



Investir Partners SA

**Die Spezialisten für indirekte Schweizer
Immobilienanlagen**

**Detailliertes Factsheet: Procimmo Residential Lemanic
Fund**

*An der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange) kotierter Publikumsfonds der Art «Immobilienfonds» im
Sinne des Bundesgesetzes vom 23. Juni 2006 über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG).*



PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND

Der Procimmo Residential Lemanic Fund (PRLF), ehemals «Polymen Fonds Immobilier», wurde im Januar 2010 aufgelegt und im Oktober 2022 umbenannt. Der Fonds ist seit 2015 an der SIX Swiss Exchange kotiert und konzentriert sich auf Wohnimmobilien im Genferseegebiet, insbesondere in den Städten Genf und Lausanne.

Der Fonds wird von der Gesellschaft Procimmo SA verwaltet, die 2007 von vier Partnern in der Westschweiz gegründet wurde und Pionierarbeit bei der Lancierung der ersten Immobilienfonds leistete. Dieser Real Estate Asset Manager ist von der FINMA akkreditiert, beschäftigt rund 53 Mitarbeitende und verwaltet ein Immobilienvermögen von mehr als CHF 4 Milliarden, verteilt auf fünf Immobilienfonds.

Der Anlagefonds «Procimmo Residential Lemanic Fund» weist ein Bruttovermögen von rund CHF 494,89 Millionen auf, wovon 75% in Lausanne und Genf investiert sind. Der Verwalter hat eine Kapitalerhöhung mit einem **Emissionsvolumen von rund CHF 30 Millionen** beschlossen. **Die Zeichnungsfrist läuft vom 10. bis zum 20. September 2024 (Liberierung am 27. September 2024).**

Diese Kapitalaufnahme soll zur Umsetzung einer Politik beitragen, die darauf abzielt, nicht strategische Immobilien im Portfolio zu veräussern (Verkäufe von insgesamt CHF 50 Millionen innerhalb eines Jahres) und durch neue Immobilien zu ersetzen, sowie zum Wachstum des Fonds beisteuern. Der Verwalter hat mehrere Liegenschaften ermittelt, die erworben werden sollen. Diese neue Kapitalerhöhung zielt somit darauf ab, Gelegenheiten zu nutzen und die Investitionen in Entwicklungsprojekte mit hoher Wertschöpfung fortzusetzen. Der Fonds weist ein Entwicklungspotenzial von rund CHF 120 Millionen auf, insbesondere sind Liegenschaften in Genf und Lausanne geplant, die nach ihrer Fertigstellung zur Verbesserung der Rentabilität des Fonds beitragen werden.

Der Verwalter strebt in den kommenden Jahren ein kontinuierliches Wachstum des Fonds an, damit dieser durch Akquisitionen und gezielte Entwicklungsprojekte im Portfolio langfristig eine Grösse von CHF 650 Millionen erreicht.

IMVESTIR PARTNERS SA

Die IMvestir Partners SA ist auf die quantitative und qualitative Analyse indirekter Schweizer Immobilienanlagen und insbesondere nicht kotierter Produkte spezialisiert.



Dank der exklusiven hauseigenen Datenbank und der langjährigen Erfahrung ihrer Mitarbeitenden im Bereich indirekter Immobilienanlagen, insbesondere bei der Produktauswahl, bietet die IMvestir Partners SA alles, was für die Erarbeitung einer Asset Allocation für kollektive Immobilienanlagen benötigt wird.

Das Produkt Procimmo Residential Lemanic Fund wurde eingehend analysiert. Für weitere Auskünfte oder massgeschneiderte Analysen steht Ihnen die IMvestir Partners SA gerne zur Verfügung.

MANAGEMENTSTIL: CORE + «INVESTITIONEN IN ZENTRAL GELEGENE WOHNIMMOBILIEN MIT MODERATEN MIETEN IM GENFERSEEGBIET»

Das Team der Procimmo SA investiert hauptsächlich **in Wohnliegenschaften mit niedrigem Leerstand und moderaten Mieten in den Städten Genf und Lausanne**. Die Immobilien sollen neue Mieter anziehen und diese **langfristig binden sowie langfristig für höhere Erträge sorgen**. Das Team bevorzugt Standorte mit guter Anbindung in der Nähe von öffentlichen Verkehrsmitteln. Laut Verwalter ist das **Genferseegebiet eine sehr gefragte Region**. Darüber hinaus **gewährleisten die Erträge aus den Liegenschaften im Stadtzentrum von Genf und Lausanne ein konstantes Wachstum des Fonds und eine Steigerung des Wertes des investierten Kapitals**.

Der Verwalter strebt ein **aktives Management** an, um Wertschöpfung zu erzielen und das **Mietzinspotenzial des Portfolios auszuschöpfen**. Der durchschnittliche Mietpreis im Genferseegebiet liegt bei CHF 325/m² (laut einer CBRE-Studie), während der Immobilienbestand des Fonds einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von CHF 230 aufweist. Darüber hinaus **konzentriert sich das Team auf das hohe Entwicklungs- und Repositionierungspotenzial** des Portfolios, um mittel- bis langfristig zusätzliche Mieteinnahmen zu generieren. Zu guter Letzt investiert es, um den CO₂-Fussabdruck seines Immobilienbestands zu verringern.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Objekte im Portfolio **häufig unter den Marktpreisen liegende Mieten aufweisen** und darauf abzielen, **die Substanz zu erhalten** und den Investoren **stabile Anlagen und Dividenden** zu bieten.

ANLAGEZIEL DES FONDS

Da der Fonds an der SIX Swiss Exchange kotiert ist, ist der offizielle Referenzindex für diese Art Anlage der SXI Real Estate Funds TR (SWIIT-Index).

Die Strategie des Fonds besteht darin, **Liegenschaften an guter Lage und mit niedrigem Leerstand** zu erwerben, **deren Mieten unter den Marktpreisen liegen**. Diese Liegenschaften befinden sich **an zentralen Lagen im Genferseegebiet in der Westschweiz, vorwiegend in den Städten Genf und Lausanne**. Ziel ist es, die **Mieter langfristig zu binden, die Leerstandsquote zu senken, das Mietzinspotenzial auszuschöpfen** und **stabile Anlagerenditen** zu erwirtschaften.

Der Verwalter zielt auf Objekte mit einer Grösse von **CHF 7 bis 15 Millionen** ab, die eine **Bruttorendite von mehr als 4,5%**, aber eine dem Fonds entsprechende Nettorendite abwerfen.

PORTFOLIO PER 30.6.2024

Das Portfolio setzt sich aus **35 Liegenschaften** mit einem Verkehrswert **von rund CHF 485,5 Millionen** zusammen; es generiert **Bruttomieteinnahmen von rund CHF 21 Millionen**, woraus sich eine **Bruttorendite von insgesamt 4,9%** ergibt. Die durchschnittliche **Jahresmiete pro Quadratmeter beläuft sich auf CHF 230**. Die Leerstandsquote per 30.6.2024 betrug 1,52% und lag damit tiefer als im Juni 2023 (2,37%), was auf die sehr gute Lage der Immobilien zurückzuführen ist.

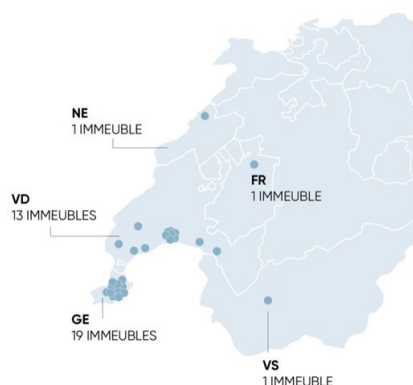
Seit Juni 2023 hat das Verwaltungsteam **sieben nicht strategische Liegenschaften** im Wert von CHF 53,6 Millionen in der Westschweiz **veräussert**.

Sales in 2023 -2024				
Location	Address	Date	Selling Price	Latest Valuation
Genève	Rue du Cendrier 22	16.01.2024	14 956 634	12360000
Sion	Rue du Scex 2-4	15.02.2024	5 100 000	4503000
Morat	Rue Pestalozzi 10-12, Rue de Berne 15	01.12.2024	7 300 000	7310000
Genève	Rue Saint-Laurent 15-17	13.10.2023	12 178 000	11770000
Genève	Ruelle de la Vinaigrerie 3-5	13.10.2023	4 822 000	4660000
Biberist	Hauptstrasse 19	01.12.2023	3 700 000	3640000
Rolle	Passage Vuillermet 2-4	28.09.2023	5 600 000	5600000
Total			53 656 634	49 843 000

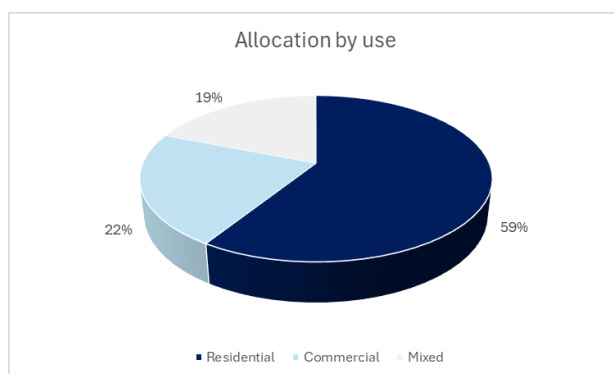
Quelle: IMvestir Partners SA

Diese Immobilien warfen niedrige Renditen ab, waren geografisch nicht strategisch gelegen oder deren gewerbliche Komponente wies einen zu hohen Leerstand auf. Dank diesen Verkäufen konnten die fondseigenen Qualitäten gestärkt werden und verbesserte sich die Standortqualität des Portfolios. Mittlerweile befinden sich 75% der Liegenschaften in Lausanne und Genf. Daher stieg die reale Bruttorendite des Fonds unter gleichbleibenden Bedingungen um 10 Basispunkte an. Zu guter Letzt trug diese Strategie dazu bei, die Leerstandsquote von 2,37% per 30. Juni 2023 auf 1,52% per 30. Juni 2024 zu senken. Der Verwalter hat sich zum Ziel gesetzt, die Leerstandsquote dank einer proaktiven Vermarktungsstrategie, mit der sichergestellt werden soll, dass die Liegenschaften im Portfolio vermietet bleiben, unter 2% zu halten.

Aufschlüsselung nach Region und Nutzung:



Quelle: Procimmo SA



Quelle: IMvestir Partners SA



Die **Anlagestrategie** des Fonds besteht darin, sein Vermögen hauptsächlich in Wohnliegenschaften in der Westschweiz zu investieren.

ERWARTETE PERFORMANCE

Der Procimmo Residential Lemanic Fund erzielte im Geschäftsjahr 2023/2024 **eine Anlagerendite (auf dem NIW) von 1,13%**. Er will **eine Dividende von mindestens CHF 3 pro Anteil** generieren. **Diese soll** dank neuen Akquisitionen und Entwicklungsprojekten **in den nächsten Jahren steigen**.

ENTWICKLUNGSSTRATEGIE DES FONDS

Der Fonds plant, in den nächsten Jahren stetig zu wachsen, um langfristig eine Grösse von mindestens CHF 650 Millionen zu erreichen.

PIPELINE

Die Pipeline umfasst **zwei Wohnliegenschaften im Gesamtwert von rund CHF 30 Millionen und ein Entwicklungsprojekt von CHF 5 Millionen**.

Bei der ersten Liegenschaft handelt es sich um eine gemischt genutzte Immobilie im Wert von rund CHF 17 Millionen in Lausanne, bei der zweiten um ein Bürogebäude in Genf. **Die erwartete Bruttorendite dieser Akquisitionen liegt über 5%** und wird zu einer Verbesserung der Ergebnisse des Fonds beitragen.

Für die nächsten zehn Jahre sind im aktuellen Portfolio **Entwicklungsprojekte im Umfang von CHF 120 Millionen** geplant. Es handelt sich um neun Projekte in den Regionen Genf und Lausanne. Diese Projekte dürften **eine Bruttorendite von rund 4,5%**, aber eine über dem Durchschnitt des Fonds liegende **Nettorendite erzielen**.

Pipeline				
Location		Investment	Gross Yield	Comment
Lausanne region	Acquisition	17 000 000.00	5.2%	Mixed asset with potential for change of use from commercial to residential
Canton de Genève	Acquisition	12 000 000.00	5.2%	Office building
Genève - rue du Roveray 14	Development	4 900 000.00	4.6%	Raising the height of a building in the portfolio
Total		33 900 000.00		

Quelle: IMvestir Partners SA

Diese Liste ist nicht bindend. Procimmo kann Liegenschaften erwerben, die nicht auf der Liste stehen und sich besser eignen. Auch die Zahlenangaben können sich ändern.

ESG

Im Jahr 2022 unterzeichnete Procimmo die Prinzipien für nachhaltiges Investieren (PRI) und trat dem Verein Real Estate Meta Rating and Monitoring on Sustainability (REMM) bei. Zudem prüft die Gesellschaft derzeit, ob sie in naher Zukunft weitere Zertifizierungen oder Label anstreben wird.

Das Verwaltungsteam bemüht sich zunächst, **transparent** zu sein und ein **Vertrauensverhältnis zu allen Partnern** wie Investoren, Mitarbeitenden und Mietern aufzubauen. Die Gesellschaft geht mit einem pragmatischen Ansatz an die ESG-Herausforderungen heran und bevorzugt einen offenen Dialog, um das Feedback in ihre Arbeitsprozesse einzubinden.

Procimmo **hat eine ESG-Strategie mit Indikatoren («KPI»)** entwickelt, die regelmässig überprüft werden. Auf das Immobilienportfolio der Gesellschaft bezogen und aufgrund der von ihr getroffenen Massnahmen sollen **bis 2030 die CO₂-Emissionen um 40% sinken, soll der Energieverbrauch um 20% zurückgehen und soll der Anteil erneuerbarer Energien auf 40% steigen (im Vergleich zu 2020)**. Bei Neubauprojekten und Sanierungen wird der **Einsatz von erneuerbarer Energie** systematisch geprüft.

Die Ambition von Procimmo ist es, Zugang zu Arbeitsplätzen und Lebensorten anzubieten, indem die sozialen und ökologischen Dimensionen in allen Phasen der Wertschöpfung und Innovation vollständig integriert werden. Procimmo setzt ihre Rolle als zentrale Wirtschaftsakteurin in den Bereichen Immobilien und nachhaltige Energie fort, indem am Markt **günstige Mietobjekte** sowohl für KMU als auch für Private **zur Verfügung gestellt werden**. Um ihre Ziele zu erreichen, stützt sich Procimmo auf eine **vorbildliche Unternehmensführung**, welche die Interessen der verschiedenen Anspruchsgruppen gleichermaßen berücksichtigt.

Procimmo verfolgt folgende Strategie in den Bereichen «Environment», «Social» und «Governance»:

«Environment»:

Procimmo will die **CO₂-Emissionen und den Energieverbrauch** des gesamten Immobilienportfolios bis 2030 **deutlich senken**.

Bei Neubauprojekten und Sanierungen werden **Energieoptimierungen und der Einsatz von erneuerbaren Energiequellen** stets berücksichtigt und wo immer möglich umgesetzt (z. B. Solarpanels, Fernwärme, Erdwärmepumpen, elektrische Anschlüsse bzw. Ladestationen, um die Mobilität von Elektroautos zu ermöglichen, Isolation der Dächer). Bei diesen neuen Projekten ist es das Ziel von Procimmo, rund 80% der Investitionen in Projekte mit alternativen Energieformen und in Massnahmen zur Energiereduktion zu investieren. Daher installiert Procimmo E-nno Boxes in den Gebäuden, um den Energieverbrauch zu überwachen und zu senken.

Ein weiteres strategisches Ziel von Procimmo ist es, sich in der Schweiz als bedeutender Real Estate Asset Manager zu positionieren, welcher die **nachhaltige Stromproduktion** (Solarpanels) ermöglicht. In den letzten Jahren hat Procimmo auf dem Grossteil der Dächer der von der Gesellschaft verwalteten Liegenschaften Photovoltaikanlagen installiert. So kann Procimmo vor allem den Mietern der Liegenschaften lokalen, kohlenstofffreien Strom zu Preisen pro Kilowattstunde anbieten, die in der Regel unter dem Marktpreis liegen. **Procimmo beabsichtigt, den Anteil der alternativen Energien beim Energieverbrauch bis 2030 auf mindestens 40% zu erhöhen.**

Auch Massnahmen wie Abfallreduktion und -trennung, Reduzierung von Papier dank Digitalisierung, Reduzierung von Fahrten, Wassereinsparung, automatische Beleuchtung und neue Optimierungsmöglichkeiten setzt die Gruppe um.

«Social»:

Procimmo pflegt einen konstruktiven, respektvollen und regelmässigen Dialog mit den Anspruchsgruppen der Gesellschaft. Procimmo verlangt **Mieten, die unter den Marktpreisen liegen**, um Mietern mit grossen finanziellen Einschränkungen erschwingliche Räumlichkeiten anzubieten.

«Governance»:

Die Einhaltung der rechtlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen hat für Procimmo höchste Priorität. Die Gesellschaft beschäftigt daher **qualifiziertes Personal in den Bereichen Compliance und Datenschutz** und hat detaillierte **Prozesse** zur Überwachung und Kontrolle der mit den Aktivitäten der Gesellschaft verbundenen Risiken eingerichtet. Das Unternehmen legt zudem Wert auf die qualitative Zusammensetzung seiner verschiedenen Ausschüsse und insbesondere des Investitionsausschusses, dem Personen mit unterschiedlichen und sich ergänzenden Profilen angehören.

AMAS-Umweltindizes im Jahr 2023:

	2022	2023
Taux de couverture	97.80%	95.20%
Surface référence énergétique (SRE) en m2	111'984	115'015
Intensité énergétique thermique et électrique (scope 1+2) en kWh/m2	145	132
Emission de CO2 (scope 1+2) en kg CO2/m2	31.2	28.4

Quelle: IMvestir Partners SA

Meilensteine im Energiebereich im Jahr 2023:

Im Laufe des Jahres 2023 hat der Procimmo Residential Lemanic Fund mehrere Initiativen zur ökologischen Nachhaltigkeit durchgeführt, um seinen CO₂-Fussabdruck zu verringern.

So erhielt der Fonds beispielsweise die Baubewilligung für ein Projekt, das **den Abriss und Wiederaufbau eines Gebäudes in Lausanne vorsieht**. Mit diesem Projekt wird eine zusätzliche Fläche von 1000 m² geschaffen. Nach den Arbeiten werden sich die Mieteinnahmen auf rund CHF 750 000 belaufen und damit doppelt so hoch sein wie jetzt. Das geplante Gebäude erhält nach dem Drei-Säulen-Konzept der Nachhaltigkeit das Label **MINERGIE Performance und SNBS**. Folglich wird der **theoretische Verbrauch des geplanten Gebäudes etwa zehnmal niedriger sein als der bestehende Liegenschaft**. Mit der Umsetzung dieses Projekts wird **der CO₂-Verbrauch des Portfolios um rund 3% zurückgehen**.

Der Verwalter hat im letzten Geschäftsjahr ein zweites Vorhaben umgesetzt. Der Fonds **nahm im Oktober 2023 die neuen Photovoltaikanlage auf dem Dach** eines Gebäude in Lausanne in Betrieb. Die Anlage umfasst Solarpanels mit einer Fläche von insgesamt 695 m², was einer Leistung von 145,4 kW gleichkommt. **Die Stromproduktion aus dieser Anlage wird auf**

147 690 kWh pro Jahr geschätzt, was 15,5 Tonnen CO₂-Äquivalenten entspricht, die jährlich vermieden werden. Die Eigenverbrauchsquote beläuft sich auf schätzungsweise 20% und ist ausbaufähig, je nachdem, ob die Mieter des Standorts bereit sind, sich an die Anlage anzuschliessen, um von lokalem, kohlenstofffreiem Strom zu profitieren, der unter den Marktpreisen verkauft wird.

DAS TEAM DES PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND

Die Gesellschaft Procimmo wurde 2007 gegründet und ist **auf die Entwicklung und Verwaltung von Immobilienanlagefonds spezialisiert.** Seit 2017 gehört sie zur Procimmo Group AG, welche an der BX Swiss AG kotiert ist. Sie beschäftigt 53 Mitarbeitende an den Standorten Renens (Hauptsitz), Zürich und Genf. Die Gesellschaft ist von der FINMA akkreditiert und verwaltet ein Immobilienvermögen von mehr als CHF 4 Milliarden, verteilt auf fünf Immobilienfonds.

Das Verwaltungsteam des Procimmo Residential Lemanic Fund besteht aus **4 Personen**, die auf die Verwaltung von Immobilienvermögen, Portfolioanalysen und –sanierungen sowie auf die strategische Repositionierung von Immobilienobjekten spezialisiert sind.

Es stützt sich **bei der Planung und Umsetzung von Bauprojekten**, der Durchführung von Sanierungen und Renovierungen, der Arealentwicklungen und der Flächenumnutzung auch auf die Kompetenzen von **8 internen Mitarbeitenden** (Ingenieure, Architekten, Projektmanager). Zudem kann es auf die Unterstützung eines **vierköpfigen Teams zählen, das sich der Vermarktung von Leerstandsflächen widmet, um die Leerstandsquote zu senken und die Erträge zu steigern.** Da die **Kompetenzen** für die Projektentwicklung und –umsetzung intern vorhanden sind, kann die **Effizienz gesteigert und können die Kosten optimiert werden.**

Darüber hinaus bemüht sich die Gesellschaft, alle «Support»-Funktionen zu professionalisieren, um **die Immobilienverwaltung und alle anderen administrativen Prozesse der Fonds zu optimieren.** Dies zeigt sich insbesondere am proaktiven Schuldenmanagement, welches dazu geführt hat, dass der Anstieg der Hypothekarzinsen die Ergebnisse der Fonds von Procimmo kaum beeinflusst hat. So wies der Procimmo Residential Lemanic Fund per 30. Juni 2024 einen gewichteten Durchschnittszinssatz der Schulden von 1,80% und eine Duration von 4,37 Jahren auf.

Mit der **Integration der Fondsleitung in die Procimmo SA** per Januar 2025 **wird zudem eine effizientere Verwaltung möglich.**

Disclaimer

Dieses Dokument wurde ausschliesslich zu Informationszwecken zusammengestellt; es stellt weder eine Ausschreibung noch eine Kauf- oder Verkaufsofferte oder eine persönliche Anlageempfehlung dar. Obwohl wir alles daran setzen, uns möglichst verlässliche Informationen zu beschaffen, erheben wir keinen Anspruch darauf, dass alle Angaben in diesem Dokument genau und vollständig sind. In der Vergangenheit erzielte Performances bieten keine Gewähr für die zukünftige Entwicklung. Wir lehnen jegliche Haftung für Verluste, Schäden und Nachteile ab, die direkt oder indirekt auf diese Informationen zurückzuführen sind. Die in diesem Dokument erwähnten Informationen und Meinungen spiegeln die Situation zum Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments wider und können sich jederzeit ändern, insbesondere infolge von gesetzlichen oder regulatorischen Änderungen. Die Antworten der Verfasser dieses Dokuments spiegeln deren persönliche Meinung wider und nicht zwingend die Meinung der Direktion der IMvestir Partners SA. Das Unternehmen ist nicht verpflichtet, dieses Dokument zu aktualisieren oder anzupassen. Die Verteilung dieses Dokuments ist auf den Kreis der Empfänger dieses Dokuments beschränkt. Das Logo und die Marke IMvestir Partners SA sind urheberrechtlich geschützt. Dieses Dokument untersteht dem Urheberrecht und darf nur unter Nennung des Autors, des Copyrights und aller darin enthaltenen rechtlichen Hinweise vervielfältigt werden. Eine Nutzung dieses Dokuments in der Öffentlichkeit oder zu kommerziellen Zwecken ist nur mit vorgängig eingeholter schriftlicher Genehmigung der IMvestir Partners SA zulässig. Copyright September 2024.
