



# IMvestir Partners SA

LES SPÉCIALISTES DE L'IMMOBILIER INDIRECT SUISSE

Factsheet détaillé : Procimmo Residential Lemanic Fund

*Fonds de placement de droit suisse coté à la bourse suisse (SIX Swiss Exchange), ouvert au public, relevant du type « Fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).*



## PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND

Le fonds Procimmo Residential Lemanic Fund (PRLF), anciennement «Polymen Fonds Immobilier», a été lancé en janvier 2010 et rebaptisé en octobre 2022. Le fonds est coté à la SIX Swiss Exchange depuis 2015 et se concentre sur l'immobilier résidentiel, autour du Lac Léman, notamment les villes de Genève et de Lausanne.

Le fonds est géré par la société Procimmo SA, fondée en 2007 par quatre partenaires en Suisse romande et pionnière dans le lancement des premiers fonds immobiliers. Ce gestionnaire d'actifs immobiliers, accrédité par la FINMA, emploie environ 53 collaborateurs et gère un capital immobilier de plus CHF 4 milliards, réparti entre 5 fonds immobiliers.

Le fonds de placement « Procimmo Residential Lemanic Fund » affiche une fortune brute d'environ CHF 494.89 millions dont 75% investie à Lausanne et Genève. Le gestionnaire a décidé de procéder à une augmentation de capital d'un **volume d'émission d'environ CHF 30 millions. La période de souscription aura lieu du 10 au 20 septembre 2024 (libération le 27 septembre 2024).**

Cette levée de fonds intervient à la suite de la politique de rotation des immeubles non stratégiques du portefeuille (CHF 50 millions vendus en un an) et dans le cadre d'une démarche de croissance. En effet, le gestionnaire a identifié plusieurs immeubles à acquérir. Ainsi, cette nouvelle levée de fonds a pour but de saisir des opportunités ainsi que de poursuivre les investissements dans les projets de développement à forte création de valeur. En effet, le fonds possède un potentiel d'environ CHF 120 millions de développements sur différents immeubles, notamment à Genève et Lausanne, qui contribueront à améliorer la rentabilité du fonds une fois complétés.

Dans les années à venir, le gestionnaire prévoit une croissance continue afin d'atteindre, sur le long terme, une taille supérieure à CHF 650 millions par le biais de nouvelles acquisitions et par des projets de développement identifiés au sein du portefeuille.

---

## IMVESTIR PARTNERS SA

IMvestir Partners SA est spécialisée dans l'analyse quantitative et qualitative de l'immobilier indirect suisse, et tout particulièrement des produits non cotés.

Grâce à sa base de données exclusive ainsi qu'à la longue expérience de ses collaborateurs dans l'immobilier indirect, spécialement dans la sélection de produits, IMvestir Partners SA fournit tous



les éléments nécessaires à l'élaboration d'une allocation d'actifs en matière de placements collectifs immobiliers.

Une analyse approfondie du produit Procimmo Residential Lemanic Fund a été effectuée. Pour plus d'informations ou pour des analyses sur mesure, n'hésitez pas à contacter la société IMvestir Partners SA.

---

**STYLE DE GESTION CORE+ : « INVESTISSEMENTS DANS L'IMMOBILIER RESIDENTIEL AUTOUR DU LAC LEMAN PRÉSENTANT UN EMPLACEMENT BIEN CENTRALISÉ ET DES LOYERS MODERES »**

L'équipe de Procimmo SA investit principalement **dans des biens immobiliers résidentiels à faible taux de vacances, principalement en ville de Genève et Lausanne**, et qui proposent **des baux à prix modérés** pour attirer de nouveaux locataires et **les fidéliser à long terme, ainsi que pour profiter d'un upside de revenus à long terme**. Elle privilégie avant tout les emplacements bien desservis, à proximité des transports publics. Selon le gestionnaire, la **région du Lac Léman est une zone très demandée**. De plus, **les revenus provenant des immeubles au centre-ville de Genève et Lausanne garantissent une évolution constante du fonds et une augmentation de la valeur du capital investi**.

L'objectif du gestionnaire est d'appliquer **une gestion active** afin de créer de la valeur immobilière et **d'exploiter la réserve locative** du portefeuille. En effet, la moyenne des loyers autour du Lac Léman se situe à CHF 325.- /m<sup>2</sup> (selon une étude CBRE) alors que le parc immobilier du Fonds affiche une moyenne du prix au m<sup>2</sup> de CHF 230.-. En outre, **l'équipe se concentre sur le fort potentiel de développement et de repositionnement** du portefeuille afin de générer des revenus locatifs supplémentaires à moyen et long terme. Enfin, elle investit afin de réduire l'empreinte carbone de son parc immobilier.

En résumé, les biens du portefeuille affichent souvent des **loyers inférieurs aux prix du marché** immobilier et visent à **préserver la substance** et à **offrir un investissement et des dividendes stables** pour ses investisseurs.

## OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DU FONDS

Le fonds étant coté à la bourse SIX Swiss Exchange, l'indice de référence officiel pour ce type d'investissement est le SXI Real Estate Funds TR (SWIIT Index).

La stratégie du fonds est d'acquérir **des bâtiments bien situés et à faibles taux de vacances** et qui offrent **des loyers inférieurs aux prix du marché**. Ces derniers sont situés **en Suisse romande, autour du Lac Léman, dans des situations centrales notamment dans les villes de Genève et de Lausanne**. L'objectif est de **fidéliser les locataires** à long terme, de **réduire le taux de vacance, d'exploiter les réserves locatives** et de générer des **rendements de placement stables**.

Les immeubles recherchés par le gestionnaire ont une taille **CHF 7 à 15 millions** et affichent un **rendement brut supérieur à 4.5%** mais avec un rendement net en ligne avec le fonds.

## LE PORTEFEUILLE AU 30.06.2024

Le portefeuille est composé de **35 immeubles** pour une valeur de marché **d'environ CHF 485.5 millions** ; il génère environ **CHF 21 millions de revenus locatifs bruts**, ce qui implique un **rendement global brut de 4.9%**. En moyenne, **le loyer au m<sup>2</sup>/an est de CHF 230.-**. Le taux de vacances au 30.06.2024 est de 1.52%, en baisse par rapport à juin 2023 (2.37%) en raison du très bon emplacement des immeubles.

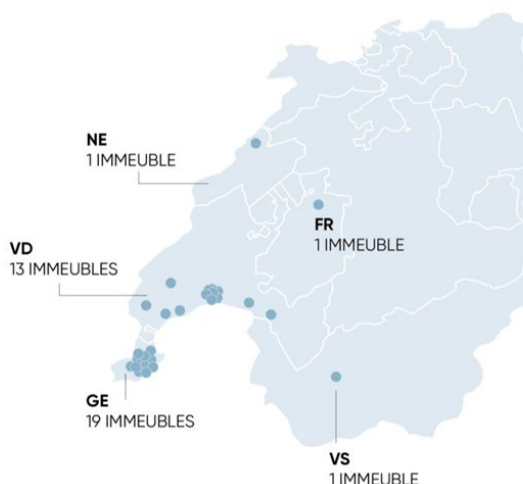
**Depuis juin 2023**, l'équipe de gestion a procédé à la **vente de sept actifs non-stratégiques** en Suisse romande pour une valeur de CHF 53.6 millions :

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
<b>Total</b>			<b>53 656 634</b>	<b>49 843 000</b>

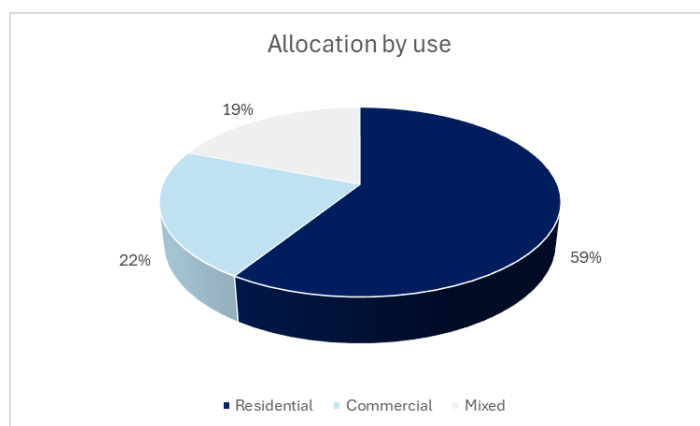
Source : IMvestir Partners SA

Ces immeubles offraient des rendements faibles, une localisation géographique non stratégique ou une composante commerciale vacante trop importante. Ces ventes ont permis de renforcer les qualités intrinsèques du fonds et d'offrir une localisation des actifs améliorée avec désormais 75% des investissements situés à Lausanne et Genève. Aussi, le rendement brut réel du fonds, à périmètre constant, a augmenté de 10 points de base. Enfin, cette stratégie a contribué à baisser le taux de vacance qui passe de 2.37% au 30 juin 2023 à 1.52% pour la période. Le gestionnaire a pour objectif de maintenir ce taux en dessous de 2%, grâce à une stratégie de commercialisation proactive, visant à pérenniser l'état locatif du portefeuille.

### Diversification géographique et sectorielle:



Source : Procimmo SA



Source : IMvestir Partners SA



**La stratégie d'investissement** du fonds consiste à investir sa fortune principalement dans des biens immobiliers résidentiels en Suisse romande.

#### PERFORMANCE ATTENDUE

Le fonds Procimmo Residential Lemanic Fund a généré sur l'exercice 2023/2024, **un rendement de placement (sur VNI) de 1.13%**. Il vise à générer, **un dividende de minimum CHF 3.- /part** avec **une progression positive sur les prochaines années** grâce aux nouvelles acquisitions et aux projets de développement.

#### STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DU FONDS

Le fonds prévoit une croissance continue sur les prochaines années pour atteindre une taille d'au moins CHF 650 millions à long terme.

#### PIPELINE

Le pipeline de l'augmentation de capital est composé de **2 immeubles résidentiels pour un total d'environ CHF 30 millions et d'un projet de développement de CHF 5 millions.**

Le premier bâtiment mixte situé à Lausanne pour une taille d'environ 17 millions, le second est un bâtiment bureau situé à Genève: **Le rendement brut attendu de ces acquisitions et supérieur à 5%** et permettra d'améliorer les résultats du fonds.

Sur les dix prochaines années, **les projets de développement** dans le portefeuille actuel représentent **un montant de CHF 120 millions** pour neuf projets situés dans les régions de Genève et Lausanne. Ces projets devraient **générer environ 4.5% de rendement brut** mais un rendement net supérieur à la moyenne du fonds.



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
<b>Total</b>		<b>33 900 000.00</b>		

Source : IMvestir Partners SA

Cette liste n'est pas contractuelle, Procimmo peut effectuer l'acquisition d'immeubles n'étant pas sur cette liste et offrant de meilleurs critères. De plus, les données chiffrées peuvent varier.

## ESG

En 2022, Procimmo a adhéré aux Principes pour l'investissement durable (PRI) et à l'association Real Estate Meta Rating and Monitoring on Sustainability (REMM). De plus, la société évalue actuellement la nécessité d'obtenir d'autres certifications ou labels dans un avenir proche.

Tout d'abord, l'équipe de gestion s'efforce d'être **transparente** et de **créer des rapports de confiance avec tous ses partenaires** comme ses investisseurs, ses employés, et ses locataires. En effet, l'entreprise aborde les défis ESG avec une approche pragmatique et privilégie un dialogue ouvert afin d'intégrer les feedbacks dans ses processus de travail.

Procimmo a mis en place une **stratégie ESG avec des indicateurs (« ICP »)** qui sont régulièrement contrôlés. Basé sur son portefeuille immobilier, les mesures prises par la société visent **d'ici 2030 à réduire les émissions de CO2 de 40%, de réduire la consommation énergétique de 20% et faire passer la part d'énergies renouvelables à 40%, tout ceci par rapport à 2020**. Pour les nouveaux projets de construction et de rénovations, **l'utilisation d'énergies renouvelables** est systématiquement analysée.

L'objectif de Procimmo est de donner accès à des places de travail et des lieux de vie où les dimensions sociales et écologiques sont intégrées à tous les stades de la création de valeur et de l'innovation. Procimmo poursuit son rôle d'acteur économique clé dans le domaine immobilier et de l'énergie durable en **proposant des biens en location à prix attractifs**, aussi bien pour les PME que pour les particuliers. Pour atteindre ses objectifs, Procimmo se base sur une **gouvernance d'entreprise exemplaire** qui prend en compte les intérêts de toutes les parties prenantes et les écoutent de façon équitable.

Procimmo applique la stratégie suivante dans les domaines « Environnement », « Social » et de « Gouvernance » :

### **Le niveau « Environnement »**

D'ici 2030, Procimmo a pour objectif de **réduire de manière significative les émissions de CO2 et la consommation d'énergie** de l'ensemble du portefeuille immobilier.

Pour les projets de nouvelles constructions et les rénovations, **les optimisations énergétiques et le recours à des sources d'énergie renouvelables** seront toujours pris en compte et mis en place (p. ex. panneaux solaires, chaleur à distance, pompes à chaleur géothermique, raccordements électriques et/ou stations de charge afin de garantir la mobilité des voitures électriques, isolation des toitures). Pour les nouveaux projets, l'objectif de Procimmo est de réaliser près de 80 % des investissements dans des projets avec des formes énergétiques alternatives et d'investir dans des mesures visant une réduction énergétique. Aussi, Procimmo installe des e-nno box sur ses bâtiments pour contrôler les consommations énergétiques et les réduire.

Un autre objectif stratégique de Procimmo est de se positionner en tant que gestionnaire immobilier d'importance en Suisse **par la participation à la production d'énergies vertes** (panneaux solaires). Au cours des dernières années, Procimmo a déjà installé des panneaux photovoltaïques sur une grande partie des toits des biens immobiliers qu'elle gère. Dans le cadre de ces installations photovoltaïques, Procimmo propose en priorité aux locataires des sites une électricité locale, décarbonée et à des prix au kwh généralement en dessous du marché. **D'ici 2030, l'objectif est d'augmenter la part des énergies vertes à au moins 40% de la consommation énergétique.**

Par ailleurs, la mise en œuvre d'actions telles que la diminution et le tri des déchets, la réduction du papier grâce à la numérisation, la diminution des trajets, les économies d'eau, l'éclairage automatique et de nouvelles possibilités d'optimisation sont appliquées au sein du Groupe.

### **Le niveau « Social »**

Procimmo entretient un dialogue constructif, respectueux et régulier avec ses parties prenantes. La société applique **des loyers inférieurs au marché** afin d'offrir des locaux abordables aux locataires ayant des contraintes financières.



## Le niveau « Gouvernance »

Afin de respecter les conditions-cadres légales et réglementaires, Procimmo emploie du **personnel qualifié dans les secteurs de la conformité et de la protection des données** afin de mettre en place des **processus** détaillés de surveillance et de contrôle des risques liés aux activités de la société. Par ailleurs, Procimmo veille à la qualité de la composition de ses différents comités et plus particulièrement à celle du comité d'investissement, constitué de personnes aux profils différents mais complémentaires.

## Indices environnementaux de l'AMAS en 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

Source : IMvestir Partners SA

## Réalisations énergétiques 2023 :

Au cours de l'année 2023, le fonds Procimmo Residential Lemanic Fund a accompli plusieurs initiatives en matière de durabilité environnementale dans l'objectif de réduire son empreinte carbone.

A titre d'illustration, le fonds a obtenu le permis de construire pour un **projet de démolition et reconstruction d'un immeuble à Lausanne**. Ce projet permettra la création de 1'000m<sup>2</sup> supplémentaires et d'obtenir un état locatif après travaux d'environ CHF 750'000.-par an, soit deux fois supérieur à l'actuel. Le bâtiment projeté sera **labélisé MINERGIE Performance et SNBS** selon les trois piliers du développement durable. En conséquence, **la consommation théorique du bâtiment projeté sera environ dix fois inférieure à celle du bâtiment existant**. La réalisation de ce projet à un **impact d'environ -3% sur la décarbonisation du portefeuille**.

Une seconde réalisation a été effectuée par le gestionnaire sur le dernier exercice. En effet, le fonds a inauguré en octobre 2023 **la mise en service de la nouvelle centrale photovoltaïque en toiture** sur un immeuble à Lausanne. L'installation comprend 695 m<sup>2</sup> de panneaux solaires correspondant à une puissance de 145.4 kW. **La production annuelle d'électricité issue de cette installation est estimée à 147'690 kWh/an, équivalent à 15.5 T eq. CO2 évité chaque année**. Le taux d'autoconsommation est estimé à 20% et reste évolutif selon la volonté des



locataires du site à se raccorder à l'installation pour bénéficier d'une électricité locale, décarbonée et vendue en dessous des prix du marché.

#### L'ÉQUIPE DE PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND

La société Procimmo, fondée en 2007, est **spécialisée dans le développement et la gestion de fonds de placements immobiliers**. Depuis 2017, elle appartient au groupe Procimmo Group AG, coté à la BX Swiss AG. Elle emploie 53 collaborateurs, sur les sites de Renens (siège social), de Zurich et de Genève. Accréditée par la FINMA, elle gère un capital immobilier de plus CHF 4 milliards de francs, réparti entre 5 fonds immobiliers.

L'équipe de gestion du fonds Procimmo Residential Lemanic Fund est composée de **4 personnes**, spécialistes en gestion d'actifs immobiliers, en analyse et assainissements de portefeuille, et en repositionnement stratégique d'objets immobiliers.

Cette dernière s'appuie également sur **les compétences de 8 personnes à l'interne** (ingénieurs, architectes, chefs de projets) **dans la conception et réalisation de projets de construction**, dans l'exécution d'assainissements et de rénovation, dans le développement de sites, et dans la réaffectation de surfaces. De plus, elle bénéficie d'une **équipe de 4 personnes dédiées à la commercialisation de surfaces vacantes afin de réduire le taux de vacance et augmenter les revenus**. Le fait de **détenir les compétences à l'interne** en matière de développements de projets et de réalisations permet de **gagner en efficacité et en optimisation des coûts**.

En outre, la société s'est efforcée à professionnaliser toutes les fonctions « support » afin **d'optimiser la gestion immobilière et non immobilière des fonds**. Ceci se traduit notamment par une gestion proactive de la dette dont la hausse des taux hypothécaire a peu impacté les résultats des fonds de Procimmo. Ainsi, concernant le fonds Procimmo Residential Lemanic Fund au 30 juin 2024, le taux moyen pondéré de la dette était de 1.80% et la durée de 4.37 années.

Enfin, **la future intégration de la Direction de fonds au sein de Procimmo SA permettra une gestion plus efficace** dès le mois de janvier 2025.

---

## Disclaimer

*Ce document a été élaboré dans un but exclusivement informatif et ne constitue ni un appel d'offre, ni une offre d'achat ou de vente, ni une recommandation personnalisée d'investissement. Bien que nous fassions tout ce qui est raisonnablement possible pour nous informer d'une manière que nous estimons fiable, nous ne prétendons pas que toutes les informations contenues dans ce document soient exactes et complètes. Les performances passées ne sauraient constituer une garantie de leur évolution future. Nous déclinons toute responsabilité pour des pertes, dommages ou préjudices directs ou indirects consécutifs à ces informations. Les indications et opinions mentionnées dans ce document reflètent la situation à la date de sa création et peuvent évoluer à tout moment, notamment pour des raisons liées à des modifications législatives et/ou réglementaires. Les réponses fournies par les intervenants dans ce document reflètent leur avis personnel et pas nécessairement celui de la Direction d'IMvestir Partners SA. Nous excluons toute obligation de mise à jour ou de modification de cette présentation. La diffusion de ce document s'étend uniquement au cercle des destinataires de ce document. Le logo et la marque IMvestir Partners SA sont protégés. Ce document est soumis au droit d'auteur et ne peut être reproduit que moyennant la mention de son auteur, du copyright et de l'intégralité des informations juridiques qu'il contient. Une utilisation de ce document à des fins publiques ou commerciales nécessite une autorisation préalable écrite d'IMvestir Partners SA. Copyright Septembre 2024.*

---