



## **Procimmo Swiss Commercial Fund II**

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

### **Vereinfachter Prospekt**

November 2022

#### **Fondsleitung:**

SOLUFONDS SA, Morges  
handelnd durch ihre Zweigniederlassung Zürich  
Uraniastrasse 32, 8001 Zürich

#### **Verwalter von Kollektivvermögen:**

PROCIMMO SA, Renens, handelnd durch ihre Zweigniederlassung Zürich  
Löwenstrasse 20, 8001 Zürich

#### **Depotbank:**

Banque Cantonale Vaudoise  
Place Saint-François 14, 1001 Lausanne

## 1. Hinweis

Dieser vereinfachte Prospekt enthält eine Zusammenfassung der wichtigsten Informationen über die kollektive Kapitalanlage. Die rechtlichen und wirtschaftlichen Aspekte sind abschliessend im ausführlichen Prospekt mit integriertem Fondsvertrag geregelt. Dieser regelt u.a. die Rechte des Anlegers, die Aufgaben und Pflichten der Fondsleitung und Depotbank sowie die Anlagepolitik der kollektiven Kapitalanlage. Dem Anleger wird empfohlen, den ausführlichen Prospekt zu konsultieren. Die Jahres- und Halbjahresberichte geben Auskunft über die Vermögens- und Erfolgsrechnung. Diese Unterlagen sind bei der Fondsleitung, der Depotbank sowie bei allen Vertriebssträgern kostenlos erhältlich.

## 2. Anlageinformationen

### 2.1 Anlageziel

Das Anlageziel der kollektiven Kapitalanlage besteht hauptsächlich in der Erzielung langfristiger Werterhaltung und Wertsteigerung durch Substanzverbesserung sowie Ausschüttung angemessener Erträge durch Anlage in ein Portfolio von Schweizer Immobilien mit Schwerpunkt kommerziell genutzte Immobilien, insbesondere Gewerbe- und Industrieliegenschaften.

### 2.2 Anlagestrategie (Anlagepolitik)

Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte in der Schweiz, mit Fokus Deutschschweiz und gemäss die im Fondsvertrag zulässigen Anlagen. Sie wahrt den Grundsatz der Risikoverteilung. Es wird eine Diversifikation mit mindestens zwei Drittel kommerziell genutzte Liegenschaften i.S.v. Art. 86 Abs. 2 Bst. b KKV angestrebt, d.h. Gewerbe/Industrie, Produktion, Archiv/Lager, Büro/Dienstleistung, Handel und Parkplätze. Maximal ein Drittel werden in Liegenschaften mit gemischter Nutzung i.S.v. Art. 86 Abs. 2 Bst. c KKV investiert, d.h. sowohl Wohn- wie kommerziell genutzte Liegenschaften. Bei den kommerziell genutzten Liegenschaften werden Immobilienanlagen ausserhalb von Stadtzentren, also in peripheren jedoch wirtschaftsaktiven Lagen bevorzugt. Der Procimmo Swiss Commercial Fund II hält Immobilien in direktem Grundbesitz. Die Grundstücke werden im Grundbuch auf den Namen der Fondsleitung eingetragen, unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds. Miteigentum an Grundstücken ist als Immobilienwert zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann.

Es werden keine derivativen Finanzinstrumente eingesetzt.  
Rechnungswährung der kollektiven Kapitalanlage: Schweizerfranken

### 2.3 Risikoprofil der kollektiven Kapitalanlage

Ausführliche Informationen zu den hier genannten Risiken enthält der ausführliche Prospekt.

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds bestehen in:

1. Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen;
2. Veränderung der Kapitalmarktzinsen und Hypothekarzinsen;
3. Veränderung des Angebots und der Nachfrage im schweizerischen Immobilienmarkt;
4. Beschränkte Liquidität;
5. Subjektive Bewertung von Immobilien;
6. Inhärente Risiken beim Erstelle von Bauten (Umweltrisiken und u.a. Altlasten);
7. Änderungen von Gesetzen oder Vorschriften

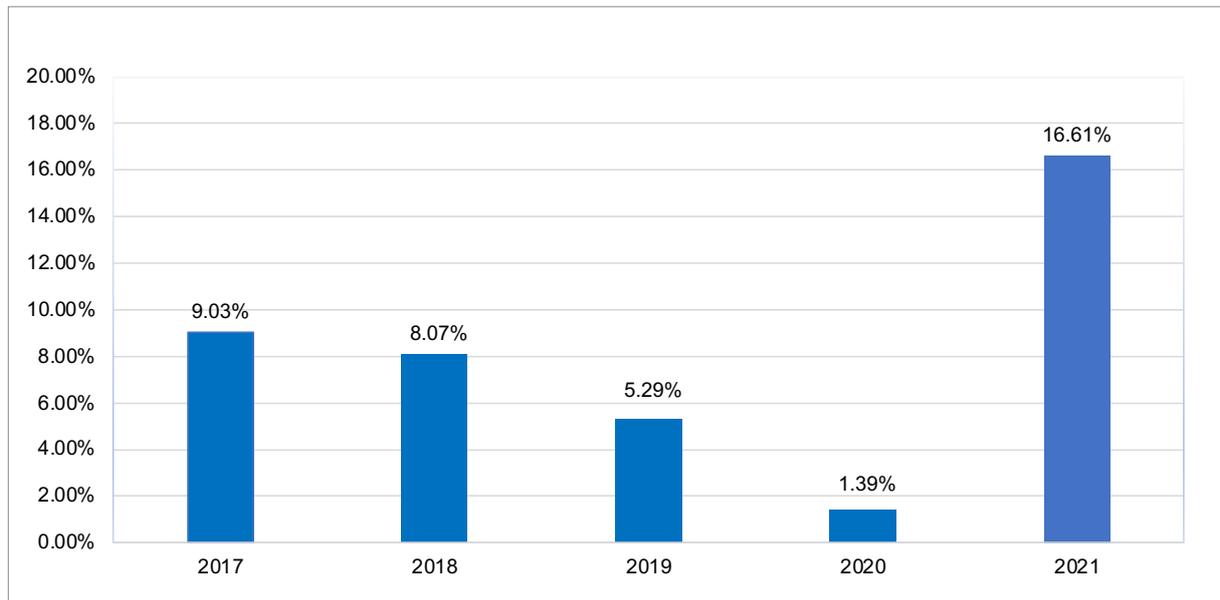
Zudem muss beachtet werden, dass eine Steigerung des Anteilsurses in der Vergangenheit kein Indiz für eine entsprechende Entwicklung in der Zukunft ist.

Der Wert der Anlage kann sowohl steigen als auch fallen, der Anleger kann möglicherweise sogar weniger als seinen Einsatz zurückerhalten.

## 2.4 Performance der kollektiven Kapitalanlage

(Veränderung des Inventarwertes bei Wiederanlage der Ausschüttung)

### Jährliche Performance 2017 – 2021 in Prozent



Durchschnittliche jährliche Rendite	3 Jahre	5 Jahre	10 Jahre	Seit Lancierung
Procimmo Swiss Commercial Fund II	7.57 %	7.96 %	N/A	68.54 %

Die in der Vergangenheit erzielte Performance ist kein Hinweis auf die zukünftige Wertentwicklung des Immobilienfonds. Diese hängt davon ab, wie sich die Einflussfaktoren des Immobilienfonds entwickeln und wie erfolgreich der Verwalter von Kollektivvermögen die Anlagepolitik umsetzt. Die Performance-Angaben lassen die bei der Ausgabe und der Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

## 2.5 Profil des typischen Anlegers

Der Fonds eignet sich für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, die am Schweizer Immobilienmarkt partizipieren wollen und einen laufenden Ertrag suchen. Die Anleger verfügen über eine der Immobilieninvestition angemessene Risikobereitschaft und Risikofähigkeit. Sie können zeitweilige Schwankungen des Inventarwerts, bzw. des Börsenkurses der Fondsanteile verkraften und sind nicht auf eine Realisierung der Anlagen auf einen bestimmten Zeitpunkt hin angewiesen.

## 2.6 Ausschüttungspolitik

Der Nettoertrag der kollektiven Kapitalanlage wird jährlich innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in Schweizerfranken an die Anleger ausgeschüttet.

## 2.7 Anteilklassen

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilklassen unterteilt.

### 3. Wirtschaftliche Informationen

#### 3.1 Vergütungen und Nebenkosten

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen direkt beim Anleger anfallenden Vergütungen und Nebenkosten (Angaben in % des Nettofondsvermögens)	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2021
Ausgabekommission max.	5.00 %	5.00 %	5.00 %
Rücknahmekommission max.	5.00 %	5.00 %	5.00 %
Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds aus der Anlage des einbezahlen Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen (§ 17 Ziff. 3 des Fondsvertrages).			
Zuschlag zum Inventarwert	höchstens		3.50 %
Abzug zum Inventarwert	höchstens		3.50 %

Laufende dem Fondsvermögen belastete Vergütung und Nebenkosten	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2021
Kommission der Fondsleitung inkl. Depotbankkommission max.	1,50 %	1,50 %	1,50 %
Kommission für die Ausschüttung des Jahresertrags an die Anleger (des <i>Bruttobetrag</i> s der Ausschüttung)	0.25%	0.25%	0.25%
Weiter Vergütungen und Nebenkosten	Gemäss § 19 des Fondsvertrags		
Fondsbetriebsaufwandquote im Verhältnis zum Gesamtfondsvermögen ( <b>TER</b> <small>Real Estate Funds</small> <b>GAV</b> )	0.85 %	0.91 %	0.95 %

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können nach Massgabe des Prospekts Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen bezahlen. Zudem können Sie Rabatte ausrichten, um Gebühren und Kosten zu senken, die anderenfalls den Anlegern erwachsen und dem Immobilienfonds belastet würden.

#### 3.2 Gebührenteilungsvereinbarungen und geldwerte Leistungen («commission sharing agreements» und «soft commissions»)

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen („commission sharing agreements“) abgeschlossen. Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich so genannten “soft commissions“ abgeschlossen.

### 3.3 Steuerliches (kollektive Kapitalanlagen)

Der Immobilienfonds besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit und untersteht schweizerischer Gesetzgebung. Er unterliegt weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür beim Anteilinhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar.

Die im Immobilienfonds auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Fondsleitung für den Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert werden.

### 3.4 Steuerliches (Anleger mit Steuerdomizil in der Schweiz)

Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds (an in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anleger) unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35%. Die je mit separatem Coupon ausgeschütteten Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz und Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Beteiligungen und übrigen Vermögenswerten unterliegen keiner Verrechnungssteuer.

In der Schweiz domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern.

### 3.5 Steuerliches (Anleger mit Steuerdomizil im Ausland)

Im Ausland domizilierte Anleger können die Verrechnungssteuer gegebenenfalls basierend auf dem allfällig zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen ganz oder teilweise zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

Ferner können sowohl Erträge als auch Kapitalgewinne, ob ausgeschüttet oder thesauriert, je nach Person, welche die Anteile direkt oder indirekt hält, teilweise oder ganz einer sogenannten Zahlstellensteuer (bspw. abgeltende Quellensteuer, Foreign Account Tax Compliance Act) unterliegen.

***Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und (soweit publiziert) Praxis in der Schweiz aus. Sie dienen ausschliesslich zu Informationszwecken und stellen keine steuerliche oder rechtliche Empfehlung oder Beratung dar. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung oder der Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers. Für diesbezügliche Auskünfte wenden sich Anleger an ihren Steuerberater.***

#### **Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch; AIA)**

Dieser Anlagefonds qualifiziert für die Zwecke des automatischen Informationsaustausches im Sinne des gemeinsamen Melde- und Sorgfaltsstandards der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für Informationen über Finanzkonten (GMS) als nicht meldendes Finanzinstitut.

Der Immobilienfonds hat folgenden Steuerstatus betreffend:

#### **FATCA:**

Der Anlagefonds ist bei den US-Steuerbehörden als «registered deemed compliant collective investment vehicle (CIV)» im Sinne des Abkommens zwischen der Schweiz und den Vereinigten Staaten von Amerika über die Zusammenarbeit für eine erleichterte Umsetzung von FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act) «IGA Schweiz/USA» gemeldet.

## **4. Den Handel betreffenden Informationen**

### **4.1 Preispublikationen**

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im letzten Jahres- bzw. Halbjahresbericht enthalten. Zudem können aktuelle Informationen im Internet unter [www.solufonds.com](http://www.solufonds.com) abgerufen werden.

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie bei Umstrukturierung und Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung auf der Internetplattform der Swiss Fund Data AG ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)) und im SHAB ([www.shab.ch](http://www.shab.ch)).

Sämtliche Publikationen zum Immobilienfonds werden auf der Internetplattform der Swiss Fund Data AG ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)) und des SHAB ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)) veröffentlicht und können dort kostenlos bezogen werden.

Preisveröffentlichungen erfolgen bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen täglich auf der Internetplattform der Swiss Fund Data AG ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)). Darüber hinaus kann die Fondsleitung die Preise in anderen elektronischen Medien veröffentlichen.

### **4.2 Art und Weise der Ausgabe und der Rücknahme von Anteilen**

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bestimmt die Anzahl der neu auszugebenden Anteile, das Bezugsverhältnis für die bisherigen Anleger, die Emissionsmethode für das Bezugsrecht und die übrigen Bedingungen in einem separaten Emissions- und Kotierungsprospekt.

Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten, kündigen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2 des Fondsvertrages). Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche, wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgt innerhalb von maximal drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (vgl. § 5 Ziff. 5 des Fondsvertrages).

Der Ausgabepreis der Anteile ergibt sich wie folgt: im Hinblick auf die Ausgabe berechneter Nettoinventarwert, zuzüglich der Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, zuzüglich der Ausgabekommission.

Der Rücknahmepreis der Anteile ergibt sich wie folgt: im Hinblick auf die Rückgabe berechneter Nettoinventarwert, abzüglich der Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen und abzüglich der allfälligen Rücknahmekommission.

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen börslichen Handel der Immobilienfondsanteile über die Bank Julius Bär & Cie. SA sicher.

**5. Weitere Informationen**

Gründungsdatum der kollektiven Kapitalanlage	28. Mai 2014
Kotierung / Handel	Gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen der SIX Swiss Exchange AG
Rechnungsjahr	1. Oktober bis 30. September
Valorenummer	23539857
ISIN-Nummer	CH0235398572
Laufzeit (der kollektiven Kapitalanlage)	unbeschränkt
Anbietende Finanzgruppe (Promoter)	Procimmo SA, Renens, handelnd durch ihre Zweigniederlassung Zürich, Löwenstrasse 20, 8001 Zürich
Fondsleitung	SOLUFONDS SA, Morges, handelnd durch ihre Zweigniederlassung Zürich, Uraniastrasse 32, 8001 Zürich
Verwalter von Kollektivvermögen	Procimmo SA, Renens, handelnd durch ihre Zweigniederlassung Zürich, Löwenstrasse 20, 8001 Zürich
Delegation von Teilaufgaben	<i>Liegenschaftsverwaltung:</i> PRIVERA AG, Worbstrasse 142, 3073 Gümligen, sowie deren Niederlassungen in der Schweiz WINCASA AG, Grüzefeldstrasse 41, 8404 Winterthur, sowie deren Niederlassungen in der Schweiz
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise, Place Saint-François 14, 1001 Lausanne
Prüfgesellschaft	PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich
Aufsichtsbehörde	Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, Bern
Kontaktstelle	Bei der Fondsleitung, der Depotbank oder den Vertriebsstellen.

Zürich:

Lausanne:

Die Fondsleitung:

Die Depotbank:

SOLUFONDS SA

Banque Cantonale Vaudoise