

2023

Jahresbericht Procimmo Group AG

PER 31. DEZEMBER 2023

procimmo
group



Inhaltsverzeichnis

5	Lagebericht 2023
11	Corporate Governance
21	Vergütungsbericht
27	Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht
31	Konsolidierte Jahresrechnung
53	Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung
59	Jahresrechnung
67	Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

IMPRESSUM

Redaktion Procimmo Group AG, Zug
Fotos Procimmo Group AG, Zug
Grafik m3 GmbH, Wetzikon

Lagebericht

Procimmo Group auf einen Blick

Der Name Procimmo Group bzw. der Begriff Gruppe bezieht sich auf die Procimmo Group AG und sämtliche konsolidierten Gesellschaften. Die Gruppe befasst sich hauptsächlich mit der Verwaltung von Immobilienanlagegeschäften, dem Bau und der Nutzung von Immobilien sowie der Erbringung von Dienstleistungen im Immobilienbereich, wie Vertrieb und Franchising.

Die Gruppe ist hauptsächlich in zwei Geschäftsbereichen tätig, die sich beide mit Immobilien befassen. Der erste Bereich ist die Vermögensverwaltung. Als unabhängige Vermögensverwalterin von Immobilienfonds verwaltet die Gruppe über ihre Tochtergesellschaft PROCIMMO SA eine Anlagestiftung und fünf Immobilienfonds. Drei der verwalteten Immobilienanlagefonds sind börsenkotiert. Die zwei nicht kotierten Fonds sind ausschliesslich für steuerbefreite inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge und steuerbefreite Schweizer Ausgleichskassen bestimmt.

Ein Teil des operativen Cashflows aus der Verwaltungstätigkeit wird für den Erwerb von Renditeobjekten investiert, die unseren zweiten Geschäftsbereich, die indirekten Immobilien, bilden. Diese Renditeobjekte werden durch Tochtergesellschaften der Procimmo Invest AG gehalten und generieren Mieteinnahmen, die die Bilanz stärken. Zusammenfassend basiert der Cashflow der Gruppe hauptsächlich auf stabilen, vorhersehbaren und wachsenden Einnahmen aus der Verwaltung und Mieteinnahmen. Unsere Hauptgeschäftsbereiche investieren in reale Vermögenswerte, die die Grundlage der nationalen Wirtschaft bilden, um unseren Stakeholdern gute risikobereinigte Renditen zu bieten.

Wir haben den Anspruch, als führende, innovative und verantwortungsvolle Immobilien-Gruppe in der Schweiz, aber auch mit Tätigkeiten im Ausland im Bereich der Immobilieninvestitionen und Immobiliendienstleistungen anerkannt zu werden. Unser Fokus liegt auf Gewerbe-, Industrie- und Logistikkimmobilien. Durch massgeschneiderte Immobilienlösungen schaffen wir Mehrwert für unsere Investoren und bieten flexible Mietflächen zu erschwinglichen Preisen.

Dank unserer über 15-jährigen Erfahrung als Vermögensverwalter und Eigentümer haben wir uns in Immobilieninvestitionen bewährt. Unser Erfolgskonzept «Building Investments» basiert auf dem Prinzip der Wertschöpfungsstrategie, bei der wir Immobilien mit Potenzial zu attraktiven Preisen erwerben und durch aktives Management den Leerstand reduzieren, Renovierungen und Neupositionierungen durchführen und die Immobilienwert langfristig steigern.

Als wertschöpfungsorientierter Immobilien-Investor konzentrieren wir uns darauf, Ausschüttungen von Unternehmensbeteiligungen zur Wertsteigerung für unsere Aktionäre zu nutzen. Wir reinvestieren auch einen Teil des von der Gruppe erwirtschafteten Cashflows, um langfristiges Wachstum zu fördern. Unsere vorsichtige Bilanzführung, unsere umfassende operative Erfahrung und unser Netzwerk ermöglichen uns den ständigen Zugang zu einzigartigen Gelegenheiten. Unsere Grösse, Stabilität und Diversifizierung schaffen ein Geschäftsmodell, das sich von anderen unterscheidet und uns zu einem bevorzugten Partner macht.

Brief an die Aktionärinnen und Aktionäre

Marktüberblick und -bedingungen

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Für das am 31. Dezember 2023 endende Geschäftsjahr konnte die Gruppe trotz eines turbulenten wirtschaftlichen Umfelds mit erhöhter Volatilität und einer inflationären Periode ein ausgezeichnetes Finanzergebnis erzielen. Der konsolidierte Nettogewinn belief sich auf CHF 13.8 Millionen für das Jahr 2023 im Vergleich zu CHF 12.3 Millionen im Jahr 2022, was einem Anstieg von 12% entspricht. Dieser Anstieg ist vor allem auf gestiegene wiederkehrende Verwaltungserträge und Mieteinnahmen sowie einen Rückgang des Personalaufwandes zurückzuführen, die teilweise durch gesunkene einmalige Verwaltungserträge und einen leichten Anstieg der anderen Betriebsaufwände ausgeglichen wurden. Aufgrund des positiven Geschäftsverlaufs und der soliden Bilanz wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 5. Juni 2024 die Ausschüttung einer Dividende von CHF 0.1998 pro Namenaktie vorschlagen.

Im Jahr 2023, als der Zugang zu Kapital immer knapper wurde, konnten Vermögensverwalter mit einer soliden Renditehistorie, die besonnen und sorgfältig vorgingen, wie PROCIMMO SA erfolgreich hervortreten. Wir haben bewusst darauf verzichtet, grössere Kapitalerhöhungen durchzuführen, um eine Verwässerung der Erträge der verwalteten Immobilienfonds zu vermeiden. Der Zeitraum von Juni 2022 bis September 2023 war durch einen starken Rückgang der Börsenkurse der Immobilienfonds geprägt, während die Bewertungen der Renditeobjekte praktisch unverändert blieben.

Wir haben uns absichtlich dafür entschieden, in diesem Zeitraum viele Transaktionsmöglichkeiten ausser Acht zu lassen. Im Nachhinein sind wir zufrieden, dass wir unserer Anlagephilosophie treu geblieben sind. Dies war möglich, da wir schon 2022 zum Schluss kamen, dass die Wahrscheinlichkeiten für einen Anstieg der Zinssätze sprechen. Während die meisten unserer Konkurrenten häufig vollständig kurzfristig finanziert waren, erhöhten wir die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der Schulden der verwalteten Immobilienfonds sowie der direkt gehaltenen Renditeobjekte, bevor die Zinssätze im Juni 2022 zu steigen begannen. Die Gruppe war daher besonders gut positioniert, um den rasanten Anstieg der Zinssätze zu bewältigen, der zwischen Juni 2022 und September 2023 folgte. Während die meisten Marktteilnehmer gezwungen waren, übereilte und

langfristig folgenschwere Entscheidungen im Bereich des Schuldenmanagements zu treffen oder überstürzte Kapitalerhöhungen durchzuführen, konnte die Gruppe diese Zeit nutzen, um ihre operativen Aktivitäten und Geschäftsprozesse zu konsolidieren und zu optimieren und ihr Produktangebot zu verbessern. Dank unseres Zugangs zu Kapital und unserer starken Bilanz konnten wir diesen für Käufer günstigen Markt nutzen, um zwei neue Renditeobjekte und ein Baugrundstück zu erwerben.

Die Verbesserung unseres Produktangebots wurde durch die Vereinigung der Procimmo Real Estate SICAV und des Procimmo Swiss Commercial Fund II erreicht. Nach der Umwandlung des Procimmo Swiss Commercial Fund II in einen Teilfonds der Procimmo Real Estate SICAV zum 31. Mai 2023 hat die Gruppe die Vereinigung der Teilfonds Swiss Commercial Fund und Swiss Commercial Fund II in die Procimmo Real Estate SICAV zum 31. Oktober 2023 vorgenommen. Diese erfolgreiche Vereinigung führte zu erheblichen Synergien, wie Kostensenkung, Risikominderung und Erhöhung der Fondsliquidität. Mit einem Bruttovermögen von ca. CHF 1.9 Milliarden und über 100 Renditeobjekten ist Procimmo Real Estate SICAV nun der grösste Immobilienfonds der Schweiz, welcher auf Industrie, Gewerbe und Logistik spezialisiert ist. Industrie- und Logistikanlagen, die das Kerngeschäft unserer Gruppe darstellen, bieten weitaus höhere Renditen im Vergleich zu anderen Klassen von Immobilienanlagen. Obwohl der Industriebereich etwa ein Fünftel des Schweizer BIP ausmacht, ist es überraschend, dass es neben Procimmo Real Estate SICAV nur eine Handvoll kleinerer börsenkotierter Industrieimmobilienfonds gibt.

Im Jahr 2023 zeigten die von PROCIMMO SA verwalteten Immobilienfonds eine hohe Widerstandsfähigkeit, selbst unter volatilen Marktbedingungen. Die Fonds profitierten von der anhaltenden Nachfrage und erzielten solide Belegungsgrade sowie steigende Mieteinnahmen. Die Zusammensetzung unseres Portfolios aus qualitativ hochwertigen Immobilien, kombiniert mit einem umsichtigen Schuldenmanagement, ermöglichte es den von der Gruppe verwalteten Fonds, sich von der Masse abzuheben und ausgezeichnete Finanzergebnisse zu erzielen, so dass die Dividendenausschüttung stabil gehalten werden konnte.

Finanzergebnisse

Die konsolidierten Rechnungen 2023 basieren auf den statutarischen Jahresrechnungen per 31. Dezember 2023 aller Gruppenfirmen.

Konsolidierte Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember 2023 endende Geschäftsjahr

Per 31. Dezember 2023 beliefen sich die Erträge auf CHF 29.8 Millionen, was einem Anstieg von CHF 0.6 Millionen oder 2% gegenüber CHF 29.2 Millionen im Vorjahr entspricht. Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf höhere wiederkehrende Verwaltungserträge (+7%) sowie höhere Mieterträge aus Renditeliegenschaften (+85%) zurückzuführen, die teilweise durch einen Rückgang der einmaligen Verwaltungserträge (-39%) sowie niedrigere Erträge aus Vermarktung, Verwaltung und Franchising (-57%) infolge der Externalisierung der Verwaltung von Einkaufszentren kompensiert wurde. Der Anstieg der Mieteinnahmen aus Renditeobjekten ist auf den Erwerb von zwei neuen Liegenschaften im Geschäftsjahr 2023 sowie auf die erfolgreiche Vermarktung einer Renditeliegenschaft zurückzuführen.

Per 31. Dezember 2023 belief sich die Neubewertung der Renditeobjekte auf CHF 0.4 Millionen, was einer Zunahme von CHF 0.2 Millionen gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Schwankungen sind auf die Annahmen zurückzuführen, die der unabhängige Experte bei der Bewertung des Zeitwerts von Renditeliegenschaften zugrunde gelegt hat.

Der Personalaufwand und die anderen Betriebsaufwände werden per 31. Dezember 2023 auf CHF 13 Millionen festgelegt, was einem Rückgang von CHF 0.2 Millionen oder -2% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Der Rückgang des Personalaufwandes (-4%) ist auf die geringere Anzahl von Mitarbeitenden infolge der Auslagerung der Verwaltung von Einkaufszentren zurückzuführen. Die anderen Betriebsaufwände stiegen (+3%) aufgrund der höheren Kosten für neu erworbene Renditeliegenschaften.

Das Betriebsergebnis (EBIT) betrug CHF 16.6 Millionen, was einer Betriebsmarge von 56% entspricht (2022: CHF 15.4 Millionen, Marge 53%).

Der Anteil am Ergebnis von assoziierten Gesellschaften, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, betrug CHF 0.8 Millionen, ein Anstieg um 43% gegen CHF 0.5 Millionen im Vorjahr. Es handelt sich hierbei um den Gewinnanteil von Solutions & Funds SA.

Per 31. Dezember 2023 beläuft sich der Finanzaufwand auf CHF 1.1 Millionen, was einem Anstieg von CHF 0.3 Millionen gegenüber dem Vorjahr entspricht. Diese Erhöhung ist auf die Zunahme der Hypothekendarlehen zurückzuführen, die aufgenommen wurden, um den Erwerb und den Bau von Renditeobjekten zu finanzieren.

Der Gewinn vor Steuern betrug CHF 16.3 Millionen (2022: CHF 14.3 Millionen). Der Gewinn für die Periode nach dem Steueraufwand von CHF 2.5 Millionen (2022: CHF 2.0 Millionen) betrug CHF 13.8 Millionen, was einer Nettogewinnmarge von 46% entspricht (2022: CHF 12.3 Millionen, Marge 42%).

Unser Erfolg bei der Immobilienfondsverwaltung, kombiniert mit dem Erwerb neuer Renditeliegenschaften, bringt uns in eine gute Position, um 2024 ein starkes Gewinnwachstum zu erzielen.

Konsolidierte Bilanz per 31. Dezember 2023

Die Procimmo Group AG verfügt per Jahresende 2023 über eine solide Bilanzstruktur. Die Bilanzsumme per 31. Dezember 2023 belief sich auf CHF 133.5 Millionen (2022: CHF 101.8 Millionen).

Das Wachstum der Bilanzsumme ist hauptsächlich auf den generierten Cashflow im Berichtsjahr zurückzuführen, der den Erwerb von zwei neuen Renditeliegenschaften sowie eines Baugrundstücks ermöglichte. Das in der Bilanz ausgewiesene Umlaufvermögen von CHF 21.7 Millionen (2022: CHF 22.4 Millionen) besteht hauptsächlich aus flüssigen Mitteln in Höhe von CHF 14.8 Millionen (2022: CHF 15.5 Millionen) und Forderungen aus dem Verkauf von Waren und Leistungen in Höhe von CHF 6.0 Millionen (2022: CHF 6.6 Millionen).

Per Ende Dezember 2023 betrugen die verzinslichen Verbindlichkeiten auf der Passivseite der Bilanz CHF 74.4 Millionen im Vergleich zu CHF 49.4 Millionen im Vorjahreszeitraum. Dieser Anstieg resultiert aus einer Erhöhung der verzinslichen Hypothekenschulden zur Finanzierung des Erwerbs neuer Renditeobjekte und des Baus einer Renditeimmobilie, deren Grundstück im Jahr 2022 erworben wurde. Der durchschnittliche Zinssatz für festverzinsliche Anleihen stieg im Vergleich zum Vorjahr und lag bei 1.39% (2022: 1.24%). Im Gegensatz dazu sind die Bedingungen für variabel verzinsliche Anleihen günstiger und sinken von Saron + 1.55% im Jahr 2022 auf Saron + 1.14% im Jahr 2023.

Das Eigenkapital belief sich auf CHF 52.1 Millionen (2022: CHF 46.9 Millionen), was einer Eigenkapitalquote von 39% (2022: 46%) entspricht. Die positive Entwicklung des Eigenkapitals im Vergleich zum Ende des vorherigen Geschäftsjahres ist hauptsächlich auf das Jahresergebnis von CHF 13.8 Millionen zurückzuführen und wurde durch die Dividendenzahlung von CHF 8.5 Millionen im Juni 2023 ausgeglichen.

Generalversammlung 2024

An der ordentlichen Generalversammlung vom 5. Juni 2024 beantragt der Verwaltungsrat die Wiederwahl von Yann Marie de Méhérenc de Saint-Pierre, Taner Alicehic, Nicole Beiner und Christoph Borgmann.

Der Generalversammlung wird zudem die Ausschüttung von CHF 0.1998 pro Namenaktie beantragt.

Ausblick und Schlussfolgerung

Das Jahr 2024 wird für die Gruppe einen weiteren wichtigen Meilenstein darstellen. Nach mehreren Jahren des nachhaltigen Wachstums und der Konsolidierung unserer Managementaktivitäten haben PROCIMMO SA, eine 100%ige Tochtergesellschaft, und Solutions & Funds SA, eine zu 48% beteiligte Gesellschaft, beschlossen, ihre Zusammenarbeit zu beenden. PROCIMMO SA wird künftig ebenfalls die Funktion der Fondsleitung für die bereits verwalteten Immobilienfonds übernehmen und bei der FINMA eine Bewilligung als Fondsleitung beantragen. Procimmo Group AG wird mindestens bis zu dem Zeitpunkt Aktionär von Solutions & Funds SA bleiben, bis die von PROCIMMO SA verwalteten Immobilienfonds übertragen worden sind. PROCIMMO SA wird ihre Tätigkeit als Fondsleitung voraussichtlich ab Januar 2025 aufnehmen. Derzeit werden alle Anstrengungen unternommen, um die FINMA-Lizenz bis Ende 2024 zu erhalten. Die Fonds werden nach einem Zeitplan übertragen, der ebenfalls der Bewilligung der FINMA bedarf und von Solutions & Funds SA für die betreffenden Anlagefonds zu einem späteren Zeitpunkt bekannt gegeben wird. Solutions & Funds SA als führende Private Label Fondsleitung wird die bereits vorangetriebene Diversifizierung fortsetzen und an ihrer Wachstumsstrategie festhalten.

Diese Entscheidung ist Teil unserer proaktiven Anpassung an ein anspruchsvolleres Marktumfeld und der Stärkung unserer Organisation für eine optimale Verwaltung unserer Produkte. Wir sind überzeugt, dass wir über die notwendigen Kompetenzen und Mittel verfügen, um die Aufgaben der Fondsleitung und Vermögensverwaltung intern wahrzunehmen und somit unser Angebot an Immobilieninvestitionslösungen vollständig zu beherrschen.

Durch diese Integration wird unsere operative Effizienz gesteigert, da das Fondsmanagement und die Fondsleitung nun unter einem Dach, nämlich PROCIMMO SA, vereint sind. So werden wir die Agilität unserer Managementprozesse steigern können. Obwohl diese Neuausrichtung kurzfristig mit zusätzlichen Kosten verbunden ist, werden die mittelfristig erwarteten Skaleneffekte vor allem zu einer Senkung der Managementkosten führen, was sowohl den Fondsinvestoren als auch den Investoren der Gruppe zugutekommen wird.

Unsere Strategie, in Nischen-Immobiliensegmente zu investieren, wird unverändert bleiben, ebenso wie unser Bestreben, attraktive Renditen und eine nachhaltige Wertschöpfung zu erzielen. Die digitale Transformation bleibt ebenfalls eine Priorität, und wir investieren kontinuierlich in eine hochmoderne technologische Umgebung, um unsere Aktivitäten zu optimieren.

Während wir das Geschäftsjahr 2024 mit einer ersten Ankündigung einer Leitzinssenkung der SNB im März 2024 starteten, sind wir zuversichtlich in Bezug auf die Entscheidungen, die wir getroffen haben und die Investitionen, die wir im Jahr 2023 getätigt haben. Der Hauptteil unserer Erträge ist auf ein sehr gutes operatives Management des verwalteten Immobilienvermögens zurückzuführen und nicht auf Financial Engineering. Unser umfangreiches operatives Team besteht aus vier spezialisierten und sich ergänzenden Abteilungen, die den gesamten Verwaltungsbedarf abdecken. Diese Organisation verschafft uns einen wichtigen Wettbewerbsvorteil bei der Wertschöpfung. Wir streben danach, unser Kapital in qualitativ hochwertige Vermögenswerte zu investieren, die solide Renditen erwirtschaften. Das Hauptziel der Gruppe besteht weiterhin darin, einen höheren Cashflow pro Aktie zu erzielen und einen Teil der erwirtschafteten Gewinne als Dividende auszuschütten. Der Trend zur Konsolidierung innerhalb des Sektors der alternativen Vermögensverwaltung wird noch deutlicher, wenn die Auswirkungen der steigenden Zinssätze spürbar werden und zusätzlichen Druck auf Vermögensverwalter ausüben, die besonders aggressiv in ihrer Akquisitionspolitik und in ihrer Schuldenmanagementstrategie waren. Die Gruppe stellt daher sicher, dass sie jederzeit Zugang zu ausreichender Liquidität hat, um in der Lage zu sein, Gelegenheiten zu ergreifen, wenn sie sich bieten.

Im Namen des Verwaltungsrats danken wir Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre sowie unseren Geschäftspartnern für das entgegengebrachte Vertrauen.



Corporate Governance

Einleitung

Die nachfolgenden Ausführungen in diesem Corporate Governance-Bericht wie auch im Vergütungsbericht beziehen sich auf die interne Organisation, Statuten und Richtlinien der Gesellschaft, wie sie per 31. Dezember 2023 in Kraft waren.

Die aktuellen Statuten der Gesellschaft in der Fassung vom 7. Juni 2023 sind auf der Website der Procimmo Group AG unter folgendem Link verfügbar:

<https://procimmogroup.ch/de/investoreninformationen-auf-einen-blick>

1. Konzernstruktur und Aktionariat

1.1 Konzernstruktur

Die Procimmo Group AG ist eine Holdinggesellschaft mit Sitz in Zug, die den Erwerb, das Halten und die Verwaltung sowie die Veräusserung von Beteiligungen, insbesondere an Gesellschaften im Immobiliensektor oder mit industrieller Tätigkeit, bezweckt. Sie wurde am 13. Dezember 2016 gegründet und hält alle Aktien von zwölf Gesellschaften, die im Anhang 2.c des konsolidierten Jahresabschlusses aufgelistet sind. Der Name Procimmo Group oder die Gruppe bezieht sich auf die Procimmo Group AG und alle konsolidierten Gesellschaften. Weiter ist die Procimmo Group AG mit 48.24% an der Solutions & Funds SA und mit 5.57% an der placeB AG beteiligt. Solutions & Funds SA und placeB AG gehören nicht zur Gruppe und werden nicht als Tochtergesellschaften betrachtet.

Der Kapitalanteil entspricht bei allen Gesellschaften dem Stimmrechtsanteil.

Die operative Geschäftstätigkeit des Konzerns erfolgt über mehrere Firmen, die auf verschiedene Immobilieninvestment-Bereiche spezialisiert sind.

Die Firmen PROCIMMO SA und Solutions & Funds SA sind im Bereich der Verwaltung von kollektiven Kapitalanlagen tätig. Während erstere über eine FINMA-Lizenz als Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen verfügt, ist letztere als Fondsleitung von der FINMA beaufsichtigt. Beide Unternehmen verwalten auf verschiedene Weise Kundenportfolios, die indirekt in Immobilien investiert sind und spezifische Strategien folgen. Die PROCIMMO SA verwaltet per 31. Dezember 2023 ein Nettovermögen von etwa CHF 2.7 Milliarden und ist exklusiv auf die Aufsetzung und Verwaltung von Immobilienfonds und ähnlichen Produkten spezialisiert.

Solutions & Funds SA verwaltet ein Nettovermögen von rund CHF 4.3 Milliarden in Immobilien- und Effektenfonds. Sie agiert als Private Labeling-Firma für Drittkunden.

Die Firma Procimmo Invest AG hat das direkte Halten von Unternehmensbeteiligungen zum Ziel und ist als Holdinggesellschaft dementsprechend strukturiert. Über mehrere Immobiliengesellschaften hat die Firma Procimmo Invest AG neun Renditeimmobilien sowie zwei Grundstücke in ihrem Portfolio. Sie investiert Kundengelder indirekt in Immobilien mittels Akquisitionen in Aktien oder Akquisitionen in Immobilien in der ganzen Schweiz. Die Firma investiert sowohl in Gewerbe- und Industrieliegenschaften als auch in Wohnimmobilien. Die Procimmo Invest AG hat in der vorangegangenen Berichtsperiode eine vereinfachte Fusion mit der Procimmo Invest 2 AG durchgeführt. Gemäss dem Fusionsvertrag vom 14. Dezember 2022 wurde die vereinfachte Fusion rückwirkend per 30. Juni 2022 durchgeführt. Beide Gesellschaften wurden zum Zeitpunkt der Fusion zu 100% von der Procimmo Group AG gehalten.

Die Firma Streetbox SA besitzt die Urheberrechte und Schutzrechte der Marke «Streetbox». Das Unternehmen erhält Vergütungen für die Nutzung der mit dem Bild und der Marke Streetbox verbundenen Rechte durch Dritte.

Die Firma Procimmo Deutschland GmbH erbringt weiterhin Dienstleistungen im Immobiliensektor, insbesondere im Bereich des Baus zur Realisierung von Entwicklungsprojekten in Deutschland.

Die Firma SEG Solutions SA erbringt Transaktionsunterstützung.

PlaceB AG ist ein Start-up-Unternehmen, welches sich auf die Vermietung von Lagerflächen über digitale Lösungsansätze spezialisiert hat.

1.2 Bedeutende Aktionäre

Der Gesellschaft sind aufgrund des Aktienregisters bzw. aufgrund von Offenlegungsmeldungen an der BX Swiss AG, die folgenden Aktionäre bekannt, die per 31. Dezember 2023 direkt oder indirekt mindestens 3% der Stimmrechte der Gesellschaft hielten.

Beteiligungen (Stimmen und Kapitalanteil) der bedeutenden Einzelaktionäre per 31. Dezember 2023:

- Vaudoise Asset Management SA: 20.01%
- Michel Niklaus: 19.10%
- Arno Kneubühler: 15.33%
- Cédric Leimer: 14.43%
- CITADELLE SA: 14.00%

Meldungen betreffend bedeutende Aktionäre können auf der Website der BX Swiss AG unter folgendem Link eingesehen werden: www.bxswiss.com/ols/search

1.3 Kreuzbeteiligungen

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen mit anderen Gesellschaften, die kapital- oder stimmenmässig auf beiden Seiten 5% übersteigen.

2. Kapitalstruktur

2.1 Ordentliches Aktienkapital

Am 31. Dezember 2023 betrug das Aktienkapital CHF 2'988'285.30, oder 45'045'000 vollständig liberierten Namensaktien mit einem Nennwert von CHF 0.06634 pro Aktie.

2.2 Bedingtes und genehmigtes Kapital

Am 31. Dezember 2023 verfügt die Gesellschaft über kein bedingtes Kapital.

2.3 Kapitalveränderungen

Die Procimmo Group AG wurde mit einem Aktienkapital von CHF 100'000, eingeteilt in 100'000 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 1 gegründet. Durch den Generalversammlungsbeschluss vom 14. November 2017 wurde der Nennwert der Aktien durch einen Aktiensplit von CHF 1 auf CHF 0.06634 gesenkt und anschliessend das Kapital der Gesellschaft durch Ausgabe von 40'000'000 Namenaktien zu nominal CHF 0.06634 auf CHF 2'653'600 erhöht.

Durch den Generalversammlungsbeschluss vom 29. Juni 2018 wurde das Kapital der Gesellschaft durch Ausgabe von 1'600'000 Namenaktien zu nominal CHF 0.06634 auf CHF 2'759'744 erhöht.

Am 17. Dezember 2021 hat der Verwaltungsrat der Gesellschaft, basierend auf einem Grundsatzbeschluss vom 15. Dezember 2021, das genehmigte Aktienkapital durch die Ausgabe von 3'445'000 neuen Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 0.06634, entsprechend einer Erhöhung des Aktienkapitals um CHF 228'541.30 auf ein Gesamtkapital von CHF 2'988'285.30, teilweise vollzogen. Seit dem 17. Dezember 2021 gab es keine Änderungen des Aktienkapitals.

2.4 Partizipationsscheine

Es wurden keine Partizipationsscheine ausgegeben.

2.5 Genussscheine

Die Gesellschaft hat keine Genussscheine ausgegeben.

2.6 Beschränkung der Übertragbarkeit

Die Statuten der Gesellschaft enthalten in Art. 5 eine Bestimmung zur Vinkulierung der Aktien. Für die Anerkennung eines Aktionärs ist die Zustimmung des Verwaltungsrats der Gesellschaft erforderlich. Der Verwaltungsrat kann die Anerkennung aus folgenden zwei Gründen ablehnen:

- sofern der Erwerber nicht ausdrücklich erklärt, dass er die Aktien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben hat,
- sofern die Anerkennung eines Erwerbers der Aktien die Gesellschaft daran hindern könnte, den durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 geforderten Nachweis schweizerischer Beherrschung zu erbringen, namentlich indem (i) eine Person im Ausland gemäss Bewilligungsgesetz allein oder als Teil einer Gruppe über mehr als 5% der Stimmen verfügt oder (ii) wenn Personen im Ausland gemäss Bewilligungsgesetz insgesamt über mehr als 20% der Stimmen verfügen.

Der Verwaltungsrat kann nach Anhörung des Betroffenen das Stimmrecht im Aktienbuch streichen, wenn die Eintragung mit Stimmrecht durch falsche Angaben des Erwerbers zustande gekommen ist. Dieser wird über die Streichung sofort informiert.

2.7 Wandelanleihen und Optionen

Wie im Vorjahr hat die Gesellschaft per 31. Dezember 2023 weder Wandelanleihen noch Optionen ausstehend.

3. Verwaltungsrat

3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats per 31. Dezember 2023

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft bestand am 31. Dezember 2023 aus vier Mitgliedern.

Yann Marie de Méhérenc de Saint-Pierre, Präsident des Verwaltungsrates

Yann Marie de Méhérenc de Saint-Pierre (Schweizer Staatsbürger, geboren 1950) ist der Gründer und Co-Aktionär der Autoplex International SA (LuxCo) und der CITADELLE SA. Er gilt als wichtiger Akteur, Besitzer und Entwickler sowie Asset Manager in der Schweizer Landschaft der kommerziellen Immobilien. Zu seinen Tätigkeiten zählen unter anderem: Entwicklung von über 20 Projekten in der Schweiz (Retail-Zentren), Entwicklung von über 110'000 m² an Flächen, teilweise Wiederverkauf von gewissen Entwicklungsprojekten an internationale Investoren.

Im Rahmen seiner Funktion sitzt er in den folgenden Verwaltungsräten:

Präsident des Verwaltungsrates, CITADELLE SA, Thönex
Präsident des Verwaltungsrates, AMARANTE INVESTISSEMENT SA, Etoy
Präsident des Verwaltungsrates, Procimmo Group AG, Zug
Präsident des Verwaltungsrates, COSMETIC FASHION ACCESSORY (CFA) SA, Crissier
Präsident des Verwaltungsrates, MEDECINS DU LEMAN SA, Noville
Präsident des Verwaltungsrates, MEDUNIVERS SA, Rennaz
Präsident des Verwaltungsrates, immocom group AG, Cham
Mitglied des Verwaltungsrates, AUTOPLEX INTERNATIONAL SA, Luxembourg

Taner Alicehic, Mitglied des Verwaltungsrates

Taner Alicehic (Schweizer Staatsbürger, geboren 1974) nahm nach Abschluss des Physikstudiums im Jahre 1999 seine Tätigkeit als Vermögensverwalter bei der Banque Cantonale Vaudoise (BCV) auf, wo er massgeblich zur Entwicklung von Finanzprodukten mit Fokus auf der Verwaltung von Immobilieniteln beitrug. Im Asset Management der BCV war er für die Anlagestrategie und die Verwaltung der Mandate auf den Immobilienmärkten und Schulden- und Devisenmarkt verantwortlich. Ab 2006 leitete er den Bereich «Capital Markets und Trading Aktien- und Obligationenmärkte» der BCV. Mit der Gründung von REIS Partners AG im Jahr 2010 spezialisierte sich Taner Alicehic auf die Beratung und Entwicklung von Dienstleistungen im Bereich der Immobilienitel.

Im Rahmen seiner Funktion sitzt er in den folgenden Verwaltungsräten:

Präsident des Verwaltungsrates, SEE Real Estate Solutions AG, Zug
Präsident des Verwaltungsrates, Varia Europe Properties AG, Zug
Mitglied des Verwaltungsrates, Varia US Properties AG, Zug
Mitglied des Verwaltungsrates, Varia US Ariston AG, Zug
Mitglied des Verwaltungsrates, Procimmo Group AG, Zug
Mitglied des Verwaltungsrates, Brainvest Wealth Management SA, Genf
Mitglied des Verwaltungsrates, REIS Partners AG, Zug
Mitglied des Verwaltungsrates, ALTA Swiss Group AG, Zug
Mitglied des Verwaltungsrates, JSM HOLDING SA, Genf

Nicole Beiner, Mitglied des Verwaltungsrates

Nicole Beiner (Schweizer Staatsbürgerin, geboren 1964) hat einen Master-Abschluss in Wirtschaft und Finanzen und einen Dokortitel in Wirtschaftswissenschaften von der Universität Genf. Nach einer akademischen Karriere an der Universität Genf trat sie 1999 der Bank Lombard Odier als Risikomanagerin für die Gruppe bei. Im Jahr 2008 wechselte sie zum Familienunternehmen Beiner conseil d'entreprises SA, wo sie die Abteilung NB Risk Control gründete, die auf die Beratung von Finanzinstituten im Bereich Risikomanagement spezialisiert ist. In 2017 wechselte sie als Partnerin zu BRP Bizzozzerro Partners in Genf, wo sie für alle Fragen im Bereich des Risikomanagements von Kunden und der Analyse von Finanzerzeugnissen verantwortlich war. In 2019 entschied sie sich, zu ihrer eigenen Firma zurückzukehren, wo sie als Beraterin für Risikomanagement tätig ist.

Im Rahmen ihrer Funktion sitzt sie in den folgenden Verwaltungsräten:

Präsidentin des Verwaltungsrates, Beiner Conseil d'entreprises SA, Confignon
Präsidentin des Verwaltungsrates, Fidurhone SA, Genf (bis zum 5. Februar 2024)
Vizepräsidentin Präsidentin des Verwaltungsrates, Rentes Genevoises, Genf
Vizepräsidentin Präsidentin des Verwaltungsrates, FlowBank SA, Grand-Lancy (bis zum 31.12.2023)
Mitglied des Verwaltungsrates, Procimmo Group AG, Zug
Mitglied des Verwaltungsrates, Ethos SA, Genf

Christoph Borgmann, Mitglied des Verwaltungsrates

Christoph Borgmann (Schweizer Staatsbürger, geboren 1974) studierte Wirtschaftswissenschaften an der Universität Freiburg im Breisgau, wo er seinen Master und seinen Dokortitel erwarb, der durch eine Executive Education an der Harvard University ergänzt wurde. Nach seinem Einstieg 2004 bei der Beratungsfirma McKinsey & Company wechselte er zur Zurich Insurance Group in Zürich, wo er zunächst als Senior Strategist und später als Group Operations Manager tätig war. Im Jahr 2010 wurde er Chief Financial Officer (CFO) bei der Zurich Gruppe Deutschland, bevor er 2013 zur Zurich Insurance Group in die Schweiz zurückkehrte, wo er nacheinander verschiedene Funktionen übernahm: Zunächst war er bis 2016 Chief Operating Officer, dann wurde er zum Chief Operating & Technology Officer ernannt, eine Funktion, die er bis Juni 2019 ausübte. Er trat im November 2019 in die Vaudoise Versicherungen ein und wurde am 1. Januar 2020 formell als CFO in die Geschäftsleitung aufgenommen.

Im Rahmen seiner Funktion sitzt er im Stiftungsrat und in den folgenden Verwaltungsräten:

Präsident des Stiftungsrates, Vaudoise Fondation de placement, Lausanne

Präsident des Verwaltungsrates, Vaudoise Services SA, Lausanne

Mitglied des Verwaltungsrates, Procimmo Group AG, Zug

Mitglied des Verwaltungsrates, Procimmo SA, Renens

Mitglied des Verwaltungsrates, Orion Assurance de Protection Juridique SA, Basel

Mitglied des Verwaltungsrates, Vaudoise Asset Management SA, Bern

3.2 Zulässige Anzahl Tätigkeiten

Die Mitglieder des Verwaltungsrates dürfen maximal 10 zusätzliche Mandate wahrnehmen, davon nicht mehr als 5 in börsenkotierten Unternehmen.

3.3 Wahl und Amtszeit

Die Mitglieder des Verwaltungsrates werden einzeln jeweils für die Dauer von einem Jahr gewählt. Die Amtsdauer beginnt mit dem Tag ihrer Wahl und endet mit der darauffolgenden ordentlichen Generalversammlung. Vorbehalten bleiben vorheriger Rücktritt und die Abberufung. Neugewählte treten in die Amtsdauer derjenigen Mitglieder ein, die sie ersetzen. Eine Wiederwahl ist möglich.

3.4 Interne Organisation

3.4.1 Aufgabenteilung im Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft besteht gemäss Art. 17 der Statuten aus einem oder mehreren Mitgliedern und umfasst einen Vergütungsausschuss. Verwaltungsräte können nebst ihrem Verwaltungsratsmandat oder ihrer Mitgliedschaft im Vergütungsausschuss zusätzliche Aufgaben zu Gunsten der Gesellschaft wahrnehmen.

3.4.2 Personelle Zusammensetzung des Vergütungsausschusses, dessen Aufgabe und Kompetenzenabgrenzung

Die Generalversammlung wählt gemäss Artikel 23 der Statuten aus dem Kreis des Verwaltungsrates jährlich die Mitglieder des Vergütungsausschusses. Die Amtsdauer der Mitglieder des Vergütungsausschusses endet mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Vorbehalten bleiben vorheriger Rücktritt und die Abberufung. Neugewählte treten in die Amtsdauer derjenigen Mitglieder ein, die sie ersetzen. Ist der Vergütungsausschuss nicht vollständig besetzt, so kann der Verwaltungsrat für die verbleibende Amtsdauer die fehlenden Mitglieder ernennen. Eine Wiederwahl ist möglich.

Der Vergütungsausschuss besteht derzeit aus zwei Mitgliedern, nämlich:

- Yann Marie de Méhérenc de Saint-Pierre, Präsident des Verwaltungsrates
- Taner Alicehic, Mitglied des Verwaltungsrates

Der Vergütungsausschuss hat vorbereitende Funktion und unterstützt den Verwaltungsrat namentlich bei der Erstellung des Vergütungsberichts und der Vorbereitung der Abstimmung der Generalversammlung über die Vergütungen des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung.

Der Vergütungsausschuss unterbreitet dem Verwaltungsrat einen Vorschlag betreffend die Gesamtbeträge der Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung, welche der Genehmigung der Generalversammlung bedürfen.

3.4.3 Arbeitsweise des Verwaltungsrates und seiner Ausschüsse

Der Verwaltungsrat trifft sich so oft, wie es die Geschäfte erfordern, aber mindestens vier Mal pro Jahr. Im Berichtsjahr 2023 haben insgesamt vier Verwaltungsratsitzungen, darunter eine Arbeitssitzung stattgefunden.

3.5 Kompetenzregelung

Dem Verwaltungsrat obliegt die oberste Leitung der Gesellschaft und die Aufsicht sowie Kontrolle über die Geschäftsführung. Vorbehaltlich seiner unübertragbaren und unentziehbaren Aufgaben kann der Verwaltungsrat die Geschäftsführung ganz oder teilweise an einzelne Mitglieder des Verwaltungsrates oder an Dritte übertragen. Die operative Geschäftsführung der Gesellschaft hat der Verwaltungsrat ansonsten im Grundsatz an die Geschäftsleitung delegiert.

3.6 Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitungsmitglieder sind an jeder ordentlichen Verwaltungsratssitzung anwesend und berichten detailliert über den Geschäftsgang. Anlässlich der Sitzung geben sie jeweils einen Überblick über die Finanzen der Gesellschaft (z.B. Erklärungen zur Erfolgsrechnung, Anlagevermögen, Liquiditätsplanung, Entwicklung des Eigenkapitals). Jährlich wird das konsolidierte Budget überprüft und genehmigt.

4. Geschäftsleitung

4.1 Mitglieder der Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung bestand bis zum 1. November 2023 aus den Herren Michel Niklaus und Cédric Leimer.

Michel Niklaus, Direktor

Michel Niklaus (Schweizer Staatsbürger, geboren 1962) verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung im Immobilienbereich. Er ist Mitbegründer der Firma PROCIMMO SA, mit welcher der erste Immobilienfonds Procimmo Swiss Commercial Fund im Jahr 2007 lanciert wurde. Später war er massgeblich an der Entwicklung und Lancierung weiterer Immobilienfonds (z.B. des Streetbox Real Estate Fund) unter dem Dach der PROCIMMO SA beteiligt und hat die Strategie dieses Real Estate Asset Managers aktiv mitgestaltet.

Seit dem 1. November 2023 hat Michel Niklaus die Geschäftsführung der Procimmo Group AG verlassen und ist als strategischer Berater bei SEG Solutions SA tätig, einer zu 100% Tochtergesellschaft, die Dienstleistungen im Bereich Immobilientransaktionen anbietet. Dieser Rücktritt ist die Folge einer internen Reorganisation der Gruppe.

Cédric Leimer, Direktor

Cédric Leimer (Schweizer Staatsbürger, geboren 1973) verfügt wie Michel Niklaus über mehr als 20 Jahre Erfahrung im Geschäft mit Immobilien. Er ist ebenfalls Mitbegründer der Firma PROCIMMO SA und war massgeblich an der Entwicklung und Lancierung weiterer Immobilienfonds (z.B. des Streetbox Real Estate Fund) unter dem Dach der PROCIMMO SA beteiligt. Zudem hatte er eine aktive Rolle in der Vermietung und im Verkauf von Streetbox-Gebäuden und war eine treibende Kraft bei der Suche nach neuen Grundstücken für diesen Gebäudetyp.

Darüber hinaus sitzt er in den folgenden Verwaltungsräten:

Mitglied des Verwaltungsrates, Noel SA, Yverdon-les-Bains

Mitglied des Verwaltungsrates, ZG Immo SA, Yverdon-les-Bains

Seit dem 1. November 2023 hat Cédric Leimer die Geschäftsführung der Procimmo Group AG verlassen und ist als strategischer Berater bei SEG Solutions SA tätig, einer zu 100% Tochtergesellschaft, die Dienstleistungen im Bereich Immobilientransaktionen anbietet. Dieser Rücktritt ist die Folge einer internen Reorganisation der Gruppe.

Seit dem 1. November 2023 operiert Procimmo Group AG als reine Holdinggesellschaft ohne Direktion auf Gruppenebene. Um sein Mandat zu erfüllen und seinen Verantwortlichkeiten nachzukommen, delegiert der Verwaltungsrat der Procimmo Group AG bestimmte Aufgaben, wie die Buchhaltung, die Kommunikation sowie die rechtlichen und regulatorischen Aspekte an PROCIMMO SA, eine 100%ige Tochtergesellschaft. Der Verwaltungsrat beaufsichtigt die Aktivitäten der Procimmo Group AG sowie ihrer Tochtergesellschaften und entscheidet über den Erwerb, das Halten und Verwalten sowie die Veräusserung von Beteiligungen.

4.2 Zulässige Anzahl Tätigkeiten

Die Mitglieder der Geschäftsleitung dürfen höchstens 10 zusätzliche Mandate wahrnehmen, davon nicht mehr als 5 in börsenkotierten Unternehmen.

5. Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen

5.1 Entschädigung der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung

Die Angaben zu Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen an die Mitglieder des Verwaltungsrates und an die Mitglieder der Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht auf den Seiten 21 bis 25 enthalten.

6. Mitwirkungsrechte der Aktionäre

6.1 Stimmrechtsbeschränkung und Dividendenberechtigung

Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme. Stimmrechte können ausgeübt werden, sofern der Aktionär als ein Aktionär mit Stimmrecht im Aktienbuch der Gesellschaft eingetragen ist (vgl. dazu Ziffer 6.6).

Alle Aktien sind dividendenberechtigt. Davon ausgenommen sind eigene Aktien. Diese sind weder stimm- noch dividendenberechtigt.

6.2 Stimmrechtsvertretung

Die Generalversammlung wählt jährlich den unabhängigen Stimmrechtsvertreter. Seine Amtsdauer endet mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Eine Wiederwahl ist möglich.

Die Kellerhals Carrard Bern KIG amtet seit deren Wahl durch die ordentliche Generalversammlung der Gesellschaft vom 29. Juni 2018 als unabhängige Stimmrechtsvertreterin der Gesellschaft im Sinne von Art 689c, Abs 1 OR für eine Amtsdauer bis zur Durchführung der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Die Kellerhals Carrard Bern KIG ist unabhängig und übt keine weiteren Mandate für die Gesellschaft aus.

Für statutarische Bestimmungen bezüglich der unabhängigen Stimmrechtsvertreter wird auf Artikel 14 der Statuten der Gesellschaft verwiesen.

6.3 Statutarische Quoren

Ein Anwesenheitsquorum für die Beschlussfassung in der Generalversammlung ist nicht erforderlich. Die meisten Beschlüsse werden mit der absoluten Mehrheit der abgegebenen Aktienstimmen gefasst, soweit nicht Gesetz oder die Statuten abweichende Bestimmungen enthalten.

6.4 Einberufung der Generalversammlung

Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres statt, ausserordentliche Generalversammlungen werden je nach Bedarf einberufen. Die Einberufung zu einer Generalversammlung erfolgt durch einmalige Veröffentlichung der Einladung im Schweizerischen Handelsamtsblatt spätestens 20 Tage vor dem Versammlungstag. Den im Aktienbuch eingetragenen Aktionären und Nutzniessern wird die Einladung durch A-Post zugestellt. Die Einberufung erfolgt durch den Verwaltungsrat, nötigenfalls durch die Revisionsstelle. Das Einberufungsrecht steht auch den Liquidatoren und den Vertretern von Anleihergläubiger zu.

Die Einberufung einer Generalversammlung kann auch von einem oder mehreren Aktionären, die zusammen mindestens 5% des Aktienkapitals oder der Stimmen vertreten, verlangt werden. In der Einberufung der Generalversammlung sind die Verhandlungsgegenstände sowie die Anträge des Verwaltungsrats und der Aktionäre bekanntzugeben, welche die Durchführung einer Generalversammlung oder die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangt haben.

6.5 Traktandierung von Anträgen

Aktionäre die mindestens 0.5% des Aktienkapitals oder der Stimmen vertreten können die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangen.

6.6 Eintragungen im Aktienbuch

Die Gesellschaft führt über alle Namenaktien ein Aktienbuch, in welches die Eigentümer und Nutzniesser mit Namen und Adresse eingetragen werden. Im Verhältnis zur Gesellschaft gilt nur als Aktionär oder als Nutzniesser, wer im Aktienbuch eingetragen ist.

7. Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

7.1 Angebotspflicht

Gemäss Artikel 6 der Statuten, Inhaber oder Erwerber von Aktien, die – sei dies direkt, indirekt oder in gemeinsamer Absprache mit Dritten – über mehr als 33 1/3% der Stimmrechte verfügen oder erwerben, sind nicht zu einem öffentlichen Kaufangebot gemäss Art. 135 und 163 des Finanzmarktinfrastrukturgesetzes vom 19. Juni 2015 verpflichtet (Opting-Out). Das Opting-Out wurde an der ordentlichen Generalversammlung vom 29. Juni 2018 in die Statuten aufgenommen.

7.2 Kontrollwechselklauseln

Es bestehen weder für Verwaltungsratsmitglieder noch für Geschäftsleitungsmitglieder vertragliche Vereinbarungen im Falle eines Wechsels der kontrollierenden Aktienmehrheit.

8. Risikomanagement

8.1 Mandat zu Gunsten von PROCIMMO SA, Renens

Die Gesellschaft beendete die Zusammenarbeit mit MT FINANCE SA und beauftragte neu die Gesellschaft PROCIMMO SA, eine Gesellschaft der Gruppe, mit der Ausübung des Risikomanagements. Die Gesellschaft PROCIMMO SA verfügt über die notwendige Erfahrung und Kompetenz, um das Mandat auszuführen. Die Gesellschaft PROCIMMO SA berichtet dem Verwaltungsrat halbjährlich über das Risikoprofil der Gruppe, wobei ein Statusbericht zum Risikomanagement permanent in jeder Verwaltungsratssitzung vorgesehen ist.

8.2. Zusammenfassung der Arbeit des Risikomanagements

Es wurden die Risikobereitschaft und -toleranz der Gruppe sowie die Grenzwerte für die Risikorexposition ermittelt. Im Laufe des Jahres hat PROCIMMO SA dem Verwaltungsrat die Schlüsselrisiken jeder bedeutenden Tochtergesellschaft des Konzerns vorgestellt.

9. Revisionsstelle

9.1 Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

PricewaterhouseCoopers AG, Genf, ist die Revisionsstelle der Gesellschaft. PricewaterhouseCoopers AG wurde anlässlich der Generalversammlung vom 10. April 2018 gewählt. Herr Jean-Sébastien Lassonde ist Revisor. Die Revisionsstelle muss jährlich gewählt werden.

9.2 Revisionshonorar

Die im Geschäftsjahr 2023 in Rechnung gestellten Revisionshonorare beliefen sich auf CHF 140'687. Im Jahr 2023 erbrachte die Revisionsstelle auch Beratungsdienstleistungen in Bezug auf die Mehrwertsteuer für einen Gesamtbetrag von CHF 5'093.

10. Unabhängiger Immobilienschätzer

Die durch die Tochtergesellschaften der Procimmo Invest AG gehaltenen Immobilien werden jeweils jährlich durch den unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner AG bewertet.

11. Informationspolitik

Die Procimmo Group AG legt Wert auf eine transparente Informationspolitik im Umgang mit ihren Anspruchsgruppen. Die Kommunikation soll jeweils objektiv, umfassend und zeitnah erfolgen.

Weitere Informationen über die Gesellschaft sind auf der Website zu finden und werden registrierten Interessenten elektronisch zugestellt. Publikationsorgan für öffentliche Bekanntmachungen an die Aktionäre ist das «Schweizerische Handelsamtsblatt». Die Gesellschaft publiziert ihre Finanzberichterstattung zweimal jährlich in Form eines Halbjahresberichts und eines Jahresberichts. Mittels Medienmitteilungen werden die Geschäftsergebnisse und wichtige Ereignisse im Sinne der Ad hoc-Publizität veröffentlicht.

Mitteilungen an die Aktionäre erfolgen in der Regel per A-Post, wenn diese im Aktienregister eingetragen sind und die Adressen der Gesellschaft bekannt sind. Veröffentlichungen im Zusammenhang mit der Aufrechterhaltung der Kotierung an der BX Swiss AG erfolgen in Übereinstimmung mit dem jeweils gültigen Kotierungsreglement.

Folgende Links führen direkt zu wichtigen Investor Relations-Informationen:

ISIN	CH0424520929
Finanzberichte:	www.procimmogroup.ch/de/investoreninformationen-auf-einen-blick
Statuten:	www.procimmogroup.ch/de/investoreninformationen-auf-einen-blick
Medienmitteilungen:	www.procimmogroup.ch/de/news-und-medien

Kontakt für Investoren und Medien: Procimmo Group AG
Baarerstrasse 79
6300 Zug
info@procimmogroup.ch
www.procimmogroup.ch



Vergütungsbericht

Vergütungsbericht

1. Grundsätze

1.1 Allgemeine Grundsätze

Die folgenden Informationen über die Vergütungen halten sich an den Transparenzgrundsatz und die Art. 732 ff. OR, insbesondere Art. 734 ff. OR für den Vergütungsbericht. Die Statuten der Procimmo Group AG wurden im Rahmen der Generalversammlung 2023 geändert und an die Revision des Obligationenrechts in Zusammenhang mit der Reform des Aktienrechts angepasst. Der Vergütungsbericht enthält Angaben zum Vergütungssystem bzw. zu den Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung der Procimmo Group AG.

Der vorliegende Bericht bezieht sich auf die Periode vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023. Er wird an der ordentlichen Generalversammlung der Gesellschaft am 5. Juni 2024 zur beratenden Genehmigung vorgelegt.

1.2 Interne Grundlagen zur Vergütung

In den Statuten der Gesellschaft sind die Grundsätze zu den Vergütungen bzw. zur Genehmigung der Vergütungen in den Artikeln 27 und 28 festgehalten.

Die Statuten sind auf der Website der Gesellschaft zu finden:
<https://procimmogroup.ch/de/investoreninformationen-auf-einen-blick>

2. Entscheidungskompetenzen

2.1 Aufgabenteilung zwischen Generalversammlung, Verwaltungsrat und Vergütungsausschuss

Die Zuständigkeiten für die Festlegung der Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sind wie folgt definiert:

VERGÜTUNGSELEMENT	VERGÜTUNGS-AUSSCHUSS	VERWALTUNGSRAT	GENERAL-VERSAMMLUNG
Maximale Gesamtvergütung des Verwaltungsrats für das auf die GV folgende Geschäftsjahr (prospektive Genehmigung)	Empfehlung	Antrag an Generalversammlung	Genehmigung
Maximale Gesamtvergütung der Geschäftsleitung für das auf die GV folgende Geschäftsjahr (prospektive Genehmigung)	Empfehlung	Antrag an Generalversammlung	Genehmigung
Einzelvergütungen VR-Präsident und VR-Mitglieder für das rapportierte Geschäftsjahr	–	Festlegung und Genehmigung (innerhalb der Grenzen der von der Generalversammlung erteilten prospektiven Genehmigung)	–
Vergütungen für zusätzliche Beratungsdienstleistungen von VR- oder GL-Mitgliedern für das rapportierte Geschäftsjahr (retrospektive Genehmigung)	Empfehlung	Antrag an Generalversammlung	Genehmigung
Einzelvergütungen der Mitglieder der Geschäftsleitung für das rapportierte Geschäftsjahr	–	Festlegung und Genehmigung (innerhalb der Grenzen der von der Generalversammlung erteilten prospektiven Genehmigung)	–

3. Wahl, Zusammensetzung und Arbeitsweise des Vergütungsausschusses

Die Mitglieder des Vergütungsausschusses werden jährlich durch die ordentliche Generalversammlung gewählt. Die Amtsdauer beträgt ein Jahr und endet mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Eine Wiederwahl ist möglich. Ist der Vergütungsausschuss nicht vollständig besetzt, so kann der Verwaltungsrat für die verbleibende Amtsdauer die fehlenden Mitglieder ernennen. Der Vergütungsausschuss setzt sich gemäss Artikel 23 der Statuten aus einem oder mehreren Mitgliedern des Verwaltungsrats zusammen. An der ordentlichen Generalversammlung von 2023 wurden die Herren Yann Marie de Méhérenc de Saint-Pierre und Taner Alicehic als Mitglieder des Vergütungsausschusses durch die Generalversammlung wiedergewählt.

Für Details zu den Mitgliedern des Vergütungsausschusses siehe den Corporate Governance-Bericht Seite 11 ff.

4. Vergütungen an den Verwaltungsrat

4.1 Grundsätze

Die Entschädigungen werden in bar ausbezahlt. Es bestehen keine Optionen oder Aktienbeteiligungsprogramme auf Aktien der Procimmo Group AG. Die Entschädigung des Verwaltungsrats enthält auch keine leistungsabhängige Entschädigungskomponente.

Die Honorare sind des Weiteren nicht an das Erreichen von Zielen der Gesellschaft gebunden. Es werden keine externen Berater oder spezifische Studien bezüglich der Entschädigung des Verwaltungsrats beigezogen. Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten als Entschädigung ein Verwaltungsrats honorar, das in der Regel einmal jährlich vom Gesamtverwaltungsrat festgelegt wird. Die Höhe des Verwaltungsrats honorars bestimmt der Verwaltungsrat nach freiem Ermessen. Dabei berücksichtigt der Verwaltungsrat die voraussichtlich anfallende zeitliche Belastung der Mitglieder durch das Mandat bei der Gesellschaft.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung jeweils eine maximale Gesamtentschädigung für die Mitglieder des Verwaltungsrats für den Zeitraum von der ordentlichen Generalversammlung bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung. Diese Abstimmung der Generalversammlung hat bindende Wirkung für die maximal genehmigten Gesamtbeträge. Die Bewilligung der Einzelentschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats obliegt danach innerhalb des genehmigten Rahmens wieder direkt dem Verwaltungsrat.

4.2 Vergütungselemente

Im Berichtsjahr 2023 wurde die Vergütung pro nicht-unabhängiges Verwaltungsratsmitglied auf CHF 2'000 pro ordentliche Sitzung mit Anwesenheitspflicht festgelegt und für die unabhängigen Mitglieder auf CHF 2'000 pro ordentliche Sitzung mit Anwesenheitspflicht, zuzüglich einer jährlichen Pauschalsumme von CHF 10'000. Die Funktion als Mitglied des Vergütungsausschusses wurde nicht zusätzlich vergütet.

Wie im Vorjahr erhielt kein Mitglied des Verwaltungsrates eine Vergütung für die Erbringung zusätzlicher Dienstleistungen in 2023.

4.3 Gesamtvergütung (Tabelle durch Revisionsstelle geprüft)

Zwei der vier Mitglieder des Verwaltungsrats stellten im Jahr 2023 ihre Honorare über ihre Unternehmen in Rechnung zum geltenden Mehrwertsteuersatz von 7.7%. Ein Mitglied des Verwaltungsrates wurde in die Lohnbuchhaltung des Unternehmens aufgenommen. Ein Mitglied des Verwaltungsrats entschied sich dafür, auf jegliche Vergütung zu verzichten.

Die folgende Tabelle zeigt den Gesamtbetrag der Vergütung für den Verwaltungsrat und den auf jedes Mitglied entfallenden Betrag für das vorliegende Geschäftsjahr (01.01–31.12.2023):

NAME	FUNKTION	HONORAR** CHF	ENTSCHÄDIGUNG FÜR WEITERE DIENSTLEISTUNGEN	MWST* CHF	TOTAL CHF
de Méhérenc de Saint-Pierre, Yann Marie	Präsident	6'000	–	462	6'462
Alicehic, Taner	Mitglied	6'000	–	–	6'000
Beiner, Nicole	Mitglied	16'000	–	1'232	17'232
Borgmann, Christoph	Mitglied	–	–	–	–
TOTAL					29'694

* VR-Honorar als Rechnung aus AG gestellt, daher MWST-pflichtig

** Das Unternehmen übernimmt alle Sozialleistungen für die in der Lohnbuchhaltung erfassten Honorare.

In 2022, drei der vier Mitglieder des Verwaltungsrats stellten ihre Honorare über ihre Unternehmen in Rechnung zum geltenden Mehrwertsteuersatz von 7.7%. Ein Mitglied des Verwaltungsrats entschied sich dafür, auf jegliche Vergütung zu verzichten.

Die folgende Tabelle zeigt den Gesamtbetrag der Vergütung für den Verwaltungsrat und den auf jedes Mitglied entfallenden Betrag für das vorherige Geschäftsjahr (01.01–31.12.2022):

NAME	FUNKTION	HONORAR CHF	ENTSCHÄDIGUNG FÜR WEITERE DIENSTLEISTUNGEN	MWST* CHF	TOTAL CHF
de Méhérenc de Saint-Pierre, Yann Marie	Präsident	8'000	–	616	8'616
Alicehic, Taner	Mitglied	8'000	–	616	8'616
Beiner, Nicole	Mitglied	18'000	–	1'386	19'386
Borgmann, Christoph	Mitglied	–	–	–	–
TOTAL					36'618

4.4 Vergleich mit dem von der Generalversammlung genehmigten Betrag

Für den Zeitraum von der ordentlichen Generalversammlung 2023 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2024 hat die ordentliche Generalversammlung der Procimmo Group AG vom 7. Juni 2023 für die Mitglieder des Verwaltungsrates eine Gesamtvergütung (inkl. Sozialleistungen und Arbeitgeberbeiträge) von maximal CHF 100'000 genehmigt. Das Total der effektiven Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats für das vorliegende Geschäftsjahr beläuft sich auf CHF 28'000 (zzgl. MWST und Arbeitgeber-/Arbeitnehmerbeiträge). Dies entspricht einem Payout Ratio von 28%.

Für den Zeitraum von der ordentlichen Generalversammlung 2024 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2025 wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung eine Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats von CHF 100'000 zur Genehmigung beantragen (prospektive Genehmigung).

4.5 Beteiligungen der Verwaltungsratsmitglieder per 31. Dezember

	NAME	FUNKTION	ANZAHL NAMENAKTIEN 2023	BETEILIGUNG IN % 2023	ANZAHL NAMENAKTIEN 2022	BETEILIGUNG IN % 2022
DIREKTE BETEILIGUNG	de Méhérenc de Saint-Pierre, Yann Marie	Präsident	1'078'915	2.4	1'078'915	2.4
	Alicehic, Taner	Mitglied	557'300	1.2	557'300	1.2
	Total		1'636'215	3.6	1'636'215	3.6
INDIREKTE BETEILIGUNG	de Méhérenc de Saint-Pierre, Yann Marie Président über die Firma CITADELLE SA	Präsident	6'305'032	14.0	6'304'932	14.0
	Alicehic, Taner über die Firma ALTA Swiss Group AG	Mitglied	189'500	0.4	189'500	0.4
	TOTAL		6'494'532	14.4	6'494'432	14.4

* VR-Honorar als Rechnung aus AG gestellt, daher MWST-pflichtig

5. Entschädigung Geschäftsleitung

5.1 Grundsätze

Die Procimmo Group AG hat die operative Führung der Gesellschaft bis zum 1. November 2023 an die Geschäftsleitung übertragen. Seit diesem Zeitpunkt haben die Herren Michel Niklaus und Cédric Leimer die Geschäftsführung der Procimmo Group AG verlassen und sind als strategische Berater bei SEG Solutions SA tätig, einer 100%igen Tochtergesellschaft, die Dienstleistungen im Bereich Immobilientransaktionen anbietet. Diese Rücktritte sind die Folge einer internen Reorganisation der Gruppe.

Seit dem 1. November 2023 operiert Procimmo Group AG als reine Holdinggesellschaft ohne Direktion auf Gruppenebene. Um sein Mandat zu erfüllen und seinen Verantwortlichkeiten nachzukommen, delegiert der Verwaltungsrat der Procimmo Group AG bestimmte Aufgaben, wie die Buchhaltung, die Kommunikation sowie die rechtlichen und regulatorischen Aspekte an PROCIMMO SA, eine 100%ige Tochtergesellschaft. Der Verwaltungsrat beaufsichtigt die Aktivitäten der Procimmo Group AG sowie ihrer Tochtergesellschaften und entscheidet über den Erwerb, das Halten und Verwalten sowie die Veräusserung von Beteiligungen.

5.2 Vergütungselemente

Die Vergütungen für die Aufgaben der Geschäftsführung enthalten im Berichtsjahr nur fixe Komponenten.

Gesamtvergütung (Tabelle durch Revisionsstelle geprüft)

Die folgende Tabelle zeigt den Gesamtbetrag der Vergütung für die Geschäftsleitung für die vorliegende Berichtsperiode (01.01–31.10.2023):

NAME	FUNKTION	FIXE ENTSCHÄDIGUNG CHF	VARIABLE ENTSCHÄDIGUNG	SOZIALLEISTUNGEN ARBEITGEBER / ARBEITNEHMER
Niklaus, Michel	Direktor	208'333.10	–	30'334.90 / 24'730.05
Leimer, Cédric	Direktor	208'333.10	–	28'685.25 / 23'080.40
TOTAL		416'666.20		59'020.15 / 47'810.45

Die folgende Tabelle zeigt den Gesamtbetrag der Vergütung für die Geschäftsleitung für das vorherige Geschäftsjahr (01.01–31.12.2022):

NAME	FUNKTION	FIXE ENTSCHÄDIGUNG CHF	VARIABLE ENTSCHÄDIGUNG	SOZIALLEISTUNGEN ARBEITGEBER / ARBEITNEHMER
Niklaus, Michel	Direktor	249'999.70	–	36'069.10 / 29'436.70
Leimer, Cédric	Direktor	249'999.70	–	27'830.05 / 22'957.15
TOTAL		499'999.40		63'899.15 / 52'393.85

5.3 Gesamtbetrag

Für den Zeitraum von der ordentlichen Generalversammlung 2023 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2024 hat die ordentliche Generalversammlung der Procimmo Group AG vom 7. Juni 2023 für die Mitglieder der Geschäftsleitung eine Gesamtvergütung von maximal CHF 600'000 genehmigt. Das Total der effektiven Entschädigungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung für das vorliegende Geschäftsjahr beläuft sich auf CHF 416'666. Dies entspricht einem Payout Ratio von 69.4%.

5.4 Beteiligung (Aktienbesitz) der Geschäftsleitungsmitglieder per 31. Dezember

NAME	FUNKTION	ANZAHL NAMENAKTIEN 2023	BETEILIGUNG IN % 2023	ANZAHL NAMENAKTIEN 2022	BETEILIGUNG IN % 2022
Niklaus, Michel	Direktor	8'602'627	19.1	8'602'627	19.1
Leimer, Cédric	Direktor	6'500'424	14.4	7'279'724	16.2
TOTAL		15'103'051	35.3	15'882'351	35.3

6. Sonstige Vergütungen

Sämtliche hiernach aufgeführten Vergütungen stehen nicht in Zusammenhang mit der jeweiligen Funktion als Verwaltungsrats- oder Geschäftsleitungsmitglied. Somit sind diese Vergütungen nicht Bestandteil der Entschädigungen für weitere Dienstleistungen, respektive der fixen oder variablen Entschädigungen, welche durch die Generalversammlung zu genehmigen sind.

6.1 Vergütungen für zusätzliche Funktionen und Aufgaben von Verwaltungsratsmitgliedern

Taner Alicehic ist Geschäftsführer und Anteilseigner der Firma REIS Partners AG, welche Marketing- und Vertriebsberatungen an die PROCIMMO SA erbringt. Für diese Tätigkeit wurde Taner Alicehic in der vorliegenden Berichtsperiode über seine Firma ein Betrag in der Höhe von CHF 200'400 (2022: CHF 200'400) durch die PROCIMMO SA vergütet. Darüber hinaus zahlte die PROCIMMO SA der Gesellschaft REIS Partners AG einen Betrag von CHF 6'750 (2022: CHF 55'311) für Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Koordination der Mittelbeschaffung für die von der PROCIMMO SA verwalteten Produkte.

Nicole Beiner ist Geschäftsführerin und Verwaltungsrätin der Firma Beiner conseil d'entreprises SA. Im Berichtsjahr 2023 zahlte die PROCIMMO SA CHF 4'000 an die Firma Beiner conseil d'entreprises SA für Beratungen im Bereich Risikomanagement. Im Vorjahr wurde kein Betrag gezahlt.

Die zusätzlichen Funktionen und Aufgaben von Verwaltungsratsmitgliedern bei anderen Unternehmen sind im Bericht über die Corporate Governance erwähnt.

6.2 Vergütung für zusätzliche Funktionen und Aufgaben von Geschäftsleitungsmitgliedern

Die Mitglieder der Geschäftsleitung haben im vorliegenden Berichtsjahr (2022: null) keine sonstigen Vergütungen erhalten.

6.3 Vergütung an ehemalige Mitglieder

Es wurden während des vorliegenden Geschäftsjahrs (2022: null) keine Entschädigungen an ehemalige Mitglieder entrichtet.

6.4 Organdarlehen und -kredite

Per 31. Dezember 2023 und 2022 waren keine Organdarlehen oder -kredite ausstehend, welche die Gesellschaft den gegenwärtigen Mitgliedern des Verwaltungsrates oder der Geschäftsleitung gewährt hat. Des Weiteren bestanden auch keine Organdarlehen oder -kredite gegenüber nahestehenden Personen.

7. Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften

Die Entschädigungen an die REIS Partners AG und Beiner conseil d'entreprises SA im Rahmen der Erbringung von Dienstleistungen sind unter der Rubrik «Sonstige Vergütungen/Vergütungen für zusätzliche Funktionen und Aufgaben von Verwaltungsratsmitgliedern» erläutert.

Die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften haben keine weiteren Entschädigungen an nahestehenden Personen oder Gesellschaften gewährt.

Alle Verträge mit nahestehenden Personen werden auf Marktpreiskonformität geprüft.

8. Statutarische Bestimmungen in Bezug auf die Vergütungen

Die vollständigen Statuten der Gesellschaft sind auf der Website www.procimmogroup.ch jederzeit als PDF-Dokument abrufbar. In Bezug auf die Vergütungen sind Artikel 27, 28, 29 und 30 massgebend.

Weblink für die Statuten: www.procimmogroup.ch/de/investoreninformationen-auf-einen-blick

Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Procimmo Group AG

Zug

Bericht zur Prüfung des Vergütungsberichts

Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der Procimmo Group AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2023 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben nach Art. 734a–734f OR in den als „Tabelle durch Revisionsstelle geprüft“ gekennzeichneten Tabellen auf den Seiten 22 bis 24 des Vergütungsberichts.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben nach Art. 734a–734f OR im Vergütungsbericht (Seiten 21 bis 25) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung 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 Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft 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 ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die mit „Tabelle durch Revisionsstelle geprüft“ gekennzeichneten Tabellen im Vergütungsbericht, die Konzernrechnung, die Jahresrechnung und unsere dazugehörigen Berichte.

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

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zu den geprüften Finanzinformationen im Vergütungsbericht oder unseren bei der Prüfung 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 Verwaltungsrates für den Vergütungsbericht

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung eines Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist. Zudem obliegt ihm die Verantwortung über die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

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 Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben gemäss Art. 734a–734f OR frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, 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 Prüfung 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 dieses Vergütungsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Vergütungsbericht 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 Prüfung 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 der Gesellschaft 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 bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung identifizieren.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde

Tiphaine Boudart

Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Genf, 15. Mai 2024

Der vorliegende Bericht wird in Französisch und in Deutsch veröffentlicht. Massgebend ist die französische Version.



Konsolidierte Jahresrechnung

Konsolidierte Bilanz per 31. Dezember

AKTIVEN		ANHANG	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
UMLAUF- VERMÖGEN	Flüssige Mittel	3	14'822'182	15'477'667
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4	6'001'064	6'645'778
	Übrige kurzfristige Forderungen	5	474'066	98'851
	Aktive Rechnungsabgrenzungen	6	381'371	217'597
	TOTAL UMLAUFVERMÖGEN		21'678'683	22'439'893
ANLAGE- VERMÖGEN	Sachanlagen	7	218'396	319'390
	Finanzanlagen:			
	Wertschriften	8	220'326	220'326
	Übrige Finanzanlagen	9	305'248	304'972
	Beteiligungen an assoziierten Gesellschaften	10	5'434'761	4'684'475
	Renditeliegenschaften	11	102'194'894	70'053'000
	Aktive latente Steuern	17	201'270	99'734
	Immaterielle Werte	12	3'295'725	3'701'806
	TOTAL ANLAGEVERMÖGEN		111'870'620	79'383'703
	TOTAL AKTIVEN		133'549'303	101'823'596

PASSIVEN UND EIGENKAPITAL		ANHANG	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
KURZFRISTIGE VERBINDLICH- KEITEN	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13	1'633'109	470'404
	Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	14	3'733'450	3'606'000
	Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		217'055	189'196
	Kurzfristige Rückstellungen	15	1'408'821	1'138'160
	Passive Rechnungsabgrenzungen	16	2'267'966	2'240'844
	TOTAL KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN		9'260'401	7'644'604
LANGFRISTIGE VERBINDLICH- KEITEN	Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	14	70'644'812	45'819'500
	Passive latente Steuern	17	1'502'839	1'477'099
	TOTAL LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN		72'147'651	47'296'599
TOTAL VERBINDLICHKEITEN		81'408'052	54'941'203	
EIGENKAPITAL	Aktienkapital	19	2'988'285	2'988'285
	Reserven aus Prämien		52'048'505	52'048'505
	Verrechneter Goodwill	20	-34'540'589	-34'540'589
	Umrechnungsdifferenzen		-22'491	-15'756
	Kumulierte Ergebnisse		31'667'541	26'401'948
	TOTAL EIGENKAPITAL		52'141'251	46'882'393
TOTAL PASSIVEN UND EIGENKAPITAL		133'549'303	101'823'596	

Konsolidierte Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember endende Geschäftsjahr

	ANHANG	2023 CHF	2022 CHF
ERTRÄGE	21	29'845'315	29'156'409
NEUBEWERTUNG RENDITELIEGENSCHAFTEN	11	414'994	154'591
Personalaufwand	22	-8'860'472	-9'244'517
Übrige Betriebsaufwendungen	22	-4'103'902	-3'968'660
BETRIEBSERGEBNIS VOR ABSCHREIBUNGEN		17'295'935	16'097'823
Abschreibungen auf Sachanlagen	7	-198'468	-225'139
Abschreibungen auf immaterielle Werte	12	-452'281	-441'736
BETRIEBSERGEBNIS		16'645'186	15'430'948
Anteil am Ergebnis der assoziierten Gesellschaften	10	750'286	522'128
Finanzaufwand	23	-1'126'808	-816'327
Finanzertrag		22'961	46'249
ORDENTLICHES ERGEBNIS		16'291'625	15'182'998
Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag	24	12'487	-876'870
JAHRESGEWINN VOR GEWINNSTEUERN		16'304'112	14'306'128
Gewinnsteuern	25	-2'538'519	-1'982'772
GEWINN		13'765'593	12'323'356

Ergebnis pro Namensaktie

	ANHANG	2023 CHF	2022 CHF
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie	19	0.31	0.27
Verwässertes Ergebnis pro Aktie	19	0.31	0.27

Konsolidierte Geldflussrechnung

	ANHANG	2023 CHF	2022 CHF
Jahresgewinn		13'765'593	12'323'356
Anteil der Gruppe am Ergebnis der assoziierten Gesellschaften	10	-750'286	-522'128
Von assoziierten Gesellschaften erhaltene Dividenden	10	-	434'004
Nettoerlöse aus der Veräusserung von Renditeobjekten	21	-45'773	-394'205
Abschreibungen, Neubewertungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	7 / 11 / 12	235'755	512'284
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4	644'714	-938'874
Veränderung übrige kurzfristige Forderungen	5	-375'215	-120'796
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	6	-163'774	315'199
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13	1'162'705	229'534
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		27'859	143'590
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	16	27'122	228'800
Veränderung aktive & passive latente Steuern	17	-75'796	12'134
Veränderung kurzfristige Rückstellungen	15	270'661	-1'195'878
GELDFLUSS AUS BETRIEBSTÄTIGKEIT		14'723'565	11'027'020
Geldzuflüsse(-)/Geldabflüsse(+) aus Sachanlagen	7	-97'474	-53'667
Geldzuflüsse(-)/Geldabflüsse(+) aus Finanzanlagen	9	-276	39'586
Geldzuflüsse(-)/Geldabflüsse(+) aus Renditenliegenschaften	11	-31'681'127	-12'316'204
Geldzuflüsse(-)/Geldabflüsse(+) aus immateriellen Werte	12	-46'200	-52'058
GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT		-31'825'077	-12'382'343
Gewinnausschüttungen an Aktionären		-8'500'000	-8'000'000
Zunahme(+)/Abnahme(-) der kurzfristigen Bankverbindlichkeiten	14	127'450	934'000
Zunahme(+)/Abnahme(-) der langfristigen Bankverbindlichkeiten	14	24'825'312	-293'000
GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		16'452'762	-7'359'000
Fremdwährungseffekten auf flüssige Mittel		-6'735	-3'953
NETTO-GELDFLUSS		-655'485	-8'718'276
Flüssige Mittel per 1. Januar		15'477'667	24'195'943
Flüssige Mittel per 31. Dezember		14'822'182	15'477'667
NETTO-GELDFLUSS		-655'485	-8'718'276

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

CHF	AKTIEN- KAPITAL	RESERVEN AUS PRÄMIEN	VER- RECHNETER GOODWILL	KUMULIERTE ERGEBNISSE	UM- RECHNUNGS- DIFFERENZEN	TOTAL EIGENKAPITAL
STAND PER 31.12.2021	2'988'285	52'048'505	-34'540'589	22'078'592	-11'803	42'562'990
Umrechnungsdifferenz (Procimmo Deutschland GmbH)					-3'953	-3'953
Jahresergebnis				12'323'356		12'323'356
Dividendenausschüttung				-8'000'000		-8'000'000
STAND PER 31.12.2022	2'988'285	52'048'505	-34'540'589	26'401'948	-15'756	46'882'393
Umrechnungsdifferenz (Procimmo Deutschland GmbH & STREETBOX France SAS)					-6'735	-6'735
Jahresergebnis				13'765'593		13'765'593
Dividendenausschüttung				-8'500'000		-8'500'000
STAND PER 31.12.2023	2'988'285	52'048'505	-34'540'589	31'667'541	-22'491	52'141'251

Anhang zur Konzernrechnung

1 Allgemeine Angaben zu der Gruppe

Procimmo Group AG ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Zug seit dem 17. April 2018. Die Gesellschaft wurde am 13. Dezember 2016 gegründet. Der Name Procimmo Group oder die Gruppe bezieht sich auf die Procimmo Group AG und alle konsolidierten Gesellschaften. Die Gruppe ist hauptsächlich in der Verwaltung von Immobilien-Kapitalanlagen, dem Bau und Betrieb von Immobilien und der Erbringung von Dienstleistungen im Immobilienbereich (Vermarktung und Franchising) tätig. Die Aktien der Procimmo Group AG sind in der Schweiz an der BX Swiss AG unter der ISIN-Nummer CH0424520929 kotiert.

2 Angaben zu den Konsolidierungsmethoden und der Festlegung des Konsolidierungskreises

2.a Rechnungslegungsgrundsätze

Die Konzernrechnung der Gruppe wurde gemäss den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) erstellt. Sie vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe.

Die Konzernrechnung beruht auf die nach einheitlichen Grundsätzen per 31. Dezember 2023 erstellten Einzelabschlüssen von allen Gruppengesellschaften, an denen die Procimmo Group AG direkt oder indirekt über 50% der Stimmrechte hält oder die sie auf einem anderen Wege beherrscht. Die Konzernrechnung der Procimmo Group AG wird in Schweizer Franken (CHF), die Darstellungswährung der Gruppe, erstellt.

Die Konzernrechnung wurde nach dem Grundsatz des historischen Kurses erstellt (ausser der zum beiliegenden Zeitwert erfassten Renditeliegenschaften) und beruht auf der Annahme einer Fortführung der Geschäftstätigkeit.

Die Darstellung des Jahresabschlusses wurde aktualisiert, daher ist der Vergleich mit dem Vorjahr nicht immer vollständig.

2.b Konsolidierungsgrundsätze

Die Tochtergesellschaften sind sämtliche Unternehmen, über welche die Procimmo Group AG auf direkte oder indirekte Weise eine Kontrolle ausübt. Der Begriff Kontrolle steht für die Möglichkeit, die finanzielle und operative Geschäftstätigkeit des jeweiligen Unternehmens zu beherrschen, um daraus entsprechenden Nutzen zu ziehen. Dieser Einfluss ist generell daran erkennbar, dass der Konzern über einen Stimmrechtsanteil von mehr als der Hälfte des Aktienkapitals einer Gesellschaft verfügt. Die im Verlauf des Geschäftsjahres übernommenen Gesellschaften werden zum Zeitpunkt des Erwerbs durch die Gruppe konsolidiert und werden ab dem Zeitpunkt, wo die Kontrolle endet, nicht mehr konsolidiert. Sämtliche konzerninternen Geschäftsvorgänge wurden eliminiert. Detailsangaben zum Konsolidierungskreis finden sich unten (s. Anhang 2.c).

Die aus den Unternehmenszusammenschlüssen resultierende Differenz entspricht einem Goodwill oder einem negativen Goodwill, wenn die Übernahmekosten höher oder kleiner als der proportionale Anteil des Marktwertes der identifizierbaren Nettovermögenswerte der übernommenen Gesellschaft zum Erwerbszeitpunkt sind. Ein Goodwill oder ein negativer Goodwill kann auch aufgrund von Beteiligungen an assoziierten Gesellschaften anfallen. Der gesamte Goodwill und negative Goodwill wurde vom Eigenkapital in Abzug gebracht. Die Auswirkungen einer Aktivierung und einer theoretischen Abschreibung des Goodwills auf das Aktienkapital und das Nettoergebnis sind unter Anhang 20 dargestellt.

Bei den assoziierten Gesellschaften handelt es sich um Gesellschaften, bei denen die Procimmo Group AG einen beträchtlichen Einfluss ausübt, ohne sie jedoch zu beherrschen. Dies sind Beteiligungen, die im Allgemeinen 20% bis 50% der Stimmrechte der jeweiligen Gesellschaft umfassen. Diese Gesellschaften werden nach der Equity-Methode konsolidiert (s. Anhang 10).

Wie im Vorjahr bestanden keine Minderheitsbeteiligungen auf die vollkonsolidierten Gesellschaften, da diese zu 100% gehalten werden. Im Geschäftsjahr 2022 und 2023 ist keine Gesellschaft aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden. Im Berichtsjahr gründete die Gruppe eine neue Gesellschaft (Vorjahr: Fusion zwischen zwei Gesellschaften der Gruppe).

2.c Konsolidierungskreis

Per 31. Dezember 2023 umfasste der Konsolidierungskreis der Gruppe zwölf vollkonsolidierte Gesellschaften (Vorjahr: elf Gesellschaften) sowie eine nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Gesellschaft (Vorjahr: eine Gesellschaft). Bei den vollkonsolidierten Gesellschaften handelt es sich um:

- **Procimmo Group AG**, Zug, CHE-200.078.552, Aktienkapital von CHF 2'988'285.30. Diese Gesellschaft befasst sich mit dem Erwerb, dem Besitz und die Verwaltung sowie die Veräusserung von Beteiligungen, einschliesslich in Immobiliengesellschaften
- **PROCIMMO SA**, Renens, CHE-113.787.893, Aktienkapital CHF 500'000, seit dem 14. November 2017 zu 100% im Besitz der Gruppe. Diese Gesellschaft befasst sich mit der Verwaltung von Immobilienanlagegefässen. Sie verfügt seit dem 28. Februar 2012 über eine Zweigniederlassung in Zürich, die unter der Nummer UID CHE-285.161.718 eingetragen wird, und hat Büroräumlichkeiten in Genf seit April 2018.
- **Streetbox SA**, Renens, CHE-114.827.087, Aktienkapital CHF 100'000, seit dem 14. November 2017 zu 100% im Besitz der Gruppe. Diese Gesellschaft befasst sich mit der Verwaltung eines Unternehmens im Bereich des Franchisings sowie mit der Verwaltung von IP-Rechten.
- **Procimmo Invest AG**, Zug, CHE-483.963.180, Aktienkapital CHF 204'000, seit dem 30. Oktober 2018 zu 100% im Besitz der Gruppe. Diese Gesellschaft befasst sich mit dem Halten von Beteiligungen in Immobiliengesellschaften. Gemäss Fusionsvertrag vom 14. Dezember 2022 war die Procimmo Invest 2 AG Gegenstand einer vereinfachten Fusion. Die vereinfachte Fusion erfolgte auf der Grundlage der Fusionszwischenbilanz rückwirkend zum 30. Juni 2022. Beide Gesellschaften befanden sich zum Zeitpunkt der Fusion zu 100% im Besitz der Procimmo Group AG.
- **Chamard 41 SA**, Lausanne, CHE-346.066.637, Aktienkapital CHF 102'000, seit dem 30. Oktober 2018 zu 100% im Besitz der Gruppe. Diese Gesellschaft befasst sich mit der Verwaltung einer Liegenschaft.
- **Haldimmo SA**, Lausanne, CHE-402.115.449, Aktienkapital CHF 100'000 zu CHF 50'000 einbezahlt, seit dem 27. März 2019 zu 100% im Besitz der Gruppe. Diese Gesellschaft befasst sich mit der Verwaltung einer Liegenschaft.
- **Helium SA**, Lausanne, CHE-383.401.131, Aktienkapital CHF 100'000, seit dem 25. Februar 2019 zu 100% im Besitz der Gruppe. Diese Gesellschaft befasst sich mit der Verwaltung einer Liegenschaft.
- **Vannel Immo SA**, Lausanne, CHE-395.829.151, Aktienkapital CHF 100'000 zu CHF 50'000 einbezahlt, seit dem 4. Dezember 2019 zu 100% im Besitz der Gruppe. Diese Gesellschaft befasst sich mit der Entwicklung und dem Bau von Immobilienprojekte.
- **Alchimmo SA**, Lausanne, CHE-475.295.011, Aktienkapital CHF 100'000, seit dem 24. Juni 2020 zu 100% im Besitz der Gruppe. Diese Gesellschaft befasst sich mit dem Erwerb, der Veräusserung und dem Bau von Liegenschaften sowie der Planung, der Förderung sowie der Durchführung von Immobilienprojekte aller Art.
- **STREETBOX FRANCE SAS**, Annemasse, Frankreich, 952 257 129 R.C.S., Aktienkapital von EUR 50'000, seit dem 1. April 2023 zu 100 % im Besitz der Gesellschaft. Diese Gesellschaft befasst sich mit dem Erbringen von Dienstleistungen aller Art im Immobilienbereich.
- **Procimmo Deutschland GmbH**, Düsseldorf, Deutschland, HRB-85948, Grundkapital EUR 25'000 zu EUR 12'500 einbezahlt, seit dem 28. Februar 2019 zu 100% im Besitz der Gruppe. Diese Gesellschaft befasst sich mit dem Erbringen von Dienstleistungen aller Art im Immobilienbereich.
- **SEG Solutions SA**, Renens, CHE-152.609.338, Aktienkapital CHF 100'000, seit dem 24. April 2019 zu 100% im Besitz der Gruppe. Diese Gesellschaft befasst sich mit dem Erbringen von Dienstleistungen im Immobilienbereich, insbesondere in den Bereichen Immobilientransaktionen und Vertrieb.

Die nach der Equity-Methode konsolidierte assoziierte Gesellschaft ist die folgende:

- **Solutions & Funds SA**, Morges, CHE-102.613.993, Aktienkapital CHF 6'100'000, seit dem 14. November 2017 zu 48.24 % im Besitz der Gruppe. Diese Gesellschaft befasst sich mit der Auflegung, der Leitung und der Verwaltung von kollektiven Kapitalanlagen.

2.d Einschätzungen und Beurteilungen

Bei der Erstellung einer Konzernrechnung gemäss Swiss GAAP FER sind zwecks Rechnungslegung gewisse Einschätzungen und Beurteilungen erforderlich. Diese Einschätzungen und Beurteilungen werden laufend überprüft und beruhen auf historischen Erfahrungswerten sowie weiteren Faktoren, insbesondere auf Erwartungen künftiger Ereignisse, bei denen vernünftigerweise davon ausgegangen werden kann, dass sie angesichts der gegebenen Umstände eintreten. Die tatsächlichen Ergebnisse können von diesen Einschätzungen abweichen. Die Geschäftsleitung der Gruppe überprüft die zugrunde liegenden Einschätzungen und Beurteilungen laufend und nimmt bei Bedarf Anpassungen vor. Allfällige Anpassungen werden in der Periode ausgewiesen, in der sie erfolgt sind.

Die wichtigsten Einschätzungen, Beurteilungen und Annahmen betreffen vor allem die folgenden Positionen:

Renditeliegenschaften: Der Marktwert der Renditeliegenschaften wird durch einen unabhängigen Experten gemäss der DCF-Methode («Discounted Cash Flow») bestimmt. Somit hängt der Marktwert von den zukünftigen Mittelflüssen während der Haltedauer, von den endgültigen Kapitalisierungssätzen und der an diesen Aktiven anwendbaren Diskontsätzen, ab. Wegen der Prüfung der zukünftigen Mittelflüsse ist es erforderlich, Annahmen bezüglich des Belegungsgrades, der Mietpreise und des Restwerts zu treffen. Die Geschäftsleitung bewertet die Veränderung der Handelsbedingungen und anderer Faktoren, die eine Auswirkung auf den endgültigen Wert der Renditeliegenschaften haben könnten. Es ist möglich, dass diese Annahmen sich nicht konkretisieren.

Verwaltungsaufträge (Immaterielle Werte): Die Geschäftsleitung nimmt einen jährlichen Werthaltigkeitstest der im Rahmen der Akquisitionen des Geschäftsjahres 2017 anerkannten Verwaltungsaufträge vor. Auf der Grundlage dieses Tests, der auf dem vertraglichen Charakter der Beziehung mit der assoziierten Gesellschaft Solutions & Funds SA sowie auf der Fähigkeit der Geschäftsleitung, die zukünftigen Mittelflüsse zu halten, beruht, vertrat die Geschäftsleitung die Auffassung, dass keine Wertminderung auf die Verwaltungsaufträge für das Berichtsjahr erforderlich war. Die Geschäftsleitung hat die wirtschaftliche Nutzungsdauer des durch diese Verträge verkörperten Vermögenswerts per 31. Dezember 2023 nachgeprüft und betrachtet, dass die wirtschaftliche Nutzungsdauer zu 15 Jahren ab dem Erwerbzeitpunkt bleibt, und zwar auf Grundlage einer vorsichtigen Bewertung der Laufzeit eines Verwaltungsvertrages zwischen dem Asset Manager (PROCIMMO SA) und einer Fondsleitung (Solutions & Funds SA), basierend auf dem für Immobilien spezifischen Wirtschaftszyklus sowie der Entwicklung der verwalteten Vermögenswerte. Aufgrund der Wirtschaftsbranche, in der die Gruppe tätig ist, gelten letztere als sehr wenig volatil.

Steuern: Die Berechnungen der laufenden Steuern sowie der latenten Steuern beruhen auf den am Bilanzstichtag erlassenen oder quasi erlassenen Steuergesetzen. Neue Umstände, wie die Änderung der Steuersätze und der Steuersysteme, die Möglichkeit, die Verlustvorträge zu verrechnen oder die Bewertung der Auswirkungen der laufenden Steuerkontrollen, können einen beträchtlichen Effekt auf die bestehenden Steuerverpflichtungen und -forderungen der Gruppengesellschaften haben. Detailangaben zu den Gewinnsteuern sowie bestimmten Steuerpositionen finden sich unter Anhang 15, 17 und 25.

2.e Veränderung bei Grundsätzen der Rechnungslegung

Es wird erwartet, dass der neue Standard FER 28 Zuwendungen der öffentlichen Hand, welcher ab 1. Januar 2024 anzuwenden ist, keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben wird.

Der revidierte Standard FER 30 Konzernrechnung, welcher ab 1. Januar 2024 anzuwenden ist, behandelt hauptsächlich die Erfassung von schrittweisen Anteilserwerben, Goodwill sowie Umrechnungsdifferenzen aus konzerninternen Darlehen mit Eigenkapitalcharakter. Der revidierte Standard verlangt die separate Identifizierung und Bilanzierung von bisher durch die übernommene Gesellschaft nicht erfassten immateriellen Vermögenswerten, sofern diese für den Kontrollerwerb entscheidungsrelevant sind. Weiter sind kumulierte Umrechnungsdifferenzen nicht nur anlässlich eines Verkaufs einer ausländischen Tochtergesellschaft, sondern auch bei einer Liquidation oder Stilllegung im Periodenergebnis zu erfassen. Die finanziellen Auswirkungen des revidierten Standards werden sich auf die separate Bilanzierung von entscheidungsrelevanten immateriellen Vermögenswerten aus künftigen Akquisitionen, sowie auf die erfolgswirksame Erfassung von kumulierten Umrechnungsdifferenzen liquidierter oder stillgelegter Gesellschaften beschränken.

Es wurden keine weiteren Änderungen von Standards veröffentlicht.

2.f Umrechnungsmethode

Die Einzelabschlüsse der zu konsolidierenden Tochtergesellschaften werden in der Währung der Konzernrechnung gemäss der Stichtagskurs-Methode umgerechnet. Diese Währungsumrechnung erfolgt zu den Stichtagskursen für die Aktiven und Passiven, zu den historischen Kursen für das Eigenkapital und zu den durchschnittlichen Kursen des Geschäftsjahres für die Erfolgsrechnung und die Geldflussrechnung. Die resultierenden Umrechnungsdifferenzen werden im Eigenkapital erfolgsneutral erfasst.

Für die Umrechnung der Konzernrechnung des Berichtsjahres wurden die folgenden Wechselkurse angewandt:

- Stichtagskurs per 31.12.2023:
EUR/CHF 0.9287 (2022: EUR/CHF 0.98587)
- Durchschnittlicher Kurs für das Geschäftsjahr 2023:
EUR/CHF 0.97165 (2022: EUR/CHF 1.00482)

Bilanzpositionen – Rechnungslegungsgrundsätze und weitere Angaben

3 Flüssige Mittel

3.a Rechnungslegungsgrundsätze

Die flüssigen Mittel werden zum Nennwert am Bilanzstichtag ausgewiesen. Sie umfassen die Kassabestände und Bankguthaben.

3.b Ergänzende Angaben zur betreffenden Bilanzposition

	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Kassabestände	2	2
Bankkontokorrente	14'822'180	15'477'665
TOTAL	14'822'182	15'477'667

4 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

4.a Rechnungslegungsgrundsätze

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden nach allfälligen erforderlichen Wertberichtigungen zum Nennwert erfasst.

4.b Ergänzende Angaben zur betreffenden Bilanzposition

	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Forderungen gegenüber Dritten	910'926	2'425'676
Forderungen gegenüber assoziierten Gesellschaften	5'090'138	4'220'102
TOTAL	6'001'064	6'645'778

5 Übrige kurzfristige Forderungen

5.a Rechnungslegungsgrundsätze

Die übrigen kurzfristigen Forderungen werden zum Nennwert erfasst, nach Abzug der erforderlichen Wertberichtigungen.

6 Aktive Rechnungsabgrenzungen

6.a Rechnungslegungsgrundsätze

Die aktiven Rechnungsabgrenzungen werden zum Nennwert erfasst, nach Abzug der erforderlichen Wertberichtigungen.

6.b Ergänzende Angaben zur betreffenden Bilanzposition

	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Vorausbezahlte Aufwendungen	362'323	201'150
Noch nicht erhaltener Ertrag	19'048	16'447
TOTAL	381'371	217'597

7 Sachanlagen

7.a Rechnungslegungsgrundsätze

Die Installationen, technischen Einrichtungen und Maschinen werden zum Anschaffungswert nach Abzug der wirtschaftlich erforderlichen Abschreibung bilanziert. Die Abschreibungen werden linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer der Sachanlagen vorgenommen. Folgende maximalen Abschreibungsdauern werden angewandt:

- Mobiliar 4 Jahren
- Installationen 4 Jahren
- Büromaschinen, Informatik 2.5 Jahren
- Übrige Sachanlagen 2.5 Jahren

Der Restwert und die verbleibende Nutzungsdauer der Sachanlagen werden jährlich überprüft und bei Bedarf angepasst.

7.b Ergänzende Angaben zur betreffenden Bilanzposition

CHF	INSTALLATIONEN	BÜRO-MASCHINEN UND INFORMATIK	MOBILIAR	ÜBRIGE SACHANLAGEN	TOTAL
BRUTTOWERT PER 31.12.2021	183'754	720'098	634'661	322'285	1'860'798
Akquisitionen bei Unternehmenszusammenschlüssen	-	-	-	-	-
Eingänge	1'609	29'263	15'792	8'418	55'082
Abgänge	-	-	-	(79'500)	(79'500)
Transfer	-	-	-	-	-
Umrechnungsdifferenzen	-	(1'414)	-	-	(1'414)
BRUTTOWERT PER 31.12.2022	185'363	747'947	650'453	251'203	1'834'966
Akquisitionen bei Unternehmenszusammenschlüssen	-	-	-	-	-
Eingänge	6'709	36'455	10'215	53'642	107'020
Abgänge	-	-	-	(64'895)	(64'895)
Transfer	(20'709)	(3'342)	25'189	(10'649)	(9'512)
Umrechnungsdifferenzen	-	(131)	-	(2'101)	(2'232)
BRUTTOWERT PER 31.12.2023	171'362	780'928	685'856	227'200	1'865'347
KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN PER 31.12.2021	179'000	539'358	399'959	251'619	1'369'936
Abgänge	-	-	-	(79'499)	(79'499)
Abschreibungen des Geschäftsjahres	2'120	152'166	70'742	111	225'139
Transfer	-	-	-	-	-
KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN PER 31.12.2022	181'120	691'524	470'701	172'231	1'515'576
Abgänge	-	-	-	(57'581)	(57'581)
Abschreibungen des Geschäftsjahres	3'736	95'195	73'432	26'104	198'468
Transfer	(20'713)	(53'553)	22'993	41'762	(9'512)
KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN PER 31.12.2023	164'142	733'166	567'126	182'516	1'646'950
NETTO-BUCHWERTE PER 31.12.2022	4'243	56'422	179'752	78'972	319'390
NETTO-BUCHWERTE PER 31.12.2023	7'220	47'762	118'731	44'685	218'396

8 Finanzanlagen – Wertschriften

8.a Rechnungslegungsgrundsätze

Langfristig gehaltene Wertschriften, bei denen es sich nicht um Beteiligungen handelt (der Stimmen- und Kapitalanteil liegt im Allgemeinen unter 20%), werden in der Bilanz zum Anschaffungspreis abzüglich der erforderlichen Wertberichtigungen erfasst. Hierbei handelt es sich um Beteiligungspapiere von Schweizer Unternehmen.

8.b Ergänzende Angaben zur betreffenden Bilanzposition

Die Gruppe hat sich nicht an der Kapitalerhöhung beteiligt, die im Laufe des Jahre 2021 stattgefunden hat. Am 31. Dezember 2022 beinhaltet der Prozentsatz des Aktienkapitals und der Stimmrechte das bedingte Aktienkapital. Am 31. Dezember 2023 basiert dieser Prozentsatz auf dem ausgegebenen Aktienkapital und schliesst das bedingte Aktienkapital aus.

BETEILIGUNG UNTER 20%	% DES AKTIEN- KAPITALS UND DER STIMMRECHTE	WERT CHF
GESAMTWERT DER WERTSCHRIFTEN PER 31.12.2021	5.60%	220'326
Verwässerung folglich der Nichtteilnahme an den Kapitalerhöhungen	-0.30%	-
Investitionen	-	-
Wertberichtigung	-	-
GESAMTWERT DER WERTSCHRIFTEN PER 31.12.2022	5.30%	220'326
Verwässerung folglich der Nichtteilnahme an den Kapitalerhöhungen	0.27%	-
Investitionen	-	-
Wertberichtigung	-	-
GESAMTWERT DER WERTSCHRIFTEN PER 31.12.2023	5.57%	220'326

9 Finanzanlagen - Beteiligungen an assoziierten Gesellschaften

9.a Rechnungslegungsgrundsätze

Die sonstigen Finanzanlagen bestehen hauptsächlich aus den Anteilen des Unternehmerteilfonds Procimmo Real Estate SICAV und die Sicherheitsleistungen die in der Bilanz zum Nennwert ausgewiesen sind.

10 Beteiligungen an assoziierten Gesellschaften

10.a Rechnungslegungsgrundsätze

Beteiligungen an assoziierten Gesellschaften werden nach der Equity-Methode erfasst.

10.b Ergänzende Angaben zur betreffenden Bilanzposition

Es handelt sich um die Beteiligung von 48.24 % an der Solutions & Funds SA.

BETEILIGUNG AN ASSOZIIERTEN GESELLSCHAFTEN (EQUITY-METHODE)	% DES AKTIEN- KAPITALS UND DER STIMMRECHTE	WERT CHF
GESAMTWERT DER BETEILIGUNG PER 31.12.2021	48.24%	4'162'347
Anteil am Ergebnis von assoziierten Unternehmen	-	522'128
Zu erhaltende Dividende	-	-
GESAMTWERT DER BETEILIGUNG PER 31.12.2022	48.24%	4'684' 475
Anteil am Ergebnis von assoziierten Unternehmen	-	750'286
Zu erhaltende Dividende	-	-
GESAMTWERT DER BETEILIGUNG PER 31.12.2023	48.24%	5'434'761

11 Renditeliegenschaften

11.a Rechnungslegungsgrundsätze

Die Renditeliegenschaften werden zum Marktwert gemäss den durch unabhängige Immobilienexperten vorgenommenen Bewertungen bilanziert. Eine jährliche individuelle Neubewertung der Renditeliegenschaften nach der DCF-Methode («Discounted Cash Flow») wird vorgenommen. Die aus dieser Neubewertung resultierenden Gewinne und Verluste werden in der Erfolgsrechnung des entsprechenden Geschäftsjahres erfasst.

Per 31. Dezember 2023, nach den detaillierten Prüfungen der durch die unabhängigen Experten verwendeten Annahmen, hat die Geschäftsleitung beurteilt, dass die Werte der Renditeliegenschaften dem Marktwert sowie den umgesetzten Strategien entsprechen. Die folgende Tabelle zeigt die Diskontsätze, die von dem unabhängigen Experten bei der Bewertung des Marktwertes von Renditeliegenschaften verwendet wurden.

	31.12.2023	31.12.2022
Durchschnittlicher Diskontsatz	4.06%	3.94%
Maximaler Diskontsatz	4.60%	4.60%
Minimaler Diskontsatz	3.50%	3.50%

11.b Ergänzende Angaben zur betreffenden Bilanzposition

Renditeobjekte sowie Grundstücke werden zu Renditezwecken über Tochtergesellschaften Chamard 41 SA, Haldimmo SA, Helium SA, Alchimmo SA, Vannel Immo SA und STREETBOX FRANCE SAS gehalten. Die folgende Darstellung der Renditeliegenschaften wurde im Vergleich zum Vorjahr angepasst, um die Anschaffungskosten und die kumulierten Änderungen des fairen Wertes separat auszuweisen. Die Renditeobjekte wurden nach ihrer Typologie kategorisiert.

CHF	KOMMERZIELL	GEMISCHTE	BAULAND	TOTAL
ANSCHAFFUNGSKOSTEN PER 31.12.2021	32'655'412	18'717'802	1'861'868	53'235'082
Akquisitionen bei Unternehmenszusammenschlüssen	-	-	-	-
Eingänge	13'200'000	-	-	13'200'000
Zugänge	542'000	-	212'174	754'174
Abgänge	(1'129'880)	-	-	(1'129'880)
Neueinstufung Bilanzpositionen	-	-	-	-
ANSCHAFFUNGSKOSTEN PER 31.12.2022	45'267'532	18'717'802	2'074'043	66'059'376
Akquisitionen bei Unternehmenszusammenschlüssen	-	-	-	-
Eingänge	24'250'000	-	839'327	25'089'327
Zugänge	586'464	-	6'230'619	6'817'083
Abgänge	(160'479)	-	-	(160'479)
Neueinstufung Bilanzpositionen	-	-	-	-
Umrechnungsdifferenzen	-	-	2'610	2'610
ANSCHAFFUNGSKOSTEN PER 31.12.2023	69'943'517	18'717'802	9'146'599	97'807'917

CHF	KOMMERZIELL	GEMISCHTE	BAULAND	TOTAL
KUMULIERTE MARKTWERTVERÄNDERUNGEN PER 31.12.2021	1'866'588	2'142'198	(55'868)	3'952'918
Gewinn aus Marktwertveränderung	473'766	320'000	-	793'766
Verlust aus Marktwertveränderung	(458'000)	-	(181'174)	(639'174)
Anpassung aufgrund von Veräusserungen	(113'885)	-	-	(113'885)
Transfer zwischen Bilanzpositionen	-	-	-	-
Transfer zwischen Kategorien	-	-	-	-
Neueinstufung Bilanzpositionen	-	-	-	-
KUMULIERTE MARKTWERTVERÄNDERUNGEN PER 31.12.2022	1'768'468	2'462'198	(237'043)	3'993'624
Gewinn aus Marktwertveränderung	1'155'066	-	249'381	1'404'447
Verlust aus Marktwertveränderung	(710'410)	(220'000)	(59'043)	(989'453)
Anpassung aufgrund von Veräusserungen	(21'641)	-	-	(21'641)
Transfer zwischen Bilanzpositionen	-	-	-	-
Transfer zwischen Kategorien	-	-	-	-
Neueinstufung Bilanzpositionen	-	-	-	-
KUMULIERTE MARKTWERTVERÄNDERUNGEN PER 31.12.2023	2'191'483	2'242'198	(46'705)	4'386'977
MARKTWERTVERÄNDERUNGEN PER 31.12.2022	47'036'000	21'180'000	1'837'000	70'053'000
MARKTWERTVERÄNDERUNGEN PER 31.12.2023	72'135'000	20'960'000	9'099'894	102'194'894

12 Immaterielle Werte

12.a Rechnungslegungsgrundsätze

Immaterielle Werte werden zum Anschaffungswert nach Abzug der für dauerhafte Wertminderungen erforderlichen Abschreibungen sowie der allfälligen Wertberichtigungen bilanziert.

Die Abschreibungen werden linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer vorgenommen. Folgende maximalen Abschreibungsdauern werden angewandt:

- Informatik (Software) 2.5 Jahren
- Verwaltungsaufträge 15 Jahren

Bei den Verwaltungsaufträgen handelt es sich um immaterielle Vermögenswerte, die anlässlich der Übernahme von Gesellschaften identifiziert und bewertet wurden. Ein Werthaltigkeitstest wird jährlich durchgeführt und eine Wertanpassung wird bei Bedarf erfasst.

12.b Ergänzende Angaben zur betreffenden Bilanzposition

CHF	INFORMATIK (SOFTWARE)	VERWALTUNGS- AUFTRÄGE	TOTAL
KONSOLIDierter BRUTTOWERT PER 31.12.2021	1'185'026	5'415'000	6'600'026
Akquisitionen während des Geschäftsjahres	52'058	-	52'058
KONSOLIDierter BRUTTOWERT PER 31.12.2022	1'237'084	5'415'000	6'652'084
Akquisitionen während des Geschäftsjahres	46'200	-	46'200
KONSOLIDierter BRUTTOWERT PER 31.12.2023	1'283'284	5'415'000	6'698'284
KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN PER 31.12.2021	1'019'417	1'489'125	2'508'542
Abschreibungen während des Geschäftsjahres	80'736	361'000	441'736
KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN PER 31.12.2022	1'100'153	1'850'125	2'950'278
Abschreibungen während des Geschäftsjahres	91'281	361'000	452'281
KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN PER 31.12.2023	1'191'434	2'211'125	3'402'559
NETTO-BUCHWERTE PER 31.12.2022	136'931	3'564'875	3'701'806
NETTO-BUCHWERTE PER 31.12.2023	91'850	3'203'875	3'295'725

13 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

13.a Rechnungslegungsgrundsätze

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen werden zum Nennwert erfasst.

14 Kurzfristige und langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

14.a Rechnungslegungsgrundsätze

Die kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten mit einer Fälligkeit von höchstens 12 Monaten ab dem Bilanzstichtag werden zum Nennwert unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten erfasst und diejenigen mit einer Fälligkeit von über 12 Monaten ab dem Bilanzstichtag werden zum Nennwert unter den langfristigen Verbindlichkeiten erfasst. Die aus den kurz- und langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten resultierenden Marktzinsen am Bilanzstichtag werden unter den passiven Rechnungsabgrenzungen erfasst. Die entsprechenden Transaktionskosten werden in der Erfolgsrechnung erfasst.

14.b Ergänzende Angaben zur betreffenden Bilanzposition

		31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
KURZFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICH- KEITEN	Anleihen mit variablem Zinssatz	3'127'450	3'000'000
	Anleihen mit festem Zinssatz	606'000	606'000
	TOTAL	3'733'450	3'606'000
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICH- KEITEN	Anleihen mit variablem Zinssatz	26'158'400	4'950'000
	Anleihen mit festem Zinssatz	44'486'412	40'869'500
	TOTAL	70'644'812	45'819'500
ZINSSATZ AUF ANLEIHEN ZU VARIABLEM SATZ		SARON-SATZ + 1.14%	SARON-SATZ + 1.55%
DURCHSCHNITTLICHER ZINSSATZ AUF ANLEIHEN ZU FIXEM SATZ		1.39%	1.24%

Die vertraglichen Fälligkeitsdaten per Bilanzstichtag waren wie folgt:

	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
< 1 Jahre	3'733'450	3'606'000
1–5 Jahren	14'808'800	7'629'000
> 5 Jahren*	55'836'012	38'190'500
TOTAL	74'378'262	49'425'500

15 Kurzfristige Rückstellungen

15.a Rechnungslegungsgrundsätze

Die Rückstellungen werden nach den folgenden kumulativen Grundsätzen gebildet: aus einem Ereignis in der Vergangenheit besteht eine gegenwärtige rechtliche oder faktische Verpflichtung; es ist wahrscheinlich, dass ein Abfluss von Mitteln notwendig sein wird, um die Verpflichtung zu decken; und der Betrag kann verlässlich geschätzt werden.

* Die verzinslichen Verbindlichkeiten, bei denen kein vertragliches Fälligkeitsdatum bestimmt wird, sind in der > 5-Jahren Kategorie enthalten.

15.b Ergänzende Angaben zur betreffenden Bilanzposition

CHF	RÜCKSTELLUNG FÜR GEWINNSTEUERN
GESAMTE RÜCKSTELLUNG PER 31.12.2021	2'334'038
Bildung	2'089'193
Auflösung	(3'285'071)
GESAMTE RÜCKSTELLUNG PER 31.12.2022	1'138'160
Bildung	2'638'917
Auflösung	(2'368'256)
GESAMTE RÜCKSTELLUNG PER 31.12.2023	1'408'821

Es handelt sich um die Rückstellung für die direkten Steuern aus früheren Jahren und aus dem laufenden Jahr.

16 Passive Rechnungsabgrenzungen

16.a Rechnungslegungsgrundsätze

Die passiven Rechnungsabgrenzungen werden zum Nennwert erfasst.

16.b Ergänzende Angaben zur betreffenden Bilanzposition	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Abgrenzung Zinsaufwand	123'368	23'158
Abgrenzung Verwaltungs- und IT-Kosten	31'777	32'000
Abgrenzung Revisionshonorare	121'000	155'924
Abgrenzung Beratungskosten	35'970	56'419
Abgrenzung Personalaufwand	565'649	687'118
Abgrenzung transaktionelle Entschädigungen	-	900'000
Abgrenzung Mieterlöse	1'169'833	134'961
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	220'369	251'264
TOTAL	2'267'966	2'240'844

17 Latente Steuern

17.a Rechnungslegungsgrundsätze

Aktive und passive latente Steuern werden nicht verrechnet, ausser wenn sie eine einzige Rechteinheit sowie die gleiche Steuerverwaltung betreffen. Latente Steuern werden jährlich gemäss der Bewertung der zugrundeliegenden Elemente und der anwendbaren entsprechenden Steuersätze nach Standort neu bewertet. Die Verlustvorträge werden vollständig erfasst.

Die anwendbaren Steuersätze nach Standort sind die folgenden:

GEMEINDE UND KANTON	STEUERSATZ 31.12.2023	STEUERSATZ 31.12.2022
Renens, Waadt, Schweiz	13.97%	13.90%
Montagny-près-Yverdon, Waadt, Schweiz	13.66%	13.66%
Yverdon-les-Bains, Waadt, Schweiz	13.92%	13.94%
Lonay, Waadt, Schweiz	13.42%	13.42%
Bex, Waadt, Schweiz	13.82%	13.82%
Crissier, Waadt, Schweiz	13.63%	13.62%
Zug, Zug, Schweiz	11.45%	11.91%
Brügg, Bern, Schweiz	19.05%	-
Huttwil, Bern, Schweiz	18.96%	-
Annemasse, Frankreich	25.00%	-

17.b Ergänzende Angaben zur betreffenden Bilanzposition

CHF	AKTIVE LATENTE STEUERN 31.12.2023	PASSIVE LATENTE STEUERN 31.12.2023	AKTIVE LATENTE STEUERN 31.12.2022	PASSIVE LATENTE STEUERN 31.12.2022
Renditeliegenschaft	163'398	1'121'257	32'755	1'031'025
Verwaltungsaufträge	-	381'582	-	446'074
Verlustvorträge	37'872	-	66'979	-
TOTAL AKTIVE UND PASSIVE LATENTE STEUERN	201'270	1'502'839	99'734	1'477'099

18 Vorsorgeverpflichtungen

18.a Weitere Angaben

Der in der Erfolgsrechnung erfasste Personalaufwand enthält Aufwendungen in der Höhe von CHF 442'314 (2022: CHF 483'975) in Zusammenhang mit Personalvorsorgeverpflichtungen.

Die Mitarbeiter der Gruppe sind bei dem Fonds Interprofessionnel de Prévoyance du Centre Patronal (nachfolgend «FIP») versichert. Dieser Plan ist als beitragsorientiert betrachtet. Laut dem Geschäftsbericht 2022 des FIP, beläuft sich der Deckungsgrad der Verpflichtungen auf 103.8% (118.1% in 2021, 115.1% in 2020 und 113.9% in 2019). Die Daten für das Geschäftsjahr 2023 standen bei der Erstellung der vorliegenden Konzernrechnung noch nicht zur Verfügung. Der Verwaltungsrat der Gruppe ist der Ansicht, dass sich aus der Überdeckung der Vorsorgeeinrichtungen kein wirtschaftlicher Nutzen ziehen lässt. Daher führt die Vorsorge weder zu wirtschaftlichen Gewinnen noch zu wirtschaftlichen Verbindlichkeiten, die in der Bilanz oder Erfolgsrechnung ausgewiesen werden müssten.

Die von den Gruppengesellschaften entrichteten Beiträge werden als Aufwand für das betreffende Geschäftsjahr erfasst; ihre Zahlung erfolgt gemäss den von der FIP zugestellten Abrechnungen für die in diesem Bericht abgedeckte Periode.

Im Vorjahr sind die PROCIMMO SA und die SEG Solutions SA der Credit Suisse Sammelstiftung 1e beigetreten. Ein Vorsorgevermögen 1e ist vollständig vom übrigen Vermögen der Pensionskasse getrennt. Im Gegensatz zu einer klassischen Pensionskasse können die versicherten Personen die Anlagestrategie für ihr eigenes investiertes Vorsorgevermögen selbst bestimmen. Es gilt kein Deckungsgrad.

19 Aktienkapital und Ergebnis je Aktie

Per 31. Dezember 2023 betrug das Aktienkapital der Gesellschaft CHF 2'988'285.30 (2022: CHF 2'988'285.30), oder 45'045'000 (2022 : 45'045'000) Namensaktien im Wert von CHF 0.06634 (2022: CHF 0.06634) pro Aktie.

Das Ergebnis je Aktie wurde wie folgt ermittelt:

	2023 CHF	2022 CHF
Gewichtete durchschnittliche Anzahl an ausstehenden Aktien	45'045'000	45'045'000
Nennwert je Aktie (CHF)	0.06634	0.06634
Gewinn des Geschäftsjahres	13'765'593	12'323'356
Ergebnis je Aktie:		
verwässert	0.305596	0.273579
unverwässert	0.305596	0.273579

20 Verrechneter Goodwill

20.a Rechnungslegungsgrundsätze

Der Goodwill oder negative Goodwill ergibt sich aus der ersten Erwerbsdifferenz, welche der Konsolidierungsdifferenz entspricht, die zum Zeitpunkt des Erwerbs durch die Gruppe höher oder kleiner ist als der proportionale Anteil am identifizierbaren Nettovermögen der übernommenen Gesellschaft. Der Goodwill und der negative Goodwill wurden vom Eigenkapital zum Zeitpunkt des Erwerbs der Beteiligung in Abzug gebracht. Die Auswirkungen einer theoretischen Aktivierung und einer indirekten Abschreibung auf 5 Jahren sind unten dargestellt.

20.b Weitere Angaben zum Goodwill & negativen Goodwill

Der Gesamtbetrag des Goodwills stellt sich wie folgt dar:

CHF	BRUTTOWERTE PER 01.01	EINGÄNGE	IN ABZUG DES KONSOLIDierten EIGENKAPITALS	NETTOWERT PER 31.12.
TOTAL PER 31.12.2021	34'540'589	-	(34'540'589)	-
Goodwill auf konsolidierte Beteiligungen	34'796'233	-	(34'796'233)	-
Negativer Goodwill auf konsolidierte Beteiligungen	(1'548'796)	-	1'548'796	-
Goodwill auf Beteiligungen nach der Equity-Methode	1'293'152	-	(1'293'152)	-
TOTAL PER 31.12.2022	34'540'589	-	(34'540'589)	-
Goodwill auf konsolidierte Beteiligungen	34'796'233	-	(34'796'233)	-
Negativer Goodwill auf konsolidierte Beteiligungen	(1'548'796)	-	1'548'796	-
Goodwill auf Beteiligungen nach der Equity-Methode	1'293'152	-	(1'293'152)	-
TOTAL PER 31.12.2023	34'540'589	-	(34'540'589)	-

20.c Auswirkungen einer theoretischen Aktivierung des Goodwills auf die Bilanz und die Erfolgsrechnung

		2023 CHF	2022 CHF
	Anschaffungswert des Goodwills per 1. Januar	34'540'589	34'540'589
	Eingänge	-	-
	Ausgänge	-	-
	WERT DES GOODWILLS PER 31. DEZEMBER	34'540'589	34'540'589
THEORETISCHE GOODWILL- ABSCHREIBUNG AUF 5 JAHRE	Stand per 1. Januar (kumulierte Abschreibungen)	(34'540'589)	(28'736'911)
	Theoretische Abschreibung des Jahres	-	(5'803'678)
	STAND PER 31. DEZEMBER (KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN)	(34'540'589)	(34'540'589)
	Theoretischer Nettoestwert des Goodwills per 31. Dezember	-	-
AUSWIRKUNG AUF DAS KONSOLIDIERTE ERGEBNIS PER 31. DEZEMBER	Vor theoretischer Abschreibung	13'765'593	12'323'356
	Nach theoretischer Abschreibung	13'765'593	6'519'678

Erfolgsrechnung – Rechnungslegungsgrundsätze und weitere Angaben

21 Erlöse und Segmentreporting

21.a Rechnungslegungsgrundsätze

Die konsolidierten Jahresrechnung wird auf der Grundlage der Periodenabgrenzung erstellt. Die Auswirkungen der Geschäftsvorfälle und der weiteren Ereignisse werden in derjenigen Periode, in welcher sie entstehen, erfasst und nicht wenn flüssige Mittel eintreten oder bezahlt werden. Deshalb werden die eine bestimmte Periode betreffenden Erträge periodengerecht abgegrenzt und angerechnet.

Die aus internen Transaktionen resultierenden konzerninternen Gewinne werden bei der Konsolidierung eliminiert.

Die Betriebssegmente werden in Übereinstimmung mit dem der Geschäftsleitung der Gruppe adressierten internen Reporting dargestellt. Das für die Leitung der Gesellschaft verwendete Segmentreporting wird per Geschäftsbereich verteilt. Diese werden in den folgenden Betriebssegmenten zusammengefasst:

- Verwaltungserlöse: Verwaltungs- und Vertriebskommissionen, Handänderungserlöse, Emissionserlöse und Renovierung- und Baukosten im Zusammenhang mit der Verwaltung von Immobilienanlagegefässen.
- Mieterlöse der Renditeliegenschaften: Mieterlöse und übrige Erlöse im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung von Liegenschaften.
- Erträge von Vermarktung, Verwaltung und Franchising: Erbringung von Dienstleistungen im Immobilienbereich, vor allem in der Vermarktung, Verwaltung von Einkaufszentren und beim Franchising.
- Nettoerträge aus Veräusserung von Renditeobjekten: Realisierten Gewinn aus der Teilveräusserung eines gewerblichen Renditeobjekts.

21.b Weitere Angaben zu den Verwaltungserlösen

	2023 CHF	2022 CHF
Verwaltungserlöse	22'864'077	23'570'178
Mieterlöse der Renditeliegenschaften	6'446'998	3'489'422
Erträge von Vermarktung, Verwaltung und Franchising	997'842	2'295'816
Nettoerträge aus Veräusserung von Renditeobjekten	45'773	394'205
Vermittlungskommissionen	(509'375)	(593'212)
TOTAL	29'845'315	29'156'409

22 Personalaufwand und übrige Betriebsaufwendungen

22.a Ergänzende Angaben zur betreffenden Erfolgsrechnungsposition

	2023 CHF	2022 CHF
Löhne	7'410'042	7'857'577
Sozialversicherungskosten	1'172'294	1'102'210
Übriger Personalaufwand	278'136	284'730
TOTAL	8'860'472	9'244'517
Versicherungen	175'679	138'977
Raumaufwand	970'467	746'728
Verwaltungs- und Informatikaufwand	634'069	704'893
Honorare Treuhand	171'126	256'653
Honorare Beratung	504'295	526'794
Honorare Revisionsstelle	140'687	152'242
Werbung, Beiträge und Förderung	227'609	406'813
Unterhaltskosten	451'935	310'023
Renovationskosten	127'884	(2'122)
Geschäftsführungskosten	272'826	185'944
Übriger Betriebsaufwand	427'325	541'715
TOTAL	4'103'902	3'968'660

23 Finanzaufwand

23.a Ergänzende Angaben zur betreffenden Erfolgsrechnungsposition

	2023 CHF	2022 CHF
Bankspesen	15'526	47'777
Zinskosten auf Anleihen	888'558	639'876
Übriger Finanzaufwand	222'724	128'674
TOTAL	1'126'808	816'327

24 Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag

24.a Ergänzende Angaben zur betreffenden Erfolgsrechnungsposition

	2023 CHF	2022 CHF
AUSSER-ORDENTLICHER AUFWAND & ERTRAG		
Sonstige Ausserordentliche Erträge	12'487	23'130
Transaktionelle Entschädigungen	-	(900'000)
TOTAL AUSSERORDENTLICHER AUFWAND & ERTRAG	12'487	(876'870)

25 Gewinnsteuern

25.a Rechnungslegungsgrundsätze

Die Gewinnsteuern beinhalten die laufenden Gewinnsteuern sowie die latenten Steuern. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Konzernrechnung beläuft sich der durchschnittliche laufende Steuersatz der Gruppe auf 15.79% (2022 : 14.29%) des Nettoergebnisses.

Die Bewertungsdifferenzen zwischen den nach den internen Weisungen der Gruppe, in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen Swiss GAAP FER, bewerteten Vermögenswerten und Verbindlichkeiten und den in steuerlicher Hinsicht massgeblichen Werten bilden die Grundlage für die Ermittlung der latenten Gewinnsteuern. Zur Ermittlung der Positionen der latenten Gewinnsteuern werden die effektiven gültigen Steuersätze in den verschiedenen Kantonen verwendet (s. Anhang 17).

Die Rückstellung für Gewinnsteuern der Vorjahre und des laufenden Geschäftsjahres in der Höhe von CHF 1'408'821 (2022 : CHF 1'138'160) wird unter den kurzfristigen Rückstellungen ausgewiesen.

25.b Ergänzende Angaben zur betreffenden Erfolgsrechnungsposition

	2023 CHF	2022 CHF
Laufende Gewinnsteuern	2'614'968	1'970'638
Aktive latente Steuern	(101'535)	(67'404)
Passive latente Steuern	25'739	79'538
Passive latente Steuern	(652)	-
TOTAL	2'538'519	1'982'772

Weitere Informationen

26 Transaktionen mit Nahestehenden

26.a Rechnungslegungsgrundsätze

Eine nahestehende Person ist jede (natürliche oder juristische) Person, die einen wesentlichen Einfluss direkt oder indirekt auf die finanziellen oder operativen Entscheide der Gruppe oder auf eine der assoziierten Gesellschaften ausüben kann. Als Nahestehende gelten insbesondere:

- Mitglieder des Verwaltungsrates oder der Geschäftsleitung
- Gesellschaften, an denen die Gruppe massgeblich beteiligt ist
- Assoziierte Einheiten
- Aktionäre

26.b Ergänzende Angaben

Im Jahr 2023 erbrachte ein Mitglied des Verwaltungsrats für PROCIMMO SA Beratungsdienste im Bereich Marketing und Werbung für Kapitalanlagen in Höhe von CHF 207'150 durch die Firma REIS Partners AG, in der er auch als Direktor und Verwalter tätig ist (2022: CHF 255'711).

Im Berichtsjahr erbrachte ein Mitglied des Verwaltungsrates für die Gesellschaft PROCIMMO SA Beratungsdienstleistungen im Bereich Risikomanagement in Höhe von CHF 4'000 (2022: null), die über die Gesellschaft Beiner conseil d'entreprises SA, in der sie auch als Direktorin und Verwaltungsratsmitglied tätig ist, in Rechnung gestellt wurden.

Die Verwaltungserträge werden hauptsächlich von der Solutions & Funds SA erhalten, die als eine assoziierte Gesellschaft betrachtet wird.

27 Verpflichtungen und Eventualverpflichtungen

27.a Garantien und Bürgschaften

Per 31. Dezember 2023 wurden die untenstehenden detaillierten Aktiven zugunsten der Geldgeber verpfändet:

- 5'000 Namenaktien der PROCIMMO SA;
- 20'400'000 Namenaktien der Procimmo Invest AG;
- Generelle Abtretung sämtlicher aktuellen und zukünftigen Kundenforderungen gegenüber der Procimmo Invest AG;
- Abtretung des Mietertrages der durch die Chamard 41 SA gehaltenen Liegenschaften.

Die Verpfändungslimite des variabel verzinslichen Kreditvertrags entspricht dem durch die Bank vertraglich festgesetzten Belehnungssatz.

Die Register-Schuldbriefe im Totalbetrag von CHF 74'220'000 (2022: CHF 45'525'000) in Zusammenhang mit den zur Renditezwecken gehaltenen Liegenschaften wurden dem Geldgeber zu Eigentum abgegeben, um die aktuellen und zukünftigen Forderungen gegenüber dem Geldgeber zu sichern.

27.b Übrige nicht bilanzierte Verpflichtungen

Der feste Anteil der nicht bilanzierten Eventualverpflichtungen, die innerhalb von 12 Monaten nicht fällig sind oder nicht gekündigt werden können, ergibt sich wie folgt für die gesamte Gruppe:

	2023 CHF	2022 CHF
Verpflichtungen mit Fälligkeiten < 1 Jahr	452'431	517'345
Verpflichtungen mit Fälligkeiten > 1 Jahr	2'108'072	2'521'837
TOTAL EVENTUALVERPFLICHTUNGEN	2'560'503	3'039'182

Die in der obenstehenden Tabelle angegebenen Zahlen umfassen hauptsächlich die gesamten Räumlichkeiten-Mietverträge sowie Dienstleistungen.

27.c Eventualverpflichtungen

Manche Konzerngesellschaften haben mögliche Verpflichtungen in Bezug auf rechtliche Streitigkeiten, die sich aus dem Tagesgeschäft ergeben und zu Ausgleichszahlungen führen könnten. Es ist unwahrscheinlich, dass aus diesen Eventualverbindlichkeiten wesentliche zusätzliche Verpflichtungen entstehen.

28 Aktienbasierte Vergütungen

28.a Ergänzende Angaben

Keine aktienbasierte Vergütung, die eine Erläuterung in dem vorliegenden Anhang erfordert, wird für das Berichtsjahr vorgesehen (2022: null).

29 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 23.04.2024 kündigte Procimmo Group AG eine strategische Neuausrichtung an. PROCIMMO SA, eine 100%ige Tochtergesellschaft, und Solutions & Funds SA, eine 48.24%ige beteiligte Gesellschaft sind übereingekommen, ihre Zusammenarbeit zu beenden. Vorbehaltlich der Genehmigung der FINMA wird PROCIMMO SA ihre Tätigkeit als Fondsleitung voraussichtlich im Januar 2025 aufnehmen. Dieses Ereignis nach dem Bilanzstichtag hat keine Auswirkungen auf die konsolidierten Jahresrechnung. Es sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche eine Änderung der Werte der Aktiven und Passiven oder eine zusätzliche Angabe in dem Anhang erfordern.

**Bericht der
Revisionsstelle
zur konsolidierten
Jahresrechnung**

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Procimmo Group AG

Zug

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Procimmo Group AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023, der Konzernerfolgsrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Konzernanhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 31 bis 51) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2023 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

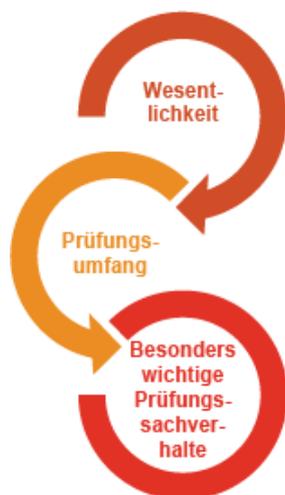
Grundlage für das Prüfungsurteil

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 Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Konzern 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.

Unser Prüfungsansatz

Überblick



Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung: CHF 814'000

Wir haben eine Prüfung („full scope audit“) bei den beiden Gesellschaften durchgeführt, die zusammen 79 % des Konzernumsatzes repräsentieren und 87 % des Gewinns vor Steuern des Konzerns. Darüber hinaus wurden bei einigen Konzerngesellschaften spezifische Prüfungshandlungen durchgeführt. Dadurch wurden insbesondere die wesentlichen Positionen wie Flüssige Mittel, Renditeliegenschaften, kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten, passive Rechnungsabgrenzungsposten, Erträge, Personalaufwand, übrige Betriebsaufwendungen sowie Finanzaufwand, überprüft.

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

- Bewertung von Renditeliegenschaften

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.

Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Konzernrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Konzernrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Konzernrechnung als Ganzes zu beurteilen.

Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung	CHF 814'000
Bezugsgrösse	5 % des konsolidierten Ergebnisses vor Steuern
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Wir wählten das konsolidierte Ergebnis vor Steuern. Darüber hinaus wird diese Bezugsgrösse gemeinhin verwendet, um die Leistung eines Immobilienkonzerns zumessen.

Wir haben mit dem Verwaltungsrat vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 81'400 mitzuteilen; ebenso alle falschen Darstellungen unterhalb dieses Betrags, die aus unserer Sicht jedoch aus qualitativen Überlegungen eine Berichterstattung nahelegen.

Umfang der Prüfung

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen der Konzernrechnung. Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen wurden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von zukünftigen Ereignissen abhängen, die von Natur aus unsicher sind. Wie in allen Prüfungen haben wir das Risiko der Umgehung von internen Kontrollen durch die Geschäftsleitung und, neben anderen Aspekten, mögliche Hinweise auf ein Risiko für beabsichtigte falsche Darstellungen berücksichtigt.

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Konzernrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Konzernorganisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher der Konzern tätig ist.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Konzernrechnung des Berichtszeitraumes waren. Diese Sachverhalte wurden im Kontext unserer Prüfung der Konzernrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu adressiert, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
Die Position Renditeliegenschaften umfasst sieben Liegenschaften und zwei Grundstücke, deren Marktwert beläuft sich per 31 Dezember 2023 auf CHF 102 Millionen, was 77 % des Gesamtvermögens entspricht.	Wir haben die folgenden Prüfungshandlungen durchgeführt: <ul style="list-style-type: none">• Bewertung der Kompetenz und Unabhängigkeit des externen Bewertungsexperten
Renditeliegenschaften werden zum Marktwert am Bilanzstichtag bewertet. Die Geschäftsleitung und die unabhängigen Bewerter legen die Annahmen, die im Rahmen des Be-	<ul style="list-style-type: none">• Überprüfung der wichtigsten Daten und Bewertung der wichtigsten Annahmen, die in den Bewertungen verwendet

wertungsmodells für Renditeigenschaften verwendet werden, nach ihrem professionellen Ermessen fest. Die Experten führten die Bewertung auf der Grundlage des Modells der diskontierten Cashflows durch. Die Schätzungen des Marktwerts, die nach dem Modell der aktualisierten Cashflows abdiskontiert werden, hängen stark von den Annahmen sowie Schätzungen der externen Bewertungsexperten hinsichtlich der erwarteten zukünftigen Cashflows und des Diskontierungssatzes ab. Aufgrund der Bedeutung dieser Position der Bilanz und aufgrund des Ermessensspielraums bei der Schätzung des Marktwerts von Renditeigenschaften, sind wir der Ansicht, dass es sich hierbei um einen besonders wichtigen Prüfungssachverhalt handelt.

werden (wie z. B. Diskontsatz, Marktmieten, Leerstandsraten, Gemeinkosten/Instandhaltungs- und Renovierungskosten), durch Vergleich mit Marktdaten.

Bitte beziehen Sie sich auf Anmerkung 11 des konsolidierten Jahresabschlusses.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung, die Konzernrechnung, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Konzernrechnung 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 Konzernrechnung 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 für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Konzernrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder den Konzern zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Konzernrechnung 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 Konzernrechnung 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 Konzernrechnung 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 Konzerns abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Verwaltungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in der Konzernrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt der Konzernrechnung einschliesslich der Angaben sowie, ob die Konzernrechnung die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass eine sachgerechte Gesamtdarstellung erreicht wird.
- erlangen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zur Konzernrechnung abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Prüfung der Konzernrechnung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss 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.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

Von den Sachverhalten, über die wir mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss kommuniziert haben, bestimmen wir diejenigen Sachverhalte, die bei der Prüfung der Konzernrechnung des Berichtszeitraumes am bedeutendsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrats ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Tiphaine Boudart

Genf, 15. Mai 2024

Der vorliegende Bericht wird in Französisch und in Deutsch veröffentlicht. Massgebend ist die französische Version.

Jahres- rechnung

Bilanz per 31. Dezember

AKTIVEN		ANHANG	2023 CHF	2022 CHF
UMLAUF- VERMÖGEN	Flüssige Mittel	2.1	148'454	1'019'237
	Forderungen gegenüber Gruppengesellschaften	2.2	9'003'605	9'700'000
	Kurzfristiger Teil der von Gruppengesellschaften zu erhaltenden Darlehen		300'000	600'000
	Übrige kurzfristige Forderungen		3'315	4'118
	Aktive Rechnungsabgrenzungen		27'477	34'250
	TOTAL UMLAUFVERMÖGEN			9'482'851
ANLAGE- VERMÖGEN	Finanzanlagen	2.3	28'004'631	20'618'207
	Beteiligungen	2.4	56'110'600	56'109'885
	Sachanlagen		12'185	20'443
	TOTAL ANLAGEVERMÖGEN		84'127'416	76'748'535
TOTAL AKTIVEN			93'610'267	88'106'140
PASSIVEN UND EIGENKAPITAL		ANHANG	2023 CHF	2022 CHF
KURZFRISTIGE VERBINDLICH- KEITEN	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		33'743	6'172
	Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	2.6	3'000'000	3'000'000
	Passive Rechnungsabgrenzungen		145'501	155'264
	TOTAL KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN		3'179'244	3'161'436
LANGFRISTIGE VERBINDLICH- KEITEN	Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	2.7	10'200'000	4'950'000
	TOTAL LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN		10'200'000	4'950'000
TOTAL VERBINDLICHKEITEN			13'379'244	8'111'436
EIGENKAPITAL	Aktienkapital	4.1	2'988'285	2'988'285
	Gesetzliche Kapitalreserve	4.2	52'080'291	52'080'291
	Vortrag		16'426'128	15'814'142
	Jahresgewinn		8'736'319	9'111'986
	TOTAL EIGENKAPITAL		80'231'023	79'994'704
TOTAL PASSIVEN UND EIGENKAPITAL			93'610'267	88'106'140

Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember endende Geschäftsjahr

	ANHANG	2023 CHF	2022 CHF
Erträge aus Beteiligungen	3.1	9'000'000	9'700'000
BETEILIGUNGSERTRÄGE		9'000'000	9'700'000
Personalaufwand		-460'726	-487'016
Übriger Betriebsaufwand	3.2	-373'061	-574'435
Abschreibungen auf Sachanlagen		-8'257	-7'166
BETRIEBSERGEBNIS VOR FINANZERFOLG UND STEUERN		8'157'956	8'631'383
Finanzertrag	3.3	885'909	426'630
Finanzaufwand	3.4	-406'751	-241'754
BETRIEBSERGEBNIS VOR STEUERN		8'637'114	8'816'259
Betriebsfremdes Ergebnis	3.5	90'480	241'469
Ausserordentliches, einmaliges oder periodenfremdes Ergebnis	3.6	13'553	56'673
JAHRESGEWINN VOR STEUERN		8'741'147	9'114'401
Direkte Steuern		-4'828	-2'415
JAHRESGEWINN		8'736'319	9'111'986

Anhang zur Jahresrechnung

Allgemeines

Die Jahresrechnung der Procimmo Group AG entspricht den Anforderungen des Schweizerischen Obligationenrechts (OR). Die Jahresrechnung für das Berichtsjahr wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des schweizerischen Rechnungslegungsrechts (zweiunddreissigster Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die wichtigsten angewandten Bewertungsmethoden, die nicht gesetzlich vorgeschrieben sind, werden nachfolgend beschrieben.

Die Procimmo Group AG, die an der Berner Börse, Schweiz, kotiert ist («BX Swiss»), erstellt eine gemäss den Swiss GAAP FER geprüfte konsolidierte Jahresrechnung. Deshalb enthalten die statutarische Jahresrechnung sowie der Anhang keine weiteren Angaben, keine Geldflussrechnung und keinen Geschäftsbericht.

1. Bewertungsgrundsätze

1.1 Erträge aus Beteiligungen

Die von den Generalversammlungen der Tochtergesellschaften und assoziierten Unternehmen im Jahresabschluss 2023 beschlossenen Dividenden werden im Berichtsjahr als Erträge aus Beteiligungen erfasst und ausgewiesen, sofern die Generalversammlungen dieser Gesellschaften vor dem Abschluss des Jahresabschlusses 2023 der Procimmo Group AG stattgefunden haben. Diese Dividenden werden als Forderungen erfasst.

1.2 Positionen in Fremdwährungen

Alle in Fremdwährungen gehaltenen Aktiven und Passiven werden zu den am folgenden Stichtagskurs geltenden Wechselkursen umgerechnet. Der Ertrag und Aufwand in Fremdwährungen sowie alle Transaktionen in Fremdwährungen werden zu den an den jeweiligen Transaktionsdaten geltenden Wechselkursen umgerechnet. Die resultierenden Wechselkursdifferenzen werden in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.

Stichtagskurs 2023 : EUR 1.00/CHF 0.9287
(2022: EUR 1.00/CHF 0.98587)

2. Angaben zu den Bilanzpositionen

2.1 Flüssige Mittel

	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Bankkonten	148'454	1'019'237
TOTAL	148'454	1'019'237

2.2 Forderungen gegenüber Gruppengesellschaften

	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Zu erhaltende Dividenden	9'000'000	9'700'000
Zu erhaltende Zinsen	3'605	-
TOTAL	9'003'605	9'700'000

2.3 Finanzanlagen

	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Darlehen an Gruppengesellschaften	27'534'305	20'147'881
Anteile des Unternehmerteilfonds des Procimmo Real Estate SICAV	250'000	250'000
Unkotierte Wertschriften	220'326	220'326
TOTAL	28'004'631	20'618'207

2.4 Beteiligungen

NAME UND RECHTSFORM	SITZ	HALTUNGS-ART	31.12.2023		31.12.2022	
			KAPITAL-ANTEIL	STIMMEN-ANTEIL	KAPITAL-ANTEIL	STIMMEN-ANTEIL
PROCIMMO SA	Renens, CH	Direkt	100%	100%	100%	100%
Procimmo Invest AG	Zug, CH	Direkt	100%	100%	100%	100%
Streetbox SA	Renens, CH	Direkt	100%	100%	100%	100%
Solutions & Funds SA	Morges, CH	Direkt	48%	48%	48%	48%
SEG Solutions SA	Renens, CH	Direkt	100%	100%	100%	100%
Procimmo Deutschland GmbH	Düsseldorf, DE	Direkt	100%	100%	100%	100%
STREETBOX FRANCE SAS*	Annemasse, FR	Indirekt	100%	100%	N/A	N/A
Chamard 41 SA	Lausanne, CH	Indirekt	100%	100%	100%	100%
Haldimmo SA	Lausanne, CH	Indirekt	100%	100%	100%	100%
Helium SA	Lausanne, CH	Indirekt	100%	100%	100%	100%
Vannel Immo SA	Lausanne, CH	Indirekt	100%	100%	100%	100%
Alchimmo SA	Lausanne, CH	Indirekt	100%	100%	100%	100%

Die Beteiligungen werden zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanziert, unter Abzug der notwendigen Wertberichtigungen im Falle einer entstehenden dauerhaften Wertminderung.

2.5 Sachanlagen

Die Sachanlagen enthalten die Büromöbel und die IT-Infrastruktur. Diese werden zu Anschaffungskosten abzüglich planmässiger Abschreibungen bilanziert. Die Abschreibungen werden je nach der jeweiligen Nutzungsdauer berechnet. Bei der Liquidation werden eventuelle noch nicht abgeschriebene Salden sofort abgeschrieben.

2.6 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Bankkredite	3'000'000	3'000'000
TOTAL	3'000'000	3'000'000

2.7 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Bankkredite	10'200'000	4'950'000
TOTAL	10'200'000	4'950'000

* STREETBOX FRANCE SAS ist eine am 1. April 2023 neu gegründete Gesellschaft. Der Hauptsitz befindet sich in Annemasse, Frankreich. Diese Gesellschaft befasst sich mit dem Erbringen von Dienstleistungen aller Art im Immobilienbereich

2.8 Verpfändete Aktiven zur Sicherung der Verbindlichkeiten

Im Zusammenhang mit den unter den Punkten 2.6 und 2.7 erwähnten Kreditverträgen wurden die untenstehenden Beteiligungen zugunsten des Kreditgebers verpfändet:

- Verpfändung von 5'000 Namenaktien der PROCIMMO SA mit einem Nennwert von CHF 100.00 pro Aktie
- Verpfändung von 20'400'000 Namenaktien der Procimmo Invest AG mit einem Nennwert von CHF 0.01 pro Aktie
- Generelle Abtretung der gesamten aktuellen und zukünftigen Kundenforderungen gegenüber Procimmo Invest AG.

3. Angaben zu den Erfolgsrechnungspositionen

3.1 Erträge aus Beteiligungen

	2023 CHF	2022 CHF
Dividenden	9'000'000	9'700'000
TOTAL	9'000'000	9'700'000

3.2 Übriger Betriebsaufwand

	2023 CHF	2022 CHF
Raumaufwand und Nebenkosten	-11'724	-158'065
Versicherungen	-91'640	-91'074
Berufshonorare	-70'215	-121'195
Honorare Revisionsstelle	-58'870	-62'916
Managementkosten	-70'000	-82'500
Honorare Verwaltungsräte	-28'805	-32'000
Verwaltungs- und IT-Aufwand	-41'807	-26'685
TOTAL	-373'061	-574'435

3.3 Finanzertrag

	2023 CHF	2022 CHF
Zinsertrag	884'867	425'998
Wechselkursgewinn	714	632
Sonstige Finanzerträge	328	-
TOTAL	885'909	426'630

3.4 Finanzaufwand

	2023 CHF	2022 CHF
Bankgebühren	-3'902	-30'923
Börsengebühren	-31'234	-21'908
Wechselkursverlust	-8'576	-7'577
Zinsaufwand	-362'889	-181'164
Verzugszinsen und Vertragsstrafen	-150	-182
TOTAL	-406'751	-241'754

3.5 Betriebsfremdes Ergebnis

	2023 CHF	2022 CHF
Erträge aus der Weiterberechnung von Versicherungen	74'580	104'726
Erträge aus der Weiterberechnung von Mieten	15'900	136'743
TOTAL	90'480	241'469

3.6 Aussergewöhnliches, einmaliges oder periodenfremdes Ergebnis	2023	2022
	CHF	CHF
Auflösung von Rückstellungen für direkte Steuern ausserhalb des Buchungsjahres	12'193	9'138
Periodenfremde Rückerstattungen von Sozialabgaben	–	51'535
Ausserordentliche Erträge aus der Weiterberechnung von Mieten	6'360	–
Periodenfremde Kosten	–5'000	–4'000
TOTAL	13'553	56'673

4. Weitere Angaben

4.1 Aktienkapital

Die Procimmo Group AG, CHE-200.078.552, ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Zug, Schweiz. Am 31. Dezember 2023 beläuft sich das Aktienkapital der Gesellschaft auf CHF 2'988'285.30 (31.12.2022: CHF 2'988'285.30), d.h. 45'045'000 (31.12.2022: 45'045'000) Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 0.06634 pro Aktie.

4.2 Gesetzliche Kapitalreserve

Im Juli 2022 hat die Eidgenössische Steuerverwaltung die Reserven aus Kapitaleinlagen in Höhe von CHF 14'598'192.60 bestätigt.

	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
Reserven aus Kapitaleinlagen	14'598'193	14'598'193
Übrige Kapitalreserven	37'482'099	37'482'099
TOTAL	52'080'291	52'080'291

4.3 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

Wie im letzten Vorjahr gibt es keine Verbindlichkeiten gegenüber den Vorsorgeeinrichtungen.

4.4 Vollzeitstellen

Wie bereits im Vorjahr lag die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt im Berichtsjahr unter 10.

4.5 Honorare der Revisionsstelle

Die Honorare der Revisionsstelle, exkl. Steuern, für die Revision der Jahresrechnung werden unter Anmerkung 3.2 dargestellt. Keine weitere Dienstleistung wurde im Berichtsjahr erbracht (2022: null).

4.6 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 23.04.2024 kündigte Procimmo Group AG eine strategische Neuausrichtung an. PROCIMMO SA, eine 100%ige Tochtergesellschaft, und Solutions & Funds SA, eine 48.24%ige beteiligte Gesellschaft sind übereingekommen, ihre Zusammenarbeit zu beenden. Vorbehaltlich der Genehmigung der FINMA wird PROCIMMO SA ihre Tätigkeit als Fondsleitung voraussichtlich im Januar 2025 aufnehmen. Dieses Ereignis nach dem Bilanzstichtag hat keine Auswirkungen auf die Jahresrechnung.

Die Jahresrechnung wurde vom Verwaltungsrat am 15. Mai 2024 genehmigt und wird der ordentlichen Generalversammlung vom 5. Juni 2024 zur Annahme vorgelegt. Es sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche eine Änderung der Werte der Aktiven und Passiven oder eine zusätzliche Angabe in dem Anhang erfordern.

4.7 Sprachversionen

Dieses Dokument wurde zweisprachig (Französisch und Deutsch) erstellt. Sollten sich Unterschiede im Verständnis der deutschen und französischen Version ergeben, hat die französische Version Vorrang, da diese als das offizielle Dokument gilt.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

		2023 CHF	2022 CHF
ANTRAG DES VERWALTUNGS- RATES	Vortrag per 1. Januar	16'426'128	15'814'142
	Jahresgewinn	8'736'319	9'111'986
	BILANZGEWINN ZUR VERFÜGUNG DER GENERALVERSAMMLUNG	25'162'447	24'926'128
	Zuweisung gesetzliche Reserve/Gewinnreserve	-	-
	Antrag Dividendenausschüttung	-9'000'000	-8'500'000
	VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	16'162'447	16'426'128

**Bericht der
Revisionsstelle
zur Jahresrechnung**

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Procimmo Group AG

Zug

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Procimmo Group AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 59 bis 65) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

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 Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft 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.

Unser Prüfungsansatz

Überblick

Gesamtwesentlichkeit: CHF 430'000



Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Jahresrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Organisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher die Gesellschaft tätig ist.

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

- Bewertung von Beteiligungen

Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Jahresrechnung keine wesentlichen falschen

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.

Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Jahresrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Jahresrechnung als Ganzes zu beurteilen.

Gesamtwesentlichkeit	CHF 430'000
Bezugsgrösse	5 % Gewinn vor Steuern
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir den Gewinn vor Steuern, da dies aus unserer Sicht diejenige Grösse ist, an der die Erfolge des Konzerns üblicherweise gemessen werden. Zudem stellt der Gewinn vor Steuern eine allgemein anerkannte Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen dar.

Wir haben mit dem Verwaltungsrat vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 43'000 mitzuteilen; ebenso alle falschen Darstellungen unterhalb dieses Betrags, die aus unserer Sicht jedoch aus qualitativen Überlegungen eine Berichterstattung nahelegen.

Umfang der Prüfung

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen der Jahresrechnung. Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen wurden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von zukünftigen Ereignissen abhängen, die von Natur aus unsicher sind. Wie in allen Prüfungen haben wir das Risiko der Umgehung von internen Kontrollen durch die Geschäftsleitung und, neben anderen Aspekten, mögliche Hinweise auf ein Risiko für beabsichtigte falsche Darstellungen berücksichtigt.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des Berichtszeitraumes waren. Diese Sachverhalte wurden im Kontext unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu adressiert, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsverfahren
<p>Die Beteiligungen von Procimmo Group AG belaufen sich auf CHF 56.1 Millionen, was fast 64 % der Bilanzsumme entspricht. Es handelt sich dabei um Tochtergesellschaften oder assoziierte Gesellschaften.</p> <p>Beteiligungen werden in der Bilanz zu ihrem Anschaffungswert ausgewiesen, Abzüglich dauerhafter Wertminderungen.</p> <p>Aufgrund der Bedeutung dieses Bilanzpostens und aufgrund der der Ermessensspielraum bei der Einschätzung einer möglichen Wertminderung von Beteiligungen sehen wir sie als ein Schlüsselement der Prüfung an.</p>	<p>Wir haben die folgenden Prüfungsverfahren durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beurteilung der Angemessenheit der verwendeten Modelle vom Management zur Bestimmung des beizulegenden Marktwerts von Beteiligungen, d. h. die Praktikermethode oder auch die Analyse des Eigenkapitals der Tochtergesellschaften oder assoziierten Unternehmen. • Überprüfung der Angemessenheit der wichtigsten Daten und Annahmen, die den Bewertungsmodellen zugrunde liegen, d. h. der Beträge des Nettogewinns und des Eigenkapitals von Tochtergesellschaften und assoziierten Unternehmen sowie der Schätzungen der gewichteten durchschnittlichen Kapitalkosten oder des Diskontierungssatzes.

Bitte beziehen Sie sich auf Anmerkung 2.4 des Jahresabschlusses.

- Prüfung der Jahresabschlüsse von Beteiligungsunternehmen, um festzustellen, ob die finanziellen Ergebnisse die Fortführung des Unternehmens in Frage stellen.

- Anhand der durchgeführten Prüfungshandlungen konnten wir die Angemessenheit des Buchwerts der Beteiligungen und die Tatsache, dass keine zusätzlichen Wertberichtigungen notwendig sind, verifizieren.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung, die Konzernrechnung und unsere dazugehörigen Berichte.

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 für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten 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.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle 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 der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Verwaltungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in der Jahresrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss 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.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

Von den Sachverhalten, über die wir mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss kommuniziert haben, bestimmen wir diejenigen Sachverhalte, die bei der Prüfung der Jahresrechnung des Berichtszeitraumes am bedeutendsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrats ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Tiphaine Boudart

Genf, 15. Mai 2024

Der vorliegende Bericht wird in Französisch und in Deutsch veröffentlicht. Massgebend ist die französische Version.

procimmo
group

Procimmo Group AG

Baarerstrasse 79

CH-6300 Zug

+41 41 711 70 75

info@procimmogroup.ch
www.procimmogroup.ch

BUILDING INVESTMENTS