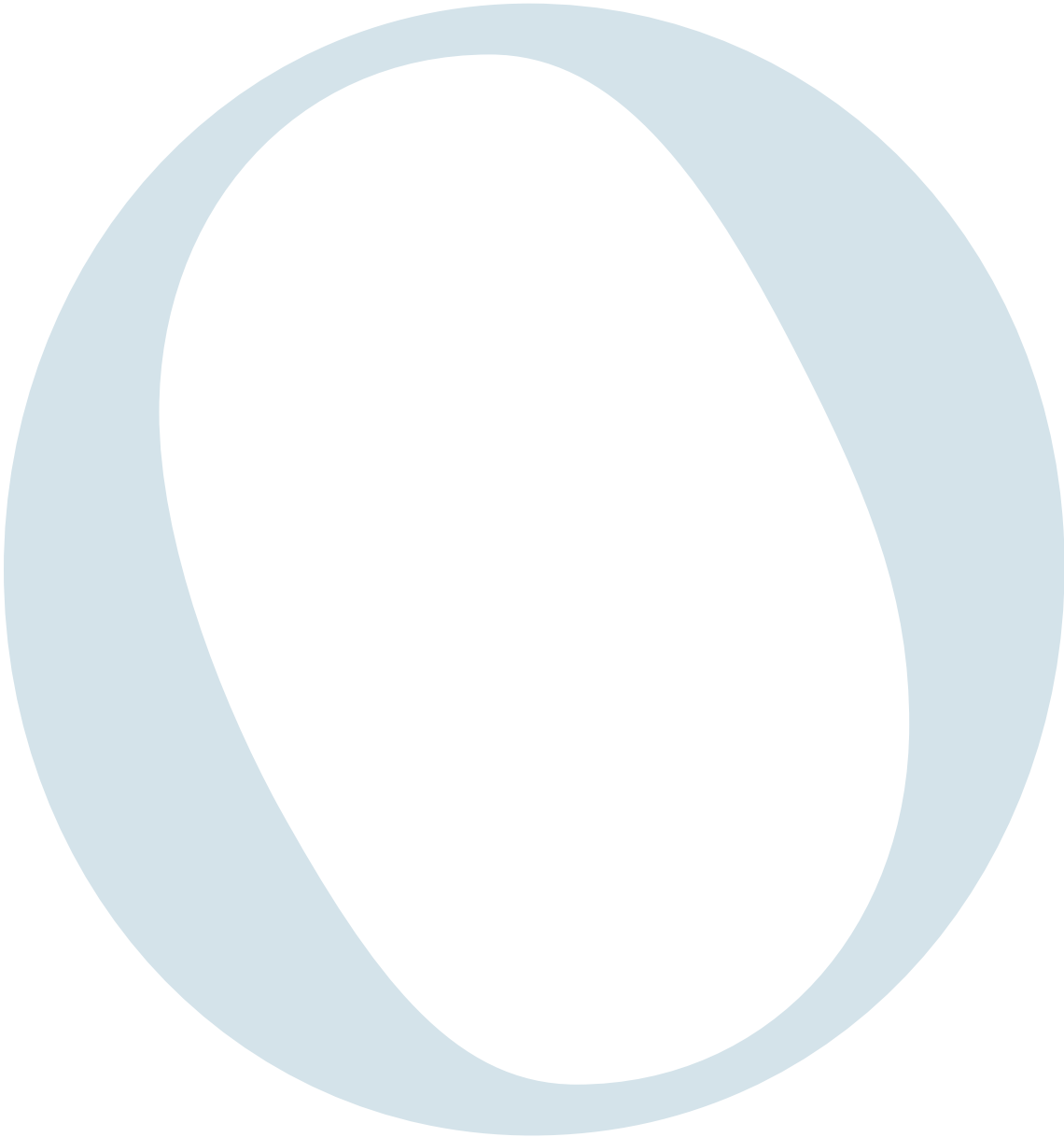


2023 PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND

HALBJAHRESBERICHT PER 30. JUNI 2023



PORTRAIT DES FONDS

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

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

Die letzte Version des Prospektes mit integriertem Fondsvertrag datiert vom Mai 2023.

Der Fondsvertrag wurde entsprechend angepasst, um den Anforderungen der Nachhaltigkeit gerecht zu werden. Der Wille der Vermögensverwalterin ist es, eine langfristige Nachhaltigkeitspolitik zu verfolgen, was in Punkt 1.10.2 des Fondsvertrages zum Ausdruck kommt.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Vertrag für kollektive Kapitalanlagen (Fondsvertrag), mit welchem sich die Fondsleitung verpflichtet, die Anlegerinnen und Anleger proportional zu den von ihnen erworbenen Anteilen am Fonds zu beteiligen und den Fonds gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und dem Fondsreglement auf eigene Rechnung und in eigenem Namen zu verwalten. Die Depotbank ist Vertragspartei nach Massgabe der Aufgaben, zu denen sie durch das Gesetz und das Fondsreglement verpflichtet ist.

Gemäss dem Fondsvertrag ist die Fondsleitung befugt, mit der Zustimmung der Depotbank und der Bewilligung der Aufsichtsbehörde, jederzeit verschiedene Anteilklassen zu bilden, aufzulösen oder zusammenzulegen.

Der Immobilienfonds ist nicht in verschiedene Anteilklassen eingeteilt.

VERWALTUNG UND ORGANE

Fondsleitung	Solutions & Funds SA Promenade de Castellane 4 1110 Morges
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise Place St François 14 1001 Lausanne
Vermögensverwalterin	PROCIMMO SA Rue de Lausanne 64 1020 Renens
Fund Manager	Richard DAHDAH (ab 01. Januar 2023)
Prüfgesellschaft	PricewaterhouseCoopers SA Avenue Giuseppe-Motta 50 1211 Genève 2
Schätzungsexperten	
IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG Raphaël Bourquin Roxane Montagner	Zürich
Jones Lang LaSalle (Geneva) SA Olivia Siger Daniel Schneider	Genève
Wüest Partner AG Vincent Clapasson Peter Stolz	Zürich und Genève

Delegation sonstiger Teilaufgaben

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

- Agence Immobilière Martin Bagnoud, successeur Hoirie Jean-Jacques Bagnoud SA, Sierre
- Bernard Nicod SA, Lausanne
- Bory & Cie Agence immobilière SA, Genève
- Naef Immobilier Genève SA, Genève
- PRIVERA AG, 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 und der Vermietung wurden an SEG Solutions SA delegiert.

Geschäftsbericht der Procimmo SA

Der Fonds «Procimmo Residential Lemanic Fund» schliesst das erste Halbjahr 2023 trotz der Erhöhung des Leitzinses der Schweizerischen Nationalbank (nachfolgend « SNB ») mit einem soliden Ergebnis ab. Per 30. Juni 2023 steigen die Mieteinnahmen im Vergleich zum Vorjahr um 1.59% auf CHF 11.03 Millionen (CHF 10.86 Millionen per 30.06.2022). So erreicht die Mietausfallrate ein historisch tiefes Niveau von 2.37%, 36% weniger als im Vorjahr (3.72%), was die Qualität des Portfolios, die aussergewöhnliche geografische Lage der Gebäude und ein aktives Gebäudemanagement bestätigen. Zusammen mit den getätigten Investitionen haben diese Elemente eine Erhöhung des Nettoinventarwerts (NIW) auf CHF 137.71 pro Anteil erlaubt (CHF 136.55 per 30.06.2022), was zu einem Anstieg des Immobilienwerts um CHF 9.6 Millionen führte.

Die Gesamtentwicklung des Aufwands im Vergleich zum Vorjahr (+CHF 699'857.- bzw. +10.28%) erklärt sich hauptsächlich durch zwei Effekte: Der erste hängt mit den Auswirkungen des Anstiegs der Hypothekarzinsen zusammen (+CHF 330'313.- im Vergleich zum Vorjahr), die durch ein aktives Management der Vermögensverwalterin teilweise abgeschwächt wurden. So bleibt der durchschnittliche gewichtete Zinssatz der Fondsschulden unter Kontrolle und liegt bei 1.73% (gegenüber 1.24% per Juni 2022) mit einer guten durchschnittlichen Restlaufzeit von 3.35 Jahren. Der zweite Effekt steht im Zusammenhang mit den Investitionen in die ökologische und mietrechtliche Verbesserung der Gebäude sowie mit punktuellen Ausgaben, die sich auf das erste Quartal des Jahres konzentrierten und einen Anstieg der Unterhalts- und Reparaturkosten (+CHF 349'379.-) sowie der gebäudebezogenen Kosten (+CHF 362'824.-) zur Folge hatten. Diese Ausgaben sind nicht wiederkehrend und werden in der zweiten Jahreshälfte geringer ausfallen. Diese Steigerungen werden durch einen deutlichen Rückgang der reglementarischen Vergütungen (-CHF 250'295.-) und einen Rückgang der Zuweisungen für Rückstellungen für zweifelhafte Debitoren (-CHF 20'974.-) ausgeglichen, was die gute Qualität der Mieter des Fonds belegt. Der Nettoertrag des Halbjahres geht im Vergleich zum Vorjahr um 15.96% auf CHF 3.9 Millionen zurück, dürfte sich aber in der zweiten Jahreshälfte auf ein ähnliches Niveau wie in den Vorjahren verbessern, um eine Dividende im Einklang mit der Vergangenheit von rund CHF 3.- pro Anteil oder mehr ausschütten zu können.

Was die Hauptindizes betrifft, beläuft sich die Anlagerendite auf 1.56%¹ (gegenüber 3.68%² im Juni 2022), während der Fremdfinanzierungsgrad auf 31.83% ansteigt (gegenüber 30.33% per Juni 2022) da die Investitionen in die Verbesserung der Gebäude zu einer Wertschöpfung geführt haben. Die EBIT-Marge bleibt relativ stabil bei 66.63% (gegenüber 66.95% per Juni 2022) und die TER sinkt deutlich auf 0.75% (gegenüber 0.84% per Juni 2022).

Rückblick auf das vergangene Halbjahr

Trotz der Erhöhung des Leitzinses durch die SNB waren die am 30. Juni 2023 bewerteten Immobilien Gegenstand von Wertsteigerungen von rund CHF 9.6 Millionen. Dies ist vor allem auf die umfangreiche Arbeit im Bereich der Vermarktung, die getätigten Investitionen, die sich positiv auf die zukünftigen Mieten auswirken werden, und die Mieterhöhungen bei einem Teil der bestehenden Mietverträge zurückzuführen. So ermöglichte die steigende Inflation eine Erhöhung der Mieten mit der Begründung der Indexierung und der Aktualisierung der Festsetzungskriterien. Dies machte bis zum 30. Juni 2023 rund CHF 190'000.- pro Jahr aus.

Wie bereits erwähnt hatten die aktiven Vermarktungs- und Investitionstätigkeiten insgesamt eine positive und nachhaltige Auswirkung auf das Portfolio:

¹ Berechnet auf 6 Monate

² Berechnet auf 12 Monate

In Bezug auf die Vermarktung verzeichneten mehrere Gebäude einen Rückgang der Leerstandsquote, aber der grösste Erfolg des Halbjahres war die vollständige Vermarktung der Geschäfts- und Wohnflächen in der Liegenschaft «Rue Peillonex» 31-33 in Chêne-Bourg (GE). Der jährliche Mietertrag dieses Objekts beläuft sich auf rund CHF 1.43 Millionen und zeigt den Erfolg der Strategie zur Wertschöpfung im Portfolio.

Was die Investitionen betrifft, so ist die energetische Renovation des Gebäudes «Rue des Rosiers» 8 in Granges-Paccot (FR) abgeschlossen und die Vermögensverwalterin wird eine Mieterhöhung auf die laufenden Mietverträge anwenden, um einen Teil der Arbeiten zu rentabilisieren. Zum jetzigen Zeitpunkt werden die endgültigen Kosten der Arbeiten auf insgesamt CHF 2.2 Millionen geschätzt (inkl. Subventionen).

Die andere grosse Renovation betrifft die Immobilien an der «Rue de Berne» 29 und 29bis, deren Zustand einen schweren Eingriff erforderte. Die Gesamtkosten für diese Renovation, die 2020 begann, belaufen sich auf CHF 2.8 Millionen. Die Abnahme der Arbeiten ist für Ende 2023 geplant. Zur Erinnerung: Im Zuge der Arbeiten wurden eine zentrale Heiz- und Warmwassererzeugung installiert, die Sanitärleitungen ersetzt und die Wohnungen mechanisch belüftet. Darüber hinaus wurden elf der sechzehn Wohnungen vollständig renoviert. Diese Aufwertung spiegelt sich übrigens auch in der Wertsteigerung des Gebäudes dank seiner qualitativen Neupositionierung in einem im Entstehen begriffenen Viertel wider.

Schliesslich konzentrierte sich die Tätigkeit der Vermögensverwaltern auch auf den Verkauf von Vermögenswerten, die nicht mehr mit der Anlagestrategie des Fonds übereinstimmten, insbesondere mit dem Ziel, die Verschuldungsquote zu senken und in rentable Projekte zu reinvestieren. Diese Bemühungen wurden durch die Unterzeichnung eines Terminverkaufs bezüglich des Gebäudes «Vuillermet» 2-4 in Rolle (VD) und Exklusivrechte für Verkäufe in den kommenden Monaten konkretisiert.

Perspektiven für das zweite Semester

Im zweiten Semester wird sich die Vermögensverwalterin weiterhin auf die Erhöhung der Erträge konzentrieren. Die Mieterträge mit Mietzinsstaffelungen werden in dieser Berichtsperiode wirksam und zusätzliche jährliche Erträge von rund CHF 60'000.- darstellen, was eine Mieterhöhung von insgesamt CHF 250'000.- bis 2023 ergibt und einen Grossteil der Erhöhung durch die neue Zinslast ausgleichen wird.

Ausserdem wird sich die Vermögensverwalterin weiterhin auf die Portfoliorotation und den Verkauf von nicht strategischen Immobilien bis zum Jahresende konzentrieren, insbesondere von solchen, die unrentable Investitionen erfordern.

Um die Strategie der energetischen Sanierung fortzusetzen, laufen derzeit zwei neue Studien für die Installation einer zentralen Heiz- und Warmwassererzeugung an der «Rue de Berne 35» in Genf (GE) sowie an der «Rue de Berne» 39 in Genf (GE). Beim letztgenannten Gebäude wird neben der Installation einer Heizungsanlage die geplante Umwandlung von Büros in Wohnungen für 2024 die Umkategorisierung des Gebäudes in ein Wohngebäude (heute eine gemischte Nutzung) ermöglichen, was der Strategie des Fonds entspricht.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Vermögensverwalterin trotz der aktuellen Konjunkturlage daran arbeitet, die Ergebnisse des Fonds bis zum Jahresende auf Linie zu halten, aber auch am Mietpotenzial und seinen Wertschöpfungsquellen in bestehenden und zukünftigen Entwicklungen.

KENNZAHLEN

		30.06.2023	30.06.2022
Gesamtfondsvermögen	CHF	546 226 852,97	538 455 070,05
Nettofondsvermögen	CHF	359 446 019,58	356 429 318,57
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	538 217 720,00	498 388 800,00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	0,00	30 220 000,00

Informationen der vorhergehenden Jahre

	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen	Nettoinventarwert pro Anteil	Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Anteil	Ausschüttung des Reingewinns pro Anteil	Gesamtausschüttung
30.06.2021	2610132	CHF 351 866 243,00	CHF 134,80	N/A	N/A	N/A
30.06.2022	2610132	CHF 356 429 318,57	CHF 136,55	N/A	N/A	N/A
30.06.2023	2610132	CHF 359 446 019,58	CHF 137,71	N/A	N/A	N/A

Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	30.06.2023	30.06.2022
Mietausfallrate ¹	2,37%	3,72%
Fremdfinanzierungsquote	31,83%	30,33%
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge) ²	66,63%	66,95%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV) ²	0,75%	0,84%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV) ²	1,14%	1,04%
Eigenkapitalrendite (ROE)	3,26%	3,60%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2,58%	2,83%
Ausschüttungsrendite	N/A	N/A
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio	-11,41%	4,21%
Anlagerendite ³	1,56% ⁴	3,68% ⁵

Performance Procimmo Residential Lemanic Fund

	Seit Bestehen des Fonds	30. Juni 2023	30. Juni 2022
Procimmo Residential Lemanic Fund	58,69%	-11,91%	-12,22%
SXI Real Estate® Funds TR	81,25%	-0,40%	-14,88%

¹ Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten.

² Berechnung auf den letzten 12 Monaten.

³ Die Berechnungsmethode hat sich zwischen dem Abschluss am 30.06.2023 und am 30.06.2022 geändert.

⁴ Dieser Satz zeigt die Rendite über den Berichtszeitraum (6 Monate).

⁵ Dieser Satz zeigt die Rendite über einen Zeitraum von 12 Monaten.

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

VERMÖGENSRECHNUNG

	30.06.2023	30.06.2022
	CHF	CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1 616 815,08	2 373 894,24
Grundstücke, aufgeteilt in :		
- Wohnbauten	287 105 000,00	248 959 000,00
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	127 572 720,00	139 407 800,00
- Gemischte Bauten	123 540 000,00	110 022 000,00
- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	0,00	30 220 000,00
Total Grundstücke	538 217 720,00	528 608 800,00
Sonstige Vermögenswerte	6 392 317,89	7 472 375,81
Gesamtfondsvermögen abzüglich	546 226 852,97	538 455 070,05
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	82 702 000,00	78 947 000,00
- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	6 123 462,39	13 860 614,48
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	88 593 000,00	81 403 000,00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	368 808 390,58	364 244 455,57
Geschätzte Liquidationssteuern	-9 362 371,00	-7 815 137,00
Nettofondsvermögen	359 446 019,58	356 429 318,57
Veränderung des Nettofondsvermögens	01.01.2023	01.01.2022
	30.06.2023	30.06.2022
	CHF	CHF
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	5 519 805,11	6 838 756,36
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	359 446 019,58	356 429 318,57
Anzahl Anteile im Umlauf	01.01.2023	01.01.2022
	30.06.2023	30.06.2022
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	2 610 132	2 610 132
Anzahl ausgegebene Anteile	0	0
Anzahl zurückgenommene Anteile	0	0
Stand am Ende des Rechnungsjahres	2 610 132	2 610 132
Nettoinventarwert pro Anteil	137,71	136,55

ERFOLGSRECHNUNG

	01.01.2023	01.01.2022
	30.06.2023	30.06.2022
	CHF	CHF
Ertrag		
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	11 034 347,45	10 861 767,25
Aktivierte Bauzinsen	173 859,24	437 407,59
Übrige Erträge	209 106,35	160 759,95
Total Erträge abzüglich :	11 417 313,04	11 459 934,79
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	1 297 243,94	966 930,84
Unterhalt und Reparaturen	1 186 245,29	836 866,00
Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in :		
- Liegenschaftsaufwand	1 446 908,80	1 084 084,80
- Liegenschaftssteuern	247 500,00	449 811,00
- Verwaltungsaufwand	423 803,55	390 401,55
- Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	33 035,00	54 008,50
Steuern auf Einkommen und Vermögen	1 373 950,50	1 232 793,50
Schätzungs- und Prüfaufwand	53 650,00	53 972,97
Reglementarische Vergütungen :		
- an die Fondsleitung	1 257 359,24	1 507 654,01
- an die Depotbank	89 889,97	88 685,53
- an die Depotbank - Ausschüttungskommission	43 067,18	40 457,05
Sonstiger Aufwand	56 078,01	103 207,84
Total Aufwand	7 508 731,48	6 808 873,59
Nettoertrag	3 908 581,56	4 651 061,20
Realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste	0,00	0,00
Steuern auf Kapitalgewinne	0,00	0,00
Realisierter Erfolg	3 908 581,56	4 651 061,20
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	1 611 223,55	2 187 695,16
Liquidationssteuern (Veränderung)	0,00	0,00
Gesamterfolg	5 519 805,11	6 838 756,36

IMMOBILIENINVENTAR

Wohnbauten

Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Brutto-	Leerstände gesamt ²
		CHF	CHF	mieteinnahmen ¹	
FR	Granges-Paccot				
	Rue des Rosiers 8	10 659 710	10 000 000	203 366	2,39%
GE	Carouge				
	Rue de Lancy 6	4 486 385	6 740 000	133 839	0,67%
	Chêne-Bourg				
	Rue Peillonex 31-31A-33	35 100 052	42 860 000	362 577 ⁴	0,00%
	Genf				
	Rue du Beulet 1A	6 807 547	9 240 000	174 168	1,33%
	Meyrin				
	Chemin de la Tour 4-6-8	9 147 256	12 760 000	279 726	0,00%
	Onex				
	Rue du Vieux-Moulin 7	10 447 196	13 200 000	265 547	0,00%
	Thônex				
	Chemin des Deux-Communes 15-17	13 267 184	15 640 000	314 743	0,00%
	Chemin des Deux-Communes 25-27-29	25 145 806	29 340 000	601 409	0,00%
	Vernier				
	Avenue Louis-Pictet 10-10B	20 831 642	30 180 000	631 488	0,00%
NE	La Chaux-de-Fonds				
	Rue du Bois-Noir 15-17-19-21-23	15 644 620	15 900 000	465 737	7,25%
VD	Aigle				
	Pré d'Emoz / Ch. de Bel-Horizon 1	10 135 328	11 090 000	291 094	0,63%
	Crissier				
	Rue des Alpes 59-63	29 766 923	37 980 000	712 573	0,56%
	Lausanne				
	Avenue de Sévery 2	7 774 371	8 119 000	186 336	0,00%
	Chemin du Levant 147	6 262 102	8 985 000	203 430	0,00%
	Chemin des Sauges 32-34-36	5 364 949	6 000 000	154 410	0,00%
	Route Aloys-Fauquez 36-38 / Ch. de la Motte 1	10 868 472	12 910 000	244 122	0,15%
	St-Cergue				
	Rue de la Gare 8	9 890 014	8 703 000	190 842	0,00%
	Vevey				
	Avenue de Gilamont 30-32	6 200 542	7 458 000	171 952	0,00%
Total		237 800 095	287 105 000	5 587 359	

Kommerziell genutzte Liegenschaften

Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Brutto- mieteinnahmen ¹	Leerstände gesamt ²
		CHF	CHF	CHF	
GE	Genf				
	Rue du Cendrier 22-22A / Rue Kléberg 23	14514493	12520000	145176	0,00%
	Rue du-Roveray 14	10405026	11520000	221067	0,00%
	Rue de Hesse 1	6408319	7020000	138680	0,00%
VD	Gland				
	Avenue du Mont-Blanc 31-33	19831959	20480000	575197	6,58%
	Lausanne				
	Chemin du Trabandan 28	25635652	28180000	783416	1,73%
	Rue Saint-Martin 9-11	19694842	24120000	529061	0,00%
VS	Sitten				
(2) (3)	Rue du Scex 2-4	23186415	23732720	664896	0,00%
Total		119676706	127572720	3057493	

Gemischte Bauten

Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Brutto- mieteinnahmen ¹	Leerstände gesamt ²
		CHF	CHF	CHF	
FR	Murten				
	Rue Pestalozzi 10-12	9220460	7310000	129134	46,23%
GE	Genf				
	Rue de Berne 29-29bis	10545709	11670000	133090	10,04%
	Rue de Berne 33	9163812	8946000	141374	0,00%
	Rue de Berne 35	4458863	5370000	106674	0,00%
	Rue de Berne 37	6664613	6484000	96729	0,00%
	Rue de Berne 39	4277726	4820000	115548	0,00%
	Ruelle de la Vinaigrerie 3-5	4184024	4660000	97407	1,40%
	Rue de Neuchâtel 4	9587884	9660000	169895	2,06%
	Rue Ferrier 2-4	9827543	10450000	244640	0,00%
	Rue Liotard 4	4500871	5020000	110158	0,00%
	Rue St-Laurent 15-17	10340318	11770000	238207	2,09%
	Rue Voltaire 11 / Rue du Vuache 1	9949941	11980000	239698	0,00%
VD	Bière				
	Rue du Flon 1-3	10382044	10430000	230593	0,12%
	Cossonay				
	Rue des Laureles 6	4573795	5730000	115950	10,43%
	Rolle				
(2)	Passage Vuillermet 2-4	5545816	5600000	123438	0,00%
SO	Biberist				
	Hauptstrasse 19	4813672	3640000	96961	12,62%
Total		118037092	123540000	2389495	

Zusammenfassung

	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Brutto- mieteinnahmen ¹	Leerstände gesamt ²
	CHF	CHF	CHF	
Wohnbauten einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht	237 800 095	287 105 000	5 587 359	
Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum	119 676 706	127 572 720	3 057 493	
Gemischte Bauten einschliesslich Stockwerkeigentum	118 037 092	123 540 000	2 389 495	
Total	475 513 894	538 217 720	11 034 347	2,37%

¹ vom 01.01.2023 bis 30.06.2023

² Liegenschaften in Stockwerkeigentum

³ Dieses Gebäude ist in Miteigentum, das Solutions and Funds für den Procimmo Residential Lemanic Fund zu 59,60% hält.

⁴ Diese Immobilie wurde am 15.02.2023 in Betrieb genommen.

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

Coop SA, Mieter in Sion, Mieteinnahmen: CHF 1'392'839

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

AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE

Käufe

In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liegenschaftskäufe statt.

Verkäufe

In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liegenschaftsverkäufe statt.

HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 31.12.2022	Aufgenommen	Zurückbezahlt	Kapital per 30.06.2023
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (<1 Jahr)						
0,82%	28.09.2022	31.01.2023	4 972 000	0	4 972 000	0
0,83%	29.09.2022	31.01.2023	3 000 000	0	3 000 000	0
0,98%	28.11.2022	31.01.2023	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
0,78%	23.09.2022	31.01.2023	1 000 000	0	1 000 000	0
0,85%	30.09.2022	31.01.2023	6 700 000	0	6 700 000	0
0,83%	30.09.2022	31.01.2023	10 400 000	0	10 400 000	0
0,86%	18.10.2022	31.01.2023	3 275 000	0	3 275 000	0
0,85%	10.10.2022	31.01.2023	9 000 000	0	9 000 000	0
0,90%	09.11.2022	31.01.2023	5 000 000	0	5 000 000	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%	06.05.2021	05.05.2023	5 250 000	0	5 250 000	0
1,73%	01.08.2012	31.07.2031	40 000	0	40 000	0
1,73%	18.04.2023	31.07.2023	0	10 000 000	0	10 000 000
1,73%	27.04.2023	31.07.2023	0	1 500 000	0	1 500 000
1,71%	10.01.2023	31.07.2023	0	50 602 000	5 000 000	45 602 000
1,70%	30.01.2023	31.07.2023	0	4 500 000	0	4 500 000
1,70%	27.04.2023	31.07.2023	0	500 000	0	500 000
1,70%	03.05.2023	31.07.2023	0	5 000 000	0	5 000 000
1,71%	29.06.2023	31.07.2023	0	600 000	0	600 000
0,90%	12.10.2018	31.10.2023	9 000 000	0	0	9 000 000
0,90%	25.10.2018	31.10.2023	6 000 000	0	0	6 000 000
1,56%¹			96 722 000	72 702 000	86 722 000	82 702 000
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch gesicherte Verbindlichkeiten (1 bis 5 Jahre)						
0,65%	31.07.2019	31.07.2024	6 500 000	0	0	6 500 000
0,81%	20.12.2016	30.10.2024	2 158 000	0	0	2 158 000
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	30 000	780 000
1,28%	28.06.2018	28.06.2028	9 800 000	0	0	9 800 000
1,94%¹			34 043 000	0	30 000	34 013 000
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (>5 Jahren)						
0,63%	13.05.2011	02.11.2028	1 800 000	0	0	1 800 000
1,65%	09.09.2015	29.06.2029	240 000	0	80 000	160 000
1,65%	09.09.2015	29.06.2029	9 200 000	0	0	9 200 000
1,73%	01.06.2012	31.07.2031	4 725 000	0	0	4 725 000
1,73%	30.09.2011	31.07.2031	1 770 000	0	0	1 770 000
1,73%	28.12.2011	31.07.2031	1 775 000	0	0	1 775 000
1,73%	01.08.2012	31.07.2031	7 175 000	0	0	7 175 000
1,73%	01.08.2012	31.07.2031	3 760 000	0	0	3 760 000
1,73%	01.10.2012	31.07.2031	1 715 000	0	0	1 715 000
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%	29.06.2023	29.06.2033	0	7 500 000	0	7 500 000
1,85%¹			32 160 000	22 500 000	80 000	54 580 000
1,73%¹		3,35²	162 925 000	95 202 000	86 832 000	171 295 000

¹ Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz.

² Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren).

ANGABEN ZU DEN EFFEKTIVEN ENTSCHÄDIGUNGEN

Entschädigung der Fondsleitung

	Maximalsatz	Effektiver Satz
Verwaltungskommission	1,20%	0,69%
Ausgabekommission	5,00%	N/A
Rücknahmekommission	5,00%	N/A
Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3,00%	N/A
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	6,00%	3,84%
Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3,00%	0,52%
Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen		
Zuschlag zum Inventarwert	3,50%	N/A
Abzug vom Inventarwert	3,50%	N/A

Entschädigung der Depotbank

	Maximalsatz	Effektiver Satz
Kommission für die Erhaltung des Fondsvermögens, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung	0,0525%	0,0496%
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.

Baufaufträge und Investitionen in Liegenschaften **CHF**
4 906 971,00

ANHANG

Betrag Amortisationskonto

Es wurde kein Betrag für Abschreibungen verwendet.

Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen

Kein Betrag wurde für zukünftige Reparaturen zugewiesen.

Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Anteile

Es wurden keine Anteile gekündigt.

Informationen zu Derivaten

Der Fonds hält keine Derivate.

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

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

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

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

Methode von Wüest Partner AG

Wüest Partner AG wendet das Discounted Cash Flow-Modell (DCF-Modell) für einen bestimmten Zeitraum an, d. h. die Cashflows werden für einen Zeithorizont in der Grössenordnung der verbleibenden Nutzungsdauer der Liegenschaft geschätzt. In diesem Fall entspricht der aktuelle Wert der Liegenschaft der Summe der über diesen Zeitraum aktualisierten Netto-Cashflows. Im Übrigen werden die erwarteten Cashflows in Echtzeit dargestellt, was den Vorteil einer besseren Leserlichkeit der Vorhersagen hat.

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

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

Der Mietertrag der einzelnen Liegenschaften wird für jedes einzelne Objekt unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Situation und der potenziellen Marktmieten (abgeschlossene Mietverträge und Mietzinsen der laufenden Angebote) detailliert analysiert.

Für die Kostenanalyse dienen die Betriebsabrechnungen der Vorjahre als Arbeitsgrundlage. Sie wird mit den Benchmarks von Wüest Partner AG und der Beurteilung des Zustands jeder Liegenschaft ergänzt. Durch die Prüfung der Mietverträge kann genau festgestellt werden, ob Nebenkosten, Umbauten zulasten des Mieters und/oder Vermieters usw. bestehen.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 2.30% und 4.00%.

Der durchschnittliche Diskontierungssatz liegt bei 3.13%.

Methode von Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

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

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

Der dazu verwendete Zinssatz orientiert sich an der durchschnittlichen Verzinsung langfristiger risikofreier Anlagen sowie 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 2.35% und 3.45%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 2.67%.

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.