



Procimmo Swiss Commercial Fund II

Fonds de placement de droit suisse, catégorie fonds immobiliers

EMISSION OCTOBRE 2021 DE NOUVELLES PARTS

Période de souscription : Du 16 au 24 septembre 2021, 12h00

Rapport de souscription : 12 anciennes parts (12 droits de souscriptions) donnent le droit de souscrire à 1 nouvelle part Procimmo Swiss Commercial Fund II

Prix de souscription : CHF 125.90 net par nouvelle part

Libération : 1^{er} octobre 2021

Direction de fonds : SOLUFONDS SA, Morges

Banque dépositaire : Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Clearing : SIX SIS, Olten

Numéro de valeur / ISIN : Parts : 23539857 / CH0235398572 / PSCF2

Droits de souscription : 113213264 / CH1132132643

Direction de fonds :

The logo for SOLUFONDS, with 'SOLU' in blue and 'FONDS' in black, underlined.

Banque dépositaire :



Ce prospectus ne constitue pas une recommandation personnalisée pour l'achat ou la vente de cette valeur. Cette valeur ne saurait être vendue dans toute juridiction où cette vente pourrait être illégale. Les risques liés à certaines valeurs ne conviennent pas à tous les investisseurs.

1. SOMMAIRE

1.	SOMMAIRE	2
2.	AVERTISSEMENT IMPORTANT	3
2.1	Contenu du Prospectus	3
2.2	Absence de recommandation	3
3.	RISQUES.....	4
4.	RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION OU DE VENTE – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS	6
4.1	En général	6
4.2	U.S.A., U.S. persons.....	6
5.	OFFRE DE SOUSCRIPTION	8
5.1	Parts émises	8
5.2	Période de souscription	8
5.3	Rapport de souscription	8
5.4	Emission au Best-Effort	8
5.5	Prix de souscription	8
5.6	Exercice du droit de souscription	8
5.7	Négoce des droits de souscription.....	8
5.8	Libération	8
5.9	Restrictions de vente	8
5.10	Livraison des titres	8
5.11	Jouissance	9
5.12	Cotation des parts.....	9
5.13	Force Majeure.....	9
6.	INFORMATIONS GENERALES SUR LE FONDS PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II ...	9
6.1	Destination du produit de l'émission	9
6.2	Marché immobilier cible	9
6.3	PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II	9
6.4	Evolution de la distribution durant les 3 dernières années	9
6.5	Evolution de la VNI durant les 3 dernières années.....	9
6.6	Modifications de capital durant les 3 dernières années.....	10
6.7	Modifications de portefeuille depuis la dernière clôture d'exercice.....	10
6.8	Perspectives du Fonds Procimmo Swiss Commercial Fund II	10
7.	AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES	11
8.	CONTACTS	11
8.1	Direction de fonds	11
8.2	Banque dépositaire	11
9.	RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS	11

2. AVERTISSEMENT IMPORTANT

2.1 Contenu du Prospectus

Ni la publication de ce prospectus ni aucune transaction fondée sur cette publication n'impliquent qu'il n'y aurait pas eu de changements relatifs au fonds Procimmo Swiss Commercial Fund II, fonds de placement de droit suisse de la catégorie fonds immobiliers (ci-après : « PSCF2 ») depuis la date de rédaction du présent prospectus, ou que les informations contenues dans ce document sont complètes et correctes à n'importe quel moment ultérieur à l'émission de ce prospectus.

Les déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus renferment des prévisions, des estimations et des projections qui se fondent sur les informations dont la direction de fonds dispose au jour de la rédaction du présent prospectus. Les déclarations qui ont trait à des événements futurs reflètent les vues et prévisions actuelles de la direction de fonds. Elles ne constituent pas des faits historiques et n'expriment aucune garantie sur la situation financière, les activités commerciales, les résultats ou les performances futures du Fonds PSCF2. Divers facteurs, risques ou incertitudes peuvent affecter de manière substantielle les attentes reflétées dans ces déclarations sur l'avenir, notamment :

1. des fluctuations des taux d'intérêt ;
2. des changements dans les conditions économiques ;
3. des changements législatifs, réglementaires ou de pratique dans les cantons où le fonds PSCF2 est actif ;
4. une instabilité sur les marchés financiers domestiques et étrangers ;
5. des fluctuations dans les cours des matières premières ;
6. une influence majeure sur le comportement des consommateurs résultant d'événements divers tels que maladies contagieuses, actes de guerre ou attaques terroristes ; et
7. des changements affectant les conditions générales politiques, économiques, commerciales, financières, monétaires et boursières.

Des termes tels que « penser », « s'attendre », « anticiper », « avoir l'intention de », « planifier », « prévoir », « estimer », « projeter », « pouvoir » et « seraient susceptibles de » ainsi que toute déclinaison de ces termes peuvent permettre notamment d'identifier les déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus. De telles déclarations peuvent cependant également ne pas être désignées expressément par de tels termes.

La direction de fonds et la banque dépositaire n'assument aucune obligation de mise à jour des déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus même si de nouvelles informations, de nouveaux événements ou d'autres circonstances les rendent incorrectes ou incomplètes. Toute déclaration sur l'avenir écrite ou orale subséquente attribuable au Fonds PSCF2 doit être considérée dans son intégralité sous l'angle des facteurs susmentionnés.

Personne n'a été autorisé par la direction de fonds à divulguer des informations ou à faire d'autres affirmations que celles contenues dans ce prospectus et, dans le cas où de telles informations sont divulguées ou de telles affirmations ont été faites, elles ne doivent pas être considérées comme autorisées.

Pour toute information détaillée au sujet du PSCF2, il est renvoyé au contrat de fonds avec annexe dans sa version actuelle de mars 2021 (ainsi qu'une éventuelle version plus actuelle). Le contrat de fonds avec annexe dans sa version la plus actuelle peut être obtenu gratuitement auprès de la direction de fonds ou auprès de la banque dépositaire.

2.2 Absence de recommandation

Lorsqu'un investisseur décide d'acquérir ou de vendre des parts du fonds PSCF2, il doit se fonder sur sa propre analyse relative à celui-ci, y compris les avantages et les risques que cela implique. L'investisseur est notamment invité, avant toute opération, à procéder à un examen spécifique de son profil de risque, à examiner les risques spécifiques aux parts du fonds PSCF2 et à se renseigner sur les risques inhérents, notamment en consultant la brochure « Risques particuliers dans le négoce de titres » émise et révisée par l'Association suisse des banquiers (qui est disponible à l'adresse internet suivante : <https://www.swissbanking.org>).

3. RISQUES

Risques d'investissement

Le fonds PSCF2 est soumis aux dispositions légales protégeant les investisseurs inscrits dans la loi fédérale du 23 juin 2006 sur les placements collectifs de capitaux (LPCC). Ces dispositions peuvent tout au plus réduire les risques mentionnés, sans néanmoins les exclure.

Les investisseurs qui envisagent d'acheter des parts du PSCF2 dans le cadre de cette émission, doivent tenir compte notamment des facteurs de risque spécifiques, non exhaustifs, énoncés ci-dessous. De tels risques peuvent, seuls ou en combinaison, influencer négativement les revenus et les estimations de la fortune du fonds, et conduire à une diminution de la valeur des parts.

Dépendance liée aux développements conjoncturels

Le fonds PSCF2 investit principalement dans des immeubles commerciaux dans la Suisse alémanique. Il dépend ainsi du développement conjoncturel ainsi que des conditions cadres économiques générales. Une mauvaise évolution conjoncturelle peut par exemple conduire à ce qu'un grand nombre d'immeubles détenus par le fonds demeure vacant. Sont considérées comme conditions cadres économiques générales, un affaiblissement économique global, les modifications des taux du renchérissement en Suisse ou de l'attractivité des facteurs liés aux sites des espaces économiques centraux de la Suisse en comparaison internationale.

Modifications du marché suisse de l'immobilier

Par le passé, le marché immobilier se caractérisait par une évolution cyclique. Des oscillations cycliques de l'offre et de la demande peuvent, à l'avenir également, apparaître sur le marché tant des locataires que sur celui des propriétaires. Ces fluctuations ne sont pas nécessairement liées à l'évolution conjoncturelle générale. Une offre excédentaire peut conduire à une réduction des revenus locatifs ainsi que des prix des immeubles alors qu'une raréfaction de l'offre peut déboucher sur leur hausse. Aussi n'est-il pas possible d'établir des prévisions fiables sur l'évolution future du marché suisse de l'immobilier. En outre, on ne saurait exclure que le développement de la valeur des immeubles s'effectue de manière très différenciée selon l'emplacement de ceux-ci.

Liquidité restreinte

Le marché suisse de l'immobilier se caractérise en général par une liquidité réduite qui peut être plus ou moins significative et avoir des effets négatifs sur le développement des prix. En raison de la liquidité restreinte, il existe en outre le risque qu'en particulier un achat ou une vente à court terme d'immeubles, d'objets ou de parcs immobiliers de grande envergure ne puissent, du fait de conditions et/ou d'une situation de marché défavorables, pas être réalisés ou alors uniquement moyennant des concessions sur les prix.

Évolution des taux / de l'inflation

Des changements de taux d'intérêts, en particulier les taux hypothécaires ainsi que l'inflation et/ou les expectatives d'inflation, peuvent avoir une influence déterminante sur la valeur et le prix des immeubles ainsi que sur l'évolution des revenus locatifs et sur les coûts de financement. Toutefois, conformément au contrat de fonds, le poids maximal de la dette ne doit pas dépasser en moyenne 33,33% de la valeur vénale de tous les immeubles.

Évaluation des immeubles

L'évaluation des immeubles dépend d'un grand nombre de facteurs (p. ex. évolution des loyers, risques de solvabilité des locataires, risques de vacance) et notamment d'une certaine appréciation subjective de ces divers facteurs. Les valeurs des immeubles, arrêtées par le fonds à une date de référence donnée et vérifiées par les experts indépendants chargés des estimations, peuvent donc diverger du prix de vente réalisé, puisque ce dernier est déterminé en fonction de l'offre et de la demande au moment de la vente.

Malgré la diversification du portefeuille immobilier fixé dans le contrat de fonds, il se peut que des modifications de la solvabilité des locataires, des risques d'avoir des locaux vides, le développement des intérêts sur les loyers et d'autres facteurs aient une influence significative sur l'évaluation des actifs du fonds et de ses parts.

Risques liés à l'environnement

La direction du fonds examine les immeubles et projets lors de l'acquisition en vue d'identifier les risques en matière d'environnement. Si des nuisances ou des problèmes reconnaissables et importants sur le plan de l'environnement sont constatés, ceux-ci sont pris en compte dans le calcul des coûts prévisibles et répercutés sur

le prix de vente de l'immeuble. Ils font généralement l'objet d'une convention avec le vendeur, selon laquelle ce dernier libère le fonds de toute responsabilité au cas où des dommages surviendraient ou entraînent la renonciation à l'achat du bien immobilier. L'éventualité que des sites contaminés non identifiés à ce jour soient découverts ultérieurement ne peut toutefois pas être exclue. L'existence de tels sites peut occasionner des coûts d'assainissement imprévus considérables se répercutant sur l'évaluation de la fortune du fonds et de celle des parts.

Concurrence

Des éventuels changements au sein du secteur immobilier, notamment des immeubles commerciaux (par ex. location au lieu d'achat, externalisation des immeubles et/ou de l'administration immobilière) peuvent conduire à une concurrence augmentée ainsi qu'un processus de concentration qui parfois s'annonce déjà.

Les accords bilatéraux avec l'Union Européenne (« UE ») ainsi qu'une éventuelle adhésion de la Suisse à l'UE et par conséquent l'ouverture du marché du travail ainsi que l'ouverture potentielle du marché immobilier pour des investisseurs étrangers pourraient largement augmenter la demande pour des immeubles Suisses. Partant, en date d'aujourd'hui les conséquences d'une éventuelle ouverture du marché de travail et du marché immobilier sur les évaluations des immeubles doivent être considérés comme incertaines.

Modifications des lois ou des réglementations

D'éventuelles modifications ultérieures des lois, des autres dispositions ou de la pratique des autorités, en particulier dans les domaines du droit fiscal, du droit du bail, de la protection de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de la construction ainsi que d'éventuelles modification de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE), peuvent avoir une influence sur les prix immobiliers, sur les coûts et les revenus et par conséquent sur l'évaluation de la fortune du fonds et des parts.

Conflits d'intérêts éventuels

Les collaborateurs de SOLUFONDS SA responsables de ce fonds travaillent également pour d'autres fonds immobiliers et d'autres véhicules de placements de SOLUFONDS SA et de prestataires tiers. Il peut en résulter des conflits d'intérêts. Des conflits d'intérêts peuvent également survenir au niveau de la direction du fonds et de ses mandataires. Bien que la direction du fonds et ses mandataires aient pris des mesures internes pour identifier, réduire et maîtriser ces conflits d'intérêts potentiels, ceux-ci ne peuvent être totalement exclus.

Contrats avec personnes proches

La direction de fonds assure de ne pas avoir transféré d'immeubles à des personnes qualifiées de personnes proches et que tous affaires en relation avec des personnes proches ont été conclus aux conditions du marché (voir note 52 de la Directive pour les fonds immobiliers de la Asset Management Association Switzerland AMAS du 2 avril 2008 (état du 13 septembre 2016)).

Évolution passée des valeurs

Une hausse du cours des parts dans le passé ne constitue pas un indice pour une évolution correspondante dans le futur.

Risques résultant de l'émission « best effort »

L'émission sera réalisée par commission (sur une base « best effort ») dans le cadre d'une offre publique de souscription en Suisse. Si toutes les nouvelles parts ne peuvent être souscrites ou placées et donc par la suite le nombre maximal de parts ne peut être émis, le rapport de souscription n'est pas adapté (conformément à l'Information spécialisée Émission de parts de fonds immobiliers de la Asset Management Association Switzerland AMAS du 25 mai 2010 (édition du 21 décembre 2018)). Dès lors, le prix proposé pour les parts (ex droit de souscription) pourrait a posteriori apparaître comme inapproprié. Avec la conclusion de l'émission, il n'y a plus aucun moyen d'influencer le prix/cours par le rapport de souscription.

Fixation du prix

Bien que les parts du PSCF2 soient négociées en bourse, il n'y a aucune certitude qu'un marché suffisamment liquide existera toujours pour les parts. Une liquidité insuffisante peut influencer de manière négative la négociation et le cours des parts et ainsi conduire à une volatilité accrue des cours. Il ne peut être garanti que les parts soient négociées à un prix égal ou supérieur au prix d'émission ou à la valeur d'inventaire ; dans certaines circonstances,

le cours des parts peut fortement diverger de la valeur nette d'inventaire des parts. De grandes fluctuations de prix sont possibles en tout temps, en particulier en cas d'ajournement ou d'échec de cette émission.

4. RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION OU DE VENTE – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

4.1 En général

Ce prospectus ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscrire à des valeurs autres que celles auxquelles il se réfère. Il ne constitue pas non plus une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscrire à des parts du Fonds PSCF2 dans des circonstances où une telle offre ou sollicitation serait illégale. **Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les parts du fonds PSCF2 ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des valeurs dans d'autres juridictions qu'en Suisse.** La distribution de ce prospectus, l'offre et la vente des parts du fonds PSCF2 peuvent être limitées ou interdites par la loi dans certaines juridictions. La direction de fonds et la banque dépositaire demandent aux personnes qui sont entrées en possession de ce prospectus de se renseigner sur l'existence de telles interdictions dans leur juridiction et de se conformer à celles-ci.

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 investors of the PSCF2 units in any jurisdiction outside of Switzerland.** The distribution of this Prospectus and the offering and sale of PSCF2 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 Fund 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 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 Fund 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 Fund is not aimed at such persons, in those cases where the law prohibits this type of offer or solicitation from being made.

Cet espace est laissé volontairement vide, voir page suivante.

5. OFFRE DE SOUSCRIPTION

5.1 Parts émises

SOLUFONDS SA à Morges, agissant en tant que direction du Fonds PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II (ci-après "PSCF2") a décidé de procéder à l'émission « best effort » de

au maximum 303'860 parts Procimmo Swiss Commercial Fund II („PSCF2“).

Les nouvelles parts sont offertes en souscription aux actuels détenteurs de parts selon les modalités suivantes :

5.2 Période de souscription

La période de souscription court du 16 au 24 septembre 2021, 12h00.

5.3 Rapport de souscription

12 parts actuelles PSCF2 (12 droits de souscription) donnent le droit de souscrire à 1 nouvelle part du fonds PSCF2.

5.4 Emission au Best-Effort

Le nombre de nouvelles parts émises sera fixé par la direction de fonds après l'expiration du délai de souscription en fonction des souscriptions reçues. Le total définitif de l'émission pourra par conséquent être inférieur à 303'860.

5.5 Prix de souscription

Le prix de souscription est de **CHF 125.90** net par nouvelle part PSCF2.

Le prix de souscription a été fixé conformément au contrat de fonds. Il est basé sur la valeur nette d'inventaire au 31 mars 2021 et il comprend le résultat estimé au 1^{er} octobre 2021 ainsi que les frais accessoires et la commission d'émission.

5.6 Exercice du droit de souscription

Pour les investisseurs dont les parts sont conservées en dépôt ouvert auprès d'une banque, les droits de souscription sont portés en compte directement. L'exercice du droit de souscription doit se faire selon les instructions de la banque dépositaire.

5.7 Négocier des droits de souscription

Les droits de souscription seront négociés à SIX Swiss Exchange du 16 au 22 septembre 2021.

5.8 Libération

La libération des nouvelles parts aura lieu le 1^{er} octobre 2021.

5.9 Restrictions de vente

USA / U.S. Persons. Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les parts PSCF2 ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des parts dans d'autres juridictions qu'en Suisse.

Il est de la responsabilité exclusive de l'investisseur qui réside aux USA, du Canada, au Japon, en Australie ou dans l'EEE ou dans tout autre pays où les parts offertes ne peuvent être proposées, vendues, acquises ou livrées, de se renseigner auprès d'un conseiller professionnel indépendant ou des autorités compétentes s'il peut participer à l'opération demandée, respectivement d'obtenir des renseignements supplémentaires pour d'éventuelles formalités spécifiques à respecter.

5.10 Livraison des titres

Les parts ne sont pas émises physiquement, mais portées en compte.

5.11 Jouissance

Les nouvelles parts donnent droit au dividende à compter du 1^{er} octobre 2020, pour l'exercice social 2020/2021 et suivants.

5.12 Cotation des parts

Les nouvelles parts seront cotées dès le 1^{er} octobre 2021 à la SIX Swiss Exchange sous le N° de valeur 23 539 857. La valeur des parts est soumise aux fluctuations en raison des offres et demandes et peut s'écarter à la hausse (agio) ou à la baisse (disagio) de la valeur d'inventaire (VNI).

5.13 Force Majeure

La direction du fonds ainsi que le banque dépositaire se réservent le droit en tout temps jusqu'au jour de la libération d'ajourner voire de renoncer à l'émission de nouvelles parts du fonds en cas d'événements marquants monétaires, financiers, économiques, politiques, évolutifs ou de tous autres incidents de nature nationale ou internationale qui remettraient gravement en cause le succès de la présente émission.

6. INFORMATIONS GENERALES SUR LE FONDS PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II

6.1 Destination du produit de l'émission

La destination du produit de l'émission sera utilisée dans le cadre de la politique d'investissement du PSCF2 pour l'expansion du portefeuille du fonds, notamment s'agissant de :

- L'expansion du portefeuille à travers l'achat de nouveaux immeubles et d'investissements dans des projets ;
- Le financement de projets en cours ;
- La réduction du taux d'endettement.

6.2 Marché immobilier cible

Le marché cible est le marché immobilier suisse, avec un accent sur l'investissement dans des immeubles commerciaux en Suisse alémanique.

6.3 PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II

Au 30 septembre 2020, le fonds PSCF2 affiche le résultat annuel suivant :

Fortune brute totale	CHF 563'424'748
Fortune nette	CHF 381'703'870
VNI par part	CHF 122.13
Rendement distribué de l'exercice	CHF 5.20
TER (REF GAV)	0.91%
Nombre d'immeubles	34
Rendement de placement	6.49%
Taux de perte sur loyers	15.17%
Coefficient d'endettement	29.42%

6.4 Evolution de la distribution durant les 3 dernières années

Les distributions ont évolué comme suit au cours des trois dernières années :

30.09.2020 : CHF 5.20
30.09.2019 : CHF 5.20
30.09.2018 : CHF 5.25

6.5 Evolution de la VNI durant les 3 dernières années

La VNI a évolué comme suit au cours des trois dernières années :

Exercice social jusqu'au 30.09.2020 : CHF 122.13
Exercice social jusqu'au 30.09.2019 : CHF 119.89
Exercice social jusqu'au 30.09.2018 : CHF 118.20

6.6 Modifications de capital durant les 3 dernières années

Les augmentations de capital suivantes ont eu lieu au cours des trois dernières années :

Mars 2021: 520'904 parts CHF 123.40 par part = CHF 64'279'553.60 Mio.
Mars 2020 : 455'930 parts CHF 122.04 par part = CHF 55'641'697.20 Mio.
Mars 2019 : 485'362 parts CHF 120.10 par part = CHF 58'291'976.20 Mio.

6.7 Modifications de portefeuille depuis la dernière clôture d'exercice

Depuis la dernière clôture d'exercice au 30 septembre 2020 jusqu'à la publication du présent prospectus d'émission, les transactions immobilières suivantes ont eu lieu :

Octobre 2020 : Vente d'une propriété commerciale, Industrie Neuhof 25, 3422 Kirchberg (BE)
Avril 2021: Achat d'une propriété commerciale, Gewerbestrasse 2 und 6, 4105 Biel-Benken (BL)
September 2021: Achat d'une propriété de bureaux, Schützenstrasse 1, 8800 Thalwil (ZH)

6.8 Perspectives du Fonds Procimmo Swiss Commercial Fund II

Depuis le 28 mai 2014 (date de lancement du PSCF2), ont été placés au total 3'646'329 parts d'une valeur de CHF 439'246'372 (au 31.03.2021) auprès d'investisseurs institutionnels privés et qualifiés. Le 24 mars 2021, le fonds immobilier a été ouvert à tous les investisseurs et coté à la bourse suisse SIX Swiss Exchange. Au 30.09.2021, le portefeuille immobilier comprend 35 propriétés dans les cantons d'Argovie, de Bâle-Campagne, de Berne, de Fribourg, des Grisons, de Lucerne, de Schwyz, de Soleure et de Zurich. Trois autres immeubles dans le canton de Zoug ont déjà été acquises, mais ne seront ajoutés au portefeuille qu'au prochain exercice financier.

Actuellement, divers projets d'acquisition sont en cours d'évaluation. La stratégie du fonds est notamment d'acheter des biens immobiliers vacants et de les réévaluer par location, réalisant ainsi une augmentation du rendement. Les ressources financières supplémentaires d'environ CHF 38 millions pour l'augmentation de capital devraient permettre de mieux exploiter les opportunités sur le marché immobilier et de promouvoir de nouveaux achats, mais aussi de développer le potentiel existant et de réduire le coefficient d'endettement. PSCF2 continuera à investir principalement dans l'immobilier commercial, en particulier dans les propriétés entreprises et industrielles. La philosophie d'investissement se concentre sur les propriétés dans des endroits facilement accessibles, situées à proximité des autoroutes et des zones économiquement actives.

La stratégie de fonds poursuivie par le gestionnaire d'actifs, Procimmo SA, continuera à permettre des opérations « Sale-and-lease-back » car de l'avis du gestionnaire d'actifs, cela répond de plus en plus aux besoins des vendeurs. De plus, le portefeuille immobilier est maintenu sur des baux favorables.

En outre, le gestionnaire de fortune collective est en train d'élaboration d'une stratégie sur le thème «Environment, Social, Governance» (ESG). Cette stratégie doit notamment prendre en compte de manière optimale les aspects de durabilité en matière d'environnement et d'atteindre des objectifs concrets pour réduire les émissions de CO2 et la consommation énergétique. En ce qui concerne le Procimmo Swiss Commercial Fund II, il s'agit essentiellement de remplacer les installations de chauffage en fin de vie et d'installer des équipements photovoltaïques sur le toit des immeubles. En outre, lors de nouveaux projets de construction, le recours aux énergies renouvelables sera toujours examiné et effectivement réalisé à chaque fois que ce sera faisable et pertinent d'un point de vue économique. En ce qui concerne les acquisitions, l'attention sera portée sur la réduction d'achats d'immeubles disposant d'installations de chauffage à énergie fossile, respectivement sur le changement après un certain temps des installations de ce type d'immeubles vers des énergies renouvelables.

7. AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES

Le présent prospectus d'émission contient (dès la page 12) le Contrat de fonds intégré, en allemand.

Le rapport semestriel au 31 mars 2021 fait partie intégrante du présent prospectus. Il est joint à chaque prospectus délivré. Il peut être obtenu gratuitement auprès de la direction de fonds (voir ci-après sous chiffre 8.1). Les performances antérieures ne garantissent pas une évolution actuelle ou future.

8. CONTACTS

8.1 Direction de fonds

Adresse postale :	SOLUFONDS SA, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges, Suisse
Téléphone :	+41 (0)44 368 43 05
Personne de contact :	Paolo Maiolo
Email :	paolo.maiolo@solufonds.com

8.2 Banque dépositaire

Adresse postale :	Banque Cantonale Vaudoise, Banque dépositaire (180-1436), case postale 300, 1001 Lausanne, Suisse
Téléphone :	+41 (0)21 212 40 96
Télécopieur :	+41 (0)21 212 16 56
Personne de contact :	Luc Byrde
Email :	immo.desk@bcv.ch

9. RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS

SOLUFONDS SA assume toute responsabilité découlant du contenu du prospectus d'émission et déclare qu'à sa connaissance, les informations figurant dans ce prospectus sont exactes et qu'aucun fait important n'a été omis. Elle certifie qu'à sa connaissance et après avoir effectué toutes les recherches raisonnables, les indications sont conformes à la réalité et qu'hormis les indications figurant dans ce prospectus, aucun fait susceptible de modifier de manière significative la situation financière du Fonds PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II n'est intervenu.

Lausanne, le 10 septembre 2021

La direction de fonds

SOLUFONDS SA

La Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise