod SA, Lausanne
- Bory & Cie Agence immobilière SA, Genève
- Privera AG, Gümligen
- Wincasa AG, Winterthur (ab dem 01.01.2024)

Die Aufgaben der Wertschöpfung wie Bau, Renovation oder Transformation werden durch die Fondsleitung an Firmen delegiert, welche die nötigen Kompetenzen haben.

Die beauftragten Unternehmen und ihr jeweiliges Management müssen sich durch langjährige Erfahrung in der Immobilienverwaltung und -entwicklung auszeichnen.

Die genauen Modalitäten der Mandatsausführung, die Kompetenzen und die Vergütung sind im Rahmen der Verträge zwischen dem Verwalter von Kollektivvermögen und den Immobilienverwaltungen festgehalten.

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

# **GESCHÄFTSBERICHT VON PROCIMMO SA PER 30 JUNI 2004**

**Der Anlagefonds «Procimmo Residential Lemanic Fund» schliesst das erste Halbjahr 2024 mit stabilen Ergebnissen im Vergleich zum Vorjahr ab. Nach der erfolgreichen Neupositionierung des Portfolios auf strategiegerechte Immobilien verfolgt die Vermögensverwalterin nun einen wachstumsorientierten Ansatz über potenzielle Erwerbungen und Entwicklungen.**

## **Finanzieller Bericht**

Der Fonds «Procimmo Residential Lemanic Fund» hat seine Strategie der Neupositionierung des Portfolios erfolgreich abgeschlossen, indem er im vergangenen Jahr sieben Vermögenswerte verkaufte. Diese nicht strategischen Immobilien boten niedrige Renditen, eine nicht strategische geografische Lage oder eine hohe leerstehende Gewerbekomponente.

Diese Verkäufe haben somit die wesentlichen Qualitäten des Fonds gestärkt. Dadurch verbesserte sich der Standort der Vermögenswerte, wobei sich nun 75 % der Investitionen in Lausanne und Genf befinden. Die reale Bruttorendite des Fonds stieg bei gleichbleibendem Konsolidierungskreis um 10 Basispunkte. Darüber hinaus trug diese Strategie zu einer deutlichen Reduzierung der Fremdfinanzierungsquote des Fonds bei, die per 30. Juni 2024 25.87% betrug, gegenüber 31.83% im Vorjahr. Schliesslich tragen diese Verkäufe zu einem deutlichen Rückgang der Leerstandsquote bei, die von 2.37 % am 30. Juni 2023 auf 1.52 % im laufenden Zeitraum sinkt.

In der ersten Jahreshälfte 2024 sanken die Einnahmen im Vergleich zum 30. Juni 2023 um 4.95% (CHF 10.9 Millionen gegenüber CHF 11.4 Millionen). Dieser Rückgang ist hauptsächlich auf den Verkauf von sieben Vermögenswerten zurückzuführen, der zwischen Juni 2023 und Februar 2024 durchgeführt wurde. Gleichzeitig beliefen sich die Kosten per 30. Juni 2024 auf CHF 6.9 Millionen, gegenüber CHF 7.5 Millionen per 30. Juni 2023, was einem Rückgang von 8.4% entspricht. Dieser Rückgang ist ebenfalls auf die Senkung der Betriebskosten im Zusammenhang mit den verkauften Vermögenswerten zurückzuführen, aber auch auf den starken Rückgang der Hypothekarzinskosten (-8.6% im Vergleich zum 30. Juni 2023), der hauptsächlich auf die Senkung der Fremdfinanzierungsquote zurückzuführen ist.

Infolgedessen konnte die Vermögensverwalterin die Auswirkungen des Einnahmerückgangs durch eine strikte Kontrolle der Betriebskosten und eine optimale Verwaltung der laufenden Fondskosten minimieren. So blieb das Nettoergebnis mit CHF 4.0 Millionen (CHF 3.9 Millionen per 30. Juni 2023) stabil und zeugt von der Fähigkeit des Fonds, seine Performance in einem Umfeld, in dem sich sein Portfolio verändert, aufrechtzuerhalten.

Der Immobilienwert sank im Vergleich zum 30. Juni 2023 um CHF 52.7 Millionen (-9.8%), was hauptsächlich auf den Verkauf von Vermögenswerten zurückzuführen ist, deren Verkehrswert per 30. Juni 2023 CHF 50.9 Millionen betrug. Bei gleichbleibendem Konsolidierungskreis sanken die Werte im Vergleich zum 30. Juni 2023 um nur 0.6%, was auf die Dekompression der Diskontsätze zurückzuführen ist, die in der zweiten Hälfte des Jahres 2023 zu beobachten war.

Schliesslich sinkt die Anlagerendite deutlich auf 1.13% gegenüber 1.56% per 30. Juni 2023, während der TER relativ stabil bei 0.77% gegenüber 0.75% per 30. Juni 2023 bleibt.

## **Rückblick auf das vergangene Halbjahr**

Wie bereits erwähnt, war das vergangene Halbjahr ein Zeichen der erfolgreichen Portfolio-Rotationsstrategie des Fonds. So wurden alle Immobilien, die von der Vermögensverwalterin als nicht strategisch identifiziert worden waren, zwischen 2023 und 2024 verkauft. Insgesamt waren sieben Liegenschaften Gegenstand eines Arbitrageverfahrens und wurden für einen Gesamtbetrag von CHF 53.6 Millionen veräussert.

Darüber hinaus führten die Bemühungen der Vermögensverwalterin um die Aufwertung des bestehenden Immobilienbestands zum Erhalt von zwei Baugenehmigungen. Es handelt sich um eine rechtskräftige Abriss- und Wiederaufbaugenehmigung des Gebäudes am Chemin des Sauges 32-34-36 in Lausanne (VD) und eine Baugenehmigung für die Aufstockung und energetische Renovierung des Gebäudes am Chemin du-Roveray 14 in Genf (GE), für die derzeit das Baugenehmigungsverfahren läuft. Diese vielversprechenden Projekte sollten nicht nur den Wert der Gebäude erhöhen, sondern auch die Mieteinnahmen des Fonds steigern und gleichzeitig die energetische Leistung des Portfolios deutlich verbessern.

Im Zuge der Fortsetzung der wertschöpfenden Investitionen wurden die Arbeiten zur Umnutzung aller Geschäftsflächen (ohne Arkaden) des Gebäudes an der Rue de Berne 39 in Genf (GE) abgeschlossen. Diese Umwandlung ermöglichte eine Neupositionierung der Immobilie, indem der Wohnanteil von 36% auf 68% erhöht wurde, wodurch die mit der gewerblichen Typologie verbundenen Risiken verringert wurden. Die Umnutzung führte zu einer Wertsteigerung von CHF 890'000.-, die nach Abschluss der zweiten Phase der Bauarbeiten zur Installation einer zentralen Heizungsanlage noch weiter steigen sollte.

Schliesslich zeigen die Investitionen in Energieoptimierungslösungen, die im Laufe der Jahre 2022 und 2023 getätigt wurden, überzeugende Ergebnisse. Die Analyse der Daten der letzten Heizperiode zeigt eine erste durchschnittliche Energieeinsparung von 9% in den Gebäuden in denen diese Anlagen installiert wurden (in über 60 % des Gebäudeparks). Diese Reduzierung des Energieverbrauchs führt zu einem geringeren CO<sub>2</sub>-Ausstoss der Gebäude und verschafft durch niedrigere Heizkosten einen Wettbewerbsvorteil auf dem Mietmarkt.

## **Ausblick auf das zweite Halbjahr**

In der zweiten Jahreshälfte wird die Vermögensverwalterin ihre Bemühungen weiterhin auf die beiden oben genannten Entwicklungsprojekte konzentrieren, mit dem Ziel im Jahr 2025 die Bauarbeiten zu beginnen. Parallel dazu wird sie ihre Initiativen zur energetischen Sanierung des bestehenden Immobilienbestands fortsetzen, indem sie die Installation von Heizungen mit erneuerbaren Energien, wie Wärmepumpen und Anschlüsse an Fernwärmenetze, sowie die Machbarkeitsstudie für die vollständige Renovierung des Gebäudes an der Rue du Bois-Noir 15 - 23 in La Chaux-de-Fonds (NE) weiter vorantreiben wird.

Die kürzliche Veräusserung einiger Immobilien, die eine signifikante Senkung der Leerstandsquote ermöglicht hat, wird der Vermögensverwalterin erlauben, diese Quote durch eine proaktive Vermarktungsstrategie unter 2 % zu halten, mit dem Ziel, den Vermietungszustand des Portfolios langfristig zu sichern.

Nach der Rotationsphase wird der Fonds schliesslich einen Wachstumskurs einschlagen und dabei eine kontrollierte Fremdfinanzierungsquote beibehalten. So beabsichtigt die Vermögensverwalterin im September 2024 eine Kapitalerhöhung um ca. CHF 30 Millionen durchführen, um von Opportunitäten auf dem Transaktionsmarkt zu nutzen und einen Teil der identifizierten Entwicklungsprojekte zu lancieren, während sie gleichzeitig eine kontrollierte

Fremdfinanzierungsquote beibehält. Zur Erinnerung: Der Fond verfügt über ein Entwicklungspotenzial von ca. CHF 120 Millionen in verschiedenen Gebäuden, insbesondere in Genf und Lausanne, die nach ihrer Fertigstellung zur Verbesserung der Rentabilität des Fonds beitragen werden.

## KENNZAHLEN

		30.06.2024	30.06.2023
Gesamtfondsvermögen	CHF	494'889'464.91	546'226'852.97
Nettofondsvermögen	CHF	351'897'442.41	359'446'019.58
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	485'522'716.00	538'217'720.00

### Informationen der vorhergehenden Jahre

	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen	Nettoinventarwert pro Anteil	Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Anteil	Ausschüttung des Reingewinns pro Anteil	Gesamtausschüttung
30.06.2022	2'610'132	CHF 356'429'318.57	CHF 136.55	N/A	N/A	N/A
30.06.2023	2'610'132	CHF 359'446'019.58	CHF 137.71	N/A	N/A	N/A
30.06.2024	2'610'132	CHF 351'897'442.41	CHF 134.82	N/A	N/A	N/A

### Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	30.06.2024	30.06.2023
Mietausfallrate <sup>1</sup>	1.52%	2.37%
Fremdfinanzierungsquote	25.87%	31.83%
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	64.16%	66.63% <sup>2</sup>
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV) <sup>2</sup>	0.77%	0.75%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV) <sup>2</sup>	1.15%	1.14%
Eigenkapitalrendite (ROE) <sup>3</sup>	1.10%	3.26% <sup>2</sup>
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) <sup>2</sup>	0.58%	2.58%
Ausschüttungsrendite	N/A	N/A
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio	7.55%	-11.41%
Anlagerendite <sup>3</sup>	1.13%	1.56%

### Performance Procimmo Residential Lemanic Fund

	Seit Bestehen des Fonds	30. Juni 2024 <sup>3</sup>	30. Juni 2023 <sup>3</sup>
Procimmo Residential Lemanic Fund	92.47%	14.26%	-11.91%
SXI Real Estate® Funds TR	100.55%	4.93%	-0.40%

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

<sup>2</sup> Berechnet auf 12 Monate.

<sup>3</sup> Berechnet auf der Berichtsperiode.

Die vergangenen Performances und Renditen sind kein Indikator für aktuelle oder zukünftige Performances oder Renditen. Die Performance- und Renditedaten wurden ohne Berücksichtigung der bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten und auf der Basis der sofortigen Wiederanlage etwaiger Ausschüttungen berechnet.



# VERMÖGENSRECHNUNG

	30.06.2024 CHF	30.06.2023 CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1'482'275.44	1'616'815.08
Grundstücke, aufgeteilt in :		
- Wohnbauten	284'890'000.00	287'105'000.00
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	109'805'716.00	127'572'720.00
- Gemischte Bauten	90'827'000.00	123'540'000.00
<b>Total Grundstücke</b>	<b>485'522'716.00</b>	<b>538'217'720.00</b>
Sonstige Vermögenswerte	7'884'473.47	6'392'317.89
<b>Gesamtfondsvermögen abzüglich</b>	<b>494'889'464.91</b>	<b>546'226'852.97</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sicher gestellte Verbindlichkeiten	30'460'000.00	82'702'000.00
- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	7'291'317.02	6'123'462.39
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sicher gestellte Verbindlichkeiten	95'140'000.00	88'593'000.00
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>361'998'147.89</b>	<b>368'808'390.58</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	-10'100'705.48	-9'362'371.00
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>351'897'442.41</b>	<b>359'446'019.58</b>
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>	<b>01.01.2024 30.06.2024 CHF</b>	<b>01.01.2023 30.06.2023 CHF</b>
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	355'823'916.09	362'539'650.07
Ausschüttung	-7'830'396.00	-8'613'435.60
Gesamterfolg	3'903'922.32	5'519'805.11
<b>Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>351'897'442.41</b>	<b>359'446'019.58</b>
<b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>	<b>01.01.2024 30.06.2024</b>	<b>01.01.2023 30.06.2023</b>
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	2'610'132	2'610'132
<b>Stand am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>2'610'132</b>	<b>2'610'132</b>
<b>Nettoinventarwert pro Anteil</b>	<b>134.82</b>	<b>137.71</b>

## ERFOLGSRECHNUNG

	01.01.2024 30.06.2024 CHF	01.01.2023 30.06.2023 CHF
<b>Ertrag</b>		
Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	2'524.35	0.00
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	10'555'005.26	11'034'347.45
Aktivierete Bauzinsen	46'315.25	173'859.24
Übrige Erträge	248'552.80	209'106.35
<b>Total Erträge abzüglich :</b>	<b>10'852'397.66</b>	<b>11'417'313.04</b>
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	1'185'433.34	1'297'243.94
Unterhalt und Reparaturen	709'264.55	1'186'245.29
Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in :		
- Liegenschaftsaufwand	1'111'088.46	1'446'908.80
- Liegenschaftssteuern	470'537.00	247'500.00
- Verwaltungsaufwand	403'140.47	423'803.55
- Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	38'974.49	33'035.00
Steuern auf Einkommen und Vermögen	1'342'466.00	1'373'950.50
Schätzungs- und Prüfaufwand	73'747.27	53'650.00
Reglementarische Vergütungen :		
- an die Fondsleitung	1'323'277.11	1'257'359.24
- an die Depotbank	88'469.88	89'889.97
- an die Depotbank - Ausschüttungskommission	19'575.99	43'067.18
Sonstiger Aufwand	112'381.30	56'078.01
<b>Total Aufwand</b>	<b>6'878'355.86</b>	<b>7'508'731.48</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>3'974'041.80</b>	<b>3'908'581.56</b>
Realisierte Kapitalgewinne inkl. Steuern auf den realisierten Gewinn	460'420.92	0.00
Realisierte Kapitalverluste	583'481.24	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>3'850'981.48</b>	<b>3'908'581.56</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	552'436.32	1'611'223.55
Liquidationssteuern (Veränderung)	-499'495.48	0.00
<b>Gesamterfolg</b>	<b>3'903'922.32</b>	<b>5'519'805.11</b>

# IMMOBILIENINVENTAR

## Wohnbauten

Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Erzielte Brutto- mieteinnahmen <sup>1</sup> CHF	Leerstände gesamt <sup>2</sup>
<b>FR</b>	<b>Granges-Paccot</b>				
	Rue des Rosiers 8	10'826'359	9'960'000	212'134	1.56%
<b>GE</b>	<b>Carouge</b>				
	Rue de Lancy 6	4'489'030	7'360'000	136'033	0.00%
	<b>Chêne-Bourg</b>				
	Rue Peillonex 31-31A-33	36'909'775	44'220'000	657'558	7.81%
	<b>Genève</b>				
	Rue du Beulet 1A	6'815'519	9'030'000	175'108	1.98%
	<b>Meyrin</b>				
	Chemin de la Tour 4-6-8	9'212'340	12'800'000	287'529	0.58%
	<b>Onex</b>				
	Rue du Vieux-Moulin 7	10'463'794	13'230'000	273'371	0.00%
	<b>Thônex</b>				
	Chemin des Deux-Communes 15-17	13'272'502	15'020'000	315'924	1.52%
	Chemin des Deux-Communes 25-27-29	25'330'974	28'700'000	595'410	0.59%
	<b>Vernier</b>				
	Avenue Louis-Pictet 10-10B	20'855'768	30'890'000	640'348	0.00%
<b>NE</b>	<b>La Chaux-de-Fonds</b>				
	Rue du Bois-Noir 15-17-19-21-23	15'930'628	13'950'000	464'944	8.30%
<b>VD</b>	<b>Aigle</b>				
	Pré d'Emoz / Ch. de Bel-Horizon 1	10'181'734	11'540'000	292'141	0.60%
	<b>Crissier</b>				
	Rue des Alpes 59-63	29'825'755	37'470'000	717'780	0.30%
	<b>Lausanne</b>				
	Avenue de Sévery 2	7'817'182	7'876'000	186'165	0.00%
	Chemin du Levant 147	6'265'229	8'906'000	206'850	0.00%
	Chemin des Sauges 32-34-36	5'551'572	5'771'000	102'851	0.00%
	Route Aloys-Fauquez 36-38 / Ch. de la Motte 1	10'899'852	12'710'000	247'657	0.00%
	<b>St-Cergue</b>				
	Rue de la Gare 8	9'890'657	8'334'000	195'373	0.00%
	<b>Vevey</b>				
	Avenue de Gilamont 30-32	6'202'090	7'123'000	170'037	0.06%
<b>Total</b>		<b>240'740'760</b>	<b>284'890'000</b>	<b>5'877'213</b>	

**Kommerziell genutzte Liegenschaften**

Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Brutto- mieteinnahmen <sup>1</sup>	Leerstände gesamt <sup>2</sup>
		CHF	CHF	CHF	
<b>GE</b>	<b>Genève</b>				
	Rue Du-Roveray 14	10'458'284	11'870'000	181'840	1.09%
	Rue de Hesse 1	6'433'881	6'840'000	140'694	0.00%
<b>VD</b>	<b>Gland</b>				
	Avenue du Mont-Blanc 31-33	19'925'353	20'650'000	598'514	2.37%
	<b>Lausanne</b>				
	Chemin du Trabandan 28	25'693'251	27'770'000	812'610	0.32%
	Rue Saint-Martin 9-11	20'010'738	23'470'000	624'591	1.02%
<b>VS</b>	<b>Sion</b>				
<sup>3</sup>	Rue du Scex	18'902'203	19'205'716	538'693	0.00%
<b>Total</b>		<b>101'423'710</b>	<b>109'805'716</b>	<b>2'896'942</b>	

**Gemischte Bauten**

Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Brutto- mieteinnahmen <sup>1</sup>	Leerstände gesamt <sup>2</sup>
		CHF	CHF	CHF	
<b>GE</b>	<b>Genève</b>				
	Rue de Berne 29-29bis	11'642'874	12'420'000	211'870	0.00%
	Rue de Berne 33	9'040'031	8'187'000	143'827	0.00%
	Rue de Berne 35	4'462'076	5'200'000	107'149	0.00%
	Rue de Berne 37	6'770'530	6'187'000	94'686	9.72%
	Rue de Berne 39	9'605'611	9'640'000	174'585	1.27%
	Rue de Neuchâtel 4	4'698'163	5'710'000	72'650	0.00%
	Rue Ferrier 2-4	9'888'920	10'520'000	247'020	0.40%
	Rue Liotard 4	4'522'476	4'920'000	113'121	0.00%
	Rue Voltaire 11/ Rue du Vuache 1	10'066'478	12'230'000	247'788	0.40%
<b>VD</b>	<b>Bière</b>				
	Rue du Flon 1-3	10'383'275	10'230'000	234'177	0.69%
	<b>Cossonay</b>				
	Rue des Laurelles 6	4'575'894	5'583'000	121'577	1.62%
<b>Total</b>		<b>85'656'327</b>	<b>90'827'000</b>	<b>1'768'450</b>	

## Zusammenfassung

	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Brutto- mieteinnahmen <sup>1</sup>	Leerstände gesamt <sup>2</sup>
	CHF	CHF	CHF	
Wohnbauten einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht	240'740'760	284'890'000	5'877'213	
Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht	101'423'710	109'805'716	2'896'942	
Gemischte Bauten einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht	85'656'327	90'827'000	1'768'450	
<b>Total</b>	<b>427'820'797</b>	<b>485'522'716</b>	<b>10'542'605</b>	<b>1.52%</b>

<sup>1</sup> Vom 01.01.2024 bis 30.06.2024.

<sup>2</sup> Diese Leerstandsquoten beinhalten keine Mietausfälle im Zusammenhang mit Gebäuden, die sich in Bau oder in Renovation befinden.

<sup>3</sup> Liegenschaften in Stockwerkeigentum.

Die realisierten Bruttoerträge von CHF 10'542'605.- beinhalten die Liegenschaft "Rue Pestalozzi 10-12 Rue de Berne 15" in Morat, "Rue Saint-Laurent 15-17" in Genève, "Ruelle de la Vinaigrerie 3-5" in Genève, und "Rue du Cendrier 22" in Genève und das hôtel "Rue du Sex 2-4" in Sion nicht mehr Teil des Immobilienbestands war. Die Bruttoeinnahmen aus diesen Liegenschaft belaufen sich bis zu ihr Verkauf auf CHF 12'400.56. Daraus ergibt sich ein Gesamtbetrag von CHF 10'555'005.26 an Bruttoeinnahmen.

### Mieter, die mehr als 5% des Gesamtmietetrages des Fonds ausmachen.

Kein Mieter hat einen Anteil von über 5% am Gesamtmietetrage.

Gemäss Artikel 84 Abs. 2 der KKV-FINMA sind die Immobilien des Fonds in der Bewertungskategorie von Anlagen klassifiziert, die aufgrund am Markt nicht beobachtbaren Parametern mittels adäquater Bewertungsmodelle unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden.

# AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE

## Käufe

In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liegenschaftskäufe statt.

## Verkäufe

Verkaufte Immobilien

Kanton	Ort	Adresse	Datum <sup>1</sup>	Verkaufspreis CHF
GE	Genève	Rue du Cendrier 22	16.01.2024	14'956'634.00
VS	Sion	Rue du Scex 2-4	15.02.2024	5'100'000.00

<sup>1</sup> Datum der Eigentumsübertragung im Grundbuch.

## HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 31.12.2023	Aufgenommen	Zurückbezahlt	Kapital per 30.06.2024
<b>Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (&lt;1 Jahr)</b>						
2.00%	10.01.2023	31.12.2023	35'502'000	0	35'502'000	0
1.73%	01.01.2024	22.01.2024	0	14'000'000	14'000'000	0
1.73%	01.01.2024	26.02.2024	0	5'000'000	5'000'000	0
1.73%	01.01.2024	31.03.2024	0	16'502'000	16'502'000	0
1.72%	17.04.2024	28.06.2024	0	7'500'000	7'500'000	0
1.73%	01.04.2024	30.06.2024	0	16'502'000	16'502'000	0
1.72%	28.06.2024	30.06.2024	0	5'300'000	5'300'000	0
0.65%	31.07.2019	31.07.2024	6'500'000	0	0	6'500'000
1.51%	30.06.2024	30.09.2024	0	16'502'000	0	16'502'000
1.51%	30.06.2024	30.09.2024	0	5'300'000	0	5'300'000
0.81%	30.10.2019	30.10.2024	2'158'000	0	0	2'158'000
<b>1.28%<sup>1</sup></b>			<b>44'160'000</b>	<b>86'606'000</b>	<b>100'306'000</b>	<b>30'460'000</b>
<b>Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)</b>						
3.20%	31.03.2011	30.03.2026	12'000'000	0	0	12'000'000
2.52%	29.06.2012	30.06.2027	2'775'000	0	0	2'775'000
2.53%	29.06.2012	30.06.2027	750'000	0	30'000	720'000
1.82%	10.11.2023	31.10.2027	5'000'000	0	0	5'000'000
1.28%	28.06.2018	28.06.2028	9'800'000	0	0	9'800'000
0.63%	02.11.2021	02.11.2028	1'800'000	0	0	1'800'000
1.65%	09.09.2015	29.06.2029	9'280'000	0	80'000	9'200'000
<b>2.06%<sup>1</sup></b>			<b>41'405'000</b>	<b>0</b>	<b>110'000</b>	<b>41'295'000</b>
<b>Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (&gt;5 Jahren)</b>						
1.72%	29.11.2023	29.11.2029	5'000'000	0	0	5'000'000
1.62%	01.12.2023	29.11.2030	5'500'000	0	0	5'500'000
1.73%	30.09.2011	31.07.2031	1'770'000	0	0	1'770'000
1.73%	01.06.2012	31.07.2031	4'725'000	0	0	4'725'000
1.73%	28.12.2011	31.07.2031	1'775'000	0	0	1'775'000
1.73%	01.08.2012	31.07.2031	7'175'000	0	0	7'175'000
1.73%	01.08.2012	31.07.2031	4'500'000	0	0	4'500'000
1.73%	01.10.2012	31.07.2031	950'000	0	50'000	900'000
2.15%	16.03.2023	15.06.2032	10'000'000	0	0	10'000'000
2.10%	17.03.2023	17.03.2033	5'000'000	0	0	5'000'000
2.16%	01.07.2023	29.06.2033	7'500'000	0	0	7'500'000
<b>1.89%<sup>1</sup></b>			<b>53'895'000</b>	<b>0</b>	<b>50'000</b>	<b>53'845'000</b>
<b>1.80%<sup>1</sup></b>		<b>4.37<sup>2</sup></b>	<b>139'460'000</b>	<b>86'606'000</b>	<b>100'466'000</b>	<b>125'600'000</b>

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

<sup>2</sup> Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren).

## ANGABEN ZU DEN EFFEKTIVEN ENTSCHÄDIGUNGEN

### Entschädigung der Fondsleitung

	Maximalsatz	Effektiver Satz
Verwaltungskommission	1.20%	0.74%
Ausgabekommission	5.00%	N/A
Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	2.03%
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften <sup>1</sup>	6.00%	3.82%
Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	N/A

### Entschädigung der Depotbank

	Maximalsatz	Effektiver Satz
Kommission für die Erhaltung des Fondsvermögens, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung	0.0525%	0.0500%
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.50%	0.50%
Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe (pro Schuldbrief)	CHF 125.-	CHF 125.-

<sup>1</sup> Die Gebühr für die Verwaltung von Immobilien wird nur von Immobilienverwaltungen erhoben.

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

Baufträge und Investitionen in Liegenschaften

**CHF**  
1'170'314.00



## **ANHANG**

### **Betrag Amortisationskonto**

Es wurde kein Betrag für Abschreibungen verwendet.

### **Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen**

Kein Betrag wurde für zukünftige Reparaturen zugewiesen.

### **Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen**

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

### **Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Anteile**

Es wurden keine Anteile gekündigt.

### **Informationen zu Derivaten**

Der Fonds hält keine Derivate.

### **Schätzungsprinzipien für das Fondsvermögen (Schätzungsmethode und quantitative Angaben zu den Hypothesen des Schätzungsmodells) und die Berechnung des Nettoinventarwerts**

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinie der Asset Management Association Switzerland (AMAS) erfolgte die Bewertung der Liegenschaften von unabhängigen Schätzungsexperten nach der «Discounted Cash Flow»-Methode. Diese Bewertung beruht auf dem Ertragspotenzial jeder Liegenschaft und prognostiziert die künftigen Erträge und Aufwendungen auf einen vorgegebenen Zeitraum. Die so berechneten Cashflows werden abgezinst, und mithilfe der Summe dieser Beträge sowie des Residualwertes der Liegenschaft kann der Verkehrswert ermittelt werden. Dieser entspricht dem fairen Marktwert einer Liegenschaft zum Zeitpunkt der Bewertung.

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

Der Verkehrswert jeder Immobilie stellt den möglichen zu realisierendem Preis dar unter normalen Geschäftsabläufen und der Hypothese eines entsprechenden Engagements von Käufen und Verkäufen. Von Fall zu Fall, insbesondere anlässlich bei Käufen und Verkäufen von Immobilien, werden allfällige sich ergebende Opportunitäten in bester Weise im Interesse des Fonds ausgeschöpft. Infolgedessen können sich Differenzen in Bezug zu den Bewertungen ergeben.

### **Methode von Wüest Partner AG**

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Ausgenommen davon wären allfällige unbebaute Grundstücke, welche mit der Vergleichswert- und Residualwertmethode bewertet worden sind. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt.

Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

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

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 2.60% und 3.75% (real).

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.19% (real).

### **Methode von Jones Lang LaSalle (Geneva) SA**

Die Bewertung wurde mit dem dynamischen Bewertungsverfahren der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) durchgeführt. Dabei wird das Ertragspotenzial der Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt.

Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten. Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert.

Der dazu verwendete Zinssatz orientiert sich an der durchschnittlichen Verzinsung langfristiger risikofreier Anlagen sowie immobilienpezifischen Risikozuschlägen.

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

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 2.40% und 3.10% (real).

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 2.66% (real).

### **Schätzungsprinzipien der Bankguthaben**

Bankguthaben werden mit ihrem Nominalwert berücksichtigt. Im Falle nennenswerter Veränderungen der Bonität wird die Bewertungsgrundlage der Bankguthaben auf Zeit den neuen Umständen angepasst.

### **Berechnungsprinzip des Nettoinventarwerts**

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, abzüglich Eventualverbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie bei der allfälligen Liquidation des Immobilienfonds anfallender Steuern, dividiert durch die Anzahl der Anteile im Umlauf. Er wird auf CHF 0.01 gerundet.

## **Mitteilung zu Angelegenheiten mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung**

Am 04.06.2024 hat die FINMA die von der Fondsleitung und der Depotbank eingereichten Änderungen des Prospekts mit integriertem Fondsvertrag genehmigt, wie sie am 06.06.2024 auf Swissfunddata publiziert wurden.

Die neuen Fondsdokumente sind per 06.06.2024 in Kraft getreten und beinhalten im Wesentlichen folgende Änderungen: Delegation der Buchhaltungsverwaltung durch den Verwalter (Naef Immobilien Lausanne SA, Prilly durch Wincasa AG, Winterthur ersetzt), Wechsel beauftragter Hauptverantwortlicher der Schätzungsexperten (Wüest Partner SA, Pieter Stolz durch Julien Tobler ersetzt), Schätzungsexperten (die Kündigung des Mandats mit IAZI Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG) sowie die Informationen über die Depotbank.

Die Details zu dieser und weiteren Änderungen sind dem entsprechenden Prospekt mit integriertem Fondsvertrag vom Juni 2024 zu entnehmen.

## **Informationen über Geschäfte mit nahestehenden Personen im Sinne von Art. 91a KKV**

Der PRLF hat am 15.02.2024 Transaktion mit nahestehenden Personen getätigt.

Geschäfte mit nahestehenden Personen sind laut Gesetz grundsätzlich verboten, jedoch kann die FINMA nach Art. 63 Abs. 4 KAG in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot bewilligen. Dies wenn nachfolgende Kriterien gemäss Art. 32a KKV erfüllt sind:

- der Fondsvertrag diese Möglichkeit vorsieht
- das Geschäft im Interesse der Anleger ist
- zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten gemäss Fondsvertrag, ein unabhängiger Schätzungsexperte gemäss Art. 64 Abs. 1 KAG die Marktkonformität des Verkaufspreises bestätigt.

Alle erwähnten Kriterien waren erfüllt.

In der Gemeinde Sion (VS) hat der Fonds die Parzelle 802 an eine nahe stehende Person verkauft. Dieser strategische Verkauf wurde im Interesse der Anleger getätigt. Der Verkaufspreis der Parzelle 802 betrug CHF 5'100'000.00. Sowohl der ständige Schätzungsexperte wie auch der unabhängige Schätzungsexperte haben den Wert der Parzelle 802 tiefer als der verhandelte Verkaufspreis geschätzt. Eine entsprechende Ausnahmegewilligung wurde am 12.10.2023 von der Fondsleitung bei der FINMA beantragt. Die FINMA hat mit Schreiben vom 06.11.2023 die Ausnahmegewilligung für diesen Verkauf erteilt.

# **NACHHALTIGE ENTWICKLUNG**

## **(Nicht geprüft)**

### **Einleitung**

Dieser Anhang zum Jahresbericht knüpft an den ESG-Bericht der Vermögensverwalterin Procimmo SA, der im Dezember 2023 veröffentlicht wurde. Er soll den aktuellen energetischen Zustand des Immobilienbestands, die bereits ergriffenen und die noch geplanten Massnahmen zur Erreichung der für den Fonds «Procimmo Residential Lemanic Fund» festgelegte Massnahme darstellen.

Bis 2030 soll die folgende Umweltmassnahme realisiert werden:

1. Die Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 40 % im Vergleich zu 2020. Der gewählte Indikator wird in Kilogramm CO<sub>2</sub> ausgedrückt, das pro m<sup>2</sup> pro Jahr emittiert wird: kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> /Jahr.

### **Angewandte Methodik**

Aspekte «Umwelt»

- Die Umweltstrategie bleibt unverändert gegenüber derjenigen, welche im ESG-Bericht von Procimmo im Dezember 2023 vorgestellt wurde.

- Der externe Dienstleister für die Berichterstattung über die Nachhaltigkeitsdaten ist seit 2021 Eco-Perf.

- Zusätzlich dazu wurden die Empfehlungen der Asset Management Association (AMAS), die im Zirkular Nr. 4 (Mai 2022) und Nr. 6 (September 2023) veröffentlicht wurden, bei der Berechnung der Umweltkennzahlen angewendet.

## AMAS-Umweltindizes des Fonds «Procimmo Residential Lemanic Fund» im Jahr 2023

Um den Vergleich der Energiedaten zwischen den Fonds zu verbessern, hat die AMAS im September 2023 (Zirkular Nr. 6) Empfehlungen für die Berichterstattung veröffentlicht.

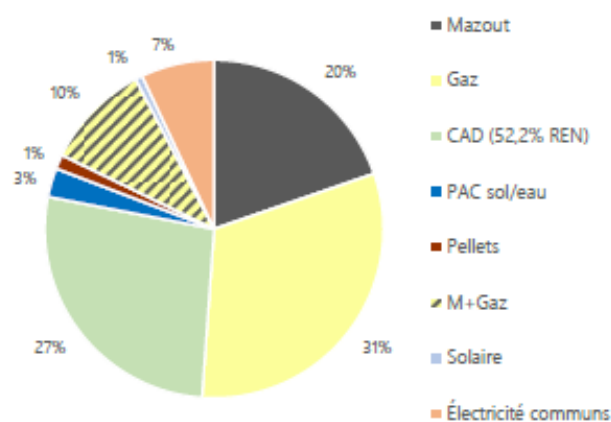
<b>Abdeckungsgrad</b>	<b>95.2%</b>
Gemäss der Richtlinie Nr.04/2022 der Asset Management Association	MJ/m <sup>2</sup>
2022 :	97.8

<b>Energiebezugsfläche</b>	<b>115'015</b>
	m <sup>2</sup>
2022 :	111'984

<b>Energieintensität thermisch und elektrisch (scope 1+2)</b>	<b>132</b>
	kWh/m <sup>2</sup>
2022 :	145

<b>Emission von CO<sub>2</sub> (scope 1+2)</b>	<b>28.4</b>
	kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>
2022 :	31.2*

Consommation par agent énergétique (IS ch. 20a)

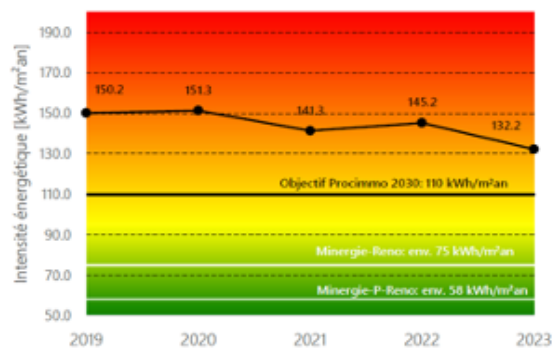


\* : Einige Daten für 2022 weichen von den Daten im veröffentlichten Jahresbericht per 31. Dezember 2023 ab, da einige Daten aktualisiert und die Berechnungsmethode angepasst wurden. Die wichtigsten Änderungen sind wie folgt:

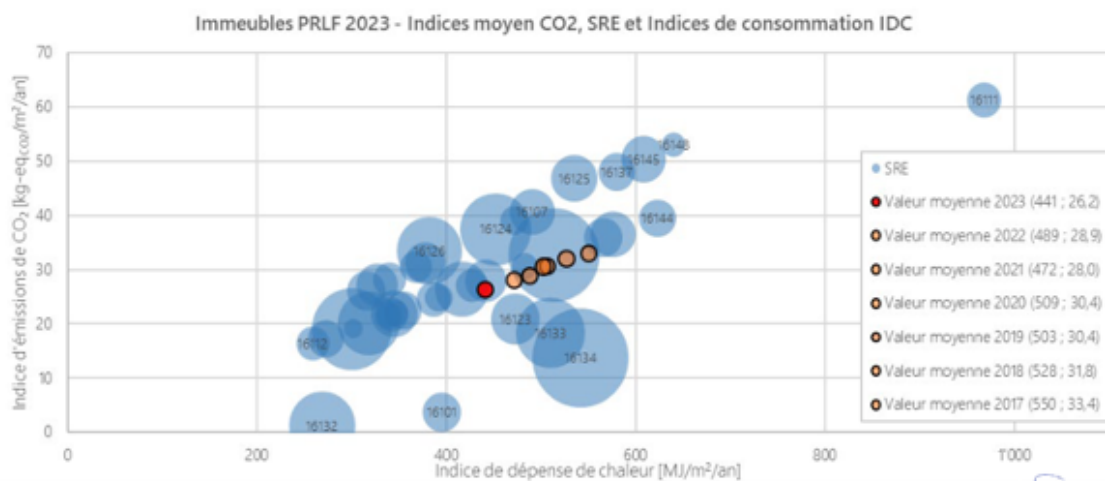
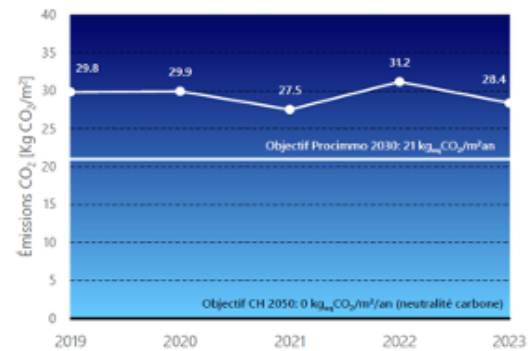
- Abdeckungsgrad: 97,8 % für 2022 gegenüber 97,1 %, die im Jahresbericht per 31. Dezember 2023 präsentiert wurden.
- CO<sub>2</sub>-Emissionen (Scope 1 + 2): 31.2 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> für 2022 gegenüber 28.8 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> im veröffentlichten Bericht per 31. Dezember 2023

## Entwicklung der CO<sub>2</sub>- und Verbrauchsindikatoren

Évolution intensité énergétique (thermique et électrique) (IS ch. 22<sub>tot</sub>)



Évolution intensité des émissions de GES (IS ch. 24<sub>tot</sub>)



Es ist anzumerken, dass die Indikatoren für Verbrauch und CO<sub>2</sub>-Emissionen im Jahr 2023 leicht gesunken sind im Vergleich zu 2022. Die Ursachen wurden durch ein Gutachten ermittelt und erklären sich folgendermassen:

- Die Stabilisierung der Aktivitäten der COVID-Übernahmeposition
- Die E-NNO-Lösung, die in den meisten Gebäuden des Fonds implementiert ist, wurde in die Optimierungsphase überführt.

## Energieergebnisse 2023

Im Laufe des Jahres 2023 hat der «Procimmo Residential Lemanic Fund» mehrere Initiativen zur ökologischen Nachhaltigkeit abgeschlossen, die sein kontinuierliches Engagement zur Reduzierung seiner CO<sub>2</sub>-Bilanz beweisen.

1. Der Fonds «Procimmo Residential Lemanic Fund» hat die Baugenehmigung für den Abriss und Wiederaufbau des Gebäudes an der Chemin des Sauges 32-34-36 in Lausanne erhalten. Das Projekt wird eine zusätzliche Fläche von 1'000m<sup>2</sup> schaffen und nach Abschluss der Arbeiten einen Mietertrag von rund CHF 750'000.- pro Jahr erzielen, was eine Verdoppelung des derzeitigen Mietertrages bedeutet.



Das geplante Gebäude wird nach den drei Säulen der nachhaltigen Entwicklung mit dem MINERGIE Performance- und dem SNBS-Label zertifiziert. Infolgedessen wird der theoretische Verbrauch des geplanten Gebäudes etwa zehnmal niedriger sein als der des bestehenden Gebäudes. Die Umsetzung dieses Projekts hat einen Einfluss von ca. -3% auf die Dekarbonisierung des Portfolios des « Procimmo Residential Lemanic Fund »

2. Der Fonds «Procimmo Residential Lemanic Fund» hat im Oktober 2023 die Inbetriebnahme der neuen Photovoltaikanlage auf dem Dach am Chemin du Trabandan 28 in Lausanne gefeiert. Die Anlage umfasst 695 m<sup>2</sup> Solarpaneele mit einer Spitzenleistung von 145,4 kW. Die jährliche Stromproduktion dieser Anlage wird auf 147'690 kWh/Jahr geschätzt, was einer Vermeidung von 15,5 T CO<sub>2</sub>-Äquivalent pro Jahr entspricht. Die Eigenverbrauchsquote wird auf 20% geschätzt und bleibt entwicklungsfähig, je nach Bereitschaft der Mieter des Geländes, sich an die Anlage anzuschließen, um von lokalem und kohlenstofffreiem Strom zu profitieren, der unter den Marktpreisen verkauft wird.



Diese Leistungen zeugen vom konkreten Engagement des Fonds «Procimmo Residential Lemanic Fund» für die Umwelt und seinem aktiven Beitrag zur Umstellung auf eine nachhaltigere Wirtschaft.

## Ausblick

- Die Realisierbarkeit der Hauptmassnahme der Vermögensverwalterin bis 2030 bleibt weiterhin für die Vermögensverwalterin erreichbar. Dazu werden die umfassenden Renovierungen in Abstimmung mit den Dividendenzielen des Fonds sorgfältig geplant. Immobilienentwicklungen dienen auch als finanzieller Hebel, um die Renovierung des Bestands zu beschleunigen, während die Performance des Fonds erhalten bleibt. Subventionen, Zertifizierungen und damit verbundene zulässige Mieterhöhungen sind Teil dieses Ansatzes.
- In einem Pilotgebäude ist ein Projekt zur Optimierung des Wasserverbrauchs geplant. Dazu wird das gesamte Pilotgebäude mit wassersparenden Sprudlern und Mischbatterien ausgestattet. Alle Sanitäreanlagen werden überprüft und repariert, um sicherzustellen, dass keine Lecks vorhanden sind. Falls die Ergebnisse überzeugend sind, könnte diese Vorgehensweise anschliessend auf alle Gebäude ausgeweitet werden.
- Schliesslich wird derzeit intern über eine globale Zertifizierung des « Procimmo Residential Lemanic Fund » nach bestimmten Labels wie SSREI, GRESB und REMMS nachgedacht.