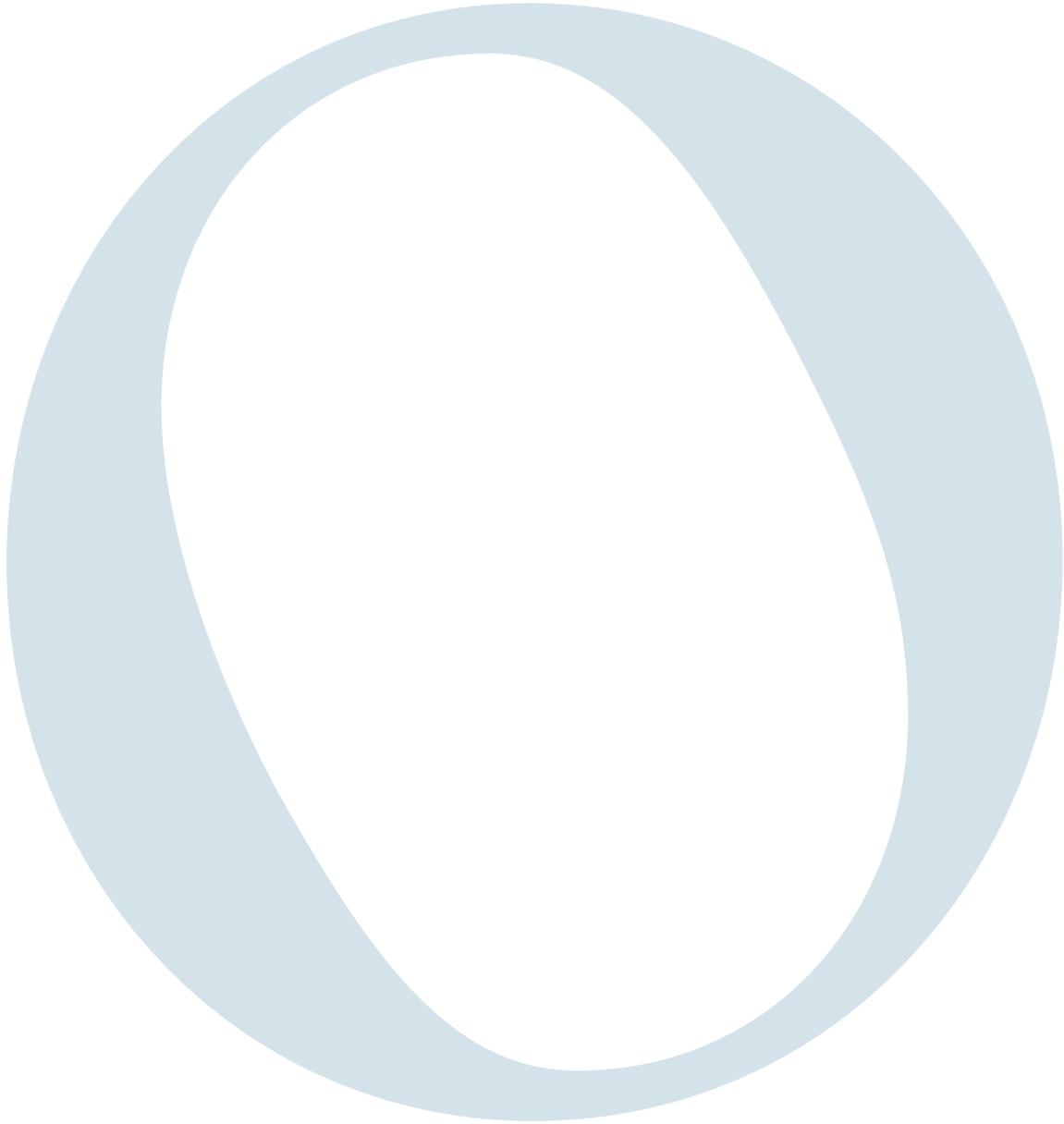


2024 PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND
HALBJAHRESBERICHT PER 30. JUNI 2024



PORTRAIT DES FONDS

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

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

Der Immobilienfonds ist nicht in verschiedene Anteilklassen eingeteilt.

VERWALTUNG UND ORGANE

Fondsleitung

Solutions & Funds SA

Promenade de Castellane 4
1110 Morges

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise

Place St François 14
1001 Lausanne

Vermögensverwalterin

PROCIMMO SA

Rue de Lausanne 64
1020 Renens

Fund Manager

Richard **DAHDAH**

Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers SA

Avenue Giuseppe-Motta 50
1211 Genève 2

Schätzungsexperten

Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

Olivia Siger
Daniel Schneider

Genève

Wüest Partner AG

Vincent Clapasson
Peter Stolz

Zürich und Genève

Delegation sonstiger Teilaufgaben

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

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

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

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

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

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

GESCHÄFTSBERICHT VON PROCIMMO SA PER 30 JUNI 2024

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

Finanzieller Bericht

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

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

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

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

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

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

Rückblick auf das vergangene Halbjahr

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

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

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

Schliesslich zeigen die Investitionen in Energieoptimierungslösungen, die im Laufe der Jahre 2022 und 2023 getätigt wurden, überzeugende Ergebnisse. Die Analyse der Daten der letzten Heizperiode zeigt eine erste durchschnittliche Energieeinsparung von 9% in den Gebäuden in denen diese Anlagen installiert wurden (in über 60 % des Gebäudeparks). Diese Reduzierung des Energieverbrauchs führt zu einem geringeren CO₂-Ausstoss der Gebäude und verschafft durch niedrigere Heizkosten einen Wettbewerbsvorteil auf dem Mietmarkt.

Ausblick auf das zweite Halbjahr

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

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

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

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

KENNZAHLEN

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

Informationen der vorhergehenden Jahre

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

Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

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

Performance Procimmo Residential Lemanic Fund

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

¹ Die renovationsbedingten Leerstände sind nicht enthalten.

² Berechnet auf 12 Monate.

³ Berechnet auf der Berichtsperiode.

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

VERMÖGENSRECHNUNG

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

ERFOLGSRECHNUNG

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

IMMOBILIENINVENTAR

Wohnbauten

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

Kommerziell genutzte Liegenschaften

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

Gemischte Bauten

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

Zusammenfassung

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

¹ Vom 01.01.2024 bis 30.06.2024.

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

³ Liegenschaften in Stockwerkeigentum.

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

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

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

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

AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE

Käufe

In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liegenschaftskäufe statt.

Verkäufe

Verkaufte Immobilien

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

¹ Datum der Eigentumsübertragung im Grundbuch.

HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 31.12.2023	Aufgenommen	Zurückbezahlt	Kapital per 30.06.2024
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (<1 Jahr)						
2.00%	10.01.2023	31.12.2023	35'502'000	0	35'502'000	0
1.73%	01.01.2024	22.01.2024	0	14'000'000	14'000'000	0
1.73%	01.01.2024	26.02.2024	0	5'000'000	5'000'000	0
1.73%	01.01.2024	31.03.2024	0	16'502'000	16'502'000	0
1.72%	17.04.2024	28.06.2024	0	7'500'000	7'500'000	0
1.73%	01.04.2024	30.06.2024	0	16'502'000	16'502'000	0
1.72%	28.06.2024	30.06.2024	0	5'300'000	5'300'000	0
0.65%	31.07.2019	31.07.2024	6'500'000	0	0	6'500'000
1.51%	30.06.2024	30.09.2024	0	16'502'000	0	16'502'000
1.51%	30.06.2024	30.09.2024	0	5'300'000	0	5'300'000
0.81%	30.10.2019	30.10.2024	2'158'000	0	0	2'158'000
1.28%¹			44'160'000	86'606'000	100'306'000	30'460'000
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	750'000	0	30'000	720'000
1.82%	10.11.2023	31.10.2027	5'000'000	0	0	5'000'000
1.28%	28.06.2018	28.06.2028	9'800'000	0	0	9'800'000
0.63%	02.11.2021	02.11.2028	1'800'000	0	0	1'800'000
1.65%	09.09.2015	29.06.2029	9'280'000	0	80'000	9'200'000
2.06%¹			41'405'000	0	110'000	41'295'000
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (>5 Jahren)						
1.72%	29.11.2023	29.11.2029	5'000'000	0	0	5'000'000
1.62%	01.12.2023	29.11.2030	5'500'000	0	0	5'500'000
1.73%	30.09.2011	31.07.2031	1'770'000	0	0	1'770'000
1.73%	01.06.2012	31.07.2031	4'725'000	0	0	4'725'000
1.73%	28.12.2011	31.07.2031	1'775'000	0	0	1'775'000
1.73%	01.08.2012	31.07.2031	7'175'000	0	0	7'175'000
1.73%	01.08.2012	31.07.2031	4'500'000	0	0	4'500'000
1.73%	01.10.2012	31.07.2031	950'000	0	50'000	900'000
2.15%	16.03.2023	15.06.2032	10'000'000	0	0	10'000'000
2.10%	17.03.2023	17.03.2033	5'000'000	0	0	5'000'000
2.16%	01.07.2023	29.06.2033	7'500'000	0	0	7'500'000
1.89%¹			53'895'000	0	50'000	53'845'000
1.80%¹		4.37²	139'460'000	86'606'000	100'466'000	125'600'000

¹ Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz.

² Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren).

ANGABEN ZU DEN EFFEKTIVEN ENTSCHÄDIGUNGEN

Entschädigung der Fondsleitung

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

Entschädigung der Depotbank

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

¹ Die Gebühr für die Verwaltung von Immobilien wird nur von Immobilienverwaltungen erhoben.

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

Baufträge und Investitionen in Liegenschaften

CHF
1'170'314.00

ANHANG

Betrag Amortisationskonto

Es wurde kein Betrag für Abschreibungen verwendet.

Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen

Kein Betrag wurde für zukünftige Reparaturen zugewiesen.

Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Anteile

Es wurden keine Anteile gekündigt.

Informationen zu Derivaten

Der Fonds hält keine Derivate.

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

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

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

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

Methode von Wüest Partner AG

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

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

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

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

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.19% (real).

Methode von Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

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

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

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

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

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

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 2.66% (real).

Schätzungsprinzipien der Bankguthaben

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

Berechnungsprinzip des Nettoinventarwerts

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

Mitteilung zu Angelegenheiten mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

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

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

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

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

Der PRLF hat am 15.02.2024 Transaktion mit nahestehenden Personen getätigt.

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

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

Alle erwähnten Kriterien waren erfüllt.

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

NACHHALTIGE ENTWICKLUNG

(Nicht geprüft)

Einleitung

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

Bis 2030 soll die folgende Umweltmassnahme realisiert werden:

1. Die Senkung der CO₂-Emissionen um 40 % im Vergleich zu 2020. Der gewählte Indikator wird in Kilogramm CO₂ ausgedrückt, das pro m² pro Jahr emittiert wird: kgCO₂/m² /Jahr.

Angewandte Methodik

Aspekte «Umwelt»

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

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

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

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

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

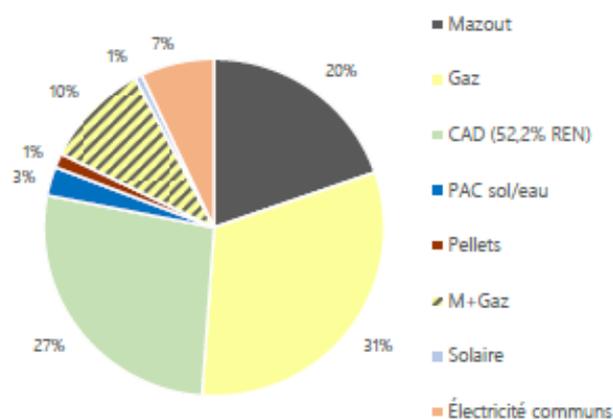
Abdeckungsgrad	95.2%
Gemäss der Richtlinie Nr.04/2022 der Asset Management Association	MJ/m ²
2022 :	97.8

Energiebezugsfläche	115'015
	m ²
2022 :	111'984

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

Emission von CO₂ (scope 1+2)	28.4
	kg CO ₂ /m ²
2022 :	31.2*

Consommation par agent énergétique (IS ch. 20a)

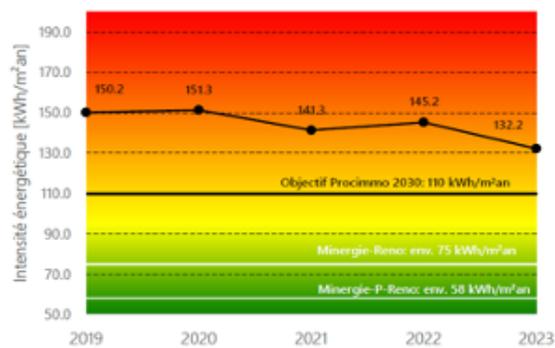


* : Einige Daten für 2022 weichen von den Daten im veröffentlichten Jahresbericht per 31. Dezember 2023 ab, da einige Daten aktualisiert und die Berechnungsmethode angepasst wurden. Die wichtigsten Änderungen sind wie folgt:

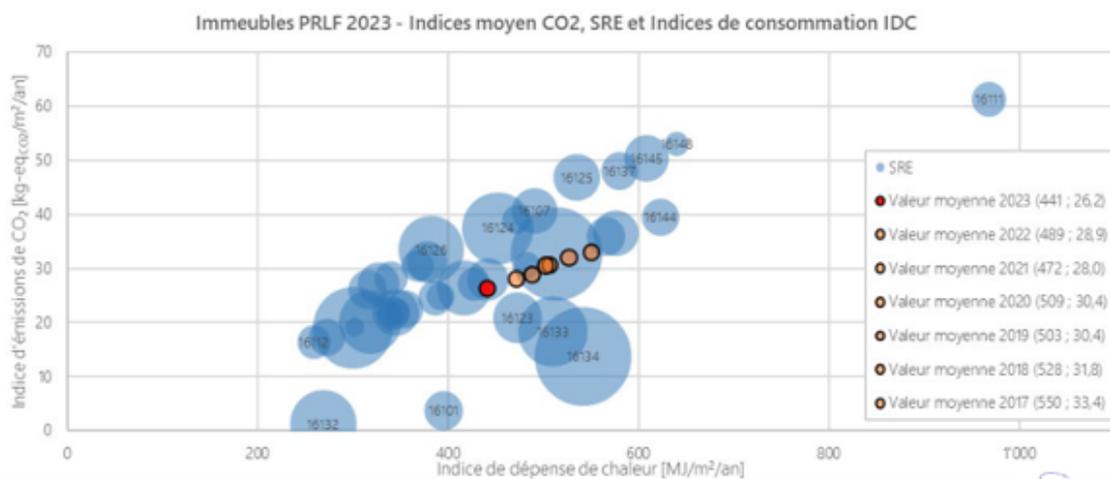
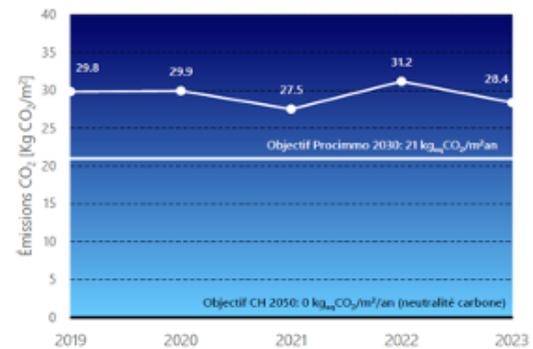
- Abdeckungsgrad: 97,8 % für 2022 gegenüber 97,1 %, die im Jahresbericht per 31. Dezember 2023 präsentiert wurden.
- CO₂-Emissionen (Scope 1 + 2): 31.2 kg CO₂/m² für 2022 gegenüber 28.8 kg CO₂/m² im veröffentlichten Bericht per 31. Dezember 2023

Entwicklung der CO₂- und Verbrauchsindikatoren

Évolution intensité énergétique (thermique et électrique) (IS ch. 22_{tot})



Évolution intensité des émissions de GES (IS ch. 24_{tot})



Es ist anzumerken, dass die Indikatoren für Verbrauch und CO₂-Emissionen im Jahr 2023 leicht gesunken sind im Vergleich zu 2022. Die Ursachen wurden durch ein Gutachten ermittelt und erklären sich folgendermassen:

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

Energieergebnisse 2023

Im Laufe des Jahres 2023 hat der «Procimmo Residential Lemanic Fund» mehrere Initiativen zur ökologischen Nachhaltigkeit abgeschlossen, die sein kontinuierliches Engagement zur Reduzierung seiner CO₂-Bilanz beweisen.

1. Der Fonds «Procimmo Residential Lemanic Fund» hat die Baugenehmigung für den Abriss und Wiederaufbau des Gebäudes an der Chemin des Sauges 32-34-36 in Lausanne erhalten. Das Projekt wird eine zusätzliche Fläche von 1'000m² schaffen und nach Abschluss der Arbeiten einen Mietertrag von rund CHF 750'000.- pro Jahr erzielen, was eine Verdoppelung des derzeitigen Mietertrages bedeutet.



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

2. Der Fonds «Procimmo Residential Lemanic Fund» hat im Oktober 2023 die Inbetriebnahme der neuen Photovoltaikanlage auf dem Dach am Chemin du Trabandan 28 in Lausanne gefeiert. Die Anlage umfasst 695 m² Solarpaneele mit einer Spitzenleistung von 145,4 kW. Die jährliche Stromproduktion dieser Anlage wird auf 147'690 kWh/Jahr geschätzt, was einer Vermeidung von 15,5 T CO₂-Äquivalent pro Jahr entspricht. Die Eigenverbrauchsquote wird auf 20% geschätzt und bleibt entwicklungsfähig, je nach Bereitschaft der Mieter des Geländes, sich an die Anlage anzuschließen, um von lokalem und kohlenstofffreiem Strom zu profitieren, der unter den Marktpreisen verkauft wird.



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

Ausblick

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