

Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006

Procimmo Real Estate SICAV

Investmentgesellschaft mit variablem Kapital nach schweizerischem Recht, der Art "Immobilienfonds"

Vereinigungsplan

Procimmo Real Estate SICAV, Renens ("Procimmo Real Estate SICAV" oder die "**Immobilien-SICAV**") sowie Solutions & Funds SA, Morges, als Fondsleitung im Sinne von Art. 51 Abs. 5 KAG und Art. 51 KKV der Immobilien-SICAV, informieren die Aktionäre der Immobilien-SICAV über die Vereinigung der Anlegerteilvermögen Swiss Commercial Fund (das "**übernehmende Teilvermögen**") und Swiss Commercial Fund II (das "**übernommene Teilvermögen**" und zusammen mit dem übernehmenden Teilvermögen die "**Teilvermögen**"), nach der Zustimmung der Generalversammlung der Immobilien-SICAV und der Genehmigung der FINMA, gemäss Art. 95 Abs. 1 lit. a KAG, Art. 114 und 115 KKV sowie § 24 des Anlagereglements und legen nachfolgend den Vereinigungsplan mit allen erforderlichen Angaben vor.

1. Gründe und Ziele der Vereinigung

Ziel der Vereinigung der beiden Teilvermögen ist es, die Sichtbarkeit von Gewerbe-, Industrie- und Logistikimmobilien bei potenziellen und bestehenden Investoren zu erhöhen und mehr Schlagkraft auf dem Immobilienmarkt zu generieren: Durch die Vereinigung wird ein professionell verwaltetes Immobilienportfolio von rund CHF 2 Milliarden künftig einem breiten Aktionärskreis offen stehen. Die geplante Vereinigung soll zudem eine breitere Risikodiversifikation für die Aktionäre ermöglichen.

Das zusammengeführte Portfolio wird das grösste Portfolio von Immobilien in den Bereichen Gewerbe, Industrie und Logistik in der Schweiz sein. Die Grösse des Portfolios wird die Durchführung grösserer und leichter realisierbarer Entwicklungsprojekte sowie den Erwerb neuer Immobilien ermöglichen. Das neue Volumen des fusionierten Mieterspiegels wird die Möglichkeit bieten, höhere Investitionen zu tätigen und gleichzeitig die Mieterrisiken zu mindern. Darüber hinaus erwartet der Fondsmanager durch die Zusammenlegung der Portfolios erhebliche Synergieeffekte, die sich insbesondere in einer schrittweisen Reduzierung der Kosten für die Anleger niederschlagen wird.

2. Datum der Vereinigung

31. Oktober 2023 (Vollzug des Zusammenschlusses am 31. Oktober 2023 rückwirkend und auf der Grundlage der Werte vom 30. Juni 2023).

3. Folgen der Vereinigung

Zum Zwecke der Vereinigung der beiden Teilvermögen bewertet die Fondsleitung das Vermögen der Teilvermögen per 30. Juni 2023, berechnet das Umtauschverhältnis und überträgt buchhalterisch die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des übernommenen Teilvermögens auf der Grundlage der Werte per 30. Juni 2023 per 31. Oktober 2023 auf das übernehmende Teilvermögen. Die Anleger des übernommenen Teilvermögens erhalten für einen entsprechenden Betrag Aktien des übernehmenden Teilvermögens. Im Zeitpunkt der Vereinigung wird der übernommene Teilvermögen ohne Liquidation aufgelöst.

Die Immobilien-SICAV und die Fondsleitung informieren die Anleger der Teilvermögen im Zusammenhang mit der Vereinigung über folgende Punkte:

4. Darstellung der Agios der Teilvermögen in Bezug auf die letzten zwölf Monate

	Swiss Commercial Fund II (übernommene Teilvermögen)	Swiss Commercial Fund (übernehmende Teilvermögen)
31.07.2022	0.65%	5.73%
31.08.2022	3.78%	2.00%
30.09.2022	-1.37%	-1.73%
31.10.2022	-5.65%	-6.95%
30.11.2022	-2.98%	-5.12%
31.12.2022	-0.72%	-6.15%
31.01.2023	-7.03%	-5.47%
28.02.2023	-6.38%	-6.15%
31.03.2023	-2.70%	-6.70%
30.04.2023	-2.86%	-3.77%
31.05.2023	-2.37%	-2.07%
30.06.2023	-10.19%	-9.29%

5. Sonstige Informationen über die Teilvermögen

Informationen per letzten Abschlusses	Swiss Commercial Fund II	Swiss Commercial Fund
Datum des letzten Abschlusses	30.06.2023	30.06.2023
Anzahl der Immobilien:	43	61
Art der Immobilien:		
- Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften	41	56
- Gemischte Bauten	0	1
- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	2	4
Geografische Verteilung		
Genfersee Region	0.00%	78.63%
Mittelland	9.12%	14.71%
Zürich	29.89%	3.67%
Zentralschweiz	24.92%	0.00%
Nordwestschweiz	25.33%	1.90%
Ostschweiz	10.74%	1.09%
Total	100%	100%

6. Einhaltung der Bedingungen für die Vereinigung gemäss § 24 des Anlagereglements

Die anwendbaren Bedingungen, um gemäss § 24 des Anlagereglements eine Umschichtung vornehmen zu können, sind erfüllt:

a) Möglichkeit gemäss den Statuten

Die Statuten und das Anlagereglement der Procimmo Real Estate SICAV sehen in Art. 38 der Statuten bzw. in § 24 des Anlagereglements die Möglichkeit der Vereinigung vor.

b) Angleichung der auf die Teilvermögen anwendbaren Bestimmungen

Die Teilvermögen stimmen in Bezug auf die folgenden Bestimmungen gemäss dem Anlagereglement der Immobilien-SICAV in allen Punkten überein:

- Anlagepolitik, Anlagetechniken, Risikoverteilung und Anlagerisiken;
- Verwendung des Gewinns und der Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Vermögenswerten und Rechten;
- Art, Höhe und Berechnungsweise aller Vergütungen, Ausgabe- und Rücknahmekommissionen sowie Nebenkosten für den Kauf und Verkauf von Anlagen (Courtage, Honorare und Gebühren), die dem Vermögen des Teilvermögens belastet oder den Aktionären belastet werden können;
- Bedingungen für Rücknahmen; und
- Dauer des Reglements und Bedingungen für die Auflösung.

Darüber hinaus sind die Teilvermögen nicht in Aktienklassen unterteilt und die Teilvermögen haben die gleiche Rechnungseinheit, nämlich den Schweizer Franken.

7. Bewertung des Vermögens der Teilvermögen, Berechnung des Umtauschverhältnisses und Übernahme von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten

Die Methoden zur Bewertung des Vermögens der Teilvermögen stimmen überein. Für beide Teilvermögen erfolgt die Schätzung des Verkehrswertes nach der Discounted Cash Flow (DCF) Methode. Die Berechnung des Umtauschverhältnisses sowie die Übertragung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des übernommenen Teilvermögens auf das übernehmende Teilvermögen erfolgt am 31. Oktober 2023, basierend auf dem Nettoinventarwert (nach Ausschüttung) vom 30. Juni 2023.

Die Anlegeraktionäre des übernommenen Teilvermögen erhalten für jede von ihnen gehaltene Aktie des übernommenen Teilvermögen **0.8347** Aktien des übernehmenden Teilvermögen, die dem Ex-Dividende-NAV des übernommenen Teilvermögen entsprechen. Die Aktien werden auf eine ganze Einheit gerundet.

Die Aktien der Teilvermögen werden nicht in Form von Wertpapieren ausgegeben, sondern verbucht. Die Aktien des übernommenen Teilvermögen werden automatisch buchhalterisch auf der Grundlage des Umtauschverhältnisses übertragen. Eventuelle Aktienbruchteile, die sich gegebenenfalls aus der Zusammenlegung ergeben, werden in bar ausgezahlt. Die Übernahme erfolgt gebührenfrei zum Nettoinventarwert ex Dividende, der am 30. Juni 2023 berechnet wird. Der Umtausch von Aktien des übernommenen Teilvermögen in Aktien des übernehmenden Teilvermögen erfolgt für die Anlegeraktionäre des übernommenen Teilvermögen ohne Kosten.

8. Kosten

Die Vereinigung ist weder für die Teilvermögen noch für die Anlegeraktionäre mit Kosten verbunden. Die Bestimmungen von § 19 Ziff. 6 lit. b, d und e des Anlagereglements der Immobilien-SICAV bleiben vorbehalten. Die Immobilien-SICAV sowie die Fondsleitung und die Depotbank haben Anspruch auf Rückerstattung der von der Aufsichtsbehörde erhobenen Abgaben, der Honorare der Prüfgesellschaft

sowie der Honorare von Rechts- und Steuerberatern im Zusammenhang mit der Vereinigung der Teilvermögen.

9. Abschluss der Vereinigung

Nach erfolgter Vereinigung der Teilvermögen wird die Immobilien-SICAV die FINMA unverzüglich über den Abschluss der Vereinigung informieren und den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft über die ordnungsgemässe Durchführung der Transaktion sowie den Umtauschbericht im Schweizerischen Handelsamtsblatt (SHAB) und auf www.swissfunddata.ch publizieren.

10. Stellungnahme der aufsichtsrechtlichen Prüfgesellschaft

Die aufsichtsrechtliche Prüfgesellschaft der Immobilien-SICAV, PricewaterhouseCoopers SA, Genf, hat der Aufsichtsbehörde mit Schreiben vom 2. Juni 2023 bestätigt, dass die geplante Vereinigung der Teilvermögen die gesetzlichen und reglementarischen Voraussetzungen, insbesondere Art. 114 und 115 KKV sowie § 24 des Anlagereglements der Immobilien-SICAV, erfüllt.

11. Steuerliche Konsequenzen

Der Umtausch von Aktien des übernommenen Teilvermögens in Aktien des übernehmenden Teilvermögens aufgrund der Vereinigung löst keine Umsatzabgabe aus.

Eine allfällige Rücknahme der Aktienbruchteile durch die Immobilien-SICAV gegen Barauszahlung an die Anlegeraktionäre unterliegt grundsätzlich nicht der Verrechnungssteuer, sofern es sich um eine Kapitalrückzahlung handelt.

Auf Ebene der Teilvermögen löst die Vereinigung gemäss den eingeholten Steuerrulings keine Gewinn- oder Grundstückgewinnsteuer sowie keine Handänderungs- oder Umsatzabgabe aus.

12. Verfügbare Dokumente

Der Prospekt sowie die Statuten und das Anlagereglement der Procimmo Real Estate SICAV sind kostenlos bei der Immobilien-SICAV und der Fondsleitung zur Verfügung.

Der Verwaltungsrat der Procimmo Real Estate SICAV

Solutions & Funds SA als Fondsleitung, die mit der Verwaltung der Immobilien-SICAV beauftragt ist