



# Investir Partners SA

**Die Spezialisten für indirekte Schweizer  
Immobilienanlagen**

**Detailliertes Factsheet: Procimmo Real Estate SICAV**

*Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» im Sinne des Bundesgesetzes vom 23. Juni 2006 über  
die kollektiven Kapitalanlagen (KAG)*



## PROCIMMO REAL ESTATE SICAV

Der Fonds Procimmo Real Estate SICAV, der auf Industrie-, Gewerbe- und Logistikliegenschaften spezialisiert ist, wurde am 21. April 2021 in eine Immobilien-SICAV umgewandelt. Im Oktober 2023 wurden das Teilvermögen Swiss Commercial Fund und das Teilvermögen Swiss Commercial Fund II rückwirkend zum 30. Juni 2023 zusammengelegt.

Der Fonds Procimmo Real Estate SICAV hat eine Kapitalerhöhung beschlossen. **Das Emissionsvolumen beläuft sich auf 74,5 Millionen Franken. Die Zeichnungsfrist läuft vom 20. bis zum 28. März 2024 (Liberierung am 9. April 2024).**

Der Fonds wird von der Gesellschaft Procimmo SA verwaltet, die 2007 in der Westschweiz von vier Partnern gegründet wurde. Die Procimmo SA hat als eine der ersten Gesellschaften einen Fonds mit Schwerpunkt Industrie-, Gewerbe- und Logistikliegenschaften aufgelegt. Dieser Real Estate Asset Manager ist von der FINMA akkreditiert, beschäftigt rund 53 Mitarbeitende und verwaltet ein Immobilienvermögen von mehr als 4 Milliarden Franken, verteilt auf fünf Immobilienfonds und eine Anlagestiftung.

Der Anlagefonds Procimmo Real Estate SICAV weist ein Bruttovermögen von rund 1,9 Milliarden Franken auf und umfasst 104 Liegenschaften. Die Kapitalerhöhung hat zum Ziel, zusätzliche Immobilien mit attraktiven Renditen zu erwerben und die Weiterführung der laufenden Entwicklungsprojekte zu beschleunigen.

Der Verwalter rechnet damit, dass das verwaltete Vermögen dank dem organischen Wachstum des Fonds über Entwicklungsprojekte und dem breiten Netzwerk des Verwaltungsteams im Industrie- und Gewerbesektor in den kommenden Jahren kontinuierlich wachsen wird.

---

## 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 Real Estate SICAV wurde eingehend analysiert. Für weitere Auskünfte oder massgeschneiderte Analysen steht Ihnen die IMvestir Partners SA gerne zur Verfügung.

**AKTIVER MANAGEMENTSTIL: «INVESTITIONEN IN INDUSTRIE-, GEWERBE- UND LOGISTIKLIEGENSCHAFTEN MIT WERTSTEIGERUNGSPOTENZIAL, GÜNSTIGEN MIETPREISEN UND BESTÄNDIGEN MIETVERHÄLTNISSEN»**

Das Team der Procimmo SA investiert hauptsächlich in Gewerbe-, Industrie- und Logistikliegenschaften in der West- und Deutschschweiz. Das Segment dieser kommerziell genutzten Immobilien verfügt über ein hohes Potenzial. Die Wertschöpfung des Fonds erfolgt primär durch **professionelles Leerstandsmanagement, Repositionierungen und Weiterentwicklungen der Immobilien.**

Der Verwalter strebt ein **aktives Management** an, um Wertschöpfung zu erzielen und das Bau- und Mietzinspotenzial der Bestandsimmobilien auszuschöpfen. Dazu wendet er eine **Asset-Rotation-Strategie** an, die darin besteht, nichtstrategische Immobilien (kleine Immobilien, hoher struktureller Leerstand, hohe Investitionsausgaben, mit denen keine Wertsteigerungen erzielt werden können, und «reife» Immobilien an schwierigen Standorten) zu verkaufen. Mit dem Erlös aus diesen Verkäufen kann der Verwalter in **Repositionierungen und Entwicklungsprojekte** des Portfolios investieren, um mittel- bis langfristig zusätzliche Mieteinnahmen zu generieren (langfristiges Potenzial von 270 Millionen Franken). Darüber hinaus **legt das Team den Schwerpunkt auf die Vermarktung** und konzentriert sich auf die Neuvermietung von Leerstandsflächen und Objekten mit auslaufenden Mietverträgen. Zu guter Letzt investiert es, um den CO<sub>2</sub>-Fussabdruck seines Immobilienbestands zu verringern.

Kurzum: Das Verwaltungsteam ist bestrebt, **den Wert des Immobilienbestands zu erhalten und die Nettoerträge des Fonds zu maximieren, um seinen Anlegern eine steigende und nachhaltige Dividende 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 mit Wertsteigerungspotenzial, günstigen Mieten und beständigen Mietverhältnissen** zu erwerben. Die Liegenschaften



befinden sich in **gut erschlossenen, wirtschaftlich dynamischen Randregionen in der West- und Deutschschweiz**. Ziel ist es, die **Mieter langfristig zu binden, die Leerstandsquote zu senken, die Ausnutzungsreserven auszuschöpfen** und **stabile, attraktive Anlagerenditen** zu erwirtschaften.

Der Verwalter zielt auf Objekte mit einer Grösse von **10 bis 50 Millionen Franken** ab, die eine **Rendite von 6,5% bis 7% brutto und von 5,8 bis 6% netto** abwerfen.

#### PORTFOLIO PER 30.12.2023

Das Portfolio setzt sich aus **104 Liegenschaften mit Mietflächen von 1 005 000 m<sup>2</sup>** und einem **Verkehrswert von rund 1,9 Milliarden Franken** zusammen; es generiert **Bruttomieteinnahmen von 108 Millionen Franken**, woraus sich eine **Bruttorendite von insgesamt 5,7%** ergibt. Die durchschnittliche **Jahresmiete pro Quadratmeter beläuft sich auf 110 Franken**. Die Leerstandsquote per 31.12.2023 betrug 11,04% und lag damit tiefer als im Juni 2023 (11,34%), was auf die Vermarktungsbemühungen des Verwaltungsteams zurückzuführen ist.

**Im ersten Quartal 2024** verkaufte das Verwaltungsteam drei nichtstrategische Immobilien in der Westschweiz:

Sales in 2024		
Executed Sales	Selling Price	Latest Valuation
En Budron C4- Mont-Sur-Lausanne (VD)	2 474 000	2 453 000
En Chamard 41- Montagny (VD)	3 943 000	3 936 000
Petits champs13-15-17- Yverdon (VD)	4 900 000	4 640 000
<b>TOTAL</b>	<b>11 317 000</b>	<b>11 029 000</b>

Quelle: IMvestir Partners SA

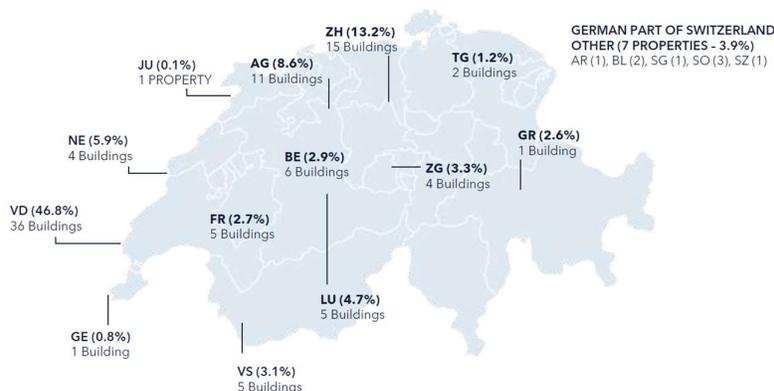
Diese Verkäufe erzielten einen über den jüngsten DCF-Bewertungen liegenden Erlös, was zeigt, dass das Portfolio konservativ bewertet ist.

Der Verwalter will in den kommenden Monaten **weitere Immobilien mit einer Grösse von weniger als 10 Millionen Franken** und einer hohen Leerstandsquote verkaufen, um Kapital für geplante Entwicklungen im aktuellen Portfolio zu generieren.

Der Fonds plant bei den **Bestandsimmobilien** zahlreiche **Entwicklungsprojekte**. Diese Entwicklungen belaufen sich in den nächsten zehn Jahren auf insgesamt **190 Millionen Franken**

in der Romandie und auf **83 Millionen Franken** in der Deutschschweiz. **Davon werden rund 70 Millionen Franken in den nächsten zwei Jahren investiert.**

### Geografische Diversifikation:



Quelle: Procimmo SA

Die **Anlagestrategie** des Fonds besteht darin, sein Vermögen hauptsächlich in Gewerbe-, Industrie- und Logistikliegenschaften in der West- und Deutschschweiz zu investieren.

### ERWARTETE PERFORMANCE

Der Fonds Procimo Real Estate SICAV strebt **eine Dividende von mindestens 5.60 Franken bis 5.80 Franken pro Anteil** an, wobei in den nächsten Jahren mit einer Zunahme der Dividende zu rechnen ist.

### ENTWICKLUNGSSTRATEGIE DES FONDS

Der Fonds will in den kommenden Jahren dank Akquisitionen und Weiterentwicklungen kontinuierlich wachsen.

### PIPELINE

Die Pipeline umfasst **drei Geschäftsliegenschaften im Gesamtwert von 50,2 Millionen Franken**. Bei der ersten Liegenschaft handelt es sich um eine Immobilie der Art «Retail», bei der



zweiten um eine Industrieliegenschaft mit viel Bauland und bei der dritten um ein Entwicklungsprojekt, mit dem Industrie- und Geschäftsmieter angezogen werden sollen. **Die erwartete Bruttorendite dieser Akquisitionen liegt über 6,5%.**

Für die nächsten zwei Jahre sind im aktuellen Portfolio **Entwicklungsprojekte im Wert von 36,5 Millionen Franken** geplant. Es handelt sich um drei Projekte in den Regionen Zürich und Neuenburg. Diese Projekte dürften eine **Bruttorendite von 6% bis 7,6% abwerfen.**

Pipeline as of March 2024		
Asset	Acquisition price/Investment (in CHF mio)	Expected Gross Yield
<b>Acquisitions</b>		
3 assets located in VD and VS	50.20	>6.5%
<b>Developments on the existing portfolio (over 2 years)</b>		
Flughofstrasse 57, Rümlang (ZH)	11.00	6.0%*
Neue Wintherthurerstrasse, Dietlikon (ZH)	12.00	6.0%*
Conrardes 12, Boudry (NE)- <i>Extension dor an existing client</i>	13.50	7.6%*
<b>TOTAL</b>	<b>86.70</b>	

\* Double net. Including current rent and existing accounting value

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 zu integrieren.

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 mindestens 40% des jährlichen Energieverbrauchs mit erneuerbarer Energie gedeckt werden**. 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 **CO<sub>2</sub>-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 – wie KMU – erschwingliche Räumlichkeiten anzubieten.

**«Governance»:**

Die Einhaltung der rechtlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen hat für Procimmo höchste Priorität. Die Firma 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.

**ESG-Messgrössen («KPI»):**

« ENVIRONMENT »	VALEUR CIBLE
Réduction d'ici 2030 des émissions de CO <sub>2</sub> (kg CO <sub>2</sub> eq) par m <sup>2</sup> induites par l'énergie des surfaces louables par rapport à 2020	40 %
Réduction d'ici 2030 de la consommation d'énergie thermique (kWh) par m <sup>2</sup> des surfaces louables par rapport à 2020 pour le résidentiel	* 20 %
Part d'énergies alternatives d'ici 2030	* au moins 40 %

Quelle: Procimmo SA

#### DAS TEAM DES FONDS PROCIMMO REAL ESTATE SICAV

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 4 Milliarden Franken, verteilt auf fünf Immobilienfonds und eine Anlagestiftung.

Das Verwaltungsteam des Fonds Procimmo Real Estate SICAV besteht aus **6 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 Durchführung 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**.

Procimmo ist einer der grössten Vermieter von Gewerbeimmobilien in der Schweiz und vermarktet zwischen 85 000 und 120 000 m<sup>2</sup> pro Jahr, sodass die Gesellschaft über eine **umfassende Kenntnis des Marktes für Gewerbeimmobilien** sowie über **enge Beziehungen zu den wichtigsten Wirtschaftsakteuren im Industrie- und Gewerbesektor** verfügt. Deshalb hat der Verwalter einen privilegierten Zugang zu **Off-Market-Akquisitionsmöglichkeiten** und **Sale-and-Lease-Back-Transaktionen** und kann Leerstandsflächen **leichter vermarkten**.

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 Fonds Procimmo Real Estate SICAV per 31.12.2023 einen gewichteten Durchschnittszinssatz der Schulden von 1,43% und eine Duration von 3,12 Jahren auf.

---

## **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 daransetzen, 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 März 2024.*

---