2022 PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND

GEPRÜFTER JAHRESBERICHT PER 31. DEZEMBER 2022

procimmo

RUE DES ROSIERS 8, GRANGES-PACCOT (FR)

VERWALTUNG

Building Investments: Als von der FINMA akkreditierter Verwalter von Kollektivvermögen gestaltet Procimmo Investitionsmöglichkeiten im Immobilienmarkt. Und schafft nachhaltig Mehrwert durch die Entwicklung und das Angebot von attraktiven Geschäfts- und Wohnräumen. Für das innovative, verantwortungsvolle und unabhängige Unternehmen stehen nicht nur ökonomische, sondern auch ökologische und soziale Aspekte im Fokus. Aktuell verwaltet Procimmo einen Immobilienbestand von 3.6 Milliarden Franken verteilt auf sechs diversifizierte Fonds.

CHARAKTERISTIK

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

STRATEGIE UND ZIEL

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

PROCIMMO
RESIDENTIAL
LEMANIC

Inhalt

4 2022 im Überblick
6 Geschäftsbericht
10 Kennzahlen
12 Vermögensrechnung
13 Erfolgsrechnung
14 Immobilieninventar
21 Käufe und Verkäufe
24 Hypothekarschulden
26 Effektive Vergütungssätze
27 Verwaltung und Organe
28 Portrait des Fonds
29 Anhang
31 Mitteilung zu Vorgängen mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung
32 Bericht der Revisionsstelle

GESAMTFONDSVERMÖGEN **541 MIO**

BRUTTO-IST-RENDITE **4.5%**

ANLAGERENDITE **3.70%**

FREMDFINANZIERUNGSQUOTE **30.67%**

BRUTTOMIETERTRAG **21.6 MIO**

MIETPREIS PRO M²/JAHR **233 CHF**

EBIT-MARGE **68.09 %**

MIETAUSFALLRATE **3.94 %**

Der Anlagefonds «Procimmo Residential Lemanic Fund» schliesst sein Geschäftsjahr per 31. Dezember 2022 mit einem guten Ergebnis ab, das die Widerstandsfähigkeit des Fonds belegt.

Der Nettoertrag steigt im Vergleich zu 2021 um 4.31% auf CHF 8'871'742.- an, was zu einem aufgelaufenen Ertrag pro Anteil von CHF 3.40 führt und einer Steigerung um 14 Rappen im Vergleich zu 2021 entspricht.

Dieses Ergebnis wird es dem Fonds ermöglichen, im April 2023 eine Dividende von CHF 3.30 pro Anteil auszuschütten, aber auch die Reserven mit einem Übertrag auf das nächste Geschäftsjahr zu stärken.

Rückblick auf das Jahr 2022

2022 wuchs der Fonds dank der getätigten Investitionen, der Akquisitionen und der Wertsteigerungen weiter an und dies trotz des Verkaufs von drei Gebäuden in Bex (VD). Die drei verkauften Gebäude ermöglichten es dem Fonds, seine Konzentration auf Genf und Lausanne fortzusetzen, wo sich heute 76% des Vermögens befinden. So erhöht sich das Gesamtfondsvermögen um 6.26% auf CHF 540'722'175.- (CHF 508'869'267.- per 31.12.2021). Die Rentabilität verbessert sich dank höherer Erträge (+3.54%), die zum ersten Mal die Schwelle von CHF 23 Millionen überschreiten (CHF 23'130'828.- gegenüber CHF 22'339'068.- per 31.12.2021) und dank der Aufwände, die sich in geringerem Masse entwickeln (+3.07%) und auf CHF 14'259'086.- belaufen gegenüber CHF 13'834'079.- per 31. Dezember 2021. Dieser Anstieg ist insbesondere auf eine Erhöhung der Einkommens- und Vermögenssteuern zurückzuführen.

Infolgedessen steigt der Nettoinventarwert um CHF 1.85 pro Anteil auf CHF 138.90 pro Anteil, gegenüber CHF 137.05 per 31. Dezember 2021.

Die Mietausfallrate hat sich bei 3.94% stabilisiert (3.71% per 31.12.2021). Der grösste Teil dieser Kennzahl entfällt auf den Leerstand, der 3.47% beträgt (3.39% per 31.12.2021) und konzentriert sich hauptsächlich auf die Gebäude «Rue Saint-Martin» 9-11 in Lausanne (VD), «Pestalozzi «10-12 in Murten (FR) und «Rue du Bois-Noir» 15-23 in La Chaux-de-Fonds (NE). Diese Quote dürfte 2023 aufgrund der bedeutenden Vermarktungen sinken, die in der zweiten Hälfte des Jahres 2022 stattfanden.

Die Fremdfinanzierungsquote beläuft sich auf 30.67% gegenüber 26.60% per 31. Dezember 2021. Dies ist auf die umfangreichen Investitionen und Entwicklungen im Portfolio zurückzuführen, die zum organischen Wachstum des Fonds beitragen und eine Erhöhung der Mieten im Zusammenhang mit einer energetischen Verbesserung der Gebäude ermöglichen werden.

Schliesslich steigt die Betriebsgewinnmarge (EBIT) im Zusammenhang mit dem guten Nettoertrag auf 68.09% an (65.05% per 31.12.2021). Die Ausschüttungsrendite beträgt 2.32% (1.88% per 31.12.2021) und die Eigenkapitalrendite (ROE) erreicht 3.62% (4.37% per 31.12.2021). Die Anlagerendite beläuft sich auf 3.70% (4.47% per 31.12.2021).

Fokus

Gemäss der Strategie des Fonds verkaufte die Vermögensverwalterin drei Liegenschaften, die sich ausserhalb der strategischen Peripherie befanden (Bex – VD), und erwarb zwei Immobilien in Genf (GE). In der Liegenschaft «Rue du Scex» 2-4 in Sitten (VS) hat die Vermögensverwalterin die restlichen 50% des Hotelteils erworben, dies mit dem Ziel, einen Mehrwert zu schaffen.

Darüber hinaus hat die Vermögensverwalterin eine umfassende Analyse ihres Immobilienbestands durchgeführt und eine Strategie für die einzelnen Gebäude festgelegt, um das grosse Potenzial des Portfolios zu nutzen. Eine Mehrheit der Immobilien enthält eine beträchtliche Miet- und/oder Entwicklungsreserve, die es erlaubt, in den kommenden Jahren einen Mehrwert zu schaffen.

Anfang Februar 2023 wurden die neuen Gebäude an der «Rue Peillonnex» 31-31A-33 in Chêne-Bourg (GE) abgenommen. Per 1. März 2023 waren alle Wohnungen neu vermietet und mehrere Dossiers für die Vergabe der Gewerbeflächen befanden sich in Prüfung. Dabei beläuft sich die Gesamtinvestition für dieses Projekt auf CHF 28 Millionen bei einer erwarteten Rendite von über 4.5% auf die Gestehungskosten nach Abschluss der Arbeiten.

Darüber hinaus hat die Vermögensverwalterin die Genehmigung erhalten, die Gebäude an der «Rue du Cendrier» 22-22A / «Rue Kléberg» 23 in Genf (GE) umzubauen und zu renovieren. Die Arbeiten, die darauf abzielen, die Mietfläche zu vergrössern und die Gebäude vollständig zu renovieren, sind angesichts des Alters der Immobilien und ihrer technischen Einrichtungen notwendig. Derzeit prüft die Vermögensverwalterin die Möglichkeit, dieses Projekt zu realisieren oder die Liegenschaft zu verkaufen, um die Interessen des Fonds zu wahren.

Für den Abriss und Wiederaufbau des Gebäudes am «Chemin des Sauges» 32-34-36 in Lausanne (VD) wurde eine Baugenehmigung beantragt. Das Projekt wird auf CHF 14.6 Millionen geschätzt, für das eine Rendite von 4.1% und eine Verdoppelung der gesamten Mietfläche erwartet werden.

Im Rahmen der Sanierung ihres Bestandes hat die Vermögensverwalterin das Gebäude an der «Rue des Rosiers» 8 in Granges-Paccots (FR) renoviert. In der vergangenen Berichtsperiode wurde dazu ein Betrag von CHF 1.20 Millionen bereitgestellt. Bezüglich der Wärmeerzeugung ist ein Anschluss an das Fernwärmenetz vorgesehen. Der Abschluss der Bauarbeiten ist für das erste Semester 2023 vorgesehen.

Schliesslich wurde im Jahr 2022 mit der technischen und energetischen Sanierung des Gebäudes am «Chemin de Bel-Horizon» 1 in Aigle (VD) begonnen. Die Arbeiten werden auf CHF 2 Millionen geschätzt und sollen zwei Jahre dauern. Die Arbeiten werden eine grundlegende Renovation des Gebäudes ermöglichen, um es auf den Stand der umliegenden Gebäude zu bringen und seinen Vermietungsstand zu verbessern.

Ausblick

Der Fonds wird in eine Phase der Portfoliorotation eintreten, mit dem Ziel, sich von Immobilien zu trennen, die aufgrund ihrer Lage, ihrer Nutzungsart oder ihrer geringen aktuellen oder zukünftigen Rentabilität nicht strategisch sind. Im Gegenzug wird er mehr in den Immobilienbestand investieren, um die Renditen und die Qualität zu steigern.

Ausserdem wird die Vermarktung von Leerständen auch im Jahr 2023 eine Priorität bleiben. Wie bereits erwähnt dürfte die Leerstandsquote 2023 dank der Vermarktung der Gebäude am «Chemin du Trabandan» 28 in Lausanne (VD), an der «Rue Saint Martin» 9-11 in Lausanne (VD) und «Rue du Bois-Noir» 15-23 in La Chaux-de-Fonds (NE) auf unter 3% sinken. Diese Immobilien, die im Jahr 2022 für 1.24% des gesamten jährlichen Leerstands verantwortlich waren, dürften per 1. Januar 2023 nur noch 0.37% ausmachen.

Die Vermögensverwalterin arbeitet aktiv an der Verbesserung der aktuellen Mieterträge, um sich gegen die Inflation zu schützen. Die verschiedenen Entwicklungen der Mieten in den bestehenden Mietverträgen (Staffelungen, Erhöhung der Festsetzungskriterien, etc.) lassen einen Anstieg der Einnahmen in der Grössenordnung von CHF 135'000.- ab dem Jahr 2023 erwarten. Der Anstieg der Mieterträge wird durch das latente Entwicklungspotenzial innerhalb des bestehenden Immobilienbestands ergänzt.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass das Gesamtergebnis die derzeitige finanzielle Solidität des Fonds «Procimmo Residential Lemanic Fund» bestätigt, aber auch sein Vermietungspotenzial und seine Wertschöpfungsquellen in den bestehenden und zukünftigen Entwicklungen.

RUE PEILLONNEX 31-31A-33, CHÊNE-BOURG (GE)

VERMIETBARE FLÄCHE: 3'241 m²

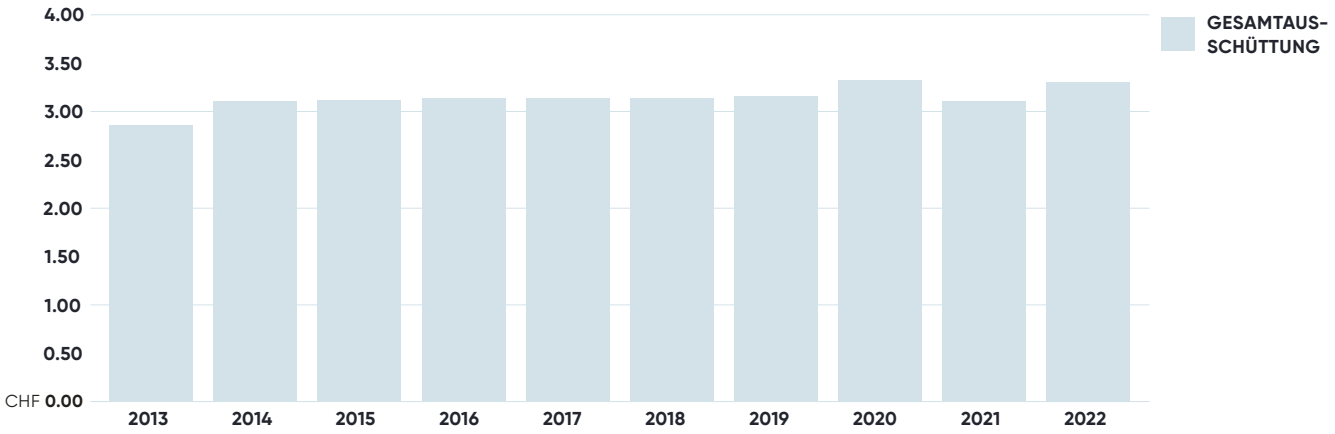
Kennzahlen

Vermögenswerte

	31.12.2022 CHF	**31.12.2021** CHF
Gesamtfondsvermögen	540'722'175.07	508'869'266.83
Nettofondsvermögen	362'539'650.07	357'681'971.41
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	490'676'720.00	476'510'150.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	40'530'000.00	24'970'000.00

	ANTEILE IM UMLAUF	**NETTOFONDS-VERMÖGEN** CHF	**NETTOINVEN-TARWERT PRO ANTEIL** CHF	**AUSSCHÜTTUNG DES KAPITAL-GEWINNS PRO ANTEIL** CHF	**AUSSCHÜT-TUNG DES REINGEWINNS PRO ANTEIL** CHF	**AUSSCHÜTTUNG DES AUSSEROR-DENTLICHEN GE-WINNS PRO ANTEIL** CHF	**GESAMTAUS-SCHÜTTUNG** CHF
31.12.2020	2'610'132	351'012'287	134.50	0.00	3.00	0.32[1]	3.32
31.12.2021	2'610'132	357'681'971	137.05	0.00	3.10	0.00	3.10
31.12.2022	2'610'132	362'539'650	138.90	0.00	3.30	0.00	3.30

Bezahlte Dividenden



1 Ausserordentliche Ausschüttung von CHF 0.32. Diese wurde einem gesonderten Coupon ausgestellt, welcher der Verrechnungssteuer unterliegt.

Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	31.12.2022	31.12.2021
Mietausfallrate [1]	3.94%	3.71%
Fremdfinanzierungsquote	30.67%	26.60%
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge) [2]	68.09%	65.05%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV) [2]	0.81%	0.86%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV) [2]	1.09%	0.99%
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.62%	4.37%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.83%	3.49%
Ausschüttungsrendite	2.32%	1.88%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	97.09%	95.14%
Agio/Disagio	2.23%	20.47%
Anlagerendite [3]	3.70%	4.47%

Performance Procimmo Residential Lemanic Fund

	SEIT BESTEHEN DES FONDS	31. DEZEMBER 2022	31. DEZEMBER 2021
Procimmo Residential Lemanic Fund	80.14%	-12.40%	6.62%
SXI Real Estate® Funds TR	81.04%	-15.17%	7.32%

1 Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten

2 Berechnung auf den letzten 12 Monaten

3 Diese Rate zeigt die Rendite in der Berichtsperiode an

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.

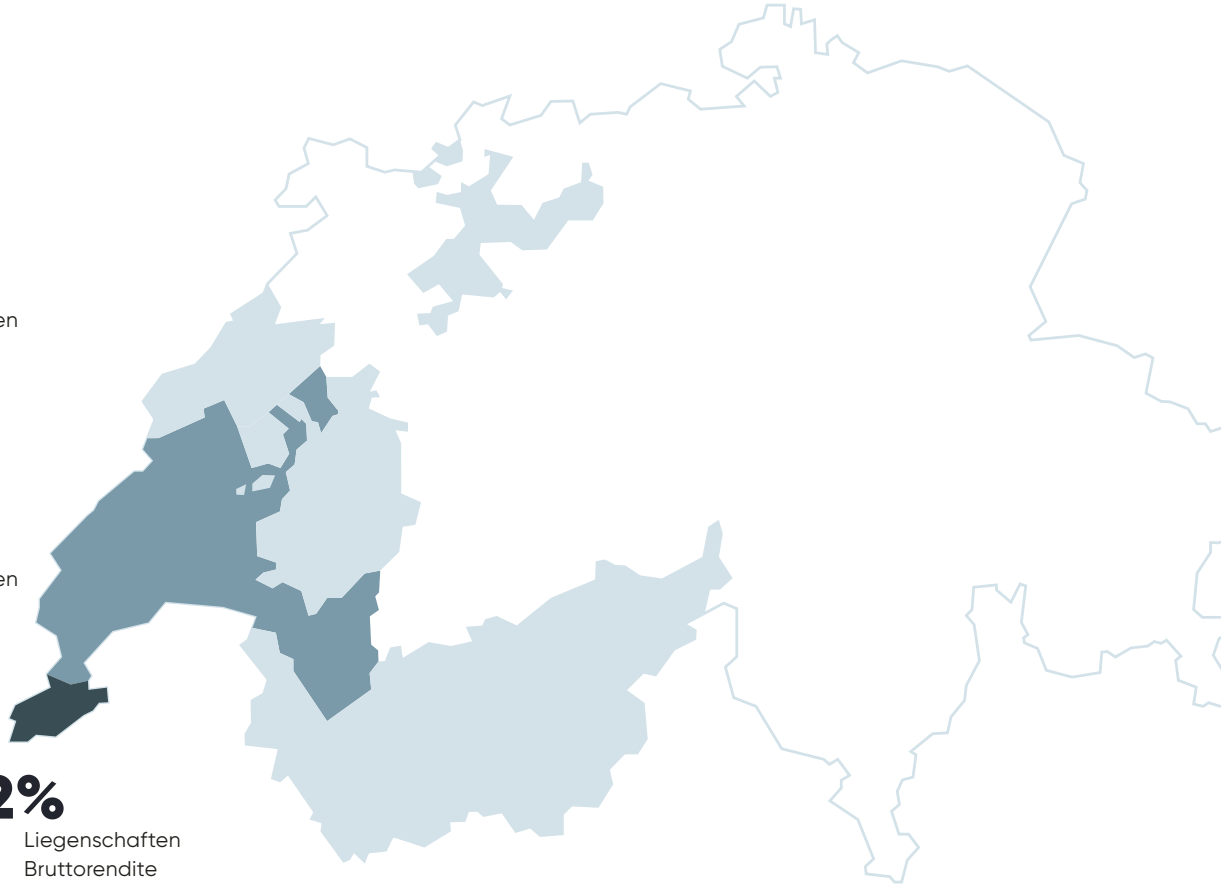
Vermögensrechnung

		31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
AKTIVEN	Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	3'151'524.93	2'142'851.87
	Grundstücke, aufgeteilt in :		
	Wohnbauten	241'145'000.00	246'122'000.00
	Kommerziell genutzte Liegenschaften	131'572'720.00	136'897'150.00
	Gemischte Bauten	117'959'000.00	93'491'000.00
	Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	40'530'000.00	24'970'000.00
	TOTAL GRUNDSTÜCKE	**531'206'720.00**	**501'480'150.00**
	Sonstige Vermögenswerte	6'363'930.14	5'246'264.96
	GESAMTFONDSVERMÖGEN ABZÜGLICH	**540'722'175.07**	**508'869'266.83**
PASSIVEN	Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	96'682'000.00	45'953'000.00
	Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	5'895'154.00	9'981'158.42
	Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	66'243'000.00	87'438'000.00
	NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	**371'902'021.07**	**365'497'108.41**
	Geschätzte Liquidationssteuern	-9'362'371.00	-7'815'137.00
	NETTOFONDSVERMÖGEN	**362'539'650.07**	**357'681'971.41**
VERÄNDERUNG DES NETTOFONDS-VERMÖGENS	Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	357'681'971.41	351'012'287.16
	Ausschüttung	-8'091'409.20	-8'665'638.24
	Saldo aus dem Anteilverkehr	0.00	0.00
	Gesamterfolg	12'949'087.86	15'335'322.49
	NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	**362'539'650.07**	**357'681'971.41**
BEVEGUNGEN DES ANTEILE IM UMLAUF	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	**138.90**	**137.05**

Erfolgsrechnung

		01.01.2022 31.12.2022 CHF	01.01.2021 31.01.2021 CHF
ERTRÄGE	Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	21'637'982.25	21'198'688.85
	Aktivierte Bauzinsen	987'269.08	682'528.91
	Übrige Erträge	505'576.22	457'849.95
	TOTAL ERTRÄGE ABZÜGLICH	**23'130'827.55**	**22'339'067.71**
AUFWAND	Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	2'005'040.46	2'047'478.47
	Unterhalt und Reparaturen	2'096'278.39	1'822'825.84
	Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in :		
	Liegenschaftsaufwand	2'232'462.30	2'104'962.16
	Liegenschaftssteuern	565'129.00	899'622.00
	Verwaltungsaufwand	824'105.09	778'592.30
	Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	102'182.50	209'133.50
	Steuern auf Einkommen und Vermögen	2'980'063.50	2'465'587.00
	Schätzungs- und Prüfaufwand	140'295.94	148'546.00
	Reglementarische Vergütungen :		
	an die Fondsleitung	2'991'390.15	2'910'446.00
	an die Depotbank	178'525.25	177'085.07
	an die Depotbank - Ausschüttungskommission	40'457.05	43'328.19
	Sonstiger Aufwand	103'156.28	226'472.69
	TOTAL AUFWAND	**14'259'085.91**	**13'834'079.22**
	NETTOERTRAG	**8'871'741.64**	**8'504'988.49**
	Realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste	-160'164.87	0.00
	Steuern auf Kapitalgewinne	0.00	0.00
	REALISIERTER ERFOLG	**8'711'576.77**	**8'504'988.49**
	Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	5'784'745.09	8'798'211.00
	Liquidationssteuern (Veränderung)	-1'547'234.00	-1'967'877.00
	GESAMTERFOLG	**12'949'087.86**	**15'335'322.49**
VERWENDUNG DES ERFOLGES	Nettoertrag	8'871'741.64	8'504'988.49
	Übertragung auf das Konto für kumulierte Kapitalgewinne und -verluste	-160'164.87	0.00
	Ausschüttbarer Kapitalgewinn des Rechnungsjahres	0.00	0.00
	Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	565'087.50	151'508.21
	Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr	905'325.40	905'325.40
	ZUR VERTEILUNG VERFÜGBARER BETRAG	**10'181'989.67**	**9'561'822.10**
	Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	8'613'435.60	8'091'409.20
	Ausschüttung des Kapitalgewinns	0.00	0.00
	ZUR AUSZAHLUNG AN DIE ANLEGER VORGESEHENER BETRAG	**8'613'435.60**	**8'091'409.20**
	VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG		
	Ordentlicher Ertrag	823'393.54	565'087.50
	Kapitalgewinn	745'160.53	905'325.40
	VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	**1'568'554.07**	**1'470'412.90**

Immobilieninventar
Geografische Verteilung (in % der Marktwerte)



VD
37%
14 Liegenschaften
5.36% Bruttorendite
2.7% Leerstand

DAVON LAUSANNE
24%
7 Liegenschaften
5.43% Bruttorendite
2.3% Leerstand

GE
52%
22 Liegenschaften
3.71% Bruttorendite
0.3% Leerstand

VS/FR/SO/NE
11%
5 Liegenschaften
5.43% Bruttorendite
13.3% Leerstand

Immobilieninventar
Geografische Auflistung

Wohnbauten

		GESTEHUNGSKOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO-MIETEINNAHMEN [1] CHF	LEERSTÄNDE GESAMT [2]
FR	**GRANGES-PACCOT**				
	Rue des Rosiers 8	9'966'912	9'250'000	404'639	1.36%
GE	**CAROUGE**				
	Rue de Lancy 6	4'460'648	6'740'000	268'194	0.00%
	GENÈVE				
	Rue du Beulet 1A	6'782'987	9'240'000	339'633	0.74%
	MEYRIN				
	Chemin de la Tour 4-6-8	9'115'881	12'760'000	563'544	0.04%
	ONEX				
	Rue du Vieux-Moulin 7	10'447'386	13'200'000	513'727	0.09%
	THÔNEX				
	Chemin des Deux-Communes 15-17	13'139'150	14'960'000	615'178	0.00%
	Chemin des Deux-Communes 25-27-29	24'821'615	27'660'000	1'177'418	0.14%
	VERNIER				
	Avenue Louis-Pictet 10-10B	20'795'469	30'180'000	1'267'625	0.01%
NE	**LA CHAUX-DE-FONDS**				
	Rue du Bois-Noir 15-17-19-21-23	15'572'624	15'900'000	814'370	18.04%
VD	**AIGLE**				
	Pré d'Emoz / Ch. de Bel-Horizon 1	9'827'407	11'100'000	581'272	0.85%
	CRISSIER				
	Rue des Alpes 59-63	29'766'428	37'980'000	1'433'445	1.64%
	LAUSANNE				
	Avenue de Sévery 2	7'763'637	8'119'000	360'299	0.00%
	Chemin du Levant 147	6'238'727	8'985'000	410'361	0.09%
	Chemin des Sauges 32-34-36	5'007'613	6'000'000	306'314	0.22%
	Route Aloys-Fauquez 36-38 / Ch. de la Motte 1	10'822'496	12'910'000	451'587	2.41%
	ST-CERGUE				
	Rue de la Gare 8	9'889'433	8'703'000	380'508	0.06%
	VEVEY				
	Avenue de Gilamont 30-32	6'192'494	7'458'000	343'149	0.00%
	TOTAL	**200'610'906**	**241'145'000**	**10'231'262**	

1 vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

2 Per 31.12.2022 sind die Leerstände aufgrund von Neubauten, Renovationen sowie den ersten sechs Monaten der Vermarktung nach der Übergabe von Neubauten nicht enthalten.

Kommerziell genutzte Liegenschaften

		GESTEHUNGSKOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO-MIETEINNAHMEN [1] CHF	LEERSTÄNDE GESAMT [2]
GE	**GENÈVE**				
	Rue de Berne 39	4'272'046	4'820'000	287'208	0.00%
	Rue du Cendrier 22-22A / Rue Kléberg 23	13'993'028	12'520'000	357'347	0.00%
	Rue Du-Roveray 14	10'129'117	11'520'000	382'599	0.00%
	Rue de Hesse 1	6'391'956	7'020'000	273'127	0.00%
VD	**GLAND**				
	Avenue du Mont-Blanc 31-33	19'831'226	20'480'000	1'124'177	8.88%
	LAUSANNE				
	Chemin du Trabandan 28	25'634'889	28'180'000	1'521'013	1.76%
	Rue Saint-Martin 9-11	19'549'423	23'300'000	1'106'546	5.60%
VS	**SION**				
('3) ('4)	Rue du Scex	23'186'415	23'732'720	1'332'219	0.00%
	TOTAL	**122'988'100**	**131'572'720**	**6'384'235**	

Gemischte Bauten

		GESTEHUNGSKOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO-MIETEINNAHMEN [1] CHF	LEERSTÄNDE GESAMT [2]
FR	**MORAT**				
	Rue Pestalozzi 10-12	9'203'241	7'310'000	268'927	45.70%
GE	**GENÈVE**				
	Rue de Berne 29-29bis	10'296'742	11'210'000	316'495	3.03%
	Rue de Berne 33	9'161'554	8'946'000	280'152	0.00%
	Rue de Berne 35	4'420'297	5'370'000	213'348	0.00%
	Rue de Berne 37	6'622'158	6'484'000	107'976	0.00%
	Ruelle de la Vinaigrerie 3-5	4'149'212	4'680'000	190'009	0.24%
	Rue de Neuchâtel 4	9'381'812	9'630'000	319'195	0.00%
	Rue Ferrier 2-4	9'827'388	10'450'000	513'140	0.73%
	Rue Liotard 4	4'500'806	5'020'000	219'977	0.00%
	Rue St-Laurent 15-17	10'118'898	11'740'000	489'659	1.60%
	Rue Voltaire 11 / Rue du Vuache 1	9'878'124	11'980'000	477'043	0.00%
VD	**BIÈRE**				
	Rue du Flon 1-3	10'377'328	10'430'000	459'650	0.35%
	COSSONAY				
	Rue des Laurelles 6	4'573'654	5'730'000	243'582	2.30%
	ROLLE				
('3)	Passage Vuillermet 2-4	5'537'839	5'339'000	246'285	0.00%
SO	**BIBERIST**				
	Hauptstrasse 19	4'813'516	3'640'000	178'331	19.42%
	TOTAL	**112'862'568**	**117'959'000**	**4'523'769**	

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten

		GESTEHUNGSKOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO-MIETEINNAHMEN [1] CHF	LEERSTÄNDE GESAMT [2]
GE	**CHÊNE-BOURG**				
	Rue Peillonnex 31-31A-33	33'652'543	40'530'000	0	0.00%
	TOTAL	**33'652'543**	**40'530'000**	**0**	

1 vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

2 Per 31.12.2022 sind die Leerstände aufgrund von Neubauten, Renovationen sowie den ersten sechs Monaten der Vermarktung nach der Übergabe von Neubauten nicht enthalten.

3 Liegenschaften in Stockwerkeigentum

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

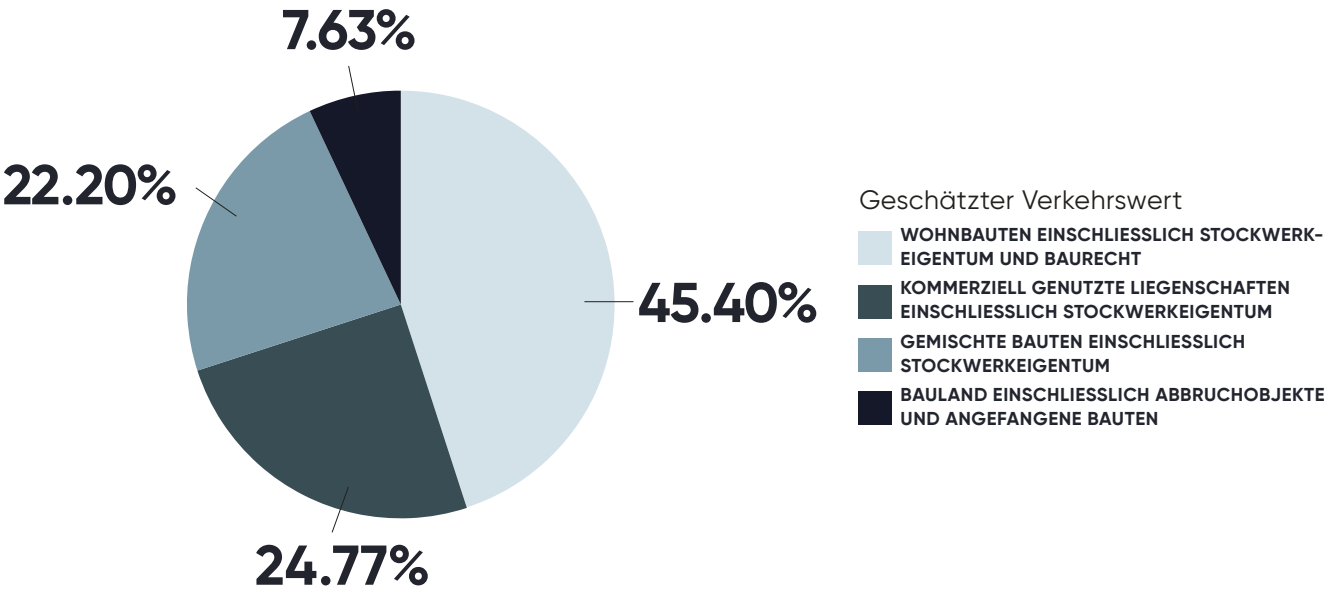
FITNESS POUR FEMME
SCHAEFFER LADY FITNESS
MUSCULATION CARDIO
COURS COLLECTIFS
MY SANDWICHES
Fook Moon Restaurant Chinois

RUE SAINT-MARTIN 9-11, LAUSANNE (VD)

VERMIETBARE FLÄCHE: 6'272 m²

Immobilieninventar
Auflistung nach Gebäudetypen

	GESTEHUNGSKOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO-MIETEINNAHMEN [1] CHF	LEERSTÄNDE GESAMT [2]
Wohnbauten einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht	200'610'906	241'145'000	10'231'262	
Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum	122'988'100	131'572'720	6'384'235	
Gemischte Bauten einschliesslich Stockwerkeigentum	112'862'568	117'959'000	4'523'769	
Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	33'652'543	40'530'000	0	
TOTAL	**470'114'117**	**531'206'720**	**21'139'266**	**3.47%**



Mieter, die mehr als 5% des Gesamtmietertrages des Fonds ausmachen.
Coop SA, Mieter in Sion, Mieteinnahmen: CHF 1'257'821

Die erzielten Bruttoeinnahmen von CHF 21'139'266.- berücksichtigen die Liegenschaften "Chemin des Barmottes 2-10" in Bex, "Chemin des Barmottes 12" in Bex sowie "Rue Centrale 57" in Bex nicht mehr, weil diese Liegenschaften verkauft wurden. Die erzielten Bruttoeinnahmen dieser drei Liegenschaften betragen bis zu deren Verkauf CHF 498'716.-. Daraus resultiert ein Gesamtbetrag von CHF 21'637'982.- an erzielten Bruttoeinnahmen (Verweis auf Erfolgsrechnung).

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.

1 vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

2 Per 31.12.2022 sind die Leerstände aufgrund von Neubauten, Renovationen sowie den ersten sechs Monaten der Vermarktung nach der Übergabe von Neubauten nicht enthalten.

Käufe und Verkäufe

Käufe

GEKAUFTE IMMOBILIEN		DATUM[1]	ANTRITTSDATUM	VERKAUFSPREIS (CHF)
GE	**GENÈVE**			
	Rue de Berne 33	10.01.2022	01.01.2022	8'560'000.00
	Rue de Berne 37	30.06.2022	01.05.2022	6'200'000.00
VS	**SION**			
	Rue de Scex [2]	31.01.2022	01.01.2022	2'000'000.00

Verkäufe

VERKAUFTE IMMOBILIEN		DATUM[1]	ANTRITTSDATUM	VERKAUFSPREIS (CHF)
VD	**BEX**			
	Chemin des Barmottes 2-4-6-8-10	20.12.2022	20.12.2022	2'844'000.00
	Chemin des Barmottes 12	20.12.2022	20.12.2022	5'345'000.00
	Rue Centrale 57	20.12.2022	20.12.2022	3'186'500.00

1 Datum der Eigentumsübertragung im Grundbuch

2 Erhöhung der Eigentumsanteile des Stockwerkeigentums

RUE PEILLONNEX 31-31A-33, CHÊNE-BOURG (GE)

VERMIETBARE FLÄCHE: 3'241 m²

Hypothekarschulden
Im Detail

	ZINSSATZ	AUFNAHME-DATUM	VERFALLS-DATUM	KAPITAL PER 31.12.2021	AUFGENOM-MEN	ZURÜCKBE-ZAHLT	KAPITAL PER 31.12.2022
KURZFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (<1 JAHR)	0.45%	20.12.2021	21.01.2022	6'000'000	0	6'000'000	0
	1.00%	30.06.2016	01.07.2022	6'760'000	0	6'760'000	0
	0.45%	20.06.2022	11.07.2022	0	6'000'000	6'000'000	0
	0.45%	11.08.2022	12.09.2022	0	6'000'000	6'000'000	0
	0.35%	15.04.2021	30.09.2022	10'000'000	0	10'000'000	0
	1.79%	01.10.2012	30.09.2022	5'018'000	0	5'018'000	0
	0.29%	16.05.2022	30.09.2022	0	7'400'000	7'400'000	0
	0.75%	01.07.2022	30.09.2022	0	6'700'000	6'700'000	0
	1.81%	18.10.2012	18.10.2022	3'387'500	0	3'387'500	0
	1.88%	27.11.2012	27.11.2022	7'337'500	0	7'337'500	0
	0.82%	28.09.2022	31.01.2023	0	4'972'000	0	4'972'000
	0.83%	29.09.2022	31.01.2023	0	3'000'000	0	3'000'000
	0.98%	28.11.2022	31.01.2023	0	7'255'000	0	7'255'000
	0.75%	29.12.2021	31.01.2023	4'330'000	0	0	4'330'000
	0.75%	03.01.2022	31.01.2023	0	10'000'000	0	10'000'000
	0.78%	23.09.2022	31.01.2023	0	1'000'000	0	1'000'000
	0.85%	30.09.2022	31.01.2023	0	6'700'000	0	6'700'000
	0.83%	30.09.2022	31.01.2023	0	17'400'000	7'000'000	10'400'000
	0.86%	18.10.2022	31.01.2023	0	3'275'000	0	3'275'000
	0.85%	10.10.2022	31.01.2023	0	9'000'000	0	9'000'000
	0.90%	09.11.2022	31.01.2023	0	5'000'000	0	5'000'000
	0.75%	19.04.2022	19.04.2023	0	10'000'000	0	10'000'000
	0.40%	29.04.2020	29.04.2023	1'500'000	0	0	1'500'000
	0.50%	06.05.2021	05.05.2023	7'450'000	0	2'200'000	5'250'000
	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
	0.81%[1]			**66'783'000**	**103'702'000**	**73'803'000**	**96'682'000**
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (VON 1 BIS 5 JAHREN)	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	870'000	0	60'000	810'000
	2.20%[1]			**24'303'000**	**0**	**60'000**	**24'243'000**

1 Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz
2 Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren)

	ZINSSATZ	AUFNAHME-DATUM	VERFALLS-DATUM	KAPITAL PER 31.12.2021	AUFGENOM-MEN	ZURÜCKBE-ZAHLT	KAPITAL PER 31.12.2022
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (>5 JAHREN)	1.28%	28.06.2018	28.06.2028	9'800'000	0	0	9'800'000
	0.63%	13.05.2011	02.11.2028	1'800'000	0	0	1'800'000
	1.65%	09.09.2015	29.06.2029	400'000	0	160'000	240'000
	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%	01.08.2012	31.07.2031	140'000	0	100'000	40'000
	1.73%	01.10.2012	31.07.2031	45'000	0	45'000	0
	1.73%	01.10.2012	31.07.2031	1'715'000	0	0	1'715'000
	1.56%[1]			**42'305'000**	**0**	**305'000**	**42'000'000**
	1.21%[1]		**2.48 [2]**	**133'391'000**	**103'702'000**	**74'168'000**	**162'925'000**

Effektive Vergütungssätze

Entschädigung der Fondsleitung

	MAXIMALSATZ	EFFEKTIVER SATZ
Verwaltungskommission	1.20%	0.83%
Ausgabekommission	5.00%	N/A
Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	2.49%
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	6.00%	3.81%
Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	1.92%
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

Kommission für die Erhaltung des Fondsvermögens, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung	0.0525%	0.0498%
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.
CHF 6'178'334.00

Verwaltung und Organe

PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND

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	**Arno KNEUBÜHLER**
Prüfgesellschaft	**PricewaterhouseCoopers SA** Avenue Giuseppe-Motta 50 1211 Genève 2
Schätzungsexperten	**IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG, Zürich** Verantwortliche Personen: Raphaël Bourquin und Roxane Montagner **Jones Lang LaSalle (Geneva) SA, Genève** Verantwortliche Personen: Mme Olivia Siger und M. Daniel Schneider **Wüest Partner, Zürich und Genève** Verantwortliche Personen: M. Vincent Clapasson und M. Peter Stolz
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 **Naef Immobilier Lausanne SA,** Prilly **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.

Portrait des Fonds

Procimmo Residential Lemanic Fund 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 Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA.

Die letzte Version des Prospektes mit integriertem Fondsvertrag ist datiert von Oktober 2022.

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 Anteilsklassen eingeteilt.

Anhang

Betrag Amortisationskonto
Es wurde kein Betrag für Abschreibungen verwendet.

Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen
Kein Betrag wurde für zukünftige Reparaturen zugewiesen.

Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen
Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Anteile
Es wurden keine Anteile gekündigt.

Informationen zu Derivaten
Der Fonds hält keine Derivate.

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

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

Der Verkehrswert jeder Immobilie stellt den möglichen zu 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 3.11%.

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 immobilienspezifischen 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 2.66%.

IAZI hat im Berichtsjahr keine Bewertungen erstellt.

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 Vorgängen mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung
Änderungen im Fondsvertrag

A. Änderungen des Fondsvertrages in Kraft getreten am 31. August 2022
Änderungen Fondsvertrag (Teil I : Prospekt) :

4.4. Schätzungsexperten

[...]

- Innerhalb der Wüest Partner AG, Zürich und Genf, wurden folgende Hauptverantwortliche beauftragt: Vincent Clapasson und ~~Hervé Froidevaux~~ *Philippe Bach*

Materielle Änderungen

Die verlangten Änderungen vom Inkrafttreten des Bundesgesetzes vom 15. Juni 2018 über die Finanzdienstleistungen (FIDLEG) und des Bundesgesetzes vom 15. Juni 2018 über die Finanzinstitute (FINIG) wurden von der FINMA am 26. August genehmigt.

B. Änderungen des Fondsvertrages in Kraft getreten am 21. Oktober 2022
Änderungen Fondsvertrag (Teil I : Prospekt) :

Aktueller Name :	POLYMEN FONDS IMMOBILIER
Neuer Name :	PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Solutions & Funds SA, Morges

Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Procimmo Residential Lemanic Fund – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2022, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 10 bis 31) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

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

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

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

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers SA

Marc-Olivier Cadoche

Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Tiphaine Boudart

Genf, 3. April 2023

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

PROCIMMO SA, SIÈGE À RENENS

procimmo

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

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

Löwenstrasse 20
8001 Zürich
+41 43 817 70 40

invest@procimmo.ch
procimmo.ch

BUILDING INVESTMENTS