

Procimmo Real Estate SICAV, PSCF
Kollektive Kapitalanlage, in Form einer SICAV nach schweizerischem Recht der Kategorie
Immobilienfonds

EMISSION NEUER AKTIEN 2021

Zeichnungsfrist:	vom 5. Oktober bis zum 15. Oktober 2021 um 12.00 Uhr	
Bezugsverhältnis:	9 bisherige Aktien (9 Bezugsrechte) berechtigen zum Bezug von 1 neuer Aktie des Procimmo Real Estate SICAV – Swiss Commercial Fund	
Zeichnungspreis:	CHF 150.90 netto pro neue Aktie	
Liberierung:	22. Oktober 2021	
Fondsleitung:	CACEIS (Switzerland) SA, Nyon	
Depotbank:	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	
Clearing:	SIX SIS AG, Olten	
Valorennummer/ISIN:	Aktien:	3 362 421 / CH0033624211
	Bezugsrechte:	113 816 387 / CH1138163873

Die SICAV

Fondsleitung:



Depotbank:



Dieser Prospekt stellt keine persönliche Empfehlung für den Kauf oder den Verkauf dieses Titels dar. Dieser Titel darf nicht in einer Rechtsordnung verkauft werden, in der ein solcher Verkauf rechtswidrig sein könnte. Die mit bestimmten Titeln verbundenen Risiken sind nicht für alle Anleger geeignet.

Dieses Feld wird absichtlich leer gelassen, siehe nächste Seite.

1. INHALT

1.	INHALT	3
2.	WICHTIGER HINWEIS.....	4
2.1	Inhalt des Prospekts	4
2.2	Keine Empfehlung	4
3.	VERTRIEBS- UND VERKAUFSEINSCHRÄNKUNGEN – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS ...	5
3.1	Im Allgemeinen	5
3.2	U.S.A., U.S. persons.....	5
4.	ZEICHNUNGSANGEBOT	6
4.1	Ausgegebene Aktien.....	6
4.2	Zeichnungsfrist	6
4.3	Bezugsverhältnis	6
4.4	Zeichnungspreis	6
4.5	Ausübung des Bezugsrechts.....	6
4.6	Bezugsrechtshandel	6
4.7	Liberierung.....	6
4.8	Verkaufsrestriktionen	6
4.9	Verbriefung	7
4.10	Dividendenberechtigung	7
4.11	Kotierung.....	7
5.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DEN PROCIMMO REAL ESTATE SICAV	7
5.1	Verwendung des Emissionserlöses.....	7
5.2	Zielmarkt	7
5.3	Procimmo Real Estate SICAV	7
5.4	Entwicklung des NIW in den letzten drei Jahren	8
5.5	Entwicklung der Ausschüttung in den letzten drei Jahren	8
5.6	Kapitalveränderungen in den letzten drei Jahren	8
5.7	Portfolioveränderungen seit dem letzten Jahresabschluss	8
5.8	Aussichten der SICAV	8
6.	SONSTIGE DOKUMENTE UND BEILAGEN	8
7.	KONTAKTE.....	9
7.1	Fondsleitung	9
7.2	Depotbank.....	9
7.3	Sachbearbeiterin.....	9
8.	VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES PROSPEKTS.....	9

2. WICHTIGER HINWEIS

2.1 Inhalt des Prospekts

Weder die Veröffentlichung dieses Prospekts noch jegliche auf dieser Veröffentlichung gründende Transaktionen bedeuten, dass seit der Drucklegung dieses Prospekts keine Veränderungen betreffend des Procimmo Real Estate SICAV, Anlegerteilfonds – Swiss Commercial Fund (nachfolgend **PSCF**), eine SICAV schweizerischen Rechts der Kategorie «Immobilienfonds», stattgefunden haben oder dass die in diesem Dokument enthaltenen Informationen zu irgendeinem Zeitpunkt nach der Drucklegung dieses Prospekts vollständig und korrekt sind.

Die zukunftsbezogenen Aussagen dieses Prospekts enthalten Vorhersagen, Einschätzungen und Prognosen, die sich auf Informationen stützen, über welche die Fondsleitung zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Prospekts verfügt. Die zukunftsbezogenen Aussagen geben die gegenwärtigen Ansichten und Prognosen der Fondsleitung wieder. Sie stellen keine historischen Tatsachen dar und bieten keine Gewähr für die zukünftige Finanzlage, Geschäftstätigkeit, Performance und die zukünftigen Ergebnisse des PSCF. Verschiedene Faktoren, Risiken und Ungewissheiten können die in solchen zukunftsgerichteten Aussagen wiedergegebenen Erwartungen erheblich beeinflussen, insbesondere:

- Zinssatzschwankungen;
- Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen;
- Änderungen von Gesetzen, Reglementen oder Praktiken in Kantonen, in denen der PSCF tätig ist;
- Schwankungen an den in- und ausländischen Finanzmärkten;
- Fluktuationen der Rohstoffpreise;
- verschiedene Ereignisse wie Seuchen, Krieg und Terroranschläge, die das Konsumentenverhalten erheblich beeinflussen;
- Änderungen, die sich auf die allgemeinen politischen, wirtschaftlichen, geschäftlichen, finanziellen, monetären und Börsenbedingungen auswirken.

Ausdrücke wie „denken“, „erwarten“, „absehen“, „beabsichtigen“, „planen“, „vorhersehen“, „einschätzen“, „vorhaben“, „können“ und „würden unter Umständen“ sowie alle davon abgeleiteten Ausdrücke dienen dazu, solche zukunftsgerichteten Aussagen in diesem Prospekt zu kennzeichnen. Zukunftsgerichtete Aussagen müssen jedoch nicht unbedingt anhand von solchen Ausdrücken kenntlich gemacht werden.

Weder die Fondsleitung noch die Depotbank ist dazu verpflichtet, die in diesem Prospekt enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen auf den neuesten Stand zu bringen, auch dann nicht, wenn sich diese aufgrund neuer Informationen und Ereignisse oder anderer Umstände als überholt und unzutreffend erweisen. Alle nachfolgenden, dem PSCF zuzuordnenden schriftlichen oder mündlichen Aussagen über die Zukunft müssen gesamthaft und unter Berücksichtigung der vorgenannten Faktoren betrachtet werden.

Die Fondsleitung hat niemanden dazu ermächtigt, Informationen zu verbreiten oder vom Prospekt abweichende Aussagen zu machen. Sollte es dennoch zur Verbreitung solcher Informationen bzw. zu solchen Aussagen kommen, sind diese als nicht autorisiert zu betrachten.

2.2 Keine Empfehlung

Beschliesst ein Anleger, PSCF-Aktien zu kaufen oder zu verkaufen, so sollte er seinem Entscheid seine eigene Analyse des PSCF zugrunde legen und die mit solchen Anteilen verbundenen Vorteile und Risiken berücksichtigen. Der Anleger wird insbesondere aufgefordert, vor Abschluss eines Geschäfts sein Risikoprofil einer genauen Prüfung zu unterziehen, die besonderen Risiken der PSCF-Aktien abzuwägen und sich über die Risiken im Wertschriftenhandel zu informieren, insbesondere indem er die von der Schweizerischen Bankiervereinigung herausgegebene und revidierte Broschüre „Risiken im Handel mit Finanzinstrumenten“ liest (verfügbar unter der Internetadresse: http://www.swissbanking.org/shop_popup.htm?ID=11308).

3. VERTRIEBS- UND VERKAUFSEINSCHRÄNKUNGEN – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

3.1 Im Allgemeinen

Dieser Prospekt ist weder ein Verkaufsangebot noch eine Aufforderung zur Unterbreitung eines Zeichnungsangebots für andere Titel als diejenigen, auf welche der Prospekt sich bezieht. In jenen Fällen, in denen ein solches Angebot bzw. eine solche Aufforderung gesetzeswidrig wäre, stellt er auch kein Verkaufsangebot und keine Aufforderung zur Unterbreitung eines Zeichnungsangebots für Anlegerteilfonds – Swiss Commercial Fund (die **SICAV**)-Aktien dar. **Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der SICAV-Anteile in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zu beantragen oder die Anteile in irgendeiner anderen Form dem breiten Publikum in solch einer anderen Rechtsordnung anzubieten.** In bestimmten Rechtsordnungen können die Verbreitung dieses Prospekts oder das Angebot und der Verkauf von SICAV-Aktien von Gesetzes wegen eingeschränkt oder verboten sein. Die Fondsleitung und die Depotbank fordern alle im Besitz dieses Prospekts befindlichen Personen auf, sich zu informieren, ob in ihrer Rechtsordnung solche Einschränkungen bestehen, und sich gegebenenfalls daran zu halten.

This offering circular (hereinafter “Prospectus”) does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe other securities than those it refers to. It does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe to the SICAV shares in any circumstances where such offer or invitation would be unlawful. **No actions have been taken to register or qualify the SICAV shares, the offer or otherwise to permit the public offering of the SICAV shares in any jurisdiction outside of Switzerland.** The distribution of this Prospectus and the offering and sale of SICAV shares in certain jurisdictions may be restricted or prohibited by law. Persons who come into possession of this Prospectus comes are required by the management company and the custodian bank to inform themselves about and to observe, any such restrictions.

3.2 U.S.A., U.S. persons

The SICAV has not been and will not be registered in the United States according to the United States Investment Company Act of 1940. Shares of the SICAV have not been and will not be registered in the United States according to the United States Securities Act of 1933 (hereinafter : the “Securities Act”). Therefore units of the SICAV may not be offered, sold or distributed within the USA and its territories or to U.S. persons as defined in the Securities Act.

All information on the SICAV does not constitute for either an offer to sell or a solicitation of an offer to buy in a country in which this type of offer or solicitation is unlawful, or in which a person making such an offer or solicitation does not hold the necessary authorization to do so. All information on the SICAV is not aimed at such persons, in those cases where the law prohibits this type of offer or solicitation from being made.

Dieses Feld wird absichtlich leer gelassen, siehe nächste Seite.

4. ZEICHNUNGSANGEBOT

4.1 Ausgegebene Aktien

Der Verwaltungsrat der SICAV hat die Ausgabe (Best-Effort-Methode) von

maximal 596'135 SICAV-Aktien beschlossen.

Die neuen Anteile werden den jetzigen Aktieninhabern zu folgenden Bedingungen zur Zeichnung angeboten:

4.2 Zeichnungsfrist

Die Bezugsfrist läuft vom 5. bis zum 15. Oktober 2021 um 12.00 Uhr.

Bezugsrechte, die während der Zeichnungsfrist nicht ausgeübt werden, verfallen wertlos. Die Ausübung des Bezugsrechts ist unwiderruflich.

4.3 Bezugsverhältnis

9 jetzige SICAV-Aktien (9 Bezugsrechte) geben Anrecht auf den Bezug von einer neuen SICAV-Aktie.

Die Anzahl der neuen Aktien wird von der Fondsleitung nach Ablauf der Zeichnungsfrist auf Grundlage der eingegangenen Zeichnungsanträge festgelegt. Deshalb könnte sich das definitive Emissionsvolumen auf weniger als **596'135** Aktien belaufen.

Der Preis der Bezugsrechte unterliegt den Schwankungen von Angebot und Nachfrage.

4.4 Zeichnungspreis

Der Bezugspreis beträgt **CHF 150.90** netto pro neue SICAV-Aktie.

Er beruht auf dem Nettoinventarwert des letzten Jahresabschlusses per 30. Juni 2021, berücksichtigt die aufgelaufenen Erträge bis zum 22. Oktober 2021 sowie Nebenkosten (Handänderungssteuer, Notarkosten, Steuern, Gebühren, marktbezogene Maklergebühren, Gebühren usw.) und die geplanten Verkäufe, die im Kap. 5.7 erwähnt sind, die im Immobilienfonds durchschnittlich durch die Anlage des gezahlten Betrages und zuzüglich der Ausgabekommission gemäss §18 des Anlagereglements entstanden sind.

4.5 Ausübung des Bezugsrechts

Jenen Anlegern, die ihre Aktien im offenen Depot bei einer Bank aufbewahren, werden die Bezugsrechte direkt eingebucht. Die Ausübung der Bezugsrechte hat nach den Weisungen der Depotbank zu erfolgen.

4.6 Bezugsrechtshandel

Der Bezugsrechtshandel findet vom 5. bis 13. Oktober 2021 an der SIX Swiss Exchange statt.

4.7 Liberierung

Die Liberierung der neuen Aktien erfolgt am 22. Oktober 2021.

4.8 Verkaufsrestriktionen

USA/US Persons. Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der SICAV-Aktien zu beantragen oder die Aktien in irgendeiner anderen Form in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz dem breiten Publikum anzubieten.

Anleger, die in den USA, Kanada, Japan, Australien, im EWR oder in irgendeinem anderen Land domiziliert sind, wo die SICAV-Aktien nicht angeboten, verkauft, erworben oder geliefert werden dürfen, sind verpflichtet, sich bei einem unabhängigen professionellen Berater und/oder den zuständigen Behörden zu erkundigen, ob sie Fondsanteile zeichnen dürfen und ob sie allenfalls spezifische Formalitäten einhalten müssen.

4.9 Verbriefung

Die Aktien werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheines zu verlangen.

4.10 Dividendenberechtigung

Die neuen Aktien geben ab dem 1. Juli 2020 Anrecht auf die Dividende für das Geschäftsjahr 2020/2021.

4.11 Kotierung

Die neuen Aktien werden am 22. Oktober 2021 unter der Valorenummer 3 362 421 an der SIX Swiss Exchange kotiert. Der Wert der Aktien unterliegt den Schwankungen von Angebot und Nachfrage und kann nach oben (Agio) oder nach unten (Disagio) vom Nettoinventarwert (NIW) abweichen.

5. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DEN PROCIMMO REAL ESTATE SICAV

5.1 Verwendung des Emissionserlöses

Der Emissionserlös wird in erster Linie zur Beschleunigung von Entwicklungsprojekten und zur Wertschöpfung des Immobilienportfolios verwendet, um die Mieterträge zu steigern. Ein Teil des Kapitals wird auch für den Erwerb neuer Gebäude verwendet, die entwickelt werden sollen und ein langfristiges Wachstum der Erträge und des Immobilienbestands sicherstellen.

5.2 Zielmarkt

Der Immobilienmarkt im Allgemeinen kann eine attraktive Anlageklasse sein, die einen guten Schutz des investierten Kapitals und eine stabile Rendite bietet. Aufgrund der weltweiten Staatsverschuldung ist nicht mit einem signifikanten Anstieg der Zinssätze zu rechnen, was zu stabilen Immobilienpreisen und einer Wettbewerbspositionierung von Immobilienwerten im Vergleich zu Obligationen führen sollte.

Gewerbeimmobilien in peripheren Lagen scheinen eine relativ ungenutzte Nische für Immobilienanleger zu sein und bieten nach wie vor interessante Möglichkeiten von Kapitalerträgen.

5.3 Procimmo Real Estate SICAV

Die SICAV ist eine SICAV schweizerischen Rechts der Kategorie «Immobilienfonds», der sich auf die Entwicklung von Gewerbegebäuden mit hohem Kapitalertragspotenzial in der ganzen Schweiz spezialisiert hat.

Sie investiert in kommerzielle Immobilien, hauptsächlich in Gewerbe- und Industrieliegenschaften, und begrenzt ihr Risiko einer globalen Konjunkturabschwächung, indem sie ihren Einsatz nach Sektoren und Regionen diversifiziert. Darüber hinaus verfolgt sie eine Politik der niedrigen Mieten, die es ihr ermöglicht, ihre Rentabilität durch die Besetzung der erworbenen Gebäude zu maximieren.

Die SICAV wird von einem Team engagierter Fachleute geleitet, die jeweils vor Ort anwesend sind, um die technischen und kommerziellen Elemente jedes Grundstücks täglich zu überwachen. Dieses Team beteiligt sich durch ein striktes und proaktives Management an der Wertschöpfung der Immobilien und der Reduktion der Kosten.

Per 30. Juni 2021 wies die SICAV die folgenden Ergebnisse aus:

Gesamtnettovermögen	CHF 782'475'224.81
Gesamtbruttovermögen	CHF 1'143'453'970.00
Nettoinventarwert pro Aktie	CHF 145.85
Ausschüttungsrendite	3.21%
Anlagerendite	7.36%
TER (GAV), (Total Expense Ratio), <i>annualisiert</i>	0.90%
Anzahl Liegenschaften	63
Mietausfallrate	14.47%
Theoretische Mietrendite gemäss DCF-Methode (einschliesslich angefangener Bauten)	6.53%

Fremdfinanzierungsquote	29.77%
Gesamtpformance vom 8.11.2007 bis am 30.06.2021	152.64%

5.4 Entwicklung des NIW in den letzten drei Jahren

Datum	Anteile/Aktien im Umlauf	NAV	Ausschüttung
30.06.2019	5 365 218	138.45	5.40
30.06.2020	5 365 218	141.25	5.40
30.06.2021	5 365 218	145.85	5.40

5.5 Entwicklung der Ausschüttung in den letzten drei Jahren

Datum	Anteile/Aktien im Umlauf	NAV	Ausschüttung
30.06.2019	5 365 218	138.45	5,40
30.06.2020	5 365 218	141.25	5,40
30.06.2021	5 365 218	145.85	5.40

5.6 Kapitalveränderungen in den letzten drei Jahren

Im Juni 2019 gab der damalige Fonds PSCF 536'521 neue Anteile für insgesamt CHF 74'495'940.85 aus.

5.7 Portfolioveränderungen seit dem letzten Jahresabschluss

Ausstehende Terminkäufe am Tag der Veröffentlichung:

Terminkäufe :

- Mont-sur-Rolle, chemin du Carroz
- Villeneuve, Chemin de Pré-Neuf

Geplante Terminkäufe am Tag Veröffentlichung

- Muri, Pilatusstrasse 19
- Kloten, Industriestrasse 30

5.8 Aussichten der SICAV

Die SICAV konzentriert sich auf Projekte zur Wertschöpfung und zusätzlichen Einkommensgenerierung mit dem Ziel, stabile und langfristige Dividenden auszuschütten.

Die aktuelle Kapitalerhöhung wird es ermöglichen, die Entwicklung des Anlagefonds zu beschleunigen, indem einerseits weiterhin in laufende Projekte investiert wird, andererseits aber auch die im Immobilienportfolio identifizierten Entwicklungs- und Verbesserungsprojekte gestartet werden. Diese Projekte werden nach ihrer Fertigstellung die Mieteinnahmen des Anlagefonds erhöhen und eine zusätzliche Diversifikation sicherstellen.

Die SICAV hat die Gelegenheit genutzt, um ein neues Portfolio von zwei Liegenschaften entsprechend der Strategie zu erwerben. Mit diesen beiden neuen Objekten kann sich der aktuelle Mieterspiegel deutlich entwickeln.

Gleichzeitig wird die SICAV ihre Strategie der Rotation des Immobilienbestands fortsetzen, indem sie Geschäfte über neu positionierte, nicht strategische oder kleine Immobilienobjekte durchführt.

6. SONSTIGE DOKUMENTE UND BEILAGEN

Der vorliegende Emissionsprospekt enthält (ab Seite 11) das Anlagereglement (auf Französisch).

Der Jahresbericht per 30. Juni 2021 sowie das Anlagereglement sind Bestandteil dieses Prospekts. Diese Dokumente können kostenlos bei der Fondsleitung bezogen werden (siehe 7.1). In der Vergangenheit erzielte Performances bieten keine Gewähr für die gegenwärtige oder künftige Entwicklung.

7. KONTAKTE

7.1 Fondsleitung

Adresse:	CACEIS (Switzerland) SA, Route de Signy 35, 1260 Nyon, Schweiz
Telefon:	+ 41 (0)58 261 94 00
E-Mail:	LEGAL_CH@caceis.com
Website:	www.caceis.ch

7.2 Depotbank

Adresse:	Banque Cantonale Vaudoise, Banque dépositaire, 180-1436, Postfach 300, 1001 Lausanne, Schweiz
Telefon:	+ 41 (0)21 212 40 82
E-Mail:	luc.byrde@bcv.ch / immo.desk@bcv.ch

7.3 Sachbearbeiterin

Adresse:	Procimmo SA, Rue de Lausanne 64, 1020 Renens, Schweiz
Telefon:	+ 41 (0)21 651 64 30
E-Mail:	invest@procimmo.ch
Website:	www.procimmo.ch

8. VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES PROSPEKTS

Die SICAV übernimmt die volle Verantwortung für den Inhalt des Emissionsprospekts und erklärt, dass gemäss ihrem Wissen die Informationen in diesem Prospekt korrekt und keine wichtigen Tatsachen unerwähnt geblieben sind. Sie bestätigt, dass die Angaben ihres Wissens und nach Vornahme aller angemessenen Abklärungen den Tatsachen entsprechen und dass abgesehen von den in diesem Prospekt gemachten Angaben kein Ereignis eingetreten ist, das die finanzielle Situation der SICAV wesentlich verändern könnte.

Le Mont-sur-Lausanne, 29. September 2021

Die SICAV
Procimmo Real Estate SICAV

Dieses Feld wird absichtlich leer gelassen, siehe nächste Seite.