

Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG)

PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II

Kollektive Kapitalanlage nach Schweizer Recht der Art "Immobilienfonds".

Änderung des Fondsvertrags und Umwandlung des vertraglichen Fonds in ein Teilvermögen der Procimmo Real Estate SICAV

Solutions & Funds SA, vormals SOLUFONDS SA, als Fondsleitung (die "Fondsleitung") und die Banque Cantonale Vaudoise als Depotbank (die "Depotbank") haben beschlossen, **die Umwandlung des vertraglichen Fonds Procimmo Swiss Commercial Fund II (der "Immobilienfonds") in ein Teilvermögen der SICAV Procimmo Real Estate SICAV (die "Immobilien-SICAV")** auf der Grundlage von Art. 95 Abs. 1 lit. b KAG zu ändern und die unter Ziff. 1 unten erwähnten Änderungen des Fondsvertrages vorzunehmen. Die vorliegende Publikation beschreibt unter Ziff. 3 im Detail die Schritte, die unternommen werden, um die Umwandlung des Immobilienfonds in ein Anlegerteilvermögen der Immobilien-SICAV vorzunehmen.

1. Änderungen des Fondsvertrages

Insbesondere mit dem Ziel, die Umwandlung des Immobilienfonds in ein Anlegerteilvermögen der Immobilien-SICAV wie unter Ziff. 3 unten beschrieben zu ermöglichen, schlagen die Fondsleitung und die Depotbank die folgenden Änderungen des Fondsvertrages des Immobilienfonds vor:

1.1 Sprache

§28 Ziff. 2 wird dahingehend geändert, dass Französisch die massgebliche Sprache für die Auslegung des Fondsvertrages des Immobilienfonds wird (bisher: Deutsch).

1.2 Einhaltung der Anlagevorschriften

§7 Ziff. 1 und 2 wird wie folgt ergänzt:

" 1. [...]

Der Fonds muss die Anlagebeschränkungen zwei Jahre nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) erfüllen.

.

2. [...]

Werden Beschränkungen im Verbindung mit Derivaten gemäss §12 durch eine Veränderung des Deltas verletzt, so ist der ordnungsgemässe Zustand unter Wahrung der Interessen der Anleger spätestens innerhalb von drei Bankwerktagen wieder herzustellen."

1.3 Anlagepolitik

§8 Ziff. 1 wird angepasst, sodass die Anlagepolitik nicht mehr primär auf Anlagen des Immobilienfonds im deutschsprachigen Schweizer Immobilienmarkt sowie auf Liegenschaften in gewerblich genutzten Immobilien in Randgebieten ausserhalb der Stadtzentren, die jedoch wirtschaftlich aktiv sind, ausgerichtet ist.

§8 Ziff. 2 lit. a) wird angepasst, um den Begriff "Wohnbauten" zu präzisieren.

§8 Ziff. 2 lit. b) wird angepasst, um Art. 59 Abs. 1 lit. b KAG zu präzisieren und die Voraussetzung einer Kotierung an einer Schweizer Börse für Beteiligungen an sowie Forderungen gegen Immobiliengesellschaften zu streichen.

§8 Ziff. 2 lit. c) wird angepasst, um klarzustellen, dass Real Estate Investment Trusts unter den Begriff "andere Immobilienfonds" fallen, und um Immobilienzertifikate, die an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, zuzulassen.

§8 Ziff. 2 wird um einen Buchstaben e) ergänzt, um die zulässigen Anlagen auf derivative Finanzinstrumente im Sinne von §12 des Fondsvertrags zu erweitern. In Ergänzung dazu heisst es in §8 Ziff. 4:

"Derivative Finanzinstrumente unterliegen neben dem Marktrisiko auch dem Gegenparteirisiko, d.h. es besteht das Risiko, dass der Vertragspartner seinen Verpflichtungen nicht nachkommt und dadurch einen finanziellen Schaden verursacht."

§8 Ziff. 3 wird angepasst, um die Pflicht zu beseitigen, dass die Fondsleitung im Falle der Errichtung von Bauten für Rechnung des Immobilienfonds den Verkehrswert des Baus nach dessen Fertigstellung schätzen lassen muss.

Die folgende Präzisierung des §8 Ziff. 4 wird gestrichen:

"Immobilienanlagen in gewöhnlichem Miteigentum (d.h. mit Ausnahme von Stockwerkeigentum) sind zulässig, wenn die Fondsleitung über einen beherrschenden Einfluss auf die Mehrheit der Miteigentumsanteile und der Stimmen verfügt und die übrigen Voraussetzungen von Art. 88 Ziff. 2 und 3 KKV erfüllt sind. Vorbehalten bleiben überdies Miteigentumsanteile an gemeinschaftlichen Anlagen im Zusammenhang mit Grundstücken, die zu einer Gesamtüberbauung gehören."

1.4 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel

§9 Ziff. 1 wird geändert, um hinzuzufügen, dass der angemessene Teil des Fondsvermögens in kurzfristigen festverzinslichen Effekten oder in kurzfristig verfügbaren Mitteln gehalten werden muss, um seine Verbindlichkeiten sicherzustellen, von Schweizer Emittenten stammen muss.

1.5 Derivate

§12 wird geändert, um die Verwendung von Derivaten zu ermöglichen:

"1. Die Fondsleitung setzt Derivate ausschliesslich zur Absicherung von Zins-, Währungs-, Kredit- und Marktrisiken ein.

Sie sorgt dafür, dass der Einsatz von Derivaten in seiner ökonomischen Wirkung auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen nicht zu einer Abweichung von den in diesem Fondsvertrag, in allfälligen Prospekten und in den wesentlichen Informationen für die Anleger genannten Anlagezielen oder zu einer Veränderung des Anlagecharakters des Anlagefonds führt. Zudem müssen die den Derivaten zu Grunde liegenden Basiswerte nach diesem Fondsvertrag als Anlagen zulässig sein

2. Bei der Risikomessung gelangt ein modifizierter Commitment-Ansatz I zur Anwendung. Der Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten ist auf engagementmindernde Positionen beschränkt, die in ihrer wirtschaftlichen Wirkung dem Verkauf von Basiswerten entsprechen. Der Einsatz der Derivate übt unter Berücksichtigung der nach diesem Paragraphen notwendigen Deckung weder eine Hebelwirkung auf das Fondsvermögen aus noch entspricht dieser einem Leerverkauf. Geschäfte mit Kreditderivaten sind nicht zulässig.

Die Fondsleitung stellt sicher, dass sie die mit derivativen Finanzinstrumenten eingegangenen Zahlungs- und Lieferverpflichtungen mit Hilfe des Vermögens des Teilvermögens jederzeit gemäss der Gesetzgebung über die kollektiven Kapitalanlagen erfüllen kann.

3. Es dürfen nur Derivat-Grundformen verwendet werden. Diese umfassen:

- Call- oder Put-Optionen, deren Wert bei Verfall linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen dem Verkehrswert des Basiswerts und dem Ausübungspreis abhängt und null wird, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat;
- Swaps, deren Zahlungen linear und pfadunabhängig vom Wert des Basiswerts oder einem absoluten Betrag abhängen;
- Termingeschäfte (Futures und Forwards), deren Wert linear vom Wert des Basiswerts abhängt.

4.

- Bei engagementreduzierenden Derivaten müssen die eingegangenen Verpflichtungen unter Vorbehalt von Bst. b und d dauernd durch die dem Derivat zugrunde liegenden Basiswerte gedeckt sein.
- Eine Deckung mit anderen Anlagen als den Basiswerten ist bei engagementreduzierenden Derivaten zulässig, die auf einen Index lauten, welcher:
 - von einer externen und unabhängigen Stelle berechnet wird;
 - für die als Deckung dienenden Anlagen repräsentativ ist;
 - in einer adäquaten Korrelation zu diesen Anlagen steht.
- Die Fondsleitung muss jederzeit uneingeschränkt über die Basiswerte oder Anlagen verfügen können.
- Ein engagementreduzierendes Derivat kann bei der Berechnung der entsprechenden Basiswerte mit dem "Delta" gewichtet werden.

5. Der Immobilienfonds kann Geschäfte mit standardisierten oder nicht standardisierten derivativen Finanzinstrumenten abschließen. Sie kann Geschäfte mit derivativen Finanzinstrumenten an einer Börse oder an einem anderen geregelten Markt, der dem Publikum offensteht, oder auch OTC (Over-the-Counter) tätigen.

6.

- Die Fondsleitung darf OTC-Geschäfte nur mit beaufsichtigten Finanzintermediären abschliessen, welche auf diese Geschäftsarten spezialisiert sind und eine einwandfreie Durchführung des Geschäftes gewährleisten. Handelt es sich bei der Gegenpartei nicht um die Depotbank, hat erstere oder deren Garant eine hohe Bonität gemäss Art. 31 KKV-FINMA aufzuweisen.
- Ein OTC-Derivat muss täglich zuverlässig und nachvollziehbar bewertet und jederzeit zum Verkehrswert veräussert, liquidiert oder durch ein Gegengeschäft glattgestellt werden können.
- Ist für ein OTC Derivat kein Marktpreis erhältlich, so muss der Preis anhand eines angemessenen und in der Praxis anerkannten Bewertungsmodells gestützt auf den Verkehrswert der Basiswerte, von denen das Derivat abgeleitet ist, jederzeit nachvollziehbar sein. Vor dem Abschluss eines Vertrags über ein solches Derivat sind grundsätzlich konkrete Offerten von mindestens zwei Gegenparteien einzuholen, wobei der Vertrag mit derjenigen Gegenpartei abzuschliessen ist, welche die preislich beste

Offerte unterbreitet. Abweichungen von diesem Grundsatz sind zulässig aus Gründen der Risikoverteilung oder wenn weitere Vertragsbestandteile wie Bonität oder Dienstleistungsangebot der Gegenpartei eine andere Offerte als insgesamt vorteilhafter für die Anleger erscheinen lassen. Ausserdem kann ausnahmsweise auf die Einholung von Offerten von mindestens zwei möglichen Gegenparteien verzichtet werden, wenn dies im besten Interesse der Anleger ist. Die Gründe hierfür sowie der Vertragsabschluss und die Preisbestimmung sind nachvollziehbar zu dokumentieren.

- Die Fondsleitung bzw. der Beauftragte dürfen im Rahmen eines OTC-Geschäfts nur Sicherheiten entgegennehmen, welche die Anforderungen gemäss Art. 51 KKV-FINMA erfüllen. Der Emittent der Sicherheiten muss eine hohe Bonität aufweisen und die Sicherheiten dürfen nicht von der Gegenpartei oder von einer dem Konzern der Gegenpartei angehörigen oder davon abhängigen Gesellschaft gegeben sein. Die Sicherheiten müssen hoch liquide sein, zu einem transparenten Preis an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden und mindestens börsentäglich bewertet werden. Die Fondsleitung bzw. deren Beauftragte müssen bei der Verwaltung der Sicherheiten die Pflichten und Anforderungen gemäss Art. 52 KKV-FINMA erfüllen. Insbesondere müssen sie die Sicherheiten in Bezug auf Länder, Märkte und Emittenten angemessen diversifizieren, wobei eine angemessene Diversifikation der Emittenten als erreicht gilt, wenn die von einem einzelnen Emittenten gehaltenen Sicherheiten nicht mehr als 20% des Nettoinventarwerts entsprechen. Vorbehalten bleiben Ausnahmen für öffentlich garantierte oder begebene Anlagen gemäss Art. 83 KKV. Weiter müssen die Fondsleitung bzw. deren Beauftragte die Verfügungsmacht und die Verfügungsbefugnis an den erhaltenen Sicherheiten bei Ausfall der Gegenpartei jederzeit und ohne Einbezug der Gegenpartei oder deren Zustimmung erlangen können. Die erhaltenen Sicherheiten sind bei der Depotbank zu verwahren. Die erhaltenen Sicherheiten können im Auftrag der Fondsleitung bei einer beaufsichtigten Drittverwahrstelle verwahrt werden, wenn das Eigentum an den Sicherheiten nicht übertragen wird und die Drittverwahrstelle von der Gegenpartei unabhängig ist.

7. Bei der Einhaltung der gesetzlichen und vertraglichen Anlagebeschränkungen (Maximal- und Minimallimiten) sind die Derivate nach Massgabe der Kollektivanlagengesetzgebung zu berücksichtigen.

8. Der Prospekt enthält weitere Angaben über:

- die Bedeutung von derivativen Finanzinstrumenten im Rahmen der Anlagestrategie;
- die Auswirkungen von Geschäften mit derivativen Finanzinstrumenten auf das Risikoprofil des Fonds;
- das Kontrahentenrisiko bei derivativen Finanzinstrumenten;
- die Sicherheitsstrategie."

(früher: "Die Fondsleitung setzt für diesen Immobilienfonds keine Derivate ein.")

1.6 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten

Bei §16 Ziff. 8 wird die Terminologie und die Systematik geändert, um klarzustellen, dass die Bewertung von unbebauten Grundstücken und angefangener Bauten nach dem Verkehrswertprinzip erfolgt und dass die Fondsleitung die angefangenen Bauten, die zum Verkehrswert aufgeführt werden, am Ende des Rechnungsjahres schätzen lässt.

1.7 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Handel

§17 Ziff. 2 wird angepasst, um die folgende Klarstellung vorzunehmen:

"2. [...] Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres."

Die folgenden Angaben in §17 Ziff. 2 werden gestrichen:

"2. [...] Bei ausserbörslichem Handel erfolgt mindestens eine wöchentliche Kursstellung (vor Kotierung des Fonds) bzw. tägliche Kursstellung (ab Kotierung des Fonds).

Bei der Kursstellung durch die Bank oder den Effekthändler können allerdings die sich marktmässig bildenden Kurse von den effektiven oder indikativen Nettoinventarwerten der Anteile erheblich abweichen. Dazu kommt, dass die Entwicklung der Marktpreise der Anteile häufig die allgemeine Entwicklung der Kapital- und Immobilienmärkte reflektiert, und nicht die spezifische Entwicklung des Immobilienportefeuilles des Immobilienfonds."

Bei §17 Ziff. 3 wird folgendes hinzugefügt:

"3. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen kann zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden.

Die Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet."

(vormals: "Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Bei der Ausgabe werden zum Nettoinventarwert die Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, zugeschlagen. Bei der Rücknahme werden vom Nettoinventarwert die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, abgezogen. Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Prospekt und dem Basisinformationsblatt ersichtlich. Ausserdem kann bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden.")

1.8 Vergütungen und Nebenkosten, die von den Anlegern zu tragen sind

§18 Ziff. 3 wird aufgrund der Änderung des §17 Ziff. 3 gestrichen:

"3. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhebt die Fondsleitung zudem zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen (vgl. § 17 Ziff. 3). Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Prospekt ersichtlich."

1.9 Vergütungen und Nebenkosten zu Lasten des Fondsvermögens

§19 Ziff. 1 wird angepasst, um die Einbeziehung der Depotbank- und Vertriebskommissionen in die Verwaltungskommission (früher: Pauschalgebühr) zu streichen.

Die folgende Angabe wird dort gestrichen:

"Die Entschädigung der Depotbank für die Ausübung ihrer Aufgaben geht zu Lasten der Fondsleitung. Für die Aufbewahrung der unbelehnten Schuldbriefe erhält die Depotbank eine zusätzliche jährliche Entschädigung, deren konkrete Höhe im Prospekt festgehalten ist. Die Kosten für die Aufbewahrung des Fondsvermögens durch Dritt- und Sammelverwahrer werden dem Immobilienfonds überdies separat belastet."

Aufgrund der Abschaffung der oben erwähnten Pauschalgebühr hat der neue §19 Ziff. 2 folgenden Wortlaut:

"Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 0.0425% des Nettofondsvermögens, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils jährlich ausbezahlt wird (Depotbankkommission). Der effektiv angewandte Satz der Depotbankkommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich."

Der neue §19 Ziff. 3 hat folgenden Wortlaut:

"Für die Aufbewahrung der Titel, der Schuldbriefe welche nicht verpfändet sind und Aktien von Immobiliengesellschaften, belastet die Depotbank eine jährliche Entschädigung von CHF 125.00 pro Position."

§19 Ziff. 4 wird dahingehend geändert, dass die Depotbank dem Immobilienfonds für die Auszahlung des Jahresertrags an die Anleger eine Kommission von maximal 0.50% des Bruttoausschüttungsbetrags belastet (bisher: 0.25%).

Der neue §19 Ziff. 6 wird um neue Buchstaben f) und l) ergänzt, die folgendermassen lauten:

"f) Notariats- und Handelsregisterkosten für die Eintragung von Bewilligungsträgern der Kollektivanlage- und Finanzinstitutsgesetzgebung im Handelsregister und entsprechende Änderungen diesbezüglich;

[...]

l) Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats der SICAV (inkl. Sekretariat) und Kosten der Haftpflichtversicherung;"

Im neu eingefügten Buchstaben m) wird folgende Präzisierung vorgenommen:

"m) [...] einschliesslich der Honorare auf Arbeiten und Unterhalt, die von Dritten und den von der Fondsleitung beauftragten Liegenschaftsverwaltungen gemäss den üblichen Tarifen der Liegenschaftsverwalter erhoben werden. Diese Honorare decken die Kosten für spezifische Studien und die Kosten für Renovations- und Wartungsarbeiten, die nicht zu den laufenden Aufgaben gehören, die in den Verträgen mit den Liegenschaftsverwaltern enthalten sind und die sich auf die Immobilien beziehen, die Eigentum des Fonds sind. Die Kosten für die Arbeiten umfassen sowohl die Kosten der Unternehmen, die die Arbeiten durchführen, als auch die Provision, die von der Liegenschaftsverwalter als Vertreter des Bauherrn erhoben wird."

Der neue §19 Ziff. 7 lit. b) wird geändert, um klarzustellen, dass die üblichen Maklergebühren, die im Zusammenhang mit der Erstvermietung von Immobilien an Dritte gezahlt werden, auf neue und sanierte Immobilien abzielen.

Der neue §19 Ziff. 7 lit. c) wird wie folgt präzisiert:

"c) [...] insbesondere die Betriebskosten der Immobilienverwaltung für Löhne, Sozialleistungen und öffentlich-rechtliche Abgaben für Hauswart-, Heizungs-, Pförtner- und andere Funktionen sowie für Dienstleistungen und Infrastrukturleistungen;"

§19 Ziff. 7 lit. g) wird wie folgt ergänzt:

"g) [...] sowie die Kosten im Zusammenhang mit der Vertriebsbewilligung im Ausland;"

Der folgende Hinweis in §19 Ziff. 7 lit. h) wird gestrichen:

"Die entsprechenden Kosten belaufen sich jährlich auf einen Pauschalbetrag von CHF 25'000 für die Banque Cantonale Vaudoise (bis zur Kotierung) und jährlich auf einen Pauschalbetrag von CHF 35'000 für die Banque Julius Baer & Cie SA (ab dem Kotierungsdatum) zu Beginn des Rechnungsjahres (Market-Making-Gebühren)."

§19 Ziff. 8 lit. a) wird ergänzt, um Sacheinlagen in die Provision einzubeziehen, die von der Fondsleitung in Rechnung gestellt werden kann.

§19 Ziff. 8 lit. c) wird wie folgt ergänzt:

"c) [...] bzw. maximal 15% im Fall von Einkaufszentren."

1.10 Rechenschaftsablage

§20 Ziff. 2 wird dahingehend geändert, dass das Geschäftsjahr nunmehr vom 1. Juli bis zum 30. Juni des Folgejahres läuft (früher: vom 1. Oktober bis zum 30. September). Das Geschäftsjahr 2022-2023 wird somit gekürzt und vom 1. Oktober 2022 bis am 30. Juni 2023 laufen.

1.11 Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen

§22 Ziff. 1 wird dahingehend geändert, dass die zweite Voraussetzung für den Verzicht auf eine Ausschüttung und den Vortrag des gesamten Nettoertrags darin besteht, dass der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit des Immobilienfonds (früher: CHF 1 pro Anteil am Immobilienfonds) beträgt.

1.12 Weitere Änderungen des Fondsvertrages

Unter Vorbehalt gewisser Präzisierungen und Anpassungen formeller Art bleiben die übrigen Klauseln des Fondsvertrages des Immobilienfonds unverändert.

2. Publikationsorgan des Immobilienfonds

In Ergänzung zur Website des Schweizerischen Handelsamtsblattes (www.shab.ch) werden die Publikationen des Immobilienfonds künftig, sofern gewünscht, auch auf www.swissfunddata.ch erfolgen. Rechtlich massgebend ist einzig die Publikation im SHAB.

3. Umwandlung

Die Fondsleitung und die Depotbank informieren die Anleger des Immobilienfonds über ihre Absicht, den Immobilienfonds gemäss dem nachstehend aufgeführten Umwandlungsplan in einen Anlegerteilvermögen der Immobilien-SICAV (Procimmo Real Estate SICAV) umzuwandeln. Die Immobilien-SICAV ist eine fremdverwaltete SICAV, deren Verwaltung, einschliesslich der Administration und des Vertriebs, an Solutions & Funds SA delegiert wird. Die Verwaltung und der Vertrieb werden anschliessend von der Fondsleitung an Procimmo SA delegiert.

3.1 Umwandlungsbeschluss und Gründe

Die Umwandlung des Immobilienfonds in einen neuen Anlegerteilvermögen der Immobilien-SICAV mit der Bezeichnung Swiss Commercial Fund II gemäss dem unten angegebenen

Umwandlungsplan wird am **31. Mai 2023** stattfinden, vorbehaltlich der Genehmigungen durch alle relevanten Behörden, insbesondere der FINMA.

Der Zweck der Umwandlung besteht darin, zwei Teilvermögen in einer SICAV zu haben, um sie dann in einem zweiten Schritt zu vereinigen.

3.2 Bedingungen für die Verarbeitung und deren Einhaltung

Gemäss der geltenden Gesetzgebung wird die Umwandlung nach einem Verfahren analog Art. 114 und 115 KKV zu den in §25 des Fondsvertrags festgelegten Bedingungen und Modalitäten durchgeführt. So kann die Umwandlung des Immobilienfonds in ein Anlegerteilvermögen der Immobilien-SICAV unter folgenden Bedingungen erfolgen:

- a. *Der Fondsvertrag dies vorsieht und das Anlagereglement der SICAV dies ausdrücklich festhält;*
- b. *Die Fondsleitung ist die gleiche;*
- c. *Der Fondsvertrag und das Anlagereglement der SICAV bezüglich folgender Bestimmungen übereinstimmen :*
 - *die Anlagepolitik (einschliesslich Liquidität), die Anlagetechniken (Wertpapierleihe, Pensionsgeschäfte und umgekehrte Pensionsgeschäfte, Finanzderivate), Kreditaufnahme und -vergabe, Verpfändung von Vermögenswerten der gemeinsamen Anlage, Risikoverteilung und Anlagerisiken, die Art der kollektiven Kapitalanlage, der Anlegerkreis, die Anteils-/Aktienklassen und die Berechnung des Nettoinventarwerts,*
 - *die Verwendung von Nettoerlösen und Veräusserungsgewinn aus der Veräusserung von Gegenständen und Rechten,*
 - *die Verwendung des Ergebnisses und die Berichterstattung,*
 - *Art, Höhe und Berechnung aller Vergütungen, Ausgabe- und Rücknahmeabschläge wie Nebenkosten für den Erwerb und die Veräusserung von Anlagen (Maklergebühren, Abgaben, Steuern), die dem Fondsvermögen oder der SICAV, den Anlegern oder den Aktionären belastet werden können, vorbehaltlich rechtsformspezifischer Nebenkosten der SICAV,*
 - *die Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme,*
 - *die Laufzeit des Vertrags oder der SICAV,*
 - *das Publikationsorgan.*
- d. *Die Bewertung des Vermögens der beteiligten kollektiven Kapitalanlagen, die Berechnung des Umtauschverhältnisses und die Übertragung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erfolgen am selben Tag;*
- e. *Dem Immobilienfonds oder der SICAV bzw. den Anlegern oder Aktionären entstehen keine Kosten.*

In §25 Ziff. 3 bis 8 des Fondsvertrags sind folgende Modalitäten der Umwandlung vorgesehen:

3. *Die FINMA kann die Aussetzung der Rücknahme für einen bestimmten Zeitraum genehmigen, wenn absehbar ist, dass die Umwandlung länger als einen Tag dauern wird;*
4. *Die Fondsleitung hat der FINMA vor der geplanten Veröffentlichung die geplanten Änderungen des Fondsvertrages und die geplante Umwandlung zusammen mit dem Umwandlungsplan zur Prüfung vorzulegen. Der Umwandlungsplan enthält Angaben zu den Gründen für die Umwandlung, zur Anlagepolitik der betroffenen kollektiven Kapitalanlagen und zu allfälligen Unterschieden zwischen dem umgewandelten*

Immobilienfonds und dem Teilvermögen der SICAV, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in der Vergütung, zu allfälligen steuerlichen Folgen für die kollektiven Kapitalanlagen sowie die Stellungnahme der Prüfgesellschaft des Immobilienfonds;

5. *Die Fondsleitung veröffentlicht allfällige Änderungen des Fondsvertrages nach § 23 Ziff. 2 sowie die geplante Umwandlung und den vorgesehenen Zeitpunkt in Verbindung mit dem Umwandlungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr in der Publikation des umgewandelten Immobilienfonds festgelegten Zeitpunkt. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der Publikation bzw. Mitteilung Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können;*
6. *Die Prüfgesellschaft des Immobilienfonds bzw. der SICAV (falls abweichend) prüft unverzüglich die ordnungsgemässe Durchführung der Umwandlung und erstattet der Fondsleitung, der SICAV und der FINMA darüber Bericht;*
7. *Die Fondsleitung meldet der FINMA unverzüglich den Abschluss der Umwandlung und leitet der FINMA die Bestätigung der Prüfgesellschaft über die ordnungsgemässe Durchführung des Geschäfts und den Umwandlungsbericht im Publikationsorgan der beteiligten Immobilienfonds weiter;*
8. *Die Fondsleitung oder die SICAV erwähnt die Umwandlung im nächsten Jahresbericht des Immobilienfonds bzw. der SICAV und in einem allfällig früher veröffentlichten Halbjahresbericht.*

Im vorliegenden Fall erfüllt der Immobilienfonds alle Bedingungen, die durch die anwendbare Gesetzgebung und §25 des Fondsvertrags des Immobilienfonds aufgestellt wurden bzw. nach Inkrafttreten der unter Ziff. 1 oben erwähnten Änderungen erfüllen werden.

Gemäss **§25 des Fondsvertrags des Immobilienfonds** kann der Immobilienfonds in ein Anlegerteilvermögen einer SICAV nach schweizerischem Recht umgewandelt werden. Darüber hinaus sieht das **Anlagereglement der Immobilien-SICAV** ausdrücklich die Möglichkeit vor, dass die Teilvermögen der SICAV aus der Umwandlung eines vertraglichen Fonds hervorgehen können.

Die **Fondsleitung** des Immobilienfonds ist mit derjenigen der Immobilien-SICAV identisch.

Die Bestimmungen des Fondsvertrags des Immobilienfonds und des geänderten Anlagereglements der Immobilien-SICAV **stimmen** in folgenden Punkten genau überein:

- die Anlagepolitik (einschliesslich Liquidität), die Anlagetechniken (Wertpapierleihe, Pensionsgeschäfte und umgekehrte Pensionsgeschäfte, Finanzderivate), Kreditaufnahme und -vergabe, Verpfändung von Vermögenswerten der gemeinsamen Anlage, Risikoverteilung und Anlagerisiken, die Art der kollektiven Kapitalanlage, der Anlegerkreis, die Anteils-/Aktienklassen und die Berechnung des Nettoinventarwerts
- die Verwendung von Nettoerlösen und Veräusserungsgewinnen aus der Veräusserung von Gegenständen und Rechten,
- die Verwendung des Ergebnisses und die Berichterstattung,
- Art, Höhe und Berechnung aller Vergütungen, Ausgabe- und Rücknahmeabschläge wie Nebenkosten für den Erwerb und die Veräusserung von Anlagen (Maklergebühren, Abgaben, Steuern), die dem Fondsvermögen oder der SICAV, den Anlegern oder den Aktionären belastet werden können, vorbehaltlich rechtsformspezifischer Nebenkosten der SICAV, welche in der Aufzählung der Nebenkosten eines Immobilienfonds in

Vertragsform keinen Platz haben. So können dem Vermögen des neuen Teilvermögens Anleger Swiss Commercial Fund II gemäss § 19 Ziff. 6 des Anlagereglements der Immobilien-SICAV die folgenden, für die Rechtsform der Immobilien-SICAV spezifischen und mit der Ausführung des Anlagereglements der Immobilien-SICAV verbundenen Auslagen entnommen werden:

- Notarkosten und Kosten für den Eintrag ins Handelsregister von Inhabern einer Bewilligung im Sinne der Gesetzgebung über die kollektiven Kapitalanlagen;
- die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats der SICAV (inkl. Sekretariat) und die Kosten für die Haftpflichtversicherung;
- die Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme,
- die Laufzeit des Vertrags oder der SICAV,
- das Publikationsorgan.

Bei der Umwandlung werden die Bewertung des Vermögens des Immobilienfonds, die Berechnung des Umwandlungsverhältnisses und die Übernahme der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten am **selben Tag** durchgeführt. Eine Aussetzung der Rückzahlung wird nicht erforderlich sein. Es werden die notwendigen Schritte unternommen, um zu veranlassen, dass die Grundbucheintragungen der zum Vermögen des Immobilienfonds gehörenden Grundstücke auf den Zeitpunkt der Umwandlung geändert werden.

Weder dem Immobilienfonds oder der Immobilien-SICAV noch den Anlegern bzw. Aktionären entstehen im Zusammenhang mit der Umwandlung **irgendwelche Gebühren oder Kosten**.

3.3 Umwandlungsverhältnis der Anteile des Immobilienfonds

Bei der Umwandlung erhalten die Anleger des Immobilienfonds im Austausch für die von ihnen gehaltenen Anteile des Immobilienfonds eine Anzahl von Aktien des Teilvermögens Anleger - Swiss Commercial Fund II der Immobilien-SICAV, deren Wert dem Nettoinventarwert der von ihnen gehaltenen Anteile des Immobilienfonds entspricht.

3.4 Steuerliche Aspekte

Die Umwandlung des Immobilienfonds in ein Anlegerteilvermögen der Immobilien-SICAV ist für den Immobilienfonds und für Anleger mit Domizil in der Schweiz steuerneutral.

Anleger mit Wohnsitz im Ausland werden gebeten, ihren Steuerberater zu konsultieren, um festzustellen, ob die Umwandlung eine mögliche steuerliche Auswirkung hat.

3.5 Prüfgesellschaft

Dieser Umwandlungsplan wurde ordnungsgemäss von der Prüfgesellschaft des Immobilienfonds genehmigt, die auch die ordnungsgemässe und vorschriftsmässige Durchführung bestätigen wird, sobald die Umwandlung durchgeführt wurde.

4. Folgen der Umwandlung für Anleger

- (i) Ab dem Zeitpunkt der Umwandlung werden die Anleger des Immobilienfonds automatisch zu Aktionären des Anlegerteilvermögens - Swiss Commercial Fund II der Immobilien-SICAV.
- (ii) Ab dem Zeitpunkt der Umwandlung sind die im Anlagereglement vorgesehenen Regeln für die Auflösung der Immobilien-SICAV anwendbar. Im Unterschied zu einem vertraglichen Fonds, dessen Auflösung von der Fondsleitung oder der Depotbank beschlossen werden kann, erfolgt die Auflösung eines Anlegerteilvermögens im Rahmen einer SICAV durch Beschluss der

Unternehmeraktionäre, die mindestens zwei Drittel der ausgegebenen Unternehmeraktien vertreten.

- (iii) Ab dem Zeitpunkt der Umwandlung können zusätzlich zu den im Rahmen des Immobilienfonds erhobenen Kosten folgende Kosten, die mit der Ausführung des Anlagereglements der Immobilien-SICAV verbunden sind, gemäss §19 Ziff. 6 des Anlagereglements der Immobilien-SICAV: die Notariatskosten und die Kosten für die Eintragung im Handelsregister von Inhabern einer Bewilligung im Sinne der Gesetzgebung über die kollektiven Kapitalanlagen sowie die Entschädigung der Mitglieder des Verwaltungsrates der SICAV (inkl. Sekretariat) und die Kosten für die Haftpflichtversicherung.

5. Spätere Veröffentlichungen

Die Durchführung der Umwandlung, der Umwandlungsbericht und die Bestätigung der Prüfgesellschaft über die ordnungsgemässe Durchführung der Umwandlung werden in dem dafür vorgesehenen Publikationsorgan des Immobilienfonds bzw. der Immobilien-SICAV sowie im Jahresbericht der Immobilien-SICAV und gegebenenfalls in einem zuvor veröffentlichten Halbjahresbericht veröffentlicht.

* * *

Gemäss Art. 41 Abs. 2^{bis} KKV prüft die FINMA bei der Genehmigung des Fondsvertrags nur die Bestimmungen im Sinne von Art. 35a Abs. 1 lit. a bis g KKV und kontrolliert deren Gesetzeskonformität.

Die Anleger werden darauf hingewiesen, dass sie innerhalb von 30 Tagen nach dieser Publikation bei der FINMA, Laupenstrasse 27, 3003 Bern, Einwendungen zu Ziff. 1 (Änderungen des Fondsvertrags) oben einreichen oder die Auszahlung ihrer Anteile in bar gemäss den Bestimmungen des Fondsvertrags über die Auszahlung der Anteile verlangen können. Gegen Ziff. 2 (Publikationsorgan des Immobilienfonds), Ziff. 3 (Umwandlung), Ziff. 4 (Auswirkungen der Umwandlung auf die Anleger) und Ziff. 5 (Nachträgliche Veröffentlichungen) können die Anleger keine Einwendungen erheben.

Die Anleger können bei der Fondsleitung sowie bei der Depotbank kostenlos ein Exemplar des geänderten Fondsvertrags des Immobilienfonds und des Anlagereglements der Immobilien-SICAV erhalten.

Morges, den 15. März 2023

Die Fondsleitung:
Solutions & Funds SA

Die Depotbank:
Banque Cantonale Vaudoise