



## PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art Immobilienfonds für qualifizierte Anleger

### EMISSION NEUER ANTEILE 2021

<b>Zeichnungsfrist:</b>	vom 22. Februar bis 9. März 2021, 12.00 Uhr	
<b>Bezugsverhältnis:</b>	6 bisherige Anteile (6 Bezugsrechte) berechtigen zum Bezug von 1 neuem Anteil des Procimmo Swiss Commercial Fund II	
<b>Zeichnungspreis:</b>	<b>CHF 123.40</b> netto je neuen Anteil	
<b>Liberierung:</b>	16. März 2021	
<b>Fondsleitung:</b>	SOLUFONDS SA, Signy-Avenex	
<b>Depotbank:</b>	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	
<b>Clearing:</b>	Depot bei der Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	
<b>Valorenummer/ISIN:</b>	Anteile:	23539857 / CH0235398572 / PSCF2
	Bezugsrechte:	59958981 / CH0599589816

**Fondsleitung:**

SOLUFONDS

**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.

Dieser Bereich wurde absichtlich leer gelassen. Siehe nächste Seite.

## 1. INHALT

1.	INHALT .....	3
2.	WICHTIGE HINWEISE .....	4
2.1	Inhalt des Emissionsprospekts .....	4
2.2	Keine Empfehlung.....	4
3.	RISIKEN.....	5
4.	VERTRIEBS- UND VERKAUFSEINSCHRÄNKUNGEN – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS 7	
4.1	Im Allgemeinen .....	7
4.2	U.S.A., U.S. persons.....	7
5.	ZEICHNUNGSANGEBOT.....	9
5.1	Ausgegebene Anteile.....	9
5.2	Zeichnungsfrist.....	9
5.3	Bezugsverhältnis.....	9
5.4	Best-Effort-Emission .....	9
5.5	Zeichnungspreis.....	9
5.6	Ausübung des Bezugsrechts .....	9
5.7	Bezugsrechtshandel .....	9
5.8	Liberierung .....	9
5.9	Verkaufsrestriktionen .....	9
5.10	Verbriefung .....	10
5.11	Dividendenberechtigung .....	10
5.12	Force Majeure .....	10
6.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II .....	10
6.1	Verwendung des Emissionserlöses.....	10
6.2	Zielmarkt .....	10
6.3	Informationen über den Procimmo Swiss Commercial Fund II .....	10
6.4	Entwicklung der Ausschüttung in den letzten drei Jahren .....	10
6.5	Entwicklung des NIW in den letzten drei Jahren .....	11
6.6	Kapitalveränderungen in den letzten drei Jahren .....	11
6.7	Portfolioveränderungen seit dem letzten Jahresabschluss .....	11
6.8	Aussichten für den Procimmo Swiss Commercial Fund II.....	11
7.	SONSTIGE DOKUMENTE UND BEILAGEN .....	11
8.	KONTAKTE.....	11
8.1	Fondsleitung .....	11
8.2	Depotbank.....	12
9.	VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES PROSPEKTS.....	12

## **2. WICHTIGE HINWEISE**

### **2.1 Inhalt des Emissionsprospekts**

Weder die Veröffentlichung dieses Emissionsprospekts noch jegliche auf dieser Veröffentlichung gründende Transaktionen bedeuten, dass seit der Drucklegung dieses Emissionsprospekts keine Veränderungen betreffend den Procimmo Swiss Commercial Fund II, ein Immobilienfonds schweizerischen Rechts für qualifizierte Anleger (nachfolgend „PSCF2“), stattgefunden haben oder dass die in diesem Dokument enthaltenen Informationen zu irgendeinem Zeitpunkt nach der Drucklegung dieses Emissionsprospekts vollständig und korrekt sind.

Die zukunftsbezogenen Aussagen dieses Emissionsprospekts enthalten Vorhersagen, Einschätzungen und Prognosen, die sich auf Informationen stützen, über welche die Fondsleitung zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Emissionsprospekts 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 oder die zukünftigen Ergebnisse des PSCF2. Verschiedene Faktoren, Risiken und Ungewissheiten können die in solchen zukunftsgerichteten Aussagen wiedergegebenen Erwartungen erheblich beeinflussen, insbesondere:

1. Zinssatzschwankungen;
2. Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen;
3. Änderungen von Gesetzen, Reglementen oder Praktiken in Kantonen, in denen der PSCF2 tätig ist;
4. Schwankungen an den in- und ausländischen Finanzmärkten;
5. Fluktuationen der Rohstoffpreise;
6. verschiedene Ereignisse wie Seuchen, Krieg und Terroranschläge, die das Konsumentenverhalten erheblich beeinflussen; und
7. 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 Emissionsprospekt 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 PSCF2 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 von diesem Emissionsprospekt abweichende Aussagen zu machen. Sollte es dennoch zur Verbreitung solcher Informationen bzw. zu solchen Aussagen kommen, sind diese als nicht autorisiert zu betrachten.

Für sämtliche Detailinformationen bezüglich des PSCF2 wird auf den kollektivanlagerechtlichen Fondsvertrag mit Anhang in der aktuellen Fassung vom Februar 2020 (sowie ggf. neuere Fassungen) verwiesen. Der aktuellste Fondsvertrag mit Anhang ist bei der Fondsleitung bzw. bei der Depotbank kostenlos erhältlich.

### **2.2 Keine Empfehlung**

Beschliesst ein Anleger, Anteile des PSCF2 zu kaufen oder zu verkaufen, so sollte er seiner Entscheidung seine eigene Analyse des PSCF2 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 Anteile des PSCF2 abzuwägen und sich über die Risiken im Wertschriftenhandel zu informieren, indem er die von der Schweizerischen Bankiervereinigung herausgegebene und revidierte Broschüre „Besondere Risiken im Effektenhandel“ liest (verfügbar unter folgender Internetadresse: <https://www.swissbanking.org>)

### **3. RISIKEN**

#### **Investitionsrisiken**

Der PSCF2 untersteht den Anlegerschutzvorschriften des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Diese Vorschriften können die erwähnten Risiken allenfalls mindern, nicht jedoch ausschliessen.

Anleger, die im Zusammenhang mit dieser Emission den Kauf von Immobilienfondsanteilen des PSCF2 in Erwägung ziehen, sollten die nachstehenden, spezifischen, jedoch nicht abschliessenden Risikofaktoren berücksichtigen. Solche Risiken können einzeln oder in Kombination die Ertragslage des Immobilienfonds und die Bewertung des Fondsvermögens negativ beeinflussen und zu einer Verminderung des Anteilswertes führen.

#### **Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen**

Der PSCF2 investiert vorwiegend in kommerziell genutzten Liegenschaften in der Deutschschweiz. Dadurch ist der Immobilienfonds von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung sowie von allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig. Eine schlechte konjunkturelle Entwicklung kann beispielsweise zu höheren Leerständen bei den vom Immobilienfonds gehaltenen Liegenschaften führen. Als allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen kommen beispielsweise eine generelle wirtschaftliche Abschwächung, Änderungen der Teuerungsrate in der Schweiz oder der Attraktivität der Standortfaktoren der zentralen Wirtschaftsräume der Schweiz im internationalen Vergleich in Frage.

#### **Veränderungen des schweizerischen Immobilienmarkts**

In der Vergangenheit wies der Immobilienmarkt zyklische Strukturen auf. Zyklische Schwankungen von Angebot und Nachfrage können auch in Zukunft sowohl auf dem Mieter- als auch auf dem Eigentümermarkt auftreten. Diese Schwankungen müssen nicht notwendigerweise mit der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung einhergehen, obschon insbesondere die Nachfrage nach Geschäftsliegenschaften u.a. von der Entwicklung der Konjunktur abhängt. Überangebote führen zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise, eine Verknappung des Angebots dagegen zu deren Erhöhung. Teilweise bestehen erhebliche Überkapazitäten bei Büroflächen. Es ist damit zu rechnen, dass das Angebot bei Geschäftsliegenschaften weiter zunehmen wird und es ist nicht auszuschliessen, dass es auch in den für den Immobilienfonds wichtigen Städten zu weiteren Überkapazitäten, mit entsprechendem Druck auf die Preise, kommen könnte. Dies könnte auch negative Auswirkungen für den Immobilienfonds haben. Es können indessen keine zuverlässigen Aussagen zur künftigen Entwicklung des schweizerischen Immobilienmarkts gemacht werden. Zudem ist nicht auszuschliessen, dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach ihrem Standort sehr unterschiedlich erfolgen kann.

#### **Beschränkte Liquidität und Aufbau des Portfolios**

Der schweizerische Immobilienmarkt zeichnet sich speziell bei grösseren Objekten durch eine beschränkte Liquidität aus, was sich negativ auf die Preisgestaltung auswirken kann. Es besteht das Risiko, dass der kurzfristige Kauf bzw. Verkauf grösserer Immobilienbestände je nach Marktlage teilweise nicht oder nur mit entsprechenden Preiszugeständnissen möglich ist.

Die beschränkte Liquidität des Immobilienmarktes kann weiter zur Folge haben, dass der PSCF2 während der Aufbauphase nicht alle Gelder aus dieser Emission umgehend in direkte Immobilienanlagen investieren kann. Die flüssigen Mittel des Fonds können dadurch vorübergehend eine grössere Position in den Büchern darstellen. Dies wiederum kann einen direkten Einfluss auf die Anlagerendite haben.

#### **Zinsentwicklung**

Veränderungen der Kapitalmarktzinsen, insbesondere des Hypothekarzinssatzes, und der Inflation bzw. Inflationserwartungen können einen massgeblichen Einfluss auf den Wert der Immobilien und die Entwicklung der Mieterträge sowie auf die Finanzierungskosten haben. Gemäss Fondsvertrag darf allerdings die maximale Schuldenbelastung im Durchschnitt aller Grundstücke 33.33% der Verkehrswerte nicht übersteigen.

#### **Bewertung der Immobilien**

Die Bewertung von Immobilien ist von zahlreichen Faktoren abhängig und unterliegt nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser Faktoren. Die vom Immobilienfonds per jeweiligen Stichtag festgelegten und von Schätzungsexperten geprüften Werte der Liegenschaften können deshalb von dem bei einem Verkauf der Liegenschaft zu erzielenden Preis abweichen, da sich der Verkaufspreis nach Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs richtet.

Trotz der im Fondsvertrag statuierten Diversifikation des Immobilienportfolios können Veränderungen der Bonitätsrisiken der Mieter, der Leerstandsrisiken sowie der Mietzinsentwicklung und anderer Faktoren einen bedeutsamen Einfluss auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben. Auch wenn nach Möglichkeit längerfristige Mietverträge abgeschlossen werden, existieren keine garantierten Mietzinseinnahmen oder die Gewissheit, auslaufende Verträge mindestens zu den gleichen Bedingungen erneuern zu können.

### **Umweltrisiken**

Der Immobilienfonds prüft die Liegenschaften beim Erwerb auf umweltrelevante Risiken. Bei erkennbaren, umweltrelevanten Belastungen oder Problemen werden entweder die zu erwartenden Kosten in die Kaufpreisberechnung einbezogen, mit dem Verkäufer eine Schadloshaltung vereinbart oder vom Kauf der Liegenschaft Abstand genommen. Die Möglichkeit von unbekanntem, erst später zu Tage tretenden Altlasten kann aber nicht generell ausgeschlossen werden. Diese können zu erheblichen, nicht vorgesehenen Sanierungskosten führen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile.

### **Wettbewerb**

Die sich abzeichnenden Veränderungen in der Bewirtschaftung von Immobilien, insbesondere von Geschäftsimmobiliën (Stichworte: Miete statt Kauf, Ausgliederung von Immobilien und/oder des Immobilienmanagements), könnten zu einem verstärkten Wettbewerb und einem sich bereits abzeichnendem Konzentrationsprozess führen.

Auch die bilateralen Verträge der Schweiz mit der Europäischen Union ("EU") oder ein allfälliger Beitritt der Schweiz zur EU könnten aufgrund der damit einhergehenden Öffnung des Arbeitsmarkts sowie der möglichen teilweisen oder vollständigen Öffnung des schweizerischen Immobilienmarkts für ausländische Investoren zu einer erheblichen Steigerung der Nachfrage führen. Aus heutiger Sicht müssen die möglichen Auswirkungen einer Öffnung des schweizerischen Arbeits- und Immobilienmarktes auf den Wert in der Schweiz gelegener Immobilien als ungewiss bezeichnet werden.

### **Änderungen von Gesetzen oder Vorschriften**

Mögliche zukünftige Änderungen von Gesetzen, sonstigen Vorschriften oder der Praxis von Behörden, insbesondere im Bereich des Steuer-, Miet-, Umweltschutz-, Raumplanungs- und Baurechts und des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller), können einen Einfluss auf Immobilienpreise, Kosten und Erträge und damit auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben.

### **Mögliche Interessenkonflikte**

Obschon die Fondsleitung ausreichend Zeit und Ressourcen zur Erfüllung ihrer Aufgaben einplant und überdies einen Teil ihrer Aufgaben an Dritte delegiert hat, arbeiten die bei der Fondsleitung verantwortlichen Personen nicht ausschliesslich für den PSCF2, sondern auch für andere Immobilienfonds der SOLUFONDS SA. Daraus können Interessenkonflikte resultieren, welche trotz verschiedener interner Massnahmen der Fondsleitung zum Umgang und zur Reduktion von Interessenkonflikten nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.

### **Verträge mit Nahestehenden**

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende stattgefunden hat und dass übrige Geschäfte mit Nahestehenden zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden (Rz. 52 - 53 der Richtlinie für die Immobilienfonds der Asset Management Association AMAS vom 2. April 2008 (Stand 13. September 2016)).

### **Bisherige Wertentwicklung**

Eine Steigerung des Anteilsurses in der Vergangenheit ist kein Indiz für eine entsprechende Entwicklung in der Zukunft.

### **Risiken aufgrund der «best effort»-Emission**

Die Emission wird kommissionsweise («best effort» basis) im Rahmen eines öffentlichen Bezugsangebotes in der Schweiz durchgeführt. Sofern nicht alle neuen Anteile gezeichnet oder platziert werden und in der Folge nicht die maximale Anzahl von Anteilen emittiert wird, wird das Bezugsverhältnis (in Übereinstimmung mit der Fachinformation Ausgabe von Immobilienfondsanteilen der Asset Management Association AMAS vom 25. Mai

2010 (Ausgabe 21. Dezember 2018)) nicht angepasst, weshalb der für die Fondsanteile angebotene Preis (ex Bezugsrecht) rückblickend als nicht angemessen erscheinen könnte. Mit Abschluss der Emission entfällt eine mögliche Beeinflussung des Preises/Kurses durch das Bezugsverhältnis.

## Preisbildung

Die Anteile des PSCF2 werden ausserbörslich gehandelt. Es besteht somit nur ein eingeschränkt liquider Markt, weshalb nicht gewährleistet werden kann, dass die Anteile im ausserbörslichen Markt zum oder über dem Ausgabepreis oder Inventarwert gehandelt werden können. Grössere Preisschwankungen sind jederzeit möglich, insbesondere auch im Falle einer Verschiebung oder Nichtdurchführung dieser Emission.

## 4. VERTRIEBS- UND VERKAUFSEINSCHRÄNKUNGEN – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

### 4.1 Im Allgemeinen

Dieser Emissionsprospekt ist weder ein Verkaufsangebot noch eine Aufforderung zur Unterbreitung eines Zeichnungsangebots für andere Titel als diejenigen, auf welche der Emissionsprospekt sich bezieht. In jenen Fällen, wo ein solches Angebot bzw. eine solche Aufforderung gesetzeswidrig wäre, stellt er auch kein Verkaufsangebot und keine Aufforderung zur Unterbreitung eines Zeichnungsangebots für Anteile des PSCF2 dar. **Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der Anteile des PSCF2 in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zu beantragen oder die Anteile in irgendeiner anderen Form qualifizierten Anlegern in solch einer anderen Rechtsordnung anzubieten.** In bestimmten Rechtsordnungen können die Verbreitung dieses Emissionsprospekts oder das Angebot und der Verkauf von Anteilen des PSCF2 von Gesetzes wegen eingeschränkt oder verboten sein. Die Fondsleitung und die Depotbank fordern alle im Besitz dieses Emissionsprospekts 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 PSCF2 units in any circumstances where such offer or invitation would be unlawful. **No actions have been taken to request the registration or authorisation of the PSCF2 units or to offer or otherwise to qualified investors of the PSCF2 units in any jurisdiction outside of Switzerland.** The distribution of this Prospectus and the offering and sale of PSCF2 funds units in certain jurisdictions may be restricted or prohibited by law. Persons who come into possession of this Prospectus are required by the management company and the custodian bank to inform themselves about and to observe, any such restrictions.

### 4.2 U.S.A., U.S. persons

The PSCF2 has not been and will not be registered in the United States according to the United States Investment Company Act of 1940. Units of PSCF2 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 PSCF2 fund 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 PSCF2 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 PSCF2 is not aimed at such persons, in those cases where the law prohibits this type of offer or solicitation from being made.

Dieser Bereich wurde absichtlich leer gelassen. Siehe nächste Seite.

## **5. ZEICHNUNGSANGEBOT**

### **5.1 Ausgegebene Anteile**

Die SOLUFONDS SA in Signy-Avenex beschloss als Fondsleitung des PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II (nachfolgend „PSCF2“) die Ausgabe nach der «Best-Effort-Emission» von

**höchstens 520'904 neuen Anteilen des Procimmo Swiss Commercial Fund II („PSCF2“).**

Die neuen Anteile werden den bisherigen Anteilsshabern zu folgenden Bedingungen zur Zeichnung angeboten:

### **5.2 Zeichnungsfrist**

Die Zeichnungsfrist läuft vom 22. Februar bis zum 9. März 2021, 12.00 Uhr.

### **5.3 Bezugsverhältnis**

6 bisherige PSCF2-Anteile (6 Bezugsrechte) geben Anrecht zum Bezug von 1 neuem PSCF2-Anteil.

### **5.4 Best-Effort-Emission**

Die Anzahl der neuen Anteile wird von der Fondsleitung nach Ablauf der Zeichnungsfrist auf Grundlage der eingegangenen Zeichnungsanträge festgelegt. Deshalb könnte sich das definitive Emissionsvolumen auf weniger als 520'904 Anteile belaufen.

### **5.5 Zeichnungspreis**

Der Zeichnungspreis beträgt **CHF 123.40** netto pro neuen Anteil des Procimmo Swiss Commercial Fund II.

Der Zeichnungspreis wurde gemäss Fondsvertrag festgelegt. Er beruht auf dem Nettoinventarwert per 30. September 2020 und umfasst das per 16. März 2021 geschätzte Ergebnis sowie die Ausgabekommission, abzüglich der Ausschüttung, die per 15. Januar 2021 erfolgte.

### **5.6 Ausübung des Bezugsrechts**

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

### **5.7 Bezugsrechtshandel**

Die Bezugsrechte können nicht an der SIX Swiss Exchange gehandelt werden. Die Banque Cantonale Vaudoise (Depotbank) steht den Anlegern für den Kauf und Verkauf von Bezugsrechten während der Periode vom 22. Februar bis zum 9. März 2021 zur Verfügung.

Der Einheitspreis der Bezugsrechte wird gemäss folgender Methode festgelegt werden: Sofern am Ende der Zeichnungsfrist die Anzahl der beantragten Rechte grösser ist als die Anzahl der verfügbaren Rechte (d.h. die Anzahl der beantragten Einheiten grösser ist als die Anzahl der verfügbaren Einheiten), wird der Einheitspreis der Zeichnungsrechte wie folgt berechnet: Durchschnitt der vom Fonds während der Zeichnungsperiode berechneten Preise minus Ausgabepreis / 6 \* 1. Wenn der Wert nicht positiv ist, ist der Wert des Rechts gleich Null.

Ist die Anzahl der gezeichneten Anteile geringer als die Anzahl der verfügbaren Anteile, werden die Rechte zu einem zwischen der Fondsleitung und der Depotbank vereinbarten Preis, der Null betragen kann (CHF 0.00), umgetauscht.

In letzter Instanz entscheidet die Fondsleitung über die Festlegung des Bezugsrechtspreises.

### **5.8 Liberierung**

Die Liberierung der neuen Anteile erfolgt am 16. März 2021.

### **5.9 Verkaufsrestriktionen**

USA/US-Personen. Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der PSCF2-Anteile in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zu beantragen oder die Anteile 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 Fondsanteile 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.

## 5.10 Verbriefung

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

## 5.11 Dividendenberechtigung

Die neuen Anteile geben ab dem 1. Oktober 2020 Anrecht auf die Dividende für das Geschäftsjahr 2020/2021 und weitere.

## 5.12 Force Majeure

Die Fondsleitung sowie die Depotbank haben das Recht, jederzeit vor dem Datum der Liberierung aufgrund von Ereignissen nationaler oder internationaler, währungspolitischer, finanzieller, wirtschaftlicher, politischer oder abwicklungstechnischer Natur oder bei Eintreten von Vorkommnissen anderer Art, die den Erfolg des Angebots ernsthaft in Frage stellen würden, die Emission von neuen Anteilen zu verschieben bzw. diese nicht durchzuführen.

# 6. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II

## 6.1 Verwendung des Emissionserlöses

Der Emissionserlös wird im Rahmen der Anlagepolitik des PSCF2 für den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios verwendet. Insbesondere für:

- Ausbau des Portfolios durch Zukäufe neuer Liegenschaften und Investitionen in Projekte;
- Finanzierung der laufenden Projekte;
- Reduktion der Fremdfinanzierungsquote

## 6.2 Zielmarkt

Der Zielmarkt ist der Schweizer Immobilienmarkt mit Investitionsfokus auf kommerziell genutzte Liegenschaften in der Deutschschweiz.

## 6.3 Informationen über den Procimmo Swiss Commercial Fund II

Per 30. September 2020 weist der PSCF2 das folgende Jahresergebnis aus:

Gesamtfondsvermögen	CHF 563'424'748
Nettofondsvermögen	CHF 381'703'870
Nettoinventarwert pro Anteil	CHF 122.13
Ausschüttungsbetrag pro Anteil	CHF 5.20
TER (REF GAV)	0.91%
Anzahl Liegenschaften	34
Anlagerendite	6.49%
Mietzinsausfallquote	15.17%
Fremdfinanzierungsquote	29.42%

## 6.4 Entwicklung der Ausschüttung in den letzten drei Jahren

Die Ausschüttungen haben sich in den letzten drei Jahren wie folgt entwickelt:

Geschäftsjahr bis 30.09.2020: CHF 5.20

Geschäftsjahr bis 30.09.2019: CHF 5.20

Geschäftsjahr bis 30.09.2018: CHF 5.25

## 6.5 Entwicklung des NIW in den letzten drei Jahren

Der NIW hat sich in den letzten drei Jahren wie folgt entwickelt:

30.09.2020: CHF 122.13

30.09.2019: CHF 119.89

30.09.2018: CHF 118.20

## 6.6 Kapitalveränderungen in den letzten drei Jahren

In den letzten drei Jahren haben folgende Kapitalerhöhungen stattgefunden:

März 2020: 455'930 Anteile à CHF 122.04 pro Anteil = CHF 55'641'697.20 Mio.

März 2019: 485'362 Anteile à CHF 120.10 pro Anteil = CHF 58'291'976.20 Mio.

März 2018: 546'033 Anteile à CHF 117.30 pro Anteil = CHF 64'049'670.90 Mio.

## 6.7 Portfolioveränderungen seit dem letzten Jahresabschluss

Seit dem letzten Jahresabschluss per 30.09.2020 bis zur Veröffentlichung dieses Emissionsprospekts wurden folgende Immobilientransaktionen getätigt:

Oktober 2020: Verkauf Gewerbeliegenschaft, Industrie Neuhof 25, 3422 Kirchberg (BE)

## 6.8 Aussichten für den Procimmo Swiss Commercial Fund II

Seit dem 28. Mai 2014 (Datum der Lancierung des PSCF2) wurden insgesamt 3'125'425 Anteile im Wert von CHF 381'703'870 (per 30.09.2020) bei institutionellen und anderen qualifizierten Investoren platziert. Per 31.12.2020 sind 33 Liegenschaften in den Kantonen Aargau, Basel-Land, Bern, Freiburg, Graubünden, Luzern, Schwyz, Solothurn und Zürich im Immobilienbestand.

Derzeit werden verschiedene Akquisitionsprojekte evaluiert. Die Strategie des Fonds ist insbesondere, Immobilien mit Leerständen einzukaufen, diese durch die Vermietung aufzuwerten und dadurch eine Steigerung der Rendite zu realisieren. Die zusätzlichen finanziellen Mittel der Kapitalerhöhung im Umfang von rund CHF 60 Mio. sollen es ermöglichen, Opportunitäten im Immobilienmarkt besser zu nutzen bzw. weitere Käufe voranzutreiben aber auch bestehende Potenziale auszuschöpfen sowie die Fremdfinanzierungsquote zu reduzieren. Der PSCF2 wird weiterhin hauptsächlich in kommerziell genutzte Immobilien, insbesondere Gewerbe- und Industrieliegenschaften, investieren. Im Fokus der Investitionsphilosophie stehen dabei Liegenschaften an gut erreichbaren Standorten in der Deutschschweiz, die nahe an Autobahnen und in wirtschaftsaktiven Gebieten liegen.

In der verfolgten Strategie der Verwalterin von Kollektivvermögen, der Procimmo SA, werden künftig weiterhin «Sale-and-lease-back»-Transaktionen möglich sein, weil das nach Ansicht der Verwalterin von Kollektivvermögen vermehrt den Bedürfnissen von Verkäufern entspricht. Zudem wird im Immobilienportfolio an günstigen Mietverträgen festgehalten.

## 7. SONSTIGE DOKUMENTE UND BEILAGEN

**Der vorliegende Emissionsprospekt enthält (ab Seite 14) den Fondsvertrag mit Anhang (auf Deutsch).**

Der Jahresbericht per 30.09.2020 ist Bestandteil dieses Prospekts. Er wird allen Prospekten beigelegt. Er kann kostenlos bei der Fondsleitung bezogen werden (siehe Abschnitt 8.1). In der Vergangenheit erzielte Performance bietet keine Gewähr für die gegenwärtige oder künftige Entwicklung.

## 8. KONTAKTE

### 8.1 Fondsleitung

<b>Adresse:</b>	SOLUFONDS SA, Rue des Fléchères 7A, 1274 Signy-Avenex
<b>Telefon:</b>	+41 (0)44 368 43 05
<b>Kontaktperson:</b>	Paolo Maiolo
<b>E- Mail:</b>	<a href="mailto:paolo.maiolo@solufonds.com">paolo.maiolo@solufonds.com</a>

## 8.2 Depotbank

<b>Adresse:</b>	Banque Cantonale Vaudoise, Banque dépositaire (180-1436), Postfach 300, 1001 Lausanne, Schweiz
<b>Telefon:</b>	+41 (0)21 212 40 96
<b>Fax:</b>	+41 (0)21 212 16 56
<b>Kontaktperson:</b>	Luc Byrde
<b>E-Mail:</b>	<a href="mailto:immo.desk@bcv.ch">immo.desk@bcv.ch</a>

## 9. VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES PROSPEKTS

SOLUFONDS SA übernimmt die volle Verantwortung für den Inhalt des Emissionsprospekts und erklärt, dass ihres Wissens 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 Emissionsprospekt gemachten Angaben kein Ereignis eingetreten ist, das die finanzielle Situation des PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II wesentlich verändern könnte.

Lausanne, 12. Februar 2021

Die Fondsleitung

**SOLUFONDS SA**

Die Depotbank

**Banque Cantonale Vaudoise**

Dieser Bereich wurde absichtlich leer gelassen. Siehe nächste Seite.