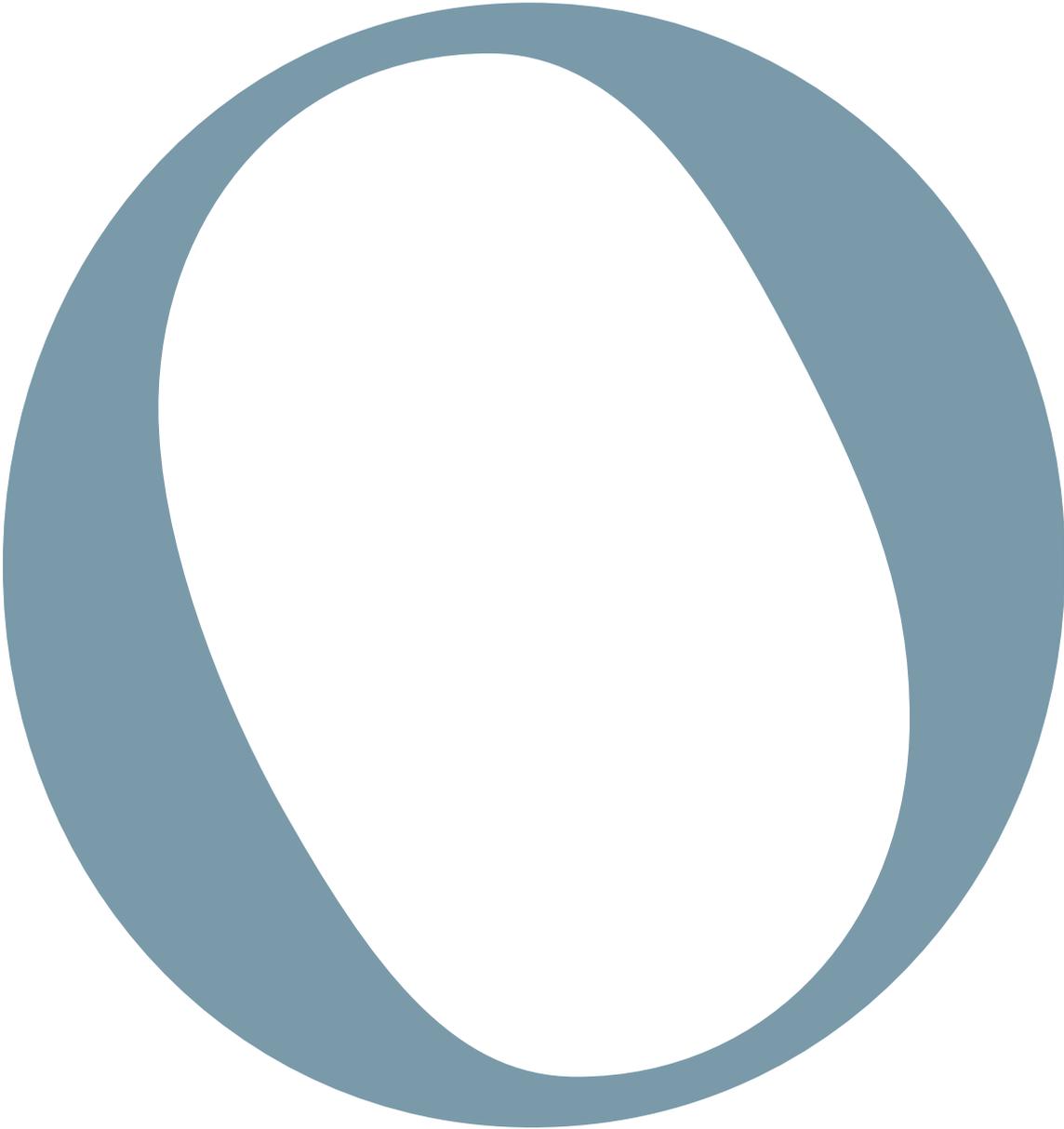


**2023 PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND**  
RAPPORT ANNUEL AUDITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2023





#### **GESTION**

Building Investments : en tant que gestionnaire de fortune collective accrédité par la FINMA, Procimmo crée des opportunités d'investissement sur le marché immobilier et crée une valeur ajoutée durable en développant et proposant des espaces commerciaux et résidentiels attrayants. Pour l'entreprise innovante, responsable et indépendante, les aspects économiques, mais aussi écologiques et sociaux sont au centre des préoccupations. Actuellement, Procimmo gère un portefeuille immobilier de 4 milliards de francs répartis sur cinq fonds diversifiés.

#### **CARACTÉRISTIQUE**

Le Procimmo Residential Lemanic Fund est un fonds de placement immobilier spécialisé dans l'immobilier résidentiel en Suisse romande, notamment dans les villes de Genève et de Lausanne. Les situations centrales ainsi que les loyers relativement bas des immeubles font de ce fonds un investissement stable.

#### **STRATÉGIE ET OBJECTIF**

L'objectif d'investissement à long terme du fonds consiste principalement à préserver la substance et à distribuer des revenus appropriés. La stratégie du fonds consiste à investir dans des immeubles résidentiels situés dans les villes et en dehors des centres urbains et à proposer des baux avantageux afin d'attirer de nouveaux locataires et de les fidéliser à long terme. Les immeubles présentent souvent des loyers inférieurs aux prix du marché.

## Table des matières

<b>4</b>	2023 en bref
<b>6</b>	Rapport annuel
<b>10</b>	Chiffres clés
<b>14</b>	Compte de fortune
<b>15</b>	Compte de résultat
<b>16</b>	Inventaire des immeubles
<b>21</b>	Liste des achats et des ventes
<b>22</b>	Dettes hypothécaires
<b>24</b>	Informations sur le taux effectif des rémunérations
<b>25</b>	Gestion et organes
<b>26</b>	Portrait du fonds
<b>27</b>	Annexe
<b>29</b>	Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière
<b>30</b>	Développement durable
<b>33</b>	Rapport de la société d'audit

FORTUNE TOTALE DU FONDS **510** MIO

RENDEMENT BRUT RÉEL **4.71%**

COEFFICIENT D'ENDETTEMENT **27.76%**

REVENUS LOCATIFS **22.1** MIO

PRIX DE LOCATION PAR M<sup>2</sup>/AN **233** CHF

MARGE EBIT **64.70**%

TAUX DE PERTE SUR LOYERS **3.28**%

# Le fonds de placement « Procimmo Residential Lemanic Fund » clôture l'année 2023 avec de bons résultats, et ce malgré l'impact du coût de la dette sur la rentabilité.

Durant cette période, le gestionnaire du fonds a mené une stratégie de rotation fructueuse, contribuant à assainir le portefeuille par la vente de cinq immeubles pendant l'année fiscale suivie de deux autres ventes début 2024.

## Rapport financier

Durant l'exercice 2023, les loyers ont augmenté de 2% par rapport à 2022 et ce malgré la vente de cinq actifs pendant l'année. Cette hausse des loyers résulte, notamment, du succès de la commercialisation de l'immeuble sis rue Peillonnex 31-31A-33 à Chêne-Bourg (GE) et de l'application des hausses de loyers liées à la mise à jour du taux hypothécaire de référence et de l'ISPC.

Concernant les charges, elles s'élèvent à CHF 15.1 millions en 2023 contre CHF 14.3 millions en 2022 (+6%). Cette hausse s'explique principalement par une augmentation des impôts fonciers et l'impact de l'évolution des taux d'intérêt hypothécaires. Enfin, les charges d'exploitation des immeubles évoluent dans une moindre mesure avec une hausse de 5%.

Ainsi, grâce à une gestion active, le gestionnaire a réussi à limiter l'impact de la hausse des charges sur le résultat net qui atteint CHF 7.8 millions (2022 : CHF 8.9 millions), permettant au fonds de distribuer, courant avril 2024, un dividende de CHF 3.00 par part.

S'agissant de la valeur des immeubles, elle baisse de CHF 28.8 millions, suite à la vente de cinq actifs

dont la valeur vénale s'élevait à CHF 32.7 millions au 31.12.2022. Cependant, à périmètre constant, le portefeuille a gagné CHF 3.9 millions de valeur, malgré les effets de décompression des taux d'actualisation des immeubles, ceci grâce aux investissements dans les projets et les rénovations.

Le fonds affiche un taux de perte sur loyers de 3.28% en amélioration par rapport à 2022 (3.94%), dont 2.85% de vacance locative (2022 : 3.47%). Cette baisse résulte d'une politique de commercialisation maîtrisée par le gestionnaire et devrait diminuer à nouveau en 2024 grâce à la vente de l'immeuble, sis rue Pestalozzi 10-12 à Morat, dont la vacance s'élevait à 47%. Le faible taux de vacance du fonds démontre les qualités intrinsèques des immeubles du portefeuille et confirme l'avantage d'un emplacement géographique attractif.

En ce qui concerne les autres indices principaux, le rendement de distribution reste stable à 2.32% tandis que le TER baisse de manière significative à 0.73% (2022 : 0.81%). Enfin, le taux d'endettement diminue pour atteindre 27.76%, grâce à la vente de cinq immeubles au cours de l'année 2023, et continuera de baisser sur le 1er trimestre 2024 consécutivement à la vente de deux immeubles en janvier 2024.

## Retour sur l'année écoulée

L'année 2023 est marquée par le succès de la stratégie d'arbitrage menée par le gestionnaire. Ainsi, au 31.12.2023, cinq immeubles ont été vendus (rue Pestalozzi 10-12 à Morat (FR), rue Saint-Lau-

rent 15-17 et ruelle de la Vinaigrierie 3-5 à Genève (GE), Hauptstrasse 19 à Biberist (SO), Passage Vuillermet 2-4 à Rolle (VD), pour un prix de vente total de CHF 33.6 millions. Cette démarche a permis de retirer du portefeuille des immeubles dont le rendement net aurait péjoré la performance globale du fonds en raison de leurs localisations non-stratégiques ou de futurs investissements peu rentables inévitables. Ce cycle de rotation s'est terminé en janvier 2024 grâce à la vente des immeubles rue du Cendrier 22 à Genève (GE) ainsi que de la partie hôtelière de l'immeuble rue du Scex à Sion (VS), pour un montant total de CHF 20 millions. L'obtention de l'autorisation de construire de l'immeuble sis rue du Cendrier a pu être valorisée, et sa vente a permis d'éviter un développement couteux dont la rentabilité future allait s'avérer faible. L'atteinte de cet objectif dans un marché transactionnel frileux prouve la liquidité des immeubles résidentiels du fonds.

Le gestionnaire a réussi à augmenter les revenus locatifs du fonds, notamment grâce à la commercialisation réussie du nouvel immeuble, sis rue Peillonex 31-33 à Chêne-Bourg (GE). En effet, l'ensemble des surfaces résidentielles et commerciales furent louées sur le premier semestre 2023, générant un revenu locatif annuel net de CHF 1.3 million. En outre, cette nouvelle construction, dans une zone à plein développement, a permis une prise de valeur de CHF 3.8 millions comparativement au 31.12.2022 et présente une plus-value latente de CHF 9.2 millions.

Les travaux de rénovation énergétique annoncés sur l'immeuble sis rue des Rosiers 8 à Granges-Paccot (FR) ont été achevés. Grâce à l'exécution de ces travaux, le gestionnaire a pu repositionner sur le marché un immeuble initialement vétuste. Les travaux à plus-value vont pouvoir être répercutés sur les loyers, et le taux hypothécaire de référence des baux sera mis à jour. Cela se traduira par une hausse des revenus locatifs annuels de l'immeuble d'environ 6%.

Poursuivant sur la dynamique de rénovation du parc immobilier sous gestion, les travaux de rénovation lourde de l'immeuble sis rue de Berne 29-29bis ont été finalisés au cours du dernier trimestre 2023. L'ensemble des appartements vacants touchés par ces travaux ont été reloués, ce qui

entraînera ainsi une hausse des revenus locatifs annuels de CHF 59'000 (+37%) dès la sortie de la période de contrôle des loyers instaurée par le canton de Genève, à savoir fin 2028. De plus, la qualité des travaux entrepris engendre une prise de valeur de CHF 1 million par rapport à 2022.

## Perspectives pour 2024

En 2024, l'accent sera mis sur la valorisation du portefeuille sous gestion grâce à une stratégie de développement pertinente. Le gestionnaire continuera de se concentrer sur les études de faisabilité des développements à forte création de valeur. Ces projets pourront être financés en partie par le produit des ventes mentionnées précédemment. À moyen terme, ils permettront d'accroître les revenus locatifs du fonds tout en améliorant les performances énergétiques des immeubles qui le composent. Actuellement, le gestionnaire est en étroite discussion avec les autorités compétentes pour un projet de surélévation sur l'immeuble sis rue du-Roveray 14 à Genève (GE), et a d'ores et déjà obtenu une mise à l'enquête publique purgée de tout recours pour un projet de démolition/ reconstruction de l'immeuble sis Chemin des Sauges 32-34-36 à Lausanne (VD).

De plus, à la suite de la résiliation de plusieurs baux sur l'immeuble sis rue de Berne 39 à Genève (GE), le gestionnaire a saisi l'opportunité d'entreprendre d'importants travaux de rénovation. Ces travaux comprennent la création d'une production de chauffage centralisée, la transformation de deux plateaux de bureaux en logement et la rénovation de trois appartements sur les cinq existants.

Enfin, le gestionnaire va maintenir ses efforts afin d'accroître les revenus générés par les immeubles du fonds en investissant dans des rénovations d'appartements générant un retour sur investissement attractif, et poursuivre un suivi accru des hausses de loyers liées aux indexations et de la hausse du taux hypothécaire.

RUE DU-ROVERAY 14, GENÈVE (GE)

**SURFACE  
LOUABLE :  
1'297 m<sup>2</sup>**





MUSIC *South Club* RESTAURANT - BAR - MUSIC

Rue des  
Simpson

Rue  
DU BOUYER  
1000  
Genève

South  
Club

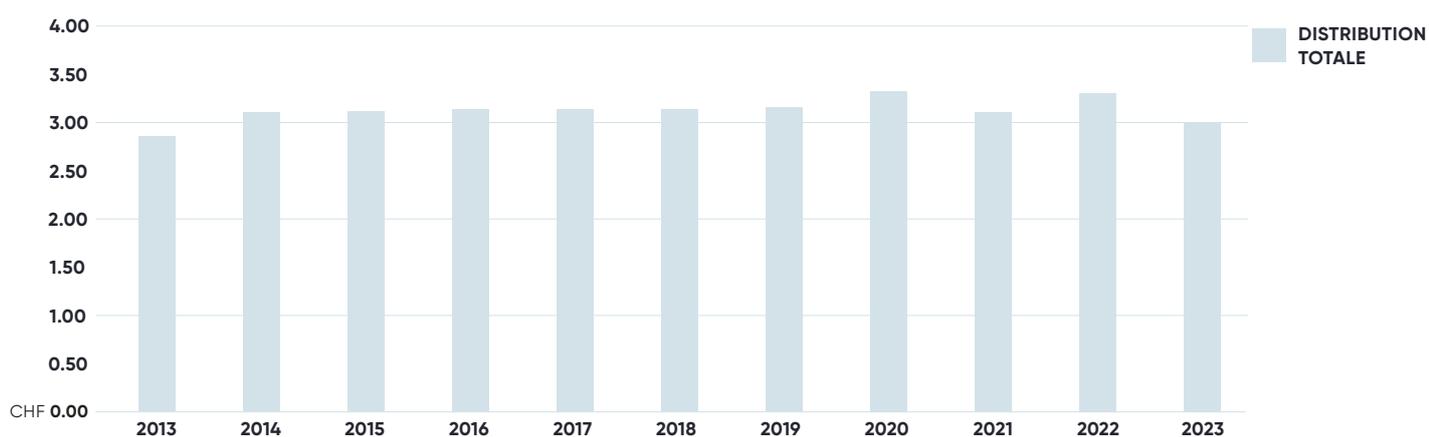
# Chiffres clés

## Actifs

	<b>31.12.2023</b> CHF	<b>31.12.2022</b> CHF
Fortune totale	510'477'055.23	540'722'175.07
Fortune nette	355'823'916.09	362'539'650.07
Valeur vénale des immeubles terminés	502'400'760.00	490'676'720.00
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain)	0.00	40'530'000.00

	PARTS EN CIRCULATION	FORTUNE NETTE CHF	VALEUR NETTE D'INVENTAIRE D'UNE PART CHF	DISTRIBUTION GAIN EN CAPITAL CHF	DISTRIBUTION RÉSULTAT NET CHF	TOTAL 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

## Dividendes payés



## Indices calculés selon la directive AMAS

	31.12.2023	31.12.2022
Taux de perte sur loyers <sup>1</sup>	3.28%	3.94%
Coefficient d'endettement	27.76%	30.67%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	64.70%	68.09%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF (GAV))	0.73%	0.81%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF (MV))	1.13%	1.09%
Rendement des fonds propres (ROE)	0.52%	3.62%
Rendement du capital investi (ROIC)	0.89%	2.83%
Rendement sur distribution	2.32%	2.32%
Coefficient de distribution	100.17%	97.09%
Agio / Disagio	-5.00%	2.23%
Rendement de placement	0.53%	3.70%

## Performance Procimmo Residential Lemanic Fund

	DEPUIS CRÉATION DU FONDS	31 DÉCEMBRE 2023	31 DÉCEMBRE 2022
Procimmo Residential Lemanic Fund	68.45%	-6.49%	-12.40%
SXI Real Estate® Funds TR	91.13%	5.03%	-15.17%

Les références aux performances et aux rendements passés ne sauraient être un indicateur de performance et de rendement courants ou futurs. Les données de performance et de rendement ne tiennent pas compte des commissions et frais qui peuvent être perçus lors de la souscription et du rachat de parts et sont calculées en considérant que le dividende brut payé a été immédiatement réinvesti dans le fonds.

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



34



# Compte de fortune

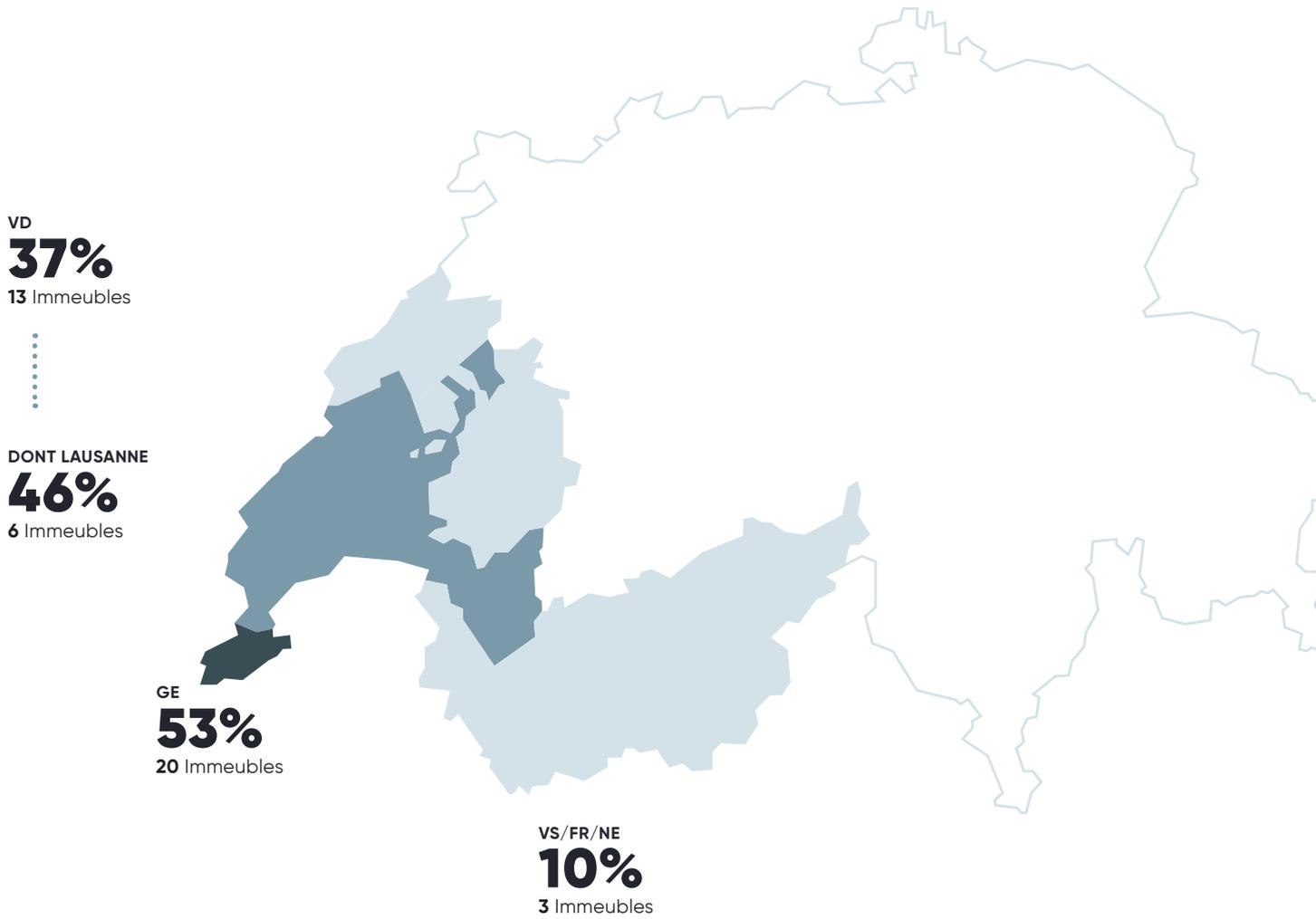
		31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
<b>ACTIFS</b>	Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	779'633.09	3'151'524.93
	Immeubles, divisés en :		
	Immeubles d'habitation	284'738'000.00	241'145'000.00
	Immeubles à usage commercial	132'312'760.00	131'572'720.00
	Immeubles à usage mixte	85'350'000.00	117'959'000.00
	Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	0.00	40'530'000.00
	<b>TOTAL DES IMMEUBLES</b>	<b>502'400'760.00</b>	<b>531'206'720.00</b>
	Autres actifs	7'296'662.14	6'363'930.14
	<b>FORTUNE TOTALE DU FONDS, DONT À DÉDUIRE</b>	<b>510'477'055.23</b>	<b>540'722'175.07</b>
<b>PASSIFS</b>	Engagements à court terme, divisés selon :		
	Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	44'160'000.00	96'682'000.00
	Autres engagements à court terme	5'591'929.14	5'895'154.00
	Engagements à long terme, divisés selon :		
	Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	95'300'000.00	66'243'000.00
	<b>FORTUNE NETTE DU FONDS AVANT ESTIMATION DES IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION</b>	<b>365'425'126.09</b>	<b>371'902'021.07</b>
	Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-9'601'210.00	-9'362'371.00
	<b>FORTUNE NETTE DU FONDS</b>	<b>355'823'916.09</b>	<b>362'539'650.07</b>
<b>VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS</b>	Fortune nette du fonds au début de l'exercice	362'539'650.07	357'681'971.41
	Distribution	-8'613'435.60	-8'091'409.20
	Solde des mouvements de parts	0.00	0.00
	Résultat total	1'897'701.62	12'949'087.86
	<b>FORTUNE NETTE DU FONDS À LA FIN DE L'EXERCICE</b>	<b>355'823'916.09</b>	<b>362'539'650.07</b>
<b>NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION</b>	Situation au début de l'exercice	2'610'132	2'610'132
	Nombre de parts émises	0	0
	Nombre de parts rachetées	0	0
	<b>SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE</b>	<b>2'610'132</b>	<b>2'610'132</b>
	<b>VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR PART</b>	<b>136.32</b>	<b>138.90</b>

# Compte de résultat

		01.01.2023 31.12.2023 CHF	01.01.2022 31.01.2022 CHF
<b>REVENUS</b>	Loyers (rendements bruts)	22'112'732.38	21'637'982.25
	Intérêts intercalaires portés à l'actif	221'181.53	987'269.08
	Autres revenus	486'782.45	505'576.22
	Dissolution(s) des provisions pour débiteurs douteux	93'499.49	0.00
	<b>TOTAL DES REVENUS, DONT À DÉDUIRE</b>	<b>22'914'195.85</b>	<b>23'130'827.55</b>
<b>CHARGES</b>	Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	2'824'757.84	2'005'040.46
	Entretien et réparations	1'872'403.58	2'096'278.39
	Administration des immeubles, divisés en :		
	Frais liés aux immeubles	2'741'382.06	2'232'462.30
	Impôts fonciers	750'955.00	565'129.00
	Frais d'administration	804'519.00	824'105.09
	Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	0.00	102'182.50
	Impôts revenus et fortune	3'017'078.00	2'980'063.50
	Frais d'estimation et d'audit	148'458.10	140'295.94
	Rémunérations réglementaires versées :		
	A la direction	2'573'761.46	2'991'390.15
	A la banque dépositaire	180'490.07	178'525.25
	A la banque dépositaire - Commissions sur distribution	43'067.18	40'457.05
	Autres charges	139'855.03	103'156.28
	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>15'096'727.32</b>	<b>14'259'085.91</b>
	<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>7'817'468.53</b>	<b>8'871'741.64</b>
	Gains en capitaux réalisés, y compris impôt sur le gain réalisé	1'767'753.14	0.00
	Pertes en capitaux réalisées	3'505'560.96	160'164.87
	<b>RÉSULTAT RÉALISÉ</b>	<b>6'079'660.71</b>	<b>8'711'576.77</b>
	Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	-3'943'120.09	5'784'745.09
	Impôts en cas de liquidation (variation)	-238'839.00	-1'547'234.00
	<b>RÉSULTAT TOTAL</b>	<b>1'897'701.62</b>	<b>12'949'087.86</b>
<b>UTILISATION DU RÉSULTAT</b>	Résultat net	7'817'468.53	8'871'741.64
	Gain en capital de l'exercice pouvant être distribué	1'767'753.14	0.00
	Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	823'393.54	565'087.50
	Report de gain en capital de l'exercice précédent	905'325.40	905'325.40
	<b>RÉSULTAT DISPONIBLE POUR ÊTRE RÉPARTI</b>	<b>11'313'940.61</b>	<b>10'342'154.54</b>
	Distribution revenus	7'830'396.00	8'613'435.60
	Distribution gain en capital	0.00	0.00
	<b>RÉSULTAT PRÉVU POUR ÊTRE VERSÉ AUX INVESTISSEURS</b>	<b>7'830'396.00</b>	<b>8'613'435.60</b>
	<b>REPORT À NOUVEAU</b>		
	Revenu ordinaire	810'466.07	823'393.54
	Gain en capital	2'673'078.54	905'325.40
	<b>REPORT TOTAL À NOUVEAU</b>	<b>3'483'544.61</b>	<b>1'728'718.94</b>

# Inventaire des immeubles

Répartition géographique (en % de la valeur vénale)



# Inventaire des immeubles

## Liste géographique

### Immeubles d'habitation

		PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS <sup>1</sup> CHF	TOTAL VACANT <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>TOTAUX</b>	<b>239'714'005</b>	<b>284'738'000</b>	<b>11'414'077</b>	

<sup>1</sup> du 01.01.2023 au 31.12.2023

<sup>2</sup> Au 31.12.2023 ce taux exclut les vacants pour travaux

## Immeubles à usage commercial

		PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS <sup>1</sup> CHF	TOTAL VACANT <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>TOTAUX</b>	<b>124'888'920</b>	<b>132'312'760</b>	<b>6'323'524</b>	

## Immeubles à usage mixte

		PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS <sup>1</sup> CHF	TOTAL VACANT <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>TOTAUX</b>	<b>80'648'352</b>	<b>85'350'000</b>	<b>3'235'797</b>	

<sup>1</sup> du 01.01.2023 au 31.12.2023

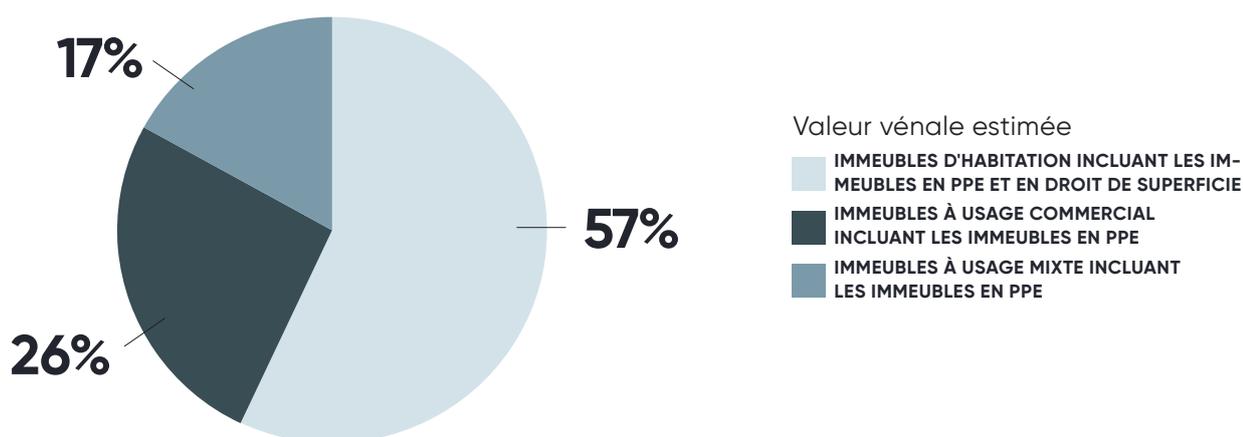
<sup>2</sup> Au 31.12.2023 ce taux exclut les vacants pour travaux

<sup>3</sup> Immeubles en PPE

# Inventaire des immeubles

## Récapitulation

	PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS <sup>1</sup> CHF	TOTAL VACANT <sup>2</sup>
Immeubles d'habitation incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie	239'714'005	284'738'000	11'414'077	
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE	124'888'920	132'312'760	6'323'524	
Immeubles à usage mixte incluant les immeubles en PPE	80'648'352	85'350'000	3'235'797	
<b>TOTAUX</b>	<b>445'251'278</b>	<b>502'400'760</b>	<b>22'112'732<sup>3</sup></b>	<b>2.85%</b>



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

Coop SA, locataire à Sion: Revenus locatifs : CHF 1'202'833

Conformément à l'art. 84 al. 2 de l'OPC FINMA, les immeubles du fonds sont classés dans la catégorie d'évaluation des placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché.

<sup>1</sup> du 01.01.2023 au 31.12.2023

<sup>2</sup> Au 31.12.2023 ce taux exclut les vacants pour travaux

<sup>3</sup> Les revenus bruts réalisés de CHF 22'112'732.- intègrent les immeubles "Pestalozzi 10-12 et Rue de Berne 15" à Morat, "Rue Saint-Laurent 15-17" à Genève, "Ruelle de la Vinaigrerie 3-5" à Genève, "Rue Centrale 57" à Bex, "Hauptstrasse 19" à Biberist, "Passage Vuillermet 2-4" à Rolle qui ne font plus partie du parc immobilier au 31.12.2023.

Les revenus bruts générés par ces immeubles s'élèvent à CHF 1'139'335 jusqu'à leurs ventes. Il en résulte un montant total de CHF 22'112'732 de revenus bruts générés (référence au compte de résultat).

RUE DES ALPES 59-63, CRISSIER (VD)

**SURFACE  
LOUABLE :  
4'676 m<sup>2</sup>**



# Liste des achats et des ventes

## Achats

Aucun achat sur la période sous revue.

## Ventes

IMMEUBLES VENDUS		DATE <sup>1</sup>	DATE DE JOUISSANCE	PRIX DE VENTE EN CHF
<b>FR</b>	<b>MORAT</b>			
	Rue Pestalozzi 10-12, Rue de Berne 15	01.12.2023	01.12.2023	7'300'000.00
<b>GE</b>	<b>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</b>	<b>BIBERIST</b>			
	Hauptstrasse 19	01.12.2023	01.12.2023	3'700'000.00
<b>VD</b>	<b>ROLLE</b>			
	Passage Vuillermet 2-4	28.09.2023	05.09.2023	5'600'000.00

<sup>1</sup> Date de transfert de propriété inscrite au Registre Foncier.

# Dettes hypothécaires

## Détail

	TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 31.12.2022	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 31.12.2023	
HYPOTHÈQUES À COURT TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (MOINS DE 1 AN)	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> Taux moyen pondéré

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

	TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 31.12.2022	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 31.12.2023
HYPOTHÈQUES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (DE 1 À 5 ANS)	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>
HYPOTHÈQUES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (PLUS DE 5 ANS)	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 Taux moyen pondéré

2 Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers (en année)

# Informations sur le taux effectif des rémunérations

## Rémunération à la direction de fonds

	TAUX MAXIMUM	TAUX EFFECTIF
Commission de gestion	1.20%	0.71%
Commission d'émission	5.00%	N/A
Commission de rachat	5.00%	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles	3.00%	2.07%
Commission de gestion des immeubles <sup>1</sup>	6.00%	3.65%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	3.00%	0.52%

## Rémunération à la banque dépositaire

Commission pour la conservation de la fortune du fonds, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	0.0525%	0.0500%
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs	0.50%	0.50%
Commission pour la garde des cédules hypothécaires non gagées (par cédule)	CHF 125.-	CHF 125.-

Montant total des engagements de paiements contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles.

Mandats de construction et investissements dans les immeubles : CHF 1'984'790.00

<sup>1</sup> La commission de gestion des immeubles est uniquement perçue par les régies immobilières

# Gestion et organes

## PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND

Direction de fonds	<b>Solutions &amp; Funds SA</b> Promenade de Castellane 4 1110 Morges
Banque dépositaire	<b>Banque Cantonale Vaudoise</b> Place St François 14 1001 Lausanne
Gestionnaire du fonds	<b>Procimmo SA</b> Rue de Lausanne 64 1020 Renens
Fund Manager	<b>Richard DAHDAH</b>
Société d'audit	<b>PricewaterhouseCoopers SA</b> Avenue Giuseppe-Motta 50 1211 Genève 2
Experts chargés des estimations	<b>Jones Lang LaSalle (Geneva) SA, Genève</b> Personnes responsables Mme Olivia Siger et M. Daniel Schneider  <b>Wüest Partner, Zurich et Genève</b> Personnes responsables M. Vincent Clapasson et M. Peter Stolz  <b>IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG, Zurich</b> Personnes responsables M. Raphaël Bourquin et Mme. Roxane Montagner

### Délégation d'autres tâches partielles

Les tâches suivantes, à savoir la gérance immobilière et l'entretien technique des immeubles, sont déléguées à :

**Agence Immobilière Martin Bagnoud, successeur Hoirie Jean-Jacques Bagnoud SA,** Sierre  
**Bernard Nicod SA,** Lausanne  
**Bory & Cie Agence immobilière SA,** Genève  
**Naef Immobilier Genève SA,** Genève  
**Privera AG,** Gümligen

Les tâches de mise en valeur, de construction, de rénovation ou de transformation sont déléguées par la direction à des sociétés présentant toutes les qualités requises.

Les sociétés délégataires et leur direction respective doivent se distinguer par une expérience de longue date dans la gestion et la promotion immobilière.

Les modalités précises d'exécution des mandats, les compétences et les rémunérations sont fixées dans le cadre de contrats conclus en principe entre le gestionnaire et les sociétés délégataires.

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

# Portrait du fonds

**Procimmo Residential Lemanic Fund (PRLF)** est un fonds de placement de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).

Solutions & Funds SA assume la direction de fonds depuis le 23 octobre 2009, après approbation délivrée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA.

Les modifications du prospectus avec contrat de fonds intégré, telles que publiées le 4 décembre 2023 sur Swissfunddata, ont été approuvées par la FINMA le 1<sup>er</sup> décembre 2023.

La nouvelle documentation de fonds, entrée en vigueur le 4 décembre 2023, porte principalement sur les changements en matière de durabilité.

Le détail des présentes et autres modifications opérées peut être consulté dans le prospectus avec contrat de fonds intégré de décembre 2023.

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

# Annexe

## **Montant du compte d'amortissement des immeubles**

Aucun montant n'a été affecté à l'amortissement.

## **Montant du compte provision pour réparations futures**

Aucun montant n'a été affecté en vue de réparations futures.

## **Montant du compte prévu pour être réinvesti**

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

## **Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant**

Aucune part n'a été présentée au rachat.

## **Informations sur les dérivés**

Le fonds ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

## **Principes d'évaluation de la fortune du fonds (méthode d'estimation et données quantitatives sur les hypothèses du modèle d'estimation) et du calcul de la valeur nette d'inventaire**

Conformément aux dispositions légales et à la directive de la Asset Management Association Switzerland (AMAS), l'évaluation des biens immobiliers a été effectuée par les experts indépendants au moyen de la méthode « Discounted Cash Flow » (DCF). Cette évaluation est fondée sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et consiste à projeter les revenus et dépenses futurs sur une période donnée. Les flux nets de trésorerie, ainsi calculés, sont actualisés et la somme de ces montants et de la valeur résiduelle de l'immeuble permettent d'obtenir la valeur vénale. Cette dernière correspond à la juste valeur de marché de l'immeuble au moment de l'évaluation.

Les experts confirment que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la LPCC et de l'OPCC ainsi qu'aux directives de l'AMAS et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier. Conformément aux Swiss Valuation Standards, la valeur de marché indiquée par immeuble représente la « juste valeur », autrement dit le prix de vente susceptible d'être obtenu dans des conditions normales et dans le contexte de marché actuel, sans tenir compte d'éventuels frais de transaction.

La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt

du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

## **Méthode de Wüest Partner SA**

Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme au moyen de la méthode du Discounted-Cashflow (DCF). En seraient exclus les éventuels terrains non bâtis, qui ont été évalués selon la méthode de la valeur comparative et de la valeur résiduelle. Avec la méthode DCF, la valeur de marché d'un bien immobilier est déterminée par la somme de tous les revenus nets attendus à l'avenir et actualisés à la date de référence. L'actualisation est effectuée pour chaque bien immobilier conformément au marché et ajustée en fonction des risques, c'est-à-dire en tenant compte de ses opportunités et risques individuels.

Dans le cadre de l'évaluation, une analyse et une appréciation détaillées des différents postes de revenus et de coûts sont effectuées. L'expert en évaluation dispose comme base des valeurs de décompte par immeuble des années précédentes, de la situation actuelle de la location ainsi que d'informations complètes sur le marché. Sur cette base, il estime les cash-flows futurs attendus et fixe le taux d'actualisation.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles se situent entre 2.50% et 4.10% (termes réels).

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.23% (termes réels).

## **Méthode de Jones Lang LaSalle (Geneva)**

L'expertise est effectuée au moyen de la méthode dynamique d'actualisation des flux de trésorerie futurs – « Discounted Cash Flow (DCF) ». Celle-ci consiste à calculer, par actualisation, le potentiel de rendement d'un immeuble en fonction des revenus qu'il engendrera et des frais occasionnés par son exploitation.

Les flux sont modélisés et projetés à long terme. Les résultats obtenus représentent la valeur nette des flux de trésorerie actuels et prévisionnels, déduction faite de tous les frais non imputables aux locataires. Les flux de trésorerie annuels (free cash flows) générés par l'exploitation sont escomptés à la date de référence de l'estimation.

Le taux d'intérêt appliqué s'aligne sur les intérêts rémunérateurs engendrés en moyenne par des placements à long terme exempts de risques, en intégrant les suppléments pour risques spécifiques au secteur immobilier.

L'estimation de la valeur vénale d'immeubles entièrement ou partiellement vides part de la prémisses que leur location prendra un certain temps. Elle prend aussi en compte les pertes de loyers, les périodes où les locataires sont exonérés de leur paiement et autres arguments de nature à attirer de nouveaux preneurs, en fonction des conditions régnant sur le marché à la date de référence de l'estimation. Ce calcul n'intègre ni la TVA, ni les frais de transactions et de financement, ni les impôts latents.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles se situent entre 2.40% et 3.10% (termes réels).

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 2.67% (termes réels).

#### **Principes d'évaluation des avoirs en banques**

Les avoirs en banque sont évalués à la valeur nominale. En cas de changements notables des conditions de solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

#### **Principe de calcul de la valeur nette d'inventaire**

La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre de parts en circulation. Elle est arrondie à CHF 0.01.

#### **Société d'audit**

Les frais d'audit s'élèvent à CHF 67'608.10 pour l'audit des comptes annuels. La société d'audit n'a pas fourni d'autres prestations de service au fonds.

# Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière

Les modifications du prospectus avec contrat de fonds intégré, telles que publiées le 4 décembre 2023 sur Swissfunddata, ont été approuvées par la FINMA le 1er décembre 2023.

La nouvelle documentation de fonds, entrée en vigueur le 4 décembre 2023, porte principalement sur les changements en matière de durabilité.

Le détail des présentes et autres modifications opérées peut être consulté dans le prospectus avec contrat de fonds intégré de décembre 2023.

## Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

En janvier 2024, le fonds a vendu les immeubles « Rue du Cendrier 22 » à Genève (GE) ainsi que de la partie hôtelière de l'immeuble « Rue du Scex » à Sion (VS), pour un montant total de CHF 20 millions.

## Informations sur les transactions avec des personnes proches au sens de l'art. 91a de l'OPCC

Le PRLF a conclu les 05.09.2023 et 14.12.2023 des transactions avec personnes proches.

Les transactions avec des personnes proches sont généralement interdites par la loi, mais la FINMA peut accorder des dérogations à cette interdiction dans des cas spécifiques justifiés, conformément à l'art. 63 al. 4 LPCC. C'est le cas si les critères suivants de l'art. 32a OPCC sont remplis :

- le contrat de fonds prévoit cette possibilité
- la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs
- en sus de l'estimation des experts permanents du fonds immobilier, un expert selon l'art. 64 al. 1 LPCC indépendant des experts du fonds, confirme que le prix de vente est conforme au marché.

Tous les critères mentionnés ci-dessus ont été remplis.

Dans la commune de Genève-Eaux-Vives (GE), le Fonds a vendu les parcelles 2519, 2621 et 2623 à une personne proche. Cette vente stratégique a été opérée dans l'intérêt des investisseurs.

Le prix de vente des parcelles 2519, 2621 et 2623 a été de CHF 17'000'000.00. L'expert permanent et l'expert en évaluation indépendant ont tous deux estimé la valeur des parcelles 2519, 2621 et 2623 à un prix plus bas que le prix de vente négocié.

Une dérogation a été soumise par la direction du fonds à la FINMA le 07.09.2023.

La FINMA a approuvé la dérogation de cette vente par courrier le 04.10.2023.

Dans la commune de Sion (VS), le Fonds a vendu la parcelle 802 à une personne proche. Cette vente stratégique a été opérée dans l'intérêt des investisseurs.

Le prix de vente de la parcelle 802 a été de CHF 5'100'000.00. L'expert permanent et l'expert en évaluation indépendant ont tous deux estimé la valeur de la parcelle 802 à un prix plus bas que le prix de vente négocié.

Une dérogation a été soumise par la direction du fonds à la FINMA le 12.10.2023.

La FINMA a approuvé la dérogation de cette vente par courrier le 06.11.2023.

# Développement durable

## (Non audité)

### Introduction

Cette annexe du rapport annuel s'inscrit dans le prolongement du rapport ESG du gestionnaire du fonds, Procimmo SA, publié en décembre 2023. Il a pour but de présenter l'état énergétique actuel du parc immobilier, les actions déjà entreprises et celles qui sont programmées pour atteindre la mesure fixée par le fonds « Procimmo Residential Lemanic Fund ».

La mesure environnementale à atteindre d'ici 2030 est la suivante :

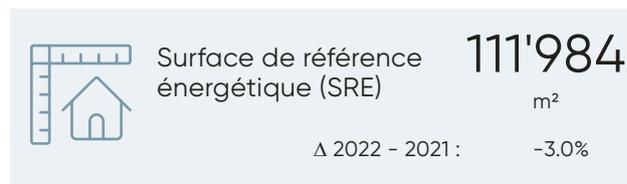
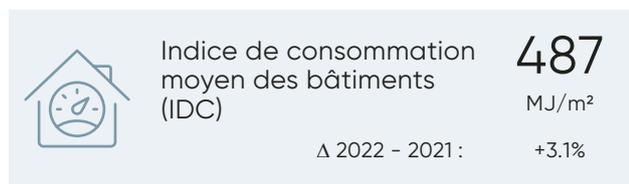
- Réduction des émissions de CO<sub>2</sub> de 40% par rapport à 2020. L'indicateur choisi s'exprime en kilo de CO<sub>2</sub> émis par m<sup>2</sup> par année : kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an

### Méthodologie suivie

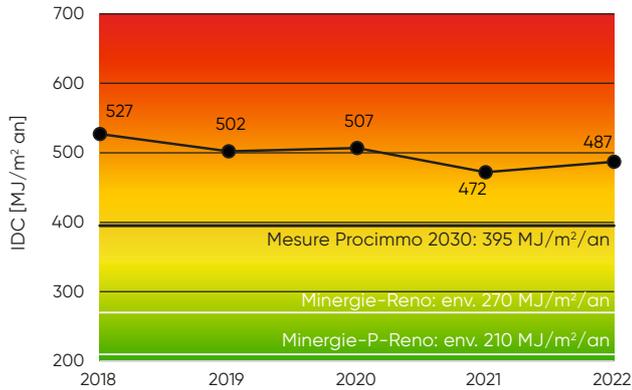
#### Aspects « environnementaux »

- La stratégie environnementale reste inchangée par rapport à celle présentée dans le rapport de développement durable de Procimmo en décembre 2023.
- Le prestataire externe pour le reporting des données de durabilité est la société Eco-Perf depuis 2021.
- En complément, les recommandations de l'Asset Management Association (AMAS), publiées dans les circulaires n°4 (mai 2022) et n°6 (septembre 2023), ont été appliquées dans le calcul des indices environnementaux.

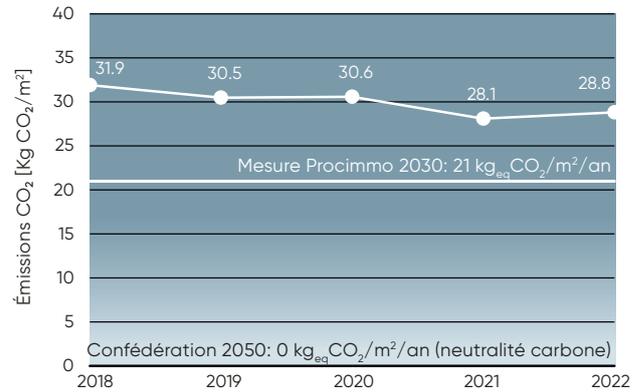
## Positionnement du portefeuille du fonds « Procimmo Residential Lemanic Fund » en 2022



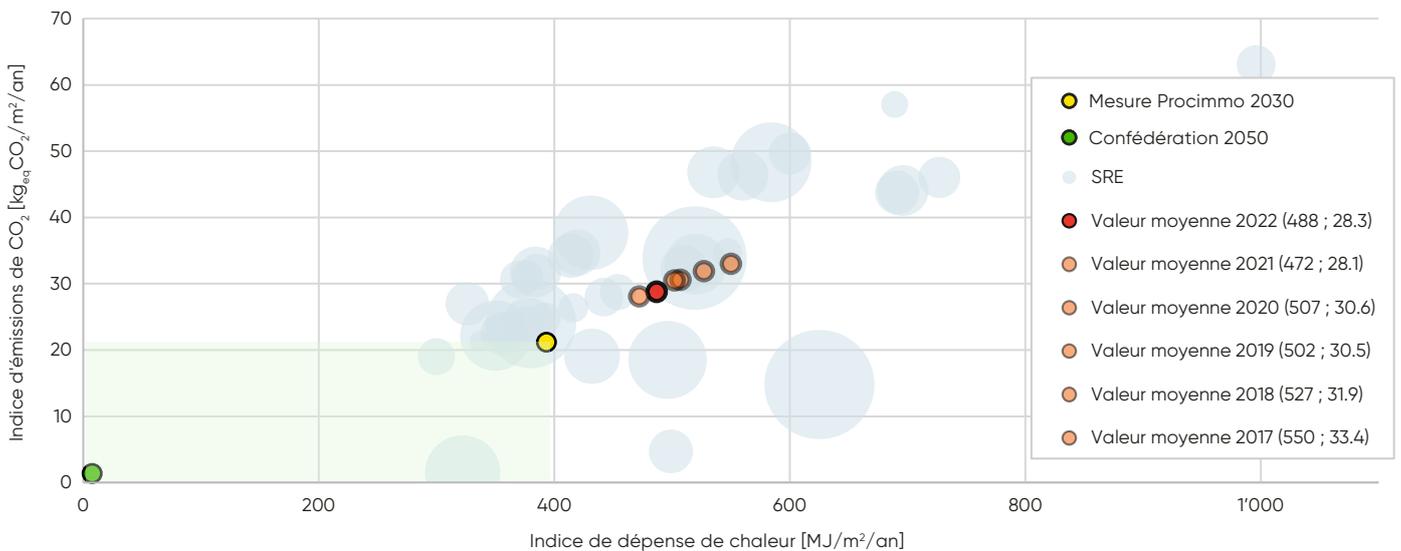
## Évolution indice de consommation (IDC) (IS ch. 22)



## Évolution intensité CO<sub>2</sub> (IS ch. 24)



## Immeubles PRLF 2022 Indices moyen CO<sub>2</sub>, SRE et Indices de consommation IDC



Il est à noter que les indicateurs de consommation et d'émission CO<sub>2</sub> ont légèrement augmenté en 2022 par rapport à 2021. Les causes ont été déterminées par expertise et s'expliquent par :

- La reprise des activités post-COVID.
- La vente de certains immeubles à Bex, qui impactaient positivement la performance énergétique du parc.
- Le dérèglement de certaines installations techniques (dysfonctionnement panneaux solaires ; réglage chaudière, etc...).

Sur ce dernier point, les démarches correctives ont été entreprises.  
Les autres indicateurs évoluent favorablement selon les mesures fixées par le fonds.

## Réalisations énergétiques 2022

Les principales actions énergétiques entreprises en 2022 pour le parc du fonds « Procimmo Residential Lemanic Fund » sont les suivantes :

1. Rénovation globale terminée de l'immeuble sis chemin des Rosiers 8 à Granges-Paccot (FR), afin d'assurer sa pérennité sur les 20 prochaines années. Ont été considérés, aussi bien les aspects énergétiques, de sécurité et de mise aux normes, que l'entretien. Les travaux menés permettent d'atteindre le standard Minergie Rénovation. Après travaux, l'étiquette énergétique du bâtiment devrait être B-B, soit une consommation de l'immeuble diminuée de moitié (208 à 102 kWh/m<sup>2</sup>/an). L'impact d'émission de CO<sub>2</sub> serait divisé par 7 (46 à 6 kgCO<sub>2</sub> /m<sup>2</sup>/an). Les résultats de cette amélioration énergétique seront quantifiés en début d'année 2024.

Cette rénovation permet d'obtenir une subvention d'environ CHF 125'000.- et une partie de l'investissement sera répartie sur les loyers. Finalement, cette intervention entraîne une pérennisation des locataires dans un immeuble plus accueillant, ainsi qu'une simplification de la gestion technique et d'entretien de l'immeuble.

2. Signature d'un contrat cadre d'optimisation énergétique avec l'entreprise E-nno portant sur l'implémentation de 35 bâtiments.

Cette solution, dite « Smart Data », s'appuie sur des données fines de consommation et des algorithmes d'ajustement de la production de chaleur selon les données météorologiques. Pour les immeubles équipés, les économies de consommation de chauffage sont estimées entre 7% et 14%. Les résultats correspondants seront quantifiables en fin d'année 2023.

3. Remplacement des éclairages des parties communes des immeubles par des luminaires à basse consommation.

Le remplacement de ces éclairages a été réalisé à 50% en 2022, principalement dans le canton de Genève. Pour le reste des immeubles, cette intervention est planifiée à court terme (de 1 à 3 ans). La première partie de cette démarche réduira la consommation électrique globale du parc immobilier et les résultats correspondants seront quantifiables à court terme.

## Perspectives

- La plausibilité d'atteindre la mesure principale du gestionnaire de fonds d'ici 2030 reste maintenue. Pour ce faire, les rénovations globales seront soigneusement planifiées en coordination avec les objectifs de dividendes du fonds. Les développements immobiliers serviront aussi en tant que levier financier pour accélérer la rénovation du parc, en conservant la performance du fonds. Les subventions, les certifications et les augmentations de loyers autorisées y relatives font partie de cette même démarche.
- Un projet d'optimisation de la consommation d'eau est prévu dans un immeuble pilote. Pour cela, l'ensemble de l'immeuble pilote est équipé de mousseurs et de robinets-mitigeurs économes en eau. L'ensemble des installations de plomberie sera audité et réparé afin de garantir l'absence de fuite. En cas de résultats probants, cette démarche serait ensuite développée sur l'ensemble des bâtiments.
- Enfin, une réflexion interne est en cours concernant la certification globale du Procimmo Residential Lemanic Fund selon certains labels tels que : SSREI ; GRESB ; REMMS.



Chemin des Rosiers 8, Granges Paccot (FR)

# Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs

à l'attention du Conseil d'administration de la direction de fonds Solutions & Funds SA, Morges

## Rapport abrégé sur l'audit des comptes annuels

### Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placement Procimmo Residential Lemanic Fund – comprenant le compte de fortune au 31 décembre 2023, le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les informations supplémentaires selon l'art. 89, al. 1, let. b–h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC).

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 10 à 29) sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus.

### Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants du fonds de placement ainsi que de la direction de fonds, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

### Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'administration de la direction de fonds. Les autres informations comprennent toutes les informations présentées dans le rapport annuel, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

### Responsabilités du Conseil d'administration de la direction de fonds relatives aux comptes annuels

Le Conseil d'administration de la direction de fonds est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus. Il est

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 est membre d'un réseau mondial de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.

en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

### **Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels**

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou dans leur ensemble, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit conforme à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre:

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne de la direction de fonds pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne du fonds de placement.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

Nous communiquons au Conseil d'administration de la direction de fonds, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus et nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

PricewaterhouseCoopers SA

Marc-Olivier Cadoche  
Expert-réviseur agréé  
Auditeur responsable

Tiphaine Boudart

Genève, 10 avril 2024

*La version française du rapport annuel a fait l'objet d'une révision par l'organe de révision. Par conséquent, c'est à elle seule que se réfère le rapport abrégé de l'organe de révision.*



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**