



Mvestir Partners SA

LES SPÉCIALISTES DE L'IMMOBILIER INDIRECT SUISSE

Factsheet détaillé : Procimmo Real Estate SICAV

Fonds de placement de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).



PROCIMMO REAL ESTATE SICAV

Le fonds Procimmo Real Estate SICAV, spécialisé dans le domaine de l'industrie, l'artisanat et la logistique a été transformé en SICAV immobilière le 21 avril 2021. En octobre 2023, le compartiment Swiss Commercial Fund et le compartiment Swiss Commercial Fund II ont été regroupés avec effet rétroactif au 30 juin 2023.

Procimmo Real Estate SICAV a décidé de procéder à une augmentation de capital. **Le volume d'émission est de CHF 74.5 millions, la période de souscription aura lieu du 20 au 28 mars 2024 (libération le 9 avril 2024).**

Le fonds est géré par la société Procimmo SA, fondée en 2007 par quatre partenaires en Suisse romande. Pionnière dans le lancement des premiers fonds immobiliers privilégiant le secteur de l'artisanat, de l'industrie et de la logistique. 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 et un compartiment d'une fondation de placement.

Le fonds de placement Procimmo Real Estate SICAV affiche une fortune brute d'environ CHF 1.9 milliard et comporte 104 bâtiments. Cette nouvelle levée de fonds a pour but d'acquérir de nouveaux actifs immobiliers présentant des rendements attractifs et d'accélérer les projets de développement en cours.

Dans les années à venir, le gestionnaire prévoit une croissance continue du volume d'actifs sous gestion grâce à la croissance organique du fonds par le biais des projets de développement et au moyen du large réseau de l'équipe de gestion dans le secteur industriel et artisanal.

INVESTIR PARTNERS SA

Investir 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, Investir 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 Real Estate SICAV 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 ACTIVE: « INVESTISSEMENTS DANS L'IMMOBILIER DE L'INDUSTRIE, DE L'ARTISANAT ET DE LA LOGISTIQUE PRÉSENTANT UN POTENTIEL DE CRÉATION DE VALEUR, DES LOYERS MODÉRÉS ET DES CONTRATS DE BAIL À LONG TERME »

L'équipe de Procimmo SA investit principalement dans des biens immobiliers artisanaux, industriels et logistiques en Suisse romande et alémanique. Le segment de ces biens immobiliers d'usage commercial dispose d'un potentiel élevé. Le fonds crée de la valeur ajoutée grâce notamment à une **gestion professionnelle du taux de vacance** à des **repositionnements** et au **développement des biens immobiliers**.

L'objectif du gestionnaire est d'appliquer **une gestion active** afin de créer de la valeur immobilière et d'exploiter la réserve constructible et locative du parc. Pour ce faire, il applique une **stratégie de rotation des actifs** en vendant les actifs non stratégiques (petite taille des actifs, vacance structurelle élevée, importants capex qui ne pourront pas générer de plus-values et des actifs matures dans des localisations difficiles). Le produit des ventes généré par les ventes permettra au gestionnaire **d'investir dans des repositionnements et des projets de développement** du portefeuille afin de générer des revenus locatifs supplémentaires à moyen et long terme (potentiel de CHF 270 millions à long terme). En outre, **l'équipe se concentre sur la commercialisation** en axant ses efforts sur la relocation des vacants et des baux arrivant à échéance. Enfin, elle investit afin de réduire l'empreinte carbone de son parc immobilier.

En résumé, l'équipe de gestion s'efforce **de préserver la valeur du parc immobilier et de maximiser les revenus nets du fonds afin d'offrir un dividende croissant et pérenne à 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 présentant un potentiel de valorisation** et qui offrent **des loyers modérés** et des **contrats de bail à long terme**. Ces derniers sont situés

en Suisse romande et alémanique dans des zones périphériques bien desservies et bénéficiant d'une activité économique dynamique. L'objectif est de **fidéliser les locataires** à long terme, de **réduire le taux de vacance**, d'**exploiter les réserves d'utilisation** et de générer des **rendements de placement stables et attractifs**.

Les immeubles recherchés par le gestionnaire ont une taille **CHF 10 à 50 millions** et affichent un **rendement d'environ 6.5% à 7%% brut et de 5.8% à 6% net**.

LE PORTEFEUILLE AU 30.12.2023

Le portefeuille est composé de **104 immeubles qui offrent 1'005'000m² louables**, pour une valeur de marché **d'environ CHF 1.9 milliard** ; il génère environ **CHF 108 millions de revenus locatifs bruts**, ce qui implique un **rendement global brut de 5.7%**. En moyenne, **le loyer au m²/an est de CHF 110.-**. Le taux de vacances au 31.12.2023 est de 11.04%, en baisse par rapport à juin 2023 (11.34%) en raison des efforts de commercialisation réalisés par l'équipe de gestion.

Sur le premier trimestre 2024, l'équipe de gestion a procédé à la vente de trois actifs non-stratégiques en Suisse romande :

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
TOTAL	11 317 000	11 029 000

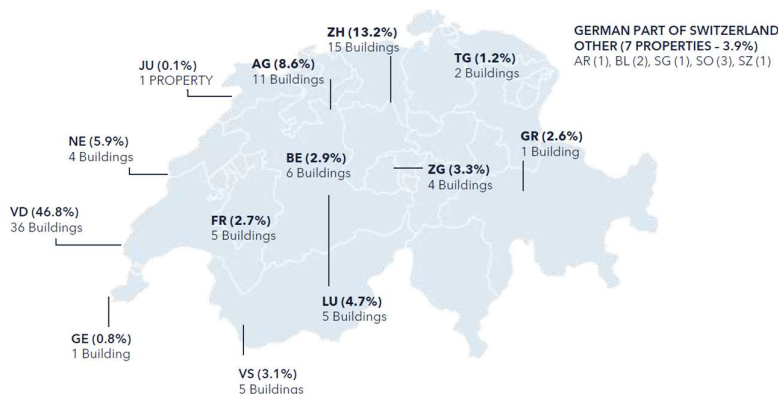
Source : IMvestir Partners SA

Ces ventes ont été effectuées au-dessus des dernières valorisations DCF, ce qui démontre que le portefeuille est valorisé de manière conservatrice.

Ces prochains mois, le gestionnaire prévoit d'effectuer **de nouvelles ventes d'actifs qui affichent une taille inférieure à CHF 10 millions** et qui présentent un **taux de vacances élevé** afin de générer du capital pour les développements prévus au sein du portefeuille actuel.

En effet, le fonds prévoit de **nombreux projets de développement au sein du parc immobilier existant**. Au total, ces développements représentent, sur la décennie à venir, **CHF 190 millions** en Romandie et **CHF 83 millions** en Suisse alémanique **dont environ CHF 70 millions sur les deux prochaines années**.

Diversification géographique:



Source : Procimmo SA

La stratégie d'investissement du fonds consiste à investir sa fortune principalement dans des biens immobiliers artisanaux, industriels et logistiques en Suisse romande et alémanique.

PERFORMANCE ATTENDUE

Le fonds Procimo Real Estate SICAV vise à générer, **un dividende de minimum CHF 5.60/part à 5.80/part avec une progression positive sur les prochaines années.**

STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DU FONDS

Le fonds prévoit une croissance continue sur les prochaines années via les acquisitions et les développements.

PIPELINE

Le pipeline de l'augmentation de capital est composé de **3 immeubles commerciaux pour une valeur totale de CHF 50.2 millions**. Le premier bâtiment est de type « retail », le second est industriel avec un important terrain constructible et le troisième est un projet de développement qui vise à attirer des locataires industriels et commerciaux. **Le rendement brut attendu de ces acquisitions est supérieur à 6.5%.**

Sur les deux prochaines années, **les projets de développement** dans le portefeuille actuel représentent **un montant de CHF 36.5 millions** pour 3 projets situés dans les régions de de Zürich et de Neuchâtel. Ces projets devraient **générer entre 6% et 7.6% de rendement brut**.

Pipeline as of March 2024		
Asset	Acquisition price/Investment (in CHF mio)	Expected Gross Yield
Acquisitions		
3 assets located in VD and VS	50.20	>6.5%
Developments on the existing portfolio (over 2 years)		
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%*
TOTAL	86.70	

* Double net. Including current rent and existing accounting value

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 d'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 utiliser des énergies renouvelables pour au moins 40 % de la consommation énergétique annuelle**. 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 écoute 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 importantes comme les PME.

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.

Extrait des Valeurs de mesure ESG ICP :

« ENVIRONNEMENT »	VALEUR CIBLE
Réduction d'ici 2030 des émissions de CO ₂ (kg CO ₂ eq) par m ² 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 ² des surfaces louables par rapport à 2020 pour le résidentiel	* 20 %
Part d'énergies alternatives d'ici 2030	* au moins 40 %

Source : Procimmo SA

L'ÉQUIPE DE PROCIMMO REAL ESTATE SICAV

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 et un compartiment d'une fondation de placement.



L'équipe de gestion du fonds Procimmo Real Estate SICAV est composée de **6 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**.

Procimmo est un des plus grands propriétaires commerciaux en Suisse et commercialise entre 85'000-120'000 m² par an ce qui lui permet d'avoir une **large connaissance du marché immobilier commercial**, ainsi que d'entretenir des **relations étroites avec les acteurs économiques clés du secteur industriel et artisanal**. Par conséquent, le gestionnaire bénéficie d'un lien privilégié pour des **opportunités d'acquisition off-market**, pour la **commercialisation** de surfaces vacantes ou pour des opérations de **sale and lease-back**.

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 Real Estate SICAV au 31 décembre 2023, le taux moyen pondéré de la dette était de 1.43% et la durée de 3.12 années.

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 Mars 2024.
