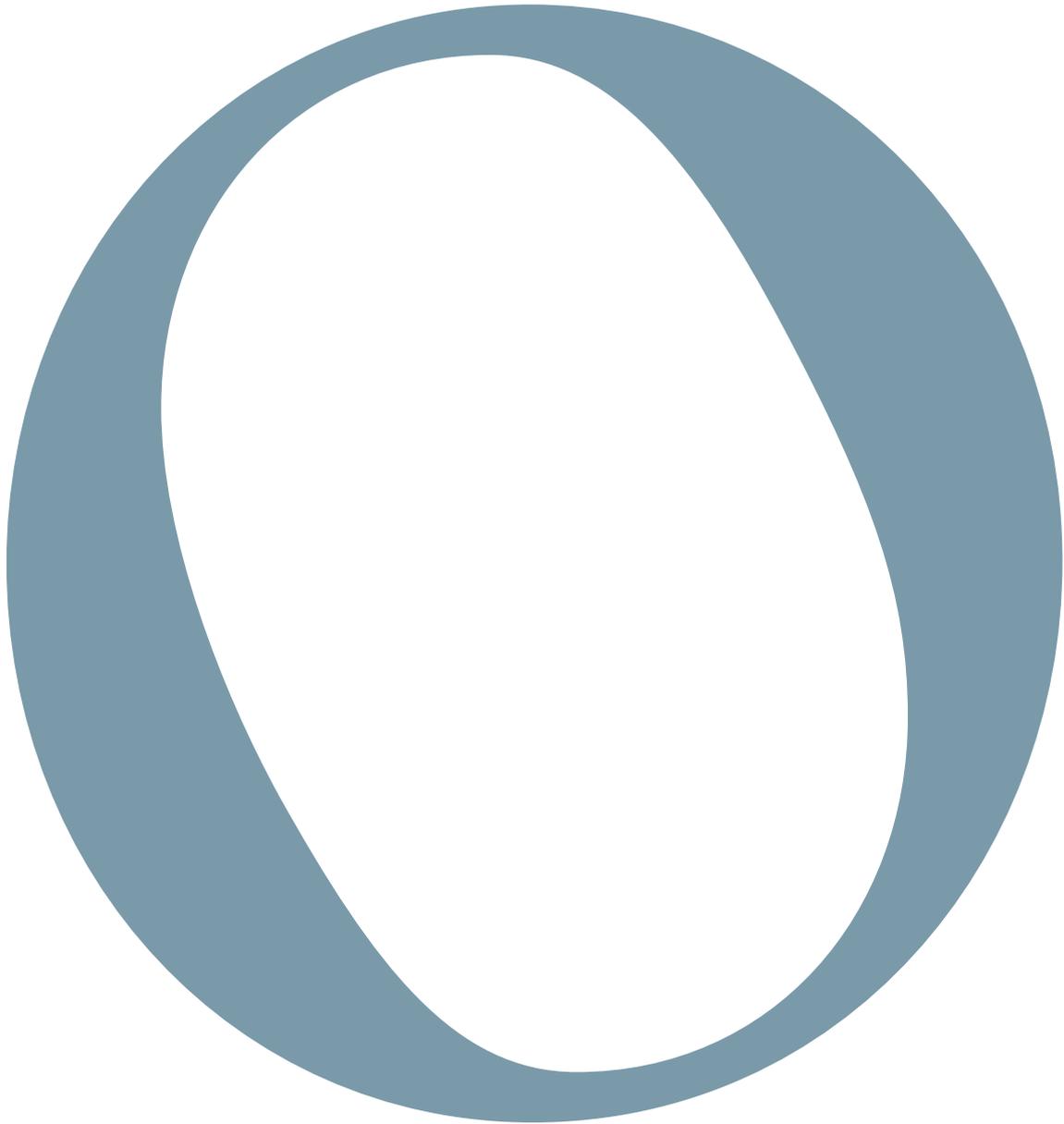


**2023 PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND**  
GEPRÜFTER JAHRESBERICHT PER 31. DEZEMBER 2023





pachacamac  
Rue de Genève 11

Centre Ville  
Sant-Corvasson  
Les Salines

RUE VOLTAIRE 11, GENÈVE (GE)

#### **VERWALTUNG**

Building Investments: Als von der FINMA akkreditierter Verwalter von Kollektivvermögen gestaltet Procimmo Investitionsmöglichkeiten im Immobilienmarkt. Und schafft nachhaltig Mehrwert durch die Entwicklung und das Angebot von attraktiven Geschäfts- und Wohnräumen. Für das innovative, verantwortungsvolle und unabhängige Unternehmen stehen nicht nur ökonomische, sondern auch ökologische und soziale Aspekte im Fokus. Aktuell verwaltet Procimmo einen Immobilienbestand von 4 Milliarden Franken verteilt auf fünf diversifizierte Fonds.

#### **CHARAKTERISTIK**

Der Procimmo Residential Lemanic Fund ist ein Immobilienanlagefonds, der sich auf Wohnimmobilien in der Westschweiz spezialisiert hat, insbesondere mit Fokus auf die Städte Genf und Lausanne. Die zentralen Lagen sowie die tiefen Mietzinsen der Liegenschaften machen den Fonds zu einer stabilen Investition.

#### **STRATEGIE UND ZIEL**

Das langfristige Anlageziel des Fonds besteht hauptsächlich in der Substanzerhaltung und in der Ausschüttung angemessener Erträge. Die Strategie des Fonds besteht darin, in Städten und ausserhalb der Stadtzentren in Wohnliegenschaften zu investieren und günstige Mietverträge anzubieten, um neue Mieter anzuziehen und sie langfristig zu binden. Die Immobilien weisen oft Mietzinsen auf, die unter den Marktpreisen liegen.

## Inhalt

<b>4</b>	2023 im Überblick
<b>6</b>	Geschäftsbericht
<b>10</b>	Kennzahlen
<b>14</b>	Vermögensrechnung
<b>15</b>	Erfolgsrechnung
<b>16</b>	Immobilieninventar
<b>21</b>	Käufe und Verkäufe
<b>22</b>	Hypothekarschulden
<b>24</b>	Effektive Vergütungssätze
<b>25</b>	Verwaltung und Organe
<b>26</b>	Portrait des Fonds
<b>27</b>	Anhang
<b>29</b>	Mitteilung zu Vorgängen mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung
<b>30</b>	Nachhaltige Entwicklung
<b>33</b>	Bericht der Revisionsstelle

GESAMTFONDSVERMÖGEN **510** MIO

BRUTTO-IST-RENDITE **4.71%**

FREMDFINANZIERUNGSQUOTE **27.76%**

BRUTTOMIETERTRAG **22.1** MIO

MIETPREIS PRO M<sup>2</sup>/JAHR **233** CHF

EBIT-MARGE **64.70**%

MIETAUSFALLRATE **3.28**%

# Der Anlagefonds «Procimmo Residential Lemanic Fund» schliesst das Jahr 2023 mit guten Ergebnissen ab, trotz der Auswirkungen der Schuldenkosten auf die Rentabilität.

Während dieses Zeitraums verfolgte die Vermögensverwalterin des Fonds eine erfolgreiche Portfoliorotationsstrategie und trug durch den Verkauf von fünf Gebäuden während des Geschäftsjahres, gefolgt von zwei weiteren Verkäufen Anfang 2024, zur Bereinigung des Portfolios bei.

## Finanzieller Bericht

Im Geschäftsjahr 2023 stiegen die Mieten im Vergleich zu 2022 um 2%, und das, obwohl im Laufe des Jahres fünf Immobilien verkauft wurden. Dieser Anstieg der Mieten ist insbesondere auf die erfolgreiche Vermarktung des Gebäudes an der Rue Peillonex 31-31A-33 in Chêne-Bourg (GE) und die Umsetzung der Mieterhöhungen im Zusammenhang mit der Aktualisierung des hypothekarischen Referenzzinssatzes und des SVPI zurückzuführen.

Die Kosten belaufen sich im Jahr 2023 auf CHF 15.1 Millionen CHF gegenüber 14.3 Millionen CHF im 2022 (+6%). Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf eine Erhöhung der Liegenschaftssteuern und die Auswirkungen der Entwicklung der Hypothekarzinsätze zurückzuführen. Die Gebäudebetriebskosten entwickelten sich mit einem Anstieg von 5% weniger stark.

Dank eines aktiven Managements ist es der Vermögensverwalterin gelungen, die Auswirkungen des Kostenanstiegs auf das Nettoergebnis zu begrenzen, welches CHF 7.8 Millionen (2022: CHF 8.9 Mio.) beträgt, so weit wie möglich abzuschwächen, so dass der Fonds im April 2024 eine Dividende von CHF 3.00 pro Anteil ausschütten kann.

Der Immobilienwert sank um CHF 28.8 Millionen, nachdem fünf Liegenschaften verkauft wurden,

deren Wert sich am 31.12.2022 auf CHF 32.7 Millionen belief. Bei gleichbleibendem Konsolidierungskreis stieg der Verkehrswert des Portfolios jedoch um CHF 3.9 Millionen, trotz der Dekompression der Diskontsätze für Immobilien, was auf Investitionen in Projekte und Renovierungen zurückzuführen ist.

Der Fonds weist eine Mietausfallrate von 3.28% auf, was eine Verbesserung gegenüber 2022 (3.94%) darstellt, einschliesslich 2.85% Leerstand (2022: 3.47%). Dieser Rückgang ist das Ergebnis einer kontrollierten Vermarktungspolitik der Vermögensverwalterin und dürfte 2024 dank des Verkaufs des Gebäudes an der Rue Pestalozzi 10-12 in Murten, welches einen Leerstand von 47% aufwies, erneut sinken. Die niedrige Leerstandsquote des Fonds unterstreicht die vielfältigen Qualitäten der Gebäude im Portfolio und bestätigt den Vorteil einer attraktiven geografischen Lage.

Hinsichtlich der anderen Kennzahlen bleibt die Ausschüttungsrendite mit 2.32% stabil, während der TER deutlich auf 0.73% (2022: 0.81%) sinkt. Die Fremdfinanzierungsquote sank durch den Verkauf von fünf Gebäuden im Jahr 2023 auf 27.76% und wird im ersten Quartal 2024 durch den Verkauf von zwei Gebäuden im Januar 2024 weiter sinken.

## Rückblick auf das vergangene Halbjahr

Das Jahr 2023 ist durch den Erfolg der von der Vermögensverwalterin verfolgten Arbitrage-Strategie gekennzeichnet. So wurden bis zum 31.12.2023 fünf Gebäude (Rue Pestalozzi 10-12 in Murten (FR), Rue Saint-Laurent 15-17 und Ruelle de la Vinaigrierie 3-5 in Genf (GE), Hauptstrasse 19 in Biberist (SO),

Passage Vuillermet 2-4 in Rolle (VD)) von einem Gesamtwert von CHF 33.6 Millionen verkauft. Dadurch konnten Liegenschaften aus dem Portfolio entfernt werden, deren Nettoertrage die Gesamtleistung des Fonds aufgrund ihrer nicht strategischen Lage oder unausweichlicher zukünftiger unrentabler Investitionen verschlechtert hätten. Dieser Rotationszyklus wurde im Januar 2024 durch den Verkauf des Gebäudes an der Rue du Cendrier 22 in Genf (GE) und dem Hotelbereich des Gebäudes an der Rue du Scex in Sion (VS) für insgesamt CHF 20 Millionen abgeschlossen. Die Baugenehmigung für das Gebäude an der Rue du Cendrier wurde erteilt und durch den Verkauf konnte eine kostspielige Entwicklung vermieden werden, die sich in Zukunft als wenig rentabel erweisen würde. Das Erreichen dieses Ziels in einem schwachen Transaktionsmarkt ist ein Beweis für die Liquidität der Wohnimmobilien des Fonds.

Der Vermögensverwalterin gelang es, die Mieteinnahmen des Fonds zu erhöhen, insbesondere durch die erfolgreiche Vermarktung des neuen Gebäudes an der Rue Peillonex 31-33 in Chêne-Bourg (GE). Denn dort wurden alle Wohn- und Gewerbeflächen bereits im ersten Halbjahr 2023 vermietet, was zu jährlichen Nettomieteinnahmen von CHF 1.3 Millionen führte. Darüber hinaus hat dieser Neubau in einem Entwicklungsgebiet von Genf eine Wertsteigerung von CHF 3.8 Millionen im Vergleich zum 31.12.2022 bewirkt und weist einen latenten Mehrwert von CHF 9.2 Millionen auf.

Die angekündigten energetischen Renovierungsarbeiten an der Liegenschaft in der Rue des Rosiers 8 in Granges-Paccot (FR) wurden abgeschlossen. Dank der Durchführung dieser Arbeiten konnte die Vermögensverwalterin ein ursprünglich veraltetes Gebäude auf dem Markt neu positionieren. Die wertvermehrenden Arbeiten werden sich auf die Mieten auswirken und der hypothekarische Referenzzinssatz für Mietverträge wird aktualisiert. Dies wird zu einem Anstieg der jährlichen Mieteinnahmen dieses Gebäudes um ca. 6% führen.

Im Rahmen des kontinuierlichen Renovierungsplans des verwalteten Immobilienbestandes wurden die Arbeiten an der Liegenschaft in der Bernstrasse 29-29bis in Genf im letzten Quartal 2023 abgeschlossen. Alle von diesen Arbeiten betroffenen leerstehenden Wohnungen wurden neu

vermietet, was zu einem Anstieg der jährlichen Mieteinnahmen um CHF 59'000 (+37%) führen wird, sobald die vom Kanton Genf eingeführte Mietpreisregulierung Ende 2028 ausläuft. Darüber hinaus führt die Qualität der durchgeführten Arbeiten zu einer Wertsteigerung von CHF 1 Million im Vergleich zu 2022.

## Ausblick fürs 2024

Im 2024 wird der Schwerpunkt auf der Wertsteigerung des verwalteten Portfolios liegen, welche durch eine entsprechende Entwicklungsstrategie umgesetzt wird. Die Vermögensverwalterin wird sich weiterhin auf Machbarkeitsstudien für Entwicklungen mit hoher Wertschöpfung konzentrieren. Diese Projekte können teilweise durch die Erlöse aus den oben erwähnten Verkäufen finanziert werden. Mittelfristig werden die Projekte die Mieteinnahmen des Fonds erhöhen und gleichzeitig die Energieeffizienz der Gebäude verbessern, aus denen sich der Fonds zusammensetzt. Derzeit führt die Vermögensverwalterin enge Gespräche mit den zuständigen Behörden über ein Aufstockungsprojekt für das Gebäude an der Rue du Roveray 14 in Genf (GE) und hat bereits eine von allen Beschwerden befreite öffentliche Auflage für ein Abriss- und Wiederaufbauprojekt für das Gebäude an der Chemin des Sauges 32-34-36 in Lausanne (VD) erhalten.

Darüber hinaus nutzte die Vermögensverwalterin nach der Kündigung mehrerer Mietverträge für das Gebäude an der Rue de Berne 39 in Genf (GE) die Gelegenheit, umfangreiche Renovierungsarbeiten durchzuführen. Diese Arbeiten umfassen die Einrichtung einer zentralen Heizungsanlage, die Umwandlung von zwei Büroflächen in Wohnungen und die Renovierung von drei der fünf bestehenden Wohnungen.

Schliesslich wird die Vermögensverwalterin ihre Bemühungen fortsetzen, die Erträge aus den Liegenschaften des Fonds zu steigern, indem sie in Wohnungsrenovierungen investiert, die eine attraktive Rendite abwerfen und die Mietsteigerungen aufgrund von Indexierungen und Erhöhungen des Hypothekenzinssatzes verstärkt verfolgt.

RUE DU-ROVERAY 14, GENÈVE (GE)

# VERMIETBARE FLÄCHE: 1'297 m<sup>2</sup>



HOTEL  
CHURCHILL

HOTEL CHURCHILL

RESTAURANT - BAR -



exceptés





MUSIC *South Club* RESTAURANT - BAR - MUSIC

Rue des  
Simpson

Rue  
DU BOUYER  
1000  
Genève

*South Club*

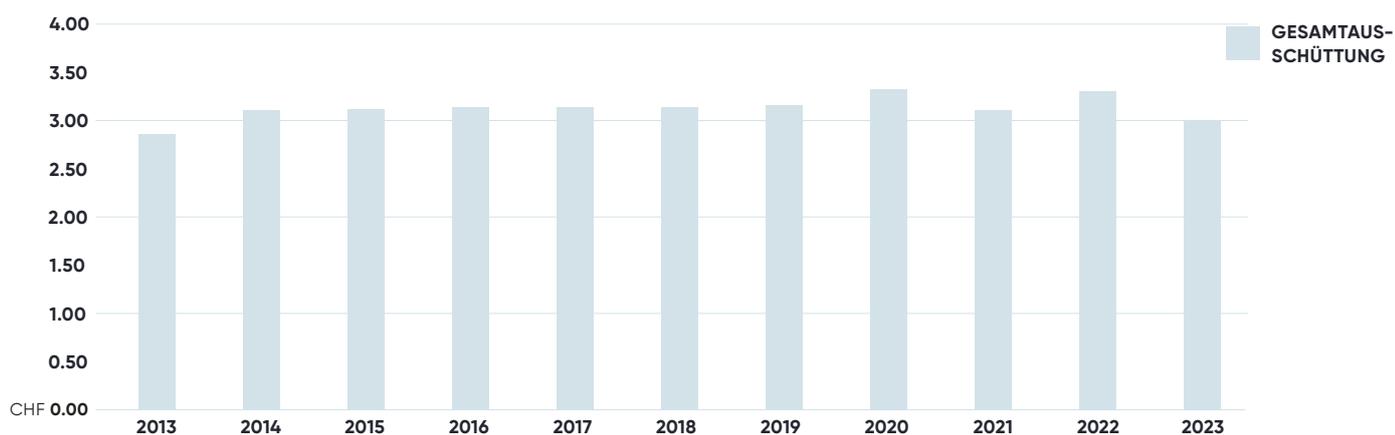
# Kennzahlen

## Vermögenswerte

	<b>31.12.2023</b> CHF	<b>31.12.2022</b> CHF
Gesamtfondsvermögen	510'477'055.23	540'722'175.07
Nettofondsvermögen	355'823'916.09	362'539'650.07
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	502'400'760.00	490'676'720.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	0.00	40'530'000.00

	ANTEILE IM UMLAUF	NETTOFONDSVER- MÖGEN CHF	NETTOINVENTARWERT PRO ANTEIL CHF	AUSSCHÜTTUNG DES KAPITALGEWINNS PRO ANTEIL CHF	AUSSCHÜTTUNG DES REINGEWINNS PRO ANTEIL CHF	GESAMTAUS- SCHÜTTUNG CHF
31.12.2021	2'610'132	357'681'971	137.05	0.00	3.10	3.10
31.12.2022	2'610'132	362'539'650	138.90	0.00	3.30	3.30
31.12.2023	2'610'132	355'823'916	136.32	0.00	3.00	3.00

## Bezahlte Dividenden



## Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Mietausfallrate <sup>1</sup>	3.28%	3.94%
Fremdfinanzierungsquote	27.76%	30.67%
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	64.70%	68.09%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0.73%	0.81%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV)	1.13%	1.09%
Eigenkapitalrendite (ROE)	0.52%	3.62%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	0.89%	2.83%
Ausschüttungsrendite	2.32%	2.32%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	100.17%	97.09%
Agio/Disagio	-5.00%	2.23%
Anlagerendite	0.53%	3.70%

## Performance Procimmo Residential Lemanic Fund

	<b>SEIT BESTEHEN DES FONDS</b>	<b>31. DEZEMBER 2023</b>	<b>31. DEZEMBER 2022</b>
Procimmo Residential Lemanic Fund	68.45%	-6.49%	-12.40%
SXI Real Estate® Funds TR	91.13%	5.03%	-15.17%

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.

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



34



# Vermögensrechnung

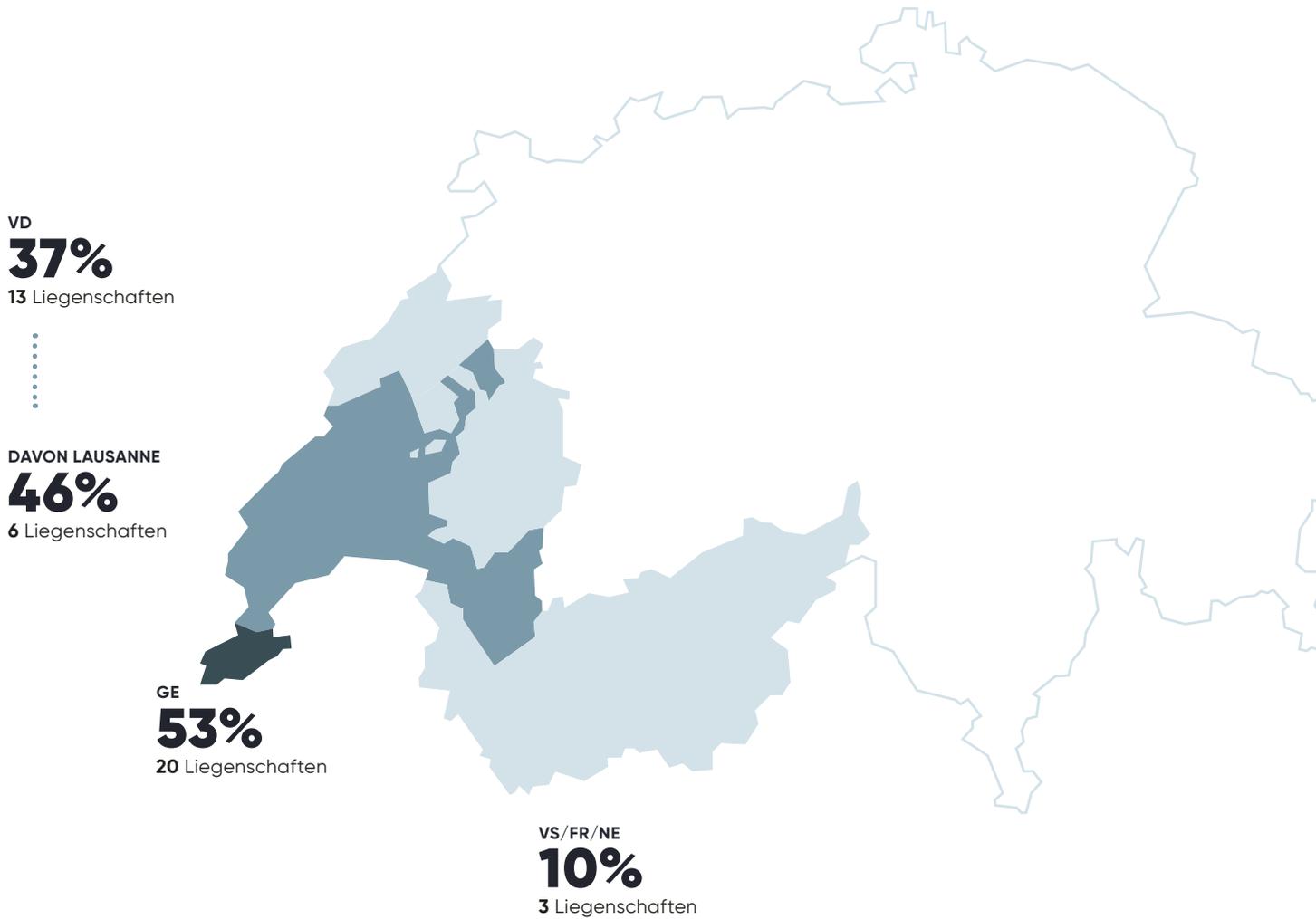
		31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
<b>AKTIVEN</b>	Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	779'633.09	3'151'524.93
	Grundstücke, aufgeteilt in:		
	Wohnbauten	284'738'000.00	241'145'000.00
	Kommerziell genutzte Liegenschaften	132'312'760.00	131'572'720.00
	Gemischte Bauten	85'350'000.00	117'959'000.00
	Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0.00	40'530'000.00
	<b>TOTAL GRUNDSTÜCKE</b>	<b>502'400'760.00</b>	<b>531'206'720.00</b>
	Sonstige Vermögenswerte	7'296'662.14	6'363'930.14
	<b>GESAMTFONDSVERMÖGEN ABZÜGLICH</b>	<b>510'477'055.23</b>	<b>540'722'175.07</b>
<b>PASSIVEN</b>	Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
	Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	44'160'000.00	96'682'000.00
	Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	5'591'929.14	5'895'154.00
	Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
	Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	95'300'000.00	66'243'000.00
	<b>NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN</b>	<b>365'425'126.09</b>	<b>371'902'021.07</b>
	Geschätzte Liquidationssteuern	-9'601'210.00	-9'362'371.00
	<b>NETTOFONDSVERMÖGEN</b>	<b>355'823'916.09</b>	<b>362'539'650.07</b>
<b>VERÄNDERUNG DES NETTOFONDS-VERMÖGENS</b>	Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	362'539'650.07	357'681'971.41
	Ausschüttung	-8'613'435.60	-8'091'409.20
	Saldo aus dem Anteilverkehr	0.00	0.00
	Gesamterfolg	1'897'701.62	12'949'087.86
	<b>NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES</b>	<b>355'823'916.09</b>	<b>362'539'650.07</b>
<b>BEWEGUNGEN DES ANTEILE IM UMLAUF</b>	Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	2'610'132	2'610'132
	Anzahl ausgegebene Anteile	0	0
	Anzahl zurückgenommene Anteile	0	0
	<b>STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES</b>	<b>2'610'132</b>	<b>2'610'132</b>
	<b>NETTOINVENTARWERT PRO ANTEIL</b>	<b>136.32</b>	<b>138.90</b>

# Erfolgsrechnung

		01.01.2023 31.12.2023 CHF	01.01.2022 31.01.2022 CHF
<b>ERTRÄGE</b>	Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	22'112'732.38	21'637'982.25
	Aktivierte Bauzinsen	221'181.53	987'269.08
	Übrige Erträge	486'782.45	505'576.22
	Auflösung Provisionen für zweifelhafte Debitoren	93'499.49	0.00
	<b>TOTAL ERTRÄGE ABZÜGLICH</b>	<b>22'914'195.85</b>	<b>23'130'827.55</b>
<b>AUFWAND</b>	Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	2'824'757.84	2'005'040.46
	Unterhalt und Reparaturen	1'872'403.58	2'096'278.39
	Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in :		
	Liegenschaftsaufwand	2'741'382.06	2'232'462.30
	Liegenschaftssteuern	750'955.00	565'129.00
	Verwaltungsaufwand	804'519.00	824'105.09
	Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	0.00	102'182.50
	Steuern auf Einkommen und Vermögen	3'017'078.00	2'980'063.50
	Schätzungs- und Prüfaufwand	148'458.10	140'295.94
	Reglementarische Vergütungen :		
	an die Fondsleitung	2'573'761.46	2'991'390.15
	an die Depotbank	180'490.07	178'525.25
	an die Depotbank - Ausschüttungskommission	43'067.18	40'457.05
	Sonstiger Aufwand	139'855.03	103'156.28
	<b>TOTAL AUFWAND</b>	<b>15'096'727.32</b>	<b>14'259'085.91</b>
	<b>NETTOERTRAG</b>	<b>7'817'468.53</b>	<b>8'871'741.64</b>
	Realisierte Kapitalgewinne	1'767'753.14	0.00
	Realisierte Kapitalverluste	3'505'560.96	160'164.87
	<b>REALISierter ERFOLG</b>	<b>6'079'660.71</b>	<b>8'711'576.77</b>
	Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	-3'943'120.09	5'784'745.09
	Liquidationssteuern (Veränderung)	-238'839.00	-1'547'234.00
	<b>GESAMTERFOLG</b>	<b>1'897'701.62</b>	<b>12'949'087.86</b>
<b>VERWENDUNG DES ERFOLGES</b>	Nettoertrag	7'817'468.53	8'871'741.64
	Ausschüttbarer Kapitalgewinn des Rechnungsjahres	1'767'753.14	0.00
	Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	823'393.54	565'087.50
	Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr	905'325.40	905'325.40
	<b>ZUR VERTEILUNG VERFÜGBARER BETRAG</b>	<b>11'313'940.61</b>	<b>10'342'154.54</b>
	Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	7'830'396.00	8'613'435.60
	Ausschüttung des Kapitalgewinns	0.00	0.00
	<b>ZUR AUSZAHLUNG AN DIE ANLEGER VORGESEHENER BETRAG</b>	<b>7'830'396.00</b>	<b>8'613'435.60</b>
	<b>VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG</b>		
	Ordentlicher Ertrag	810'466.07	823'393.54
	Kapitalgewinn	2'673'078.54	905'325.40
	<b>VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG</b>	<b>3'483'544.61</b>	<b>1'728'718.94</b>

# Immobilieninventar

Geografische Verteilung (in % der Marktwerte)



# Immobilieninventar

## Geografische Auflistung

### Wohnbauten

		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	10'741'537	9'940'000	410'642	2.73%
<b>GE</b>	<b>CAROUGE</b>				
	Rue de Lancy 6	4'486'825	7'150'000	269'161	0.33%
	<b>CHÊNE-BOURG</b>				
	Rue Peillonex 31-31A-33	36'702'956	44'300'000	954'258	4.90%
	<b>GENÈVE</b>				
	Rue du Beulet 1A	6'813'202	9'030'000	345'812	1.50%
	<b>MEYRIN</b>				
	Chemin de la Tour 4-6-8	9'165'885	12'700'000	564'952	0.08%
	<b>ONEX</b>				
	Rue du Vieux-Moulin 7	10'456'097	13'230'000	529'361	0.51%
	<b>THÔNEX</b>				
	Chemin des Deux-Communes 15-17	13'272'234	15'160'000	635'311	0.03%
	Chemin des Deux-Communes 25-27-29	25'202'850	28'920'000	1'209'948	0.31%
	<b>VERNIER</b>				
	Avenue Louis-Pictet 10-10B	20'846'355	30'500'000	1'268'439	0.00%
<b>NE</b>	<b>LA CHAUX-DE-FONDS</b>				
	Rue du Bois-Noir 15-17-19-21-23	15'671'479	13'980'000	931'285	7.80%
<b>VD</b>	<b>AIGLE</b>				
	Pré d'Emoz / Ch. de Bel-Horizon 1	10'152'608	11'520'000	581'725	0.63%
	<b>CRISSIER</b>				
	Rue des Alpes 59-63	29'767'542	37'420'000	1'431'583	0.41%
	<b>LAUSANNE</b>				
	Avenue de Sévery 2	7'799'331	7'910'000	372'765	0.00%
	Chemin du Levant 147	6'264'835	8'904'000	409'269	0.00%
	Chemin des Sauges 32-34-36	5'379'174	5'795'000	283'049	0.00%
	Route Aloys-Fauquez 36-38 / Ch. de la Motte 1	10'899'611	12'770'000	489'128	0.10%
	<b>ST-CERGUE</b>				
	Rue de la Gare 8	9'890'473	8'291'000	383'001	0.00%
	<b>VEVEY</b>				
	Avenue de Gilamont 30-32	6'201'011	7'218'000	344'387	0.00%
	<b>TOTAL</b>	<b>239'714'005</b>	<b>284'738'000</b>	<b>11'414'077</b>	

<sup>1</sup> vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

<sup>2</sup> Per 31.12.2023 sind die renovationsbedingten Leerstände nicht enthalten.

## Kommerziell genutzte Liegenschaften

		GESTEHUNGSKOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN <sup>1</sup> CHF	LEERSTÄNDE GESAMT <sup>2</sup>
<b>GE</b>	<b>GENÈVE</b>				
	Rue de Berne 39	4'313'636	5'400'000	217'160	7.57%
	Rue du Cendrier 22-22A / Rue Kléberg 23	15'086'516	12'360'000	200'076	0.00%
	Rue Du-Roveray 14	10'442'770	11'880'000	401'610	7.01%
	Rue de Hesse 1	6'433'756	6'790'000	279'236	0.00%
<b>VD</b>	<b>GLAND</b>				
	Avenue du Mont-Blanc 31-33	19'836'846	20'220'000	1'156'407	7.25%
	<b>LAUSANNE</b>				
	Chemin du Trabandan 28	25'639'896	27'810'000	1'595'764	0.94%
	Rue Saint-Martin 9-11	19'947'699	23'530'000	1'142'801	0.00%
<b>VS</b>	<b>SION</b>				
<sup>(3)</sup>	Rue du Scex	23'187'803	24'322'760	1'330'471	0.00%
	<b>TOTAL</b>	<b>124'888'920</b>	<b>132'312'760</b>	<b>6'323'524</b>	

## Gemischte Bauten

		GESTEHUNGSKOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN <sup>1</sup> CHF	LEERSTÄNDE GESAMT <sup>2</sup>
<b>GE</b>	<b>GENÈVE</b>				
	Rue de Berne 29-29bis	11'380'662	12'420'000	308'475	4.59%
	Rue de Berne 33	9'163'853	8'493'000	284'893	0.00%
	Rue de Berne 35	4'459'279	5'210'000	213'348	0.00%
	Rue de Berne 37	6'694'947	6'251'000	187'733	5.96%
	Rue de Neuchâtel 4	9'600'412	9'650'000	340'285	1.80%
	Rue Ferrier 2-4	9'880'429	10'420'000	496'430	1.79%
	Rue Liotard 4	4'501'290	4'920'000	222'788	0.00%
	Rue Voltaire 11 / Rue du Vuache 1	10'010'700	12'200'000	482'373	0.00%
<b>VD</b>	<b>BIÈRE</b>				
	Rue du Flon 1-3	10'382'533	10'190'000	463'387	0.18%
	<b>COSSONAY</b>				
	Rue des Laurelles 6	4'574'248	5'596'000	236'085	9.75%
	<b>TOTAL</b>	<b>80'648'352</b>	<b>85'350'000</b>	<b>3'235'797</b>	

<sup>1</sup> vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

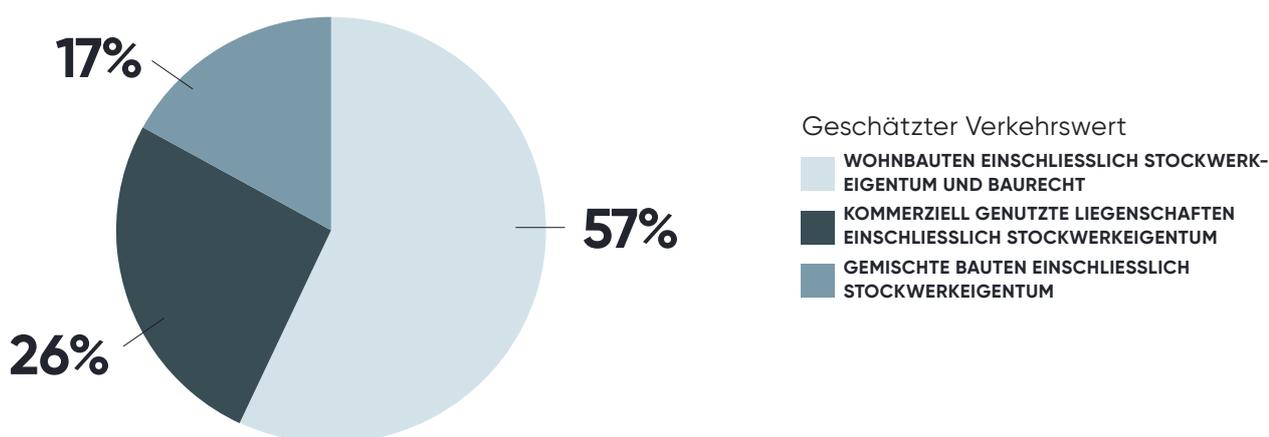
<sup>2</sup> Per 31.12.2023 sind die renovationsbedingten Leerstände nicht enthalten.

<sup>3</sup> Liegenschaften in Stockwerkeigentum

# Immobilieninventar

## Auflistung nach Gebäudetypen

	GESTEHUNGSKOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN <sup>1</sup> CHF	LEERSTÄNDE GESAMT <sup>2</sup>
Wohnbauten einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht	239'714'005	284'738'000	11'414'077	
Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum	124'888'920	132'312'760	6'323'524	
Gemischte Bauten einschliesslich Stockwerkeigentum	80'648'352	85'350'000	3'235'797	
<b>TOTAL</b>	<b>445'251'278</b>	<b>502'400'760</b>	<b>22'112'732 <sup>3</sup></b>	<b>2.85%</b>



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

Coop SA, Mieter in Sion, Mieteinnahmen: CHF 1'202'833

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.

<sup>1</sup> vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

<sup>2</sup> Per 31.12.2023 sind die renovationsbedingten Leerstände nicht enthalten.

<sup>3</sup> Die realisierten Bruttoerträge von CHF 22'112'732 beinhalten die Liegenschaften "Pestalozzi 10-12 und Rue de Berne 15" in Murten, "Rue Saint-Laurent 15-17" in Genf, Ruelle de la Vinaigrerie 3-5 in Genf, "Rue Centrale 57" in Bex, "Hauptstrasse 19" in Biberist, "Passage Vuillermet 2-4" in Rolle die am 31.12.2023 nicht mehr Teil des Immobilienbestands waren.

Die Bruttoeinnahmen aus diesen Liegenschaften belaufen sich bis zu ihren Verkäufen auf CHF 1'139'335. Daraus ergibt sich ein Gesamtbetrag von CHF 22'112'732 an Bruttoeinnahmen.

RUE DES ALPES 59-63, CRISSIER (VD)

# VERMIETBARE FLÄCHE: 4'676 m<sup>2</sup>



# Käufe und Verkäufe

## Käufe

In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liegenschaftskäufe statt.

## Verkäufe

VERKAUFTE IMMOBILIEN	DATUM <sup>1</sup>	ANTRITTSDATUM	VERKAUFSPREIS (CHF)
<b>FR MORAT</b>			
Rue Pestalozzi 10-12, Rue de Berne 15	01.12.2023	01.12.2023	7'300'000.00
<b>GE GENÈVE</b>			
Rue Saint-Laurent 15-17	13.10.2023	13.10.2023	12'178'000.00
Ruelle de la Vinaigrerie 3-5	13.10.2023	13.10.2023	4'822'000.00
<b>SO BIBERIST</b>			
Hauptstrasse 19	01.12.2023	01.12.2023	3'700'000.00
<b>VD ROLLE</b>			
Passage Vuillermet 2-4	28.09.2023	05.09.2023	5'600'000.00

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

# Hypothekarschulden

## Im Detail

	ZINSSATZ	AUFNAHME-DATUM	VERFALLS-DATUM	KAPITAL PER 31.12.2022	AUFGENOMMEN	ZURÜCKBEZAHLT	KAPITAL PER 31.12.2023	
KURZFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (<1 JAHR)	0.78%	23.09.2022	10.01.2023	1'000'000	0	1'000'000	0	
	0.82%	28.09.2022	10.01.2023	4'972'000	0	4'972'000	0	
	0.83%	29.09.2022	10.01.2023	3'000'000	0	3'000'000	0	
	0.83%	30.09.2022	10.01.2023	10'400'000	0	10'400'000	0	
	0.85%	30.09.2022	10.01.2023	6'700'000	0	6'700'000	0	
	0.85%	10.10.2022	10.01.2023	9'000'000	0	9'000'000	0	
	0.86%	18.10.2022	10.01.2023	3'275'000	0	3'275'000	0	
	0.90%	09.11.2022	10.01.2023	5'000'000	0	5'000'000	0	
	0.98%	28.11.2022	10.01.2023	7'255'000	0	7'255'000	0	
	0.75%	29.12.2021	31.01.2023	4'330'000	0	4'330'000	0	
	0.75%	03.01.2022	31.01.2023	10'000'000	0	10'000'000	0	
	0.75%	19.04.2022	19.04.2023	10'000'000	0	10'000'000	0	
	0.40%	29.04.2020	29.04.2023	1'500'000	0	1'500'000	0	
	0.50%	21.12.2022	05.05.2023	5'250'000	0	5'250'000	0	
	1.73%	06.05.2021	30.06.2023	40'000	0	40'000	0	
	0.30%	29.06.2023	08.09.2023	0	600'000	600'000	0	
	1.73%	18.04.2023	20.10.2023	0	10'000'000	10'000'000	0	
	0.35%	30.01.2023	24.10.2023	0	14'500'000	14'500'000	0	
	1.73%	27.04.2023	24.10.2023	0	1'500'000	1'500'000	0	
	0.90%	12.10.2018	31.10.2023	9'000'000	0	9'000'000	0	
	0.90%	25.10.2018	31.10.2023	6'000'000	0	6'000'000	0	
	1.70%	03.05.2023	30.11.2023	0	5'000'000	5'000'000	0	
	1.70%	27.04.2023	30.11.2023	0	8'000'000	8'000'000	0	
	2.00%	31.10.2023	06.12.2023	0	15'000'000	15'000'000	0	
	2.00%	31.10.2023	06.12.2023	0	15'000'000	15'000'000	0	
	2.00%	10.01.2023	31.03.2024	0	50'602'000	15'100'000	35'502'000	
	0.65%	31.07.2019	31.07.2024	6'500'000	0	0	6'500'000	
	0.81%	30.10.2019	30.10.2024	2'158'000	0	0	2'158'000	
		<b>1.75% <sup>1</sup></b>			<b>105'380'000</b>	<b>120'202'000</b>	<b>181'422'000</b>	<b>44'160'000</b>

<sup>1</sup> Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz

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

	ZINSSATZ	AUFNAHME-DATUM	VERFALLS-DATUM	KAPITAL PER 31.12.2022	AUFGENOMMEN	ZURÜCKBE-ZAHLT	KAPITAL PER 31.12.2023
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (VON 1 BIS 5 JAHREN)	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	810'000	0	60'000	750'000
	1.82%	10.11.2023	31.10.2027	0	5'000'000	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
	<b>2.18%<sup>1</sup></b>			<b>27'185'000</b>	<b>5'000'000</b>	<b>60'000</b>	<b>32'125'000</b>
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (>5 JAHREN)	1.65%	09.09.2015	29.06.2029	9'200'000	0	0	9'200'000
	1.65%	09.09.2015	29.06.2029	240'000	0	160'000	80'000
	1.72%	29.11.2023	29.11.2029	0	5'000'000	0	5'000'000
	1.62%	01.12.2023	29.11.2030	0	5'500'000	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	3'760'000	740'000	0	4'500'000
	1.73%	01.08.2012	31.07.2031	7'175'000	0	0	7'175'000
	1.73%	01.10.2012	31.07.2031	1'715'000	0	765'000	950'000
	2.15%	16.03.2023	15.06.2032	0	10'000'000	0	10'000'000
	2.10%	17.03.2023	17.03.2033	0	5'000'000	0	5'000'000
	2.16%	01.07.2023	29.06.2033	0	7'500'000	0	7'500'000
		<b>1.85%<sup>1</sup></b>			<b>30'360'000</b>	<b>33'740'000</b>	<b>925'000</b>
	<b>1.90%<sup>1</sup></b>		<b>4.40<sup>2</sup></b>	<b>162'925'000</b>	<b>158'942'000</b>	<b>182'407'000</b>	<b>139'460'000</b>

1 Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz

2 Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren)

# Effektive Vergütungssätze

## Entschädigung der Fondsleitung

	MAXIMALSATZ	EFFEKTIVER SATZ
Verwaltungskommission	1.20%	0.71%
Ausgabekommission	5.00%	N/A
Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	2.07%
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften <sup>1</sup>	6.00%	3.65%
Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	0.52%

## Entschädigung der Depotbank

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.-

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

Baufträge und Investitionen in Liegenschaften:  
CHF 1'984'790.00

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

# Verwaltung und Organe

## PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND

Fondsleitung	<b>Solutions &amp; Funds SA</b> Promenade de Castellane 4 1110 Morges
Depotbank	<b>Banque Cantonale Vaudoise</b> Place St François 14 1001 Lausanne
Vermögensverwalterin	<b>Procimmo SA</b> Rue de Lausanne 64 1020 Renens
Fund Manager	<b>Richard DAHDAH</b>
Prüfgesellschaft	<b>PricewaterhouseCoopers SA</b> Avenue Giuseppe-Motta 50 1211 Genève 2
Schätzungsexperten	<b>Jones Lang LaSalle (Geneva) SA, Genève</b> Verantwortliche Personen: Mme Olivia Siger und M. Daniel Schneider  <b>Wüest Partner, Zürich und Genève</b> Verantwortliche Personen: M. Vincent Clapasson und M. Peter Stolz  <b>IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG, Zürich</b> Verantwortliche Personen: M. Raphaël Bourquin und Mme. Roxane Montagner
Delegation sonstiger Teilaufgaben	Die Verwaltung sowie die technische Instandhaltung der Liegenschaften sind an nachfolgende Unternehmen delegiert:  <b>Agence Immobilière Martin Bagnoud, successeur Hoirie Jean-Jacques Bagnoud SA,</b> Sierra <b>Bernard Nicod SA,</b> Lausanne <b>Bory &amp; Cie Agence immobilière SA,</b> Genève <b>Naef Immobilier Genève SA,</b> Genève <b>Privera AG,</b> Gümligen  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 <b>SEG Solutions SA</b> delegiert.

# 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 & Funds SA ist seit dem 23. Oktober 2009 für die Fondsleitung verantwortlich. Damals erfolgte die erstmalige Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA.

Am 1. Dezember 2023 hat die FINMA die von der Fondsleitung und der Depotbank eingereichten Änderungen des Prospekts mit integriertem Fondsvertrag genehmigt, wie sie am 4. Dezember 2023 auf [Swissfunddata](#) publiziert wurden.

Die neuen Fondsdokumente sind per 4. Dezember 2023 in Kraft getreten und beinhalten im Wesentlichen Änderungen im Bereich Nachhaltigkeit.

Die Details zu dieser und weiteren Änderungen sind dem entsprechenden Prospekt mit integriertem Fondsvertrag vom Dezember 2023 zu entnehmen.

Der Immobilienfonds ist nicht in verschiedene Anteilklassen eingeteilt.

# 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 realisierenden Preis dar unter normalen Geschäftsabläufen und der Hypothese eines entsprechenden Engagements von Käufen und Ver-

käufen. 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 2.50% und 4.10% (real).

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.23% (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 risiko-freier Anlagen sowie immobilien-spezifischen 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 2.67% (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.

#### **Prüfgesellschaft**

Die Prüfungskosten beliefen sich auf CHF 67'608.10 für die Prüfung der Jahresrechnung. Die Prüfgesellschaft hat keine weiteren Dienstleistungen für den Fonds erbracht.

# Mitteilung zu Vorgängen mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Per 4. Dezember 2023 sind die von der FINMA am 1. Dezember 2023 bewilligten Anpassungen des Prospektes mit integriertem Fondsvertrag bewilligt worden. Sie beinhalten im Wesentlichen Änderungen im Bereich Nachhaltigkeit und wurden am 04.12.2023 auf SwissFundData publiziert. Die Details zu den Anpassungen können dem Prospekt mit integriertem Fondsvertrag entnommen werden.

## **Ereignisse nach Abschluss des Geschäftsjahres**

Im Januar 2024 verkaufte der Fonds die Liegenschaften "Rue du Cendrier 22" in Genf (GE) sowie den Hotelteil der Liegenschaft "Rue du Scex" in Sion (VS) für insgesamt CHF 20 Mio.

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

Der PRLF hat am 05.09.2023 und 14.12.2023 Transaktionen 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 Genève-Eaux-Vives (GE) hat der Fonds die Parzellen 2519, 2621 und 2623 an eine nahestehende Person verkauft. Dieser strategische Verkauf wurde im Interesse der Anleger getätigt.

Der Verkaufspreis der Parzellen 2519, 2621 und 2623 betrug CHF 17'000'000.00. Sowohl der ständige Schätzungsexperte wie auch der unabhängige Schätzungsexperte haben den Wert der Parzellen 2519, 2621 und 2623 tiefer als der verhandelte Verkaufspreis geschätzt.

Eine entsprechende Ausnahmegewilligung wurde am 07.09.2023 von der Fondsleitung bei der FINMA beantragt.

Die FINMA hat mit Schreiben vom 04.10.2023 die Ausnahmegewilligung für diesen Verkauf erteilt.

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 folgende Umweltmassnahme realisiert werden:

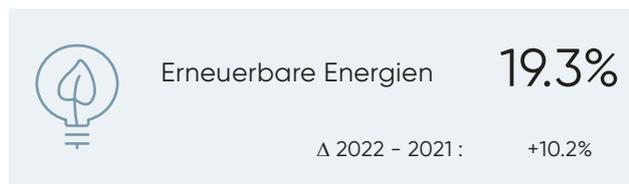
1. Die Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 40 % im Vergleich zu 2020. Der gewählte Indikator wird in Kilogramm CO<sub>2</sub> ausgedrückt, das pro m<sup>2</sup> pro Jahr emittiert wird: kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/Jahr.

## Angewandte Methodik

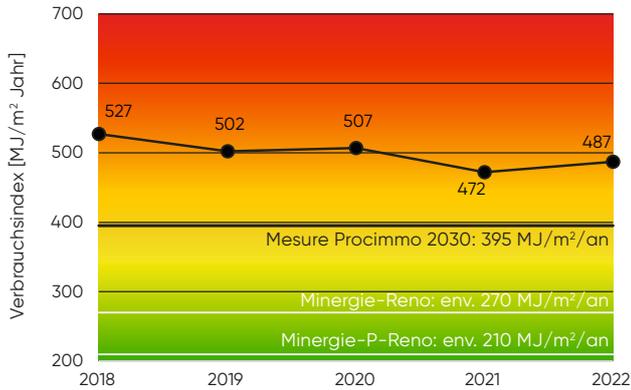
### Aspekte «Umwelt»

- 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.
- 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.

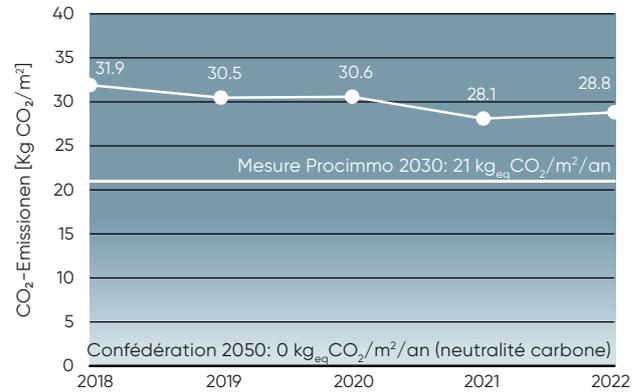
## Positionierung ESG des Portfolios des Fonds « Procimmo Residential Lemanic Fund » 2022



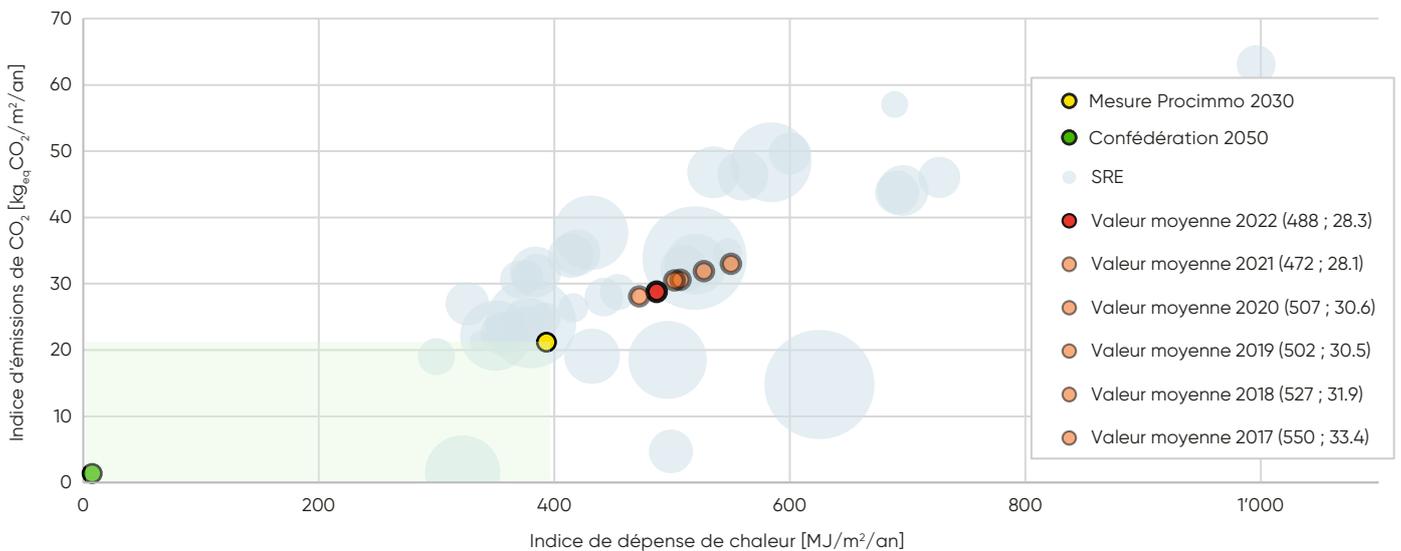
## Entwicklung Verbrauchsindex (IS ch. 22)



## Entwicklung der CO<sub>2</sub>-Intensität (IS ch. 24)



## Gebäude des PRLF 2022 Durchschnittlicher Index CO<sub>2</sub>, Energiebezugsfläche und Verbrauchsindex



Es ist anzumerken, dass die Indikatoren für Verbrauch und CO<sub>2</sub>-Emissionen im Jahr 2022 leicht angestiegen sind im Vergleich zu 2021. Die Ursachen wurden durch ein Gutachten ermittelt und erklären sich folgendermassen:

- Die Wiederaufnahme der Aktivitäten nach COVID.
- Der Verkauf einiger Gebäude in Bex, die sich positiv auf die Energieeffizienz auswirkten.
- Die Störung bestimmter technischer Anlagen (Fehlfunktion der Solarpanels, Einstellung des Heizungssystems usw.).

Für den letzten Punkt wurden Korrekturmassnahmen eingeleitet.

Die anderen Indikatoren entwickeln sich entsprechend den vom Fonds festgelegten Massnahmen positiv.

## ESG-Ergebnisse 2022

Die wichtigsten ESG-Massnahmen, die im Jahr 2022 für das Portfolio des Fonds «Procimmo Residential Lemanic Fund» unternommen wurden, sind folgende:

1. Die umfassende Renovierung des Gebäudes am Chemin des Rosiers 8 in Granges-Paccot (FR) wurde abgeschlossen, um seinen Fortbestand für die nächsten 20 Jahre zu sichern. Dabei wurden sowohl Energie- und Sicherheitsaspekte als auch die Einhaltung der Normen und der Unterhalt berücksichtigt. Die durchgeführten Arbeiten ermöglichen es, den Standard «Minergie Rénovation» zu erreichen. Nach Abschluss der Arbeiten sollte der Energieausweis des Gebäudes B-B betragen, was einer Halbierung des Energieverbrauchs des Gebäudes entspricht (von 208 auf 102 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr). Die CO<sub>2</sub>-Emissionen werden durch die Renovierung um das Siebenfache reduziert (von 46 auf 6 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/Jahr). Die Ergebnisse dieser energetischen Verbesserung werden Anfang 2024 quantifiziert.

Für diese Renovation wird eine Subvention von etwa CHF 125'000.- bereitgestellt und ein Teil der Investition wird auf die Mieten umgelegt. Schliesslich führt dieser Eingriff zu einer langfristigen Bindung der Mieter in einem ansprechenden Gebäude sowie zu einer Vereinfachung der technischen Verwaltung und Wartung des Gebäudes.

2. Unterzeichnung eines Rahmenvertrags zur Energieoptimierung mit dem Unternehmen E-nno zur Umsetzung von 35 Gebäuden.

Diese sogenannte «Smart Data»-Lösung stützt sich auf genaue Verbrauchsdaten und Algorithmen zur Anpassung der Wärmeerzeugung an die Wetterdaten. Für ausgestattete Gebäude werden Heizkosteneinsparungen zwischen 7 % und 14 % geschätzt. Die entsprechenden Ergebnisse werden bis Ende 2023 quantifizierbar sein.

3. Ersetzung der Beleuchtung in den Gemeinschaftsbereichen der Gebäude durch energiesparende Leuchten.

Der Austausch dieser Beleuchtung wurde im Jahr 2022 zu 50 % durchgeführt, hauptsächlich im Kanton Genf. Für den Rest der Gebäude ist dieser Eingriff kurzfristig geplant (innerhalb von 1 bis 3 Jahren). Der erste Teil dieses Schrittes wird den Gesamtstromverbrauch des Immobilienbestandes reduzieren und die entsprechenden Ergebnisse werden kurzfristig quantifizierbar sein.

Diese Anschlüsse betreffen 4 % der Energiebezugsfläche des Immobilienbestands des Fonds und werden 2024 wirksam. Diese stehen im Einklang mit den Zielen, die sich die Vermögensverwalterin in Bezug auf die Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen gesetzt hat.

## Ausblick

- Die Realisierbarkeit der Hauptmassnahme 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.
- Ein Projekt zur Optimierung des Wasserverbrauchs ist in einem Pilotgebäude geplant. Dazu wird das gesamte Pilotgebäude mit wassersparenden Sprudlern und Mischbatterien ausgestattet. Alle Sanitärinstallationen werden überprüft und repariert, um sicherzustellen, dass es keine Lecks gibt. Bei überzeugenden Ergebnissen würde dieser Ansatz dann 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.



Chemin des Rosiers 8, Granges Paccot (FR)

# Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Solutions & Funds SA, Morges

## Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Procimmo Residential Lemanic Fund – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 10 bis 29) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

### Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

PricewaterhouseCoopers SA, avenue Giuseppe-Motta 50, case postale, 1211 Genève 2  
Téléphone: +41 58 792 91 00, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

PricewaterhouseCoopers SA ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

## Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Anlagefonds abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutender Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

PricewaterhouseCoopers SA

Marc-Olivier Cadoche

Tiphaine Boudart

Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Prüfer

Genève, 10. April 2024

*Die französische Ausführung des Jahresberichts war Gegenstand einer Prüfung durch die Prüfgesellschaft. Daher ist es ausschliesslich dieser Ausführung, auf welche der Kurzbericht der Prüfgesellschaft Bezug nimmt.*



PROCIMMO SA, SIÈGE À RENENS

procimmo

Rue de Lausanne 64  
1020 Renens  
+41 21 651 64 30

Rue du Marché 20  
1204 Genève  
+41 22 317 10 19

Löwenstrasse 20  
8001 Zürich  
+41 43 817 70 40

[invest@procimmo.ch](mailto:invest@procimmo.ch)  
[procimmo.ch](http://procimmo.ch)

**BUILDING INVESTMENTS**