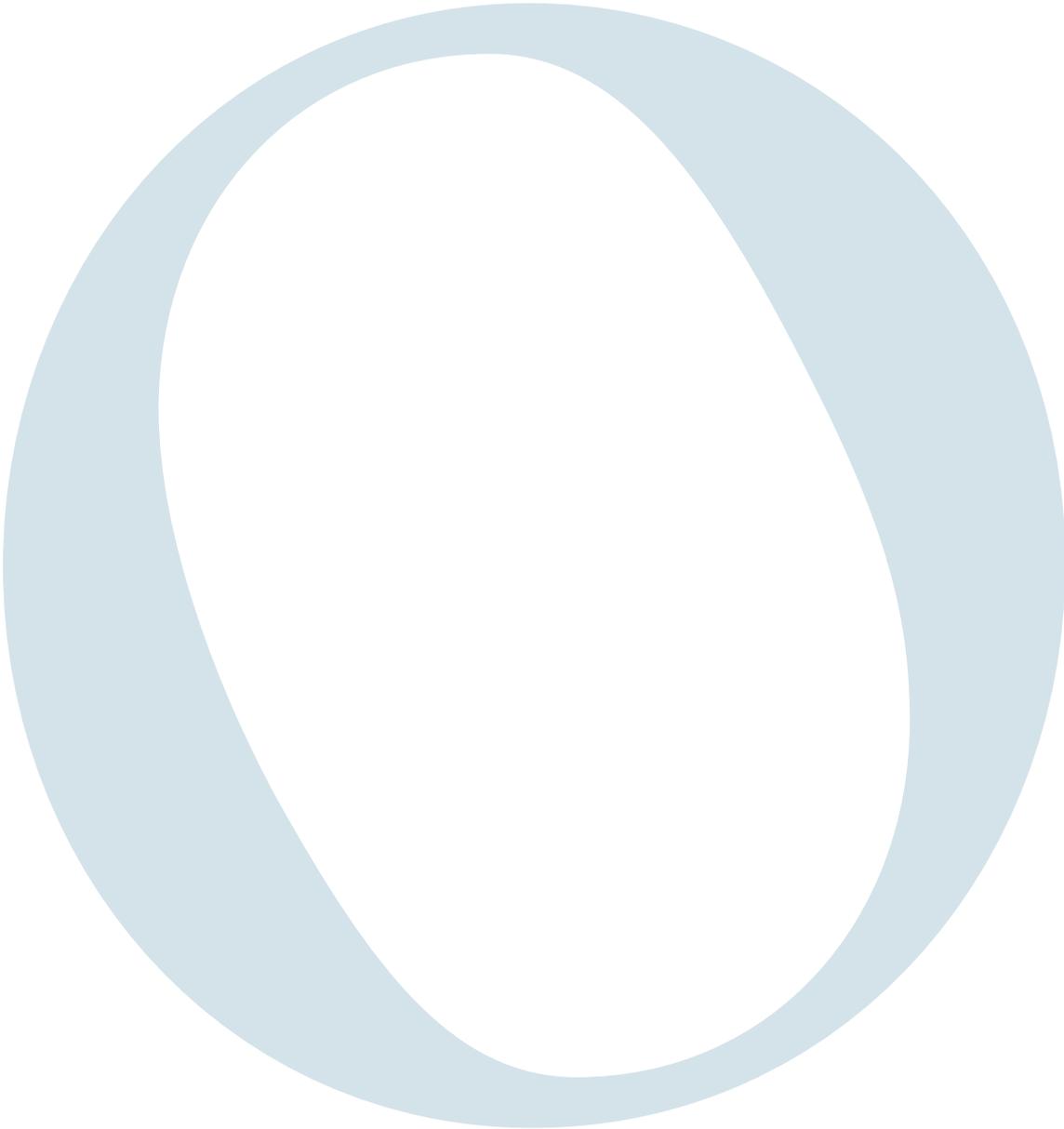


2024 PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND
RAPPORT SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2024



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.

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

GESTION ET ORGANES

Direction de fonds

Solutions & Funds SA

Promenade de Castellane 4
1110 Morges

Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise

Place St François 14
1001 Lausanne

Gestionnaire

PROCIMMO SA

Rue de Lausanne 64
1020 Renens

Fund Manager

Richard DAHDAH

Société d'audit

PricewaterhouseCoopers SA

Avenue Giuseppe-Motta 50
1211 Genève 2

Experts chargés des estimations

Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

Olivia Siger
Daniel Schneider

Genève

Wüest Partner AG

Vincent Clapasson
Peter Stolz

Zürich et Genève

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
- Privera AG, Gümliigen
- Wincasa AG, Winterhur (dès le 01.01.2024)

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.

RAPPORT DE GESTION DE PROCIMMO SA AU 30.06.2024

Le fonds de placement « Procimmo Residential Lemanic Fund » clôture son premier semestre 2024 avec des résultats stables par rapport à l'année passée. Ayant repositionné avec succès le portefeuille sur les immeubles en phase avec sa stratégie, le gestionnaire adopte désormais une approche axée sur la croissance via de potentielles acquisitions et des développements.

Rapport financier

Le fonds « Procimmo Residential Lemanic Fund » a complété avec succès sa stratégie de repositionnement du portefeuille en vendant sept actifs au cours de l'année passée. Ces immeubles non stratégiques offraient des rendements faibles, une localisation géographique non stratégique ou une composante commerciale vacante importante.

Ces ventes ont ainsi permis de renforcer les qualités intrinsèques du fonds. Ainsi, la localisation des actifs s'améliore, avec désormais 75% des investissements situés à Lausanne et Genève. Aussi, le rendement brut réel du fonds, à périmètre constant, augmente de 10 points de base. De plus, cette stratégie contribue à une réduction importante du taux d'endettement du fonds qui atteint 25.87% au 30 juin 2024 contre 31.83% l'année précédente. Enfin, ces ventes contribuent à la baisse significative du taux de vacance qui passe de 2.37% au 30 juin 2023 à 1.52% pour la période en cours.

Durant le premier semestre 2024, les revenus enregistrent une baisse de 4.95% par rapport au 30 juin 2023 (CHF 10.9 millions contre CHF 11.4 millions). Cette diminution est principalement liée à la vente des sept actifs, réalisée entre juin 2023 et février 2024. En parallèle, les charges s'élèvent à CHF 6.9 millions au 30 juin 2024, contre CHF 7.5 millions au 30 juin 2023, soit une diminution de 8.4%. Cette baisse, découle également de la réduction des charges d'exploitation liées aux actifs vendus, mais aussi de la forte baisse des charges d'intérêts hypothécaires (-8.6% par rapport au 30 juin 2023) en lien principalement avec la baisse du taux d'endettement.

Par conséquent, le gestionnaire a su minimiser l'impact de la baisse des revenus grâce à un contrôle rigoureux des coûts d'exploitation et à une gestion optimale des charges courantes du fonds. Ainsi, le résultat net reste stable à CHF 4.0 millions (CHF 3.9 millions au 30 juin 2023), témoignant de la capacité du fonds à maintenir sa performance dans un contexte d'évolution de son portefeuille.

La valeur des immeubles affiche une baisse de CHF 52.7 millions par rapport au 30 juin 2023 (-9.8%), principalement en raison de la vente des actifs dont la valeur vénale s'élevait à CHF 50.9 millions au 30 juin 2023. À périmètre constant, les valeurs ont diminué de seulement 0.6% par rapport au 30 juin 2023, cette baisse s'explique par la décompression des taux d'actualisation observée au second semestre 2023.

Enfin, le rendement de placement diminue sensiblement et s'établit à 1.13% contre 1.56% au 30 juin 2023, tandis que le TER demeure relativement stable à 0.77% contre 0.75% au 30 juin 2023.

Retour sur le semestre écoulé

Comme indiqué précédemment, le semestre écoulé marque la réussite de la stratégie de rotation des immeubles du fonds. En effet, l'ensemble des immeubles identifiés comme non stratégiques par le gestionnaire ont été vendus entre 2023 et 2024. Au total, sept immeubles ont fait l'objet d'un arbitrage et ont été cédés pour un montant total de CHF 53.6 millions.

Par ailleurs, l'effort porté par le gestionnaire sur la valorisation du parc immobilier existant a abouti à l'obtention de deux permis de construire. À savoir, un permis de démolition et reconstruction entrée en force pour l'immeuble sis Chemin des Sauges 32-34-36 à Lausanne (VD), et un permis de construire, dont la mise à l'enquête est en cours, pour la surélévation et la rénovation énergétique de l'immeuble sis Chemin du-Roveray 14 à Genève (GE). Ces projets prometteurs devraient non seulement accroître la valeur vénale des immeubles, mais également augmenter les revenus locatifs du fonds tout en améliorant significativement les performances énergétiques du portefeuille.

Dans la continuité des investissements à création de valeur, les travaux de changement d'affectation de l'ensemble des surfaces commerciales (hors arcade) de l'immeuble sis rue de Berne 39 à Genève (GE) ont été achevés. Cette transformation a permis de repositionner l'actif en augmentant sa quote-part résidentielle de 36% à 68%, réduisant ainsi les risques liés à la typologie commerciale. Ce changement d'affectation a entraîné une augmentation de la valeur de CHF 890'000.-, qui devrait encore croître après l'achèvement de la deuxième phase des travaux visant à installer une production de chauffage centralisé.

Enfin, les investissements réalisés, courant 2022 et 2023, dans des solutions d'optimisation énergétique, montrent des résultats probants. L'analyse des données de la dernière période de chauffe révèle une première économie d'énergie moyenne de 9% sur les bâtiments dotés de ces installations (déployées sur plus de 60% du parc). Cette réduction de la consommation énergétique entraîne une diminution des émissions de carbone des bâtiments et procure un avantage concurrentiel sur le marché locatif grâce à une baisse des charges de chauffage.

Perspective second semestre

Durant le second semestre, le gestionnaire continuera à concentrer ses efforts sur les deux projets de développement mentionnés plus haut, dans l'optique de débiter les travaux de construction en 2025. En parallèle, il poursuivra ses initiatives en matière de rénovation énergétique du parc immobilier existant, en continuant d'avancer sur l'installation de production de chauffages à énergie renouvelable, tels que des pompes à chaleur et des raccordements aux réseaux de chauffage à distance, ainsi que sur l'étude de faisabilité pour la rénovation complète de l'immeuble sis rue du Bois-Noir 15 - 23 à La Chaux-de-Fonds (NE).

La récente vente de certains immeubles ayant permis de réduire de manière significative le taux de vacance, le gestionnaire veillera à maintenir ce taux en dessous de 2%, grâce à une stratégie de commercialisation proactive, visant à pérenniser l'état locatif du portefeuille.

Enfin, après la phase de rotation, le fonds se lance dans une démarche de croissance, tout en maintenant un taux d'endettement maîtrisé. Ainsi, le gestionnaire souhaite procéder à une augmentation de capital d'environ CHF 30 millions en septembre 2024 afin de profiter d'opportunités sur le marché des transactions ainsi que lancer une partie des projets de développements identifiés. Pour rappel, le fonds possède un potentiel d'environ CHF 120 millions de développements sur différents immeubles, notamment à Genève et Lausanne, qui contribueront à améliorer la rentabilité du fonds une fois réalisés.

CHIFFRES-CLÉS

		30.06.2024	30.06.2023
Fortune totale	CHF	494'889'464.91	546'226'852.97
Fortune nette	CHF	351'897'442.41	359'446'019.58
Valeur vénale des immeubles terminés	CHF	485'522'716.00	538'217'720.00

Informations des années précédentes

	Parts en circulation	Fortune nette du fonds	Valeur nette d'inventaire d'une part	Distribution du gain en capital par part	Distribution du revenu net par part	Distribution totale
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

Indices calculés selon la directive AMAS

	30.06.2024	30.06.2023
Taux de perte sur loyer ¹	1.52%	2.37%
Coefficient d'endettement	25.87%	31.83%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	64.16%	66.63% ²
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV) ²	0.77%	0.75%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV) ²	1.15%	1.14%
Rendement des fonds propres (ROE) ³	1.10%	3.26% ²
Rendement du capital investi (ROIC) ²	0.58%	2.58%
Rendement sur distribution	N/A	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio	7.55%	-11.41%
Rendement de placement ³	1.13%	1.56%

Performance Procimmo Residential Lemanic Fund

	Depuis la création du fonds	30 juin 2024 ³	30 juin 2023 ³
Procimmo Residential Lemanic Fund	92.47%	14.26%	-11.91%
SXI Real Estate® Funds TR	100.55%	4.93%	-0.40%

¹ Ce taux exclut les vacants pour travaux.

² Calculés sur 12 mois.

³ Calculés sur la période sous revue.

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.

COMPTE DE FORTUNE

	30.06.2024 CHF	30.06.2023 CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	1'482'275.44	1'616'815.08
Immeubles, divisés en :		
- Immeubles d'habitation	284'890'000.00	287'105'000.00
- Immeubles à usage commercial	109'805'716.00	127'572'720.00
- Immeubles à usage mixte	90'827'000.00	123'540'000.00
Total des immeubles	485'522'716.00	538'217'720.00
Autres actifs	7'884'473.47	6'392'317.89
Fortune totale du fonds, dont à déduire	494'889'464.91	546'226'852.97
Engagements à court terme, divisés selon :		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	30'460'000.00	82'702'000.00
- Autres engagements à court terme	7'291'317.02	6'123'462.39
Engagements à long terme, divisés selon :		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	95'140'000.00	88'593'000.00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	361'998'147.89	368'808'390.58
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-10'100'705.48	-9'362'371.00
Fortune nette du fonds	351'897'442.41	359'446'019.58
Variation de la fortune nette du fonds	01.01.2024 30.06.2024 CHF	01.01.2023 30.06.2023 CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	355'823'916.09	362'539'650.07
Distribution	-7'830'396.00	-8'613'435.60
Résultat total	3'903'922.32	5'519'805.11
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice	351'897'442.41	359'446'019.58
Nombre de parts en circulation	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2023 30.06.2023
Situation au début de l'exercice	2'610'132	2'610'132
Situation à la fin de l'exercice	2'610'132	2'610'132
Valeur nette d'inventaire par part	134.82	137.71

COMPTE DE RÉSULTAT

	01.01.2024 30.06.2024 CHF	01.01.2023 30.06.2023 CHF
Revenus		
Produits des avoirs postaux et bancaires	2'524.35	0.00
Loyers (rendements bruts)	10'555'005.26	11'034'347.45
Intérêts intercalaires portés à l'actif	46'315.25	173'859.24
Autres revenus	248'552.80	209'106.35
Total des revenus, dont à déduire :	10'852'397.66	11'417'313.04
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	1'185'433.34	1'297'243.94
Entretien et réparations	709'264.55	1'186'245.29
Administration des immeubles, divisés en :		
- Frais liés aux immeubles	1'111'088.46	1'446'908.80
- Impôts fonciers	470'537.00	247'500.00
- Frais d'administration	403'140.47	423'803.55
- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	38'974.49	33'035.00
Impôts revenus et fortune	1'342'466.00	1'373'950.50
Frais d'estimation et d'audit	73'747.27	53'650.00
Rémunérations réglementaires versées :		
- A la direction	1'323'277.11	1'257'359.24
- A la banque dépositaire	88'469.88	89'889.97
- A la banque dépositaire - Commissions sur distribution	19'575.99	43'067.18
Autres charges	112'381.30	56'078.01
Total des charges	6'878'355.86	7'508'731.48
Résultat net	3'974'041.80	3'908'581.56
Gains en capitaux réalisés y compris impôts sur le gain réalisé	460'420.92	0.00
Pertes en capitaux réalisées	583'481.24	0.00
Résultat réalisé	3'850'981.48	3'908'581.56
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	552'436.32	1'611'223.55
Impôts en cas de liquidation (variation)	-499'495.48	0.00
Résultat total	3'903'922.32	5'519'805.11

INVENTAIRE DES IMMEUBLES

Immeubles d'habitation

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés ¹	Total vacant ²
		CHF	CHF	CHF	
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%
Totaux		240'740'760	284'890'000	5'877'213	

Immeubles à usage commercial

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés ¹	Total vacant 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%
Totaux		101'423'710	109'805'716	2'896'942	

Immeubles à usage mixte

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés ¹	Total vacant 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%
Totaux		85'656'327	90'827'000	1'768'450	

Récapitulation

	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés ¹	Total vacant ²
	CHF	CHF	CHF	
Immeubles d'habitation incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie	240'740'760	284'890'000	5'877'213	
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie	101'423'710	109'805'716	2'896'942	
Immeubles à usage mixte incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie	85'656'327	90'827'000	1'768'450	
Totaux	427'820'797	485'522'716	10'542'605	1.52%

¹ Du 01.01.2024 au 30.06.2024.

² Ce taux exclut les vacants pour travaux.

³ Immeubles en PPE.

Les revenus bruts réalisés de CHF 10'542'605.- n'intègrent pas les immeubles "Rue Pestalozzi 10-12 Rue de Berne 15" à Morat, "Rue Saint-Laurent 15-17" à Genève, "Ruelle de la Vinaigrerie 3-5" à Genève, qui ne font plus partie du parc immobilier au 31.12.2023 ainsi que "Rue du Cendrier 22" à Genève et l'hôtel "Rue du Sex 2-4" à Sion qui ne font plus partie du parc immobilier au 30.06.2024. Les revenus bruts générés par ces immeubles s'élèvent à CHF 12'400.56. Il en résulte un montant total de CHF 10'555'005.26 de revenus bruts générés (référence au compte de résultat).

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs.

Aucun locataire ne représente plus de 5% des revenus locatifs.

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.

LISTE DES ACHATS ET DES VENTES

Achats

Aucun achat sur la période sous revue.

Ventes

Immeubles vendus

Canton	Localité	Adresse	Date ¹	Prix de vente 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 Date de transfert de propriété inscrite au Registre Foncier.

DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 31.12.2023	Tiré	Remboursé	Capital au 30.06.2024
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)						
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
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	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
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)						
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 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%	0.74%
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%	2.03%
Commission de gestion des immeubles ¹	6.00%	3.82%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	3.00%	N/A

Rémunération à la banque dépositaire

	Taux maximum	Taux effectif
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.-

¹ La commission de gestion des immeubles est uniquement perçue par les régies immobilières

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
1'170'314.00

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 Swizerland (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 2.60% et 3.75% (termes réels).

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.19 % (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 rémunératoires 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 prémisse 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, non plus que 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 2.66% (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.

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

Les modifications du prospectus avec contrat de fonds intégré, telles que publiées le 06.06.2024 sur Swissfunddata, ont été approuvées par la FINMA le 04.06.2024.

La nouvelle documentation de fonds, entrée en vigueur le 06.06.2024, porte principalement sur la délégation de la gérance comptable par le gestionnaire (Naef Immobilier Lausanne SA, Prilly remplacé par Wincasa AG, Winterthur), les changements de personnes responsables pour le mandat des experts immobiliers (Wüest Partner SA, Julien Tobler remplacé Pieter Stolz), les experts chargés des estimations (la résiliation du mandat avec IAZI Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG) ainsi que les informations concernant la banque dépositaire.

Le détail des présentes et autres modifications opérées peut être consulté dans le prospectus avec contrat de fonds intégré de juin 2024.

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

Le PRLF a conclu le 15.02.2024 une transaction 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 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 pour le fonds « Procimmo Residential Lemanic Fund ».

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

1. La réduction des émissions de CO₂ de 40% par rapport à 2020
L'indicateur choisi s'exprime en kilo de CO₂ émis par m² par année : kgCO₂/m²/an

Méthodologie suivie :

Aspects « environnementaux » :

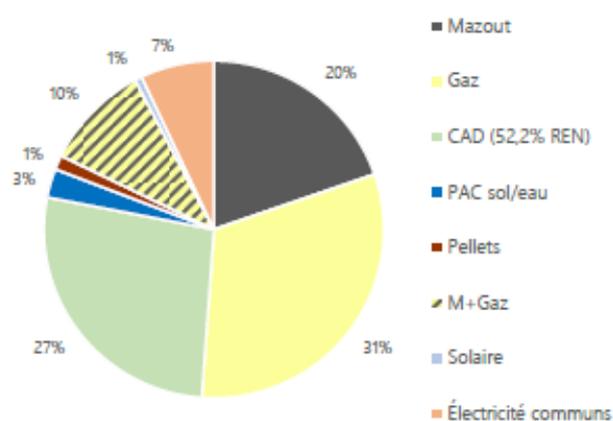
- La stratégie environnementale reste inchangée par rapport à celle présentée dans le rapport de développement durable de Procimmo en décembre 2023.
- Le prestataire externe pour le reporting des données de durabilité est la société Eco-Perf depuis 2021.
- En complément, les recommandations de l'Asset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

Indices environnementaux de l'AMAS du fonds « Procimmo Residential Lemanic Fund » en 2023

Afin d'améliorer la comparaison des données énergétiques entre les fonds, l'AMAS a publié en septembre 2023 (circulaire n°6) des recommandations de reporting.

<p>Taux de couverture Selon directive n°04/2022 de l'Asset Management Association</p>	<p>95.2% MJ/m2</p>
<p>2022 :</p>	<p>97.8</p>
<p>Surface de référence énergétique (SRE)</p>	<p>115'015 m2</p>
<p>2022 :</p>	<p>111'984</p>
<p>Intensité énergétique thermique et électrique (scope 1+2)</p>	<p>132 kWh/m2</p>
<p>2022 :</p>	<p>145</p>
<p>Émission de CO2 (scope 1+2)</p>	<p>28.4 kg CO2/m2</p>
<p>2022 :</p>	<p>31.2*</p>

Consommation par agent énergétique (IS ch. 20a)



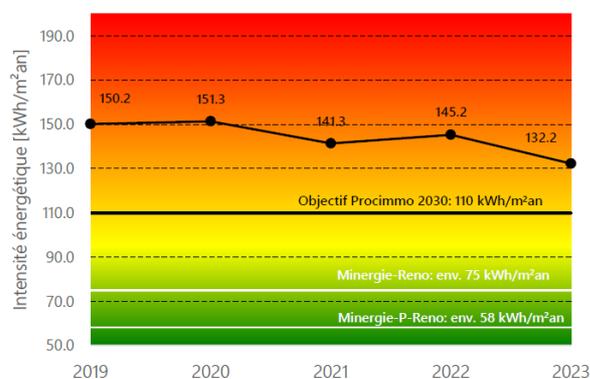
* : Certaines données relatives à 2022 diffèrent des données publiées dans le rapport annuel au 31 décembre 2023 publié en raison de l'actualisation de certaines données et de l'adaptation de la méthodologie de calcul. Les principaux changements sont les suivants :

- Taux de couverture : 97.8 % pour 2022 contre 97.1 % présenté dans le rapport annuel au 31 décembre 2023

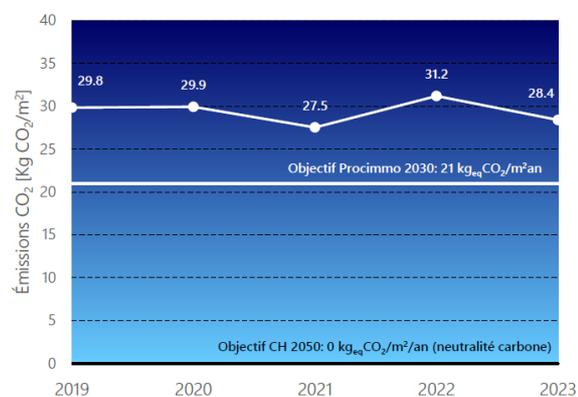
- Emission de CO2 (scope 1 + 2) : 31.2 kg CO2/m2 pour 2022 contre 28.8 kg CO2/m2 dans le rapport publié au 31 décembre 2023.

Évolution des indicateurs de consommation et d'émission CO2

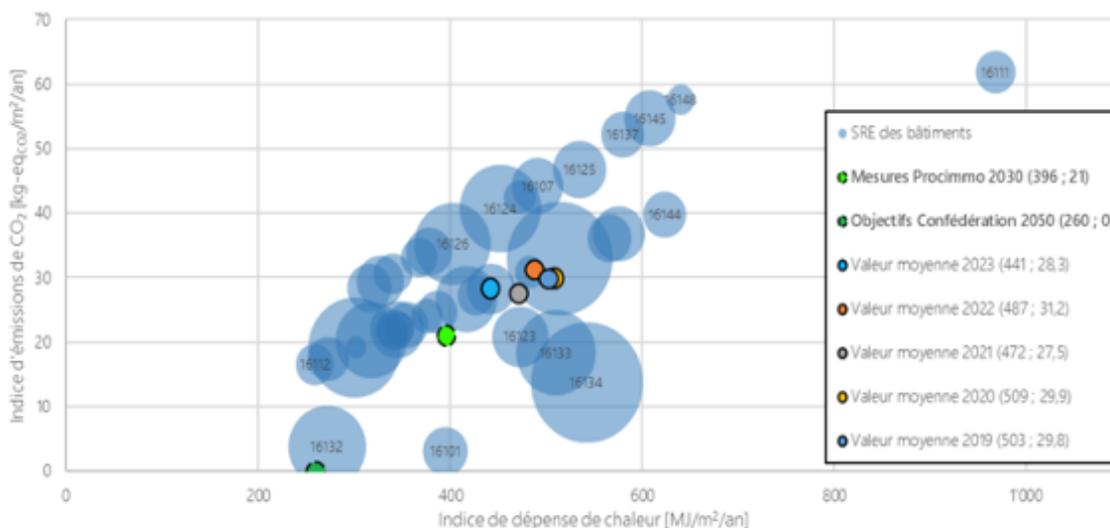
Évolution intensité énergétique (thermique et électrique) (IS ch. 22_{tot})



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



Immeubles PRL 2023 - Indices moyen CO2, SRE et Indices de consommation IDC



Il est à noter que les indicateurs de consommation et d'émission CO2 ont légèrement baissé entre 2022 et 2023. Les principales causes sont les suivantes :

- La stabilisation des activités poste reprise COVID
- Le passage en phase d'optimisation de la solution E-NNO mise en œuvre sur une majorité des bâtiments du fonds.

Réalisations énergétiques 2023

Au cours de l'année 2023, le fonds « Procimmo Residential Lemanic Fund » a accompli plusieurs initiatives en matière de durabilité environnementale, démontrant son engagement continu envers la réduction de son empreinte carbone.

1. Le fonds « Procimmo Residential Lemanic Fund » a obtenu le permis de construire pour le projet de démolition et reconstruction de l'immeuble sis Chemin des Sauges 32-34-36 à Lausanne. Ce projet permettra la création de 1'000m² supplémentaires et d'obtenir un état locatif après travaux d'environ CHF 750'000.- par an, soit deux fois supérieur à l'actuel.



Le bâtiment projeté sera labellisé MINERGIE Performance et SNBS selon les trois piliers du développement durable. En conséquence, la consommation théorique du bâtiment projeté sera environ dix fois inférieure à celle du bâtiment existant. La réalisation de ce projet à un impact d'environ -3% sur la décarbonisation du portefeuille « Procimmo Residential Lemanic Fund ».

2. Le fonds « Procimmo Residential Lemanic Fund » a inauguré en octobre 2023 la mise en service de la nouvelle centrale photovoltaïque en toiture sis chemin du Trabandan 28 à Lausanne. L'installation comprend 695 m² de panneaux solaires correspondant à une puissance de 145.4 kW. La production annuelle d'électricité issue de cette installation est estimée à 147'690 kWh/an, équivalent à 15.5 T eq. CO₂ évité chaque année. Le taux d'autoconsommation est estimé à 20% et reste évolutif selon la volonté des locataires du site à se raccorder à l'installation pour bénéficier d'une électricité locale, décarbonée et vendue en dessous des prix du marché.



Ces réalisations témoignent de l'engagement concret du fonds « Procimmo Residential Lemanic Fund » envers l'environnement et sa contribution active à la transition vers une économie plus durable.

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 également de levier financier pour accélérer la rénovation du parc, tout en préservant la performance du fonds. Les subventions, les certifications et les augmentations de loyer autorisées 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 sera 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 pourrait ensuite être implémentée 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.