

PROCIMMO REAL ESTATE SICAV - SWISS COMMERCIAL FUND

Société d'investissement à capital variable de droit suisse, catégorie fonds immobiliers.

EMISSION DE NOUVELLES ACTIONS – AVRIL 2024

| | |
|--|--|
| Période de souscription : | du 20 au 28 mars 2024, 12h00 |
| Rapport de souscription : | 18 anciennes actions (18 droits de souscription) donnent le droit de souscrire à 1 nouvelle action |
| Prix de souscription : | CHF 144.94 net par nouvelle action |
| Libération : | 9 avril 2024 |
| Direction de fonds déléguée : | Solutions & Funds SA, Morges |
| Banque dépositaire : | Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne |
| Numéro de valeur / ISIN / Symbole : | Actions : 3 362 421 / CH0033624211 / PSCF Droits de souscription : 132 844 183 / CH1328441832 / PSCF1 |

Direction de fonds :



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 |
| | Contenu du Prospectus | 3 |
| | Absence de recommandation | 3 |
| 3. | RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION OU DE VENTE – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS | 4 |
| | En général | 4 |
| | U.S.A., U.S. persons..... | 4 |
| 4. | OFFRE DE SOUSCRIPTION | 5 |
| 4.1 | Actions émises | 5 |
| 4.2 | Période de souscription..... | 5 |
| 4.3 | Rapport de souscription | 5 |
| 4.4 | Prix de souscription | 5 |
| 4.5 | Exercice du droit de souscription | 5 |
| 4.6 | Négoce des droits de souscription | 5 |
| 4.7 | Libération | 5 |
| 4.8 | Restrictions de vente..... | 5 |
| 4.9 | Livraison des titres | 6 |
| 4.10 | Jouissance | 6 |
| 4.11 | Négoce des actions..... | 6 |
| 5. | INFORMATIONS GENERALES SUR PROCIMMO REAL ESTATE SICAV - SWISS COMMERCIAL FUND6 | |
| 5.1 | Destination du produit de l'émission | 6 |
| 5.2 | Marché immobilier cible | 6 |
| 5.3 | PROCIMMO REAL ESTATE SICAV - SWISS COMMERCIAL FUND..... | 6 |
| 5.4 | Evolution de la distribution durant les trois dernières années..... | 6 |
| 5.5 | Evolution de la VNI durant les trois dernières années | 7 |
| 5.6 | Modifications de capital durant les trois dernières années | 7 |
| 5.7 | Modifications de portefeuille depuis la dernière clôture d'exercice | 7 |
| 5.8 | Perspectives de PROCIMMO REAL ESTATE SICAV - SWISS COMMERCIAL FUND | 7 |
| 6. | AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES..... | 7 |
| 7. | CONTACTS..... | 8 |
| | Direction de fonds..... | 8 |
| | Banque dépositaire..... | 8 |
| 8. | RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS | 8 |

2. AVERTISSEMENT IMPORTANT

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 à PROCIMMO REAL ESTATE SICAV - SWISS COMMERCIAL FUND, société d'investissement à capital variable de droit suisse de la catégorie fonds immobiliers (ci-après : « PSCF ») 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 de PSCF. 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 PSCF 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 à PSCF 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.

Absence de recommandation

Lorsqu'un investisseur décide d'acquérir ou de vendre des actions de PSCF, 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 actions de PSCF 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 : http://www.swissbanking.org/fr/shop_popup.htm?ID=11308).

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

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 actions de PSCF dans des circonstances où une telle offre ou sollicitation serait illégale. **Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les actions de PSCF 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 actions de PSCF 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 PSCF shares in any circumstances where such offer or invitation would be unlawful. **No actions have been taken to register or qualify the PSCF shares, the offer or otherwise to permit the public offering of the PSCF shares in any jurisdiction outside of Switzerland.** The distribution of this Prospectus and the offering and sale of PSCF shares in certain jurisdictions may be restricted or prohibited by law. Persons who come into possession of this Prospectus comes are required by the management company and the custodian bank to inform themselves about and to observe, any such restrictions.

U.S.A., U.S. persons

The PSCF has not been and will not be registered in the United States according to the United States Investment Company Act of 1940. Shares of PROCIMMO REAL ESTATE SICAV - SWISS COMMERCIAL FUND 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, shares of PSCF 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 PSCF 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 PSCF is not aimed at such persons, in those cases where the law prohibits this type of offer or solicitation from being made.

4. OFFRE DE SOUSCRIPTION

4.1 Actions émises

Solutions & Funds SA à Morges, agissant en tant que direction de PROCIMMO REAL ESTATE SICAV - SWISS COMMERCIAL FUND (ci-après "PSCF") a décidé de procéder à l'émission « best effort » de

514'365 actions PSCF au maximum

Les nouvelles actions sont offertes en souscription aux actuels détenteurs d'actions selon les modalités suivantes :

4.2 Période de souscription

La période de souscription court du 20 au 28 mars 2024, 12h00.

4.3 Rapport de souscription

18 actions actuelles (18 droits de souscription) de PSCF donnent le droit de souscrire à 1 action nouvelle de PSCF.

Le nombre de nouvelles actions 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 514'365 actions**.

4.4 Prix de souscription

Le prix de souscription est de **CHF 144.94** net par nouvelle **action** de **PSCF**.

Le prix de souscription a été fixé conformément au règlement de placement. La valeur nette d'inventaire par action servant à fixer le prix d'émission (voir le § 17, ch. 3 du règlement de placement de PROCIMMO REAL ESTATE SICAV - SWISS COMMERCIAL FUND) est basée sur la valeur nette d'inventaire (VNI) en date du bouclage semestriel du 31 décembre 2023 en s'appuyant notamment sur les dernières valeurs des immeubles communiquées par les experts au 31 décembre 2023 ou dans le cadre de cette augmentation de capital. Le prix de souscription comprend la VNI au 31 décembre 2023, auxquels s'ajoutent les revenus nets projetés jusqu'à la date de libération, les plus-values ou moins-values immobilières enregistrées sur les transactions effectuées depuis le 31 décembre 2023, les frais accessoires et les impôts qui seront prélevés sur les participations aux revenus courus enregistrées suite à l'augmentation de capital. Le taux de la commission d'émission applicable figure au §18 du règlement de placement.

Le prix de souscription comprend la commission d'émission conformément au règlement de placement.

4.5 Exercice du droit de souscription

Pour les investisseurs dont les actions 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.

4.6 Négoce des droits de souscription

Les droits de souscription seront négociés à la SIX Swiss Exchange du 20 au 26 mars 2024.

4.7 Libération

La libération des nouvelles actions aura lieu le 9 avril 2024.

4.8 Restrictions de vente

USA / U.S. Persons. Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les actions PSCF ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des actions 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 actions 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.

4.9 Livraison des titres

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

4.10 Jouissance

Les nouvelles actions donnent droit au dividende relatif à l'exercice comptable 2023/2024 qui débute le premier juillet 2023 et clôture au 30 juin 2024.

4.11 Négoce des actions

Les nouvelles actions seront cotées dès le 9 avril 2024 à la SIX Swiss Exchange sous le N° de valeur 3 362 421. La valeur des actions 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. INFORMATIONS GENERALES SUR PROCIMMO REAL ESTATE SICAV - SWISS COMMERCIAL FUND

5.1 Destination du produit de l'émission

Le produit de l'émission servira principalement à acquérir de nouveaux bâtiments à développer, bâtiments qui permettront d'assurer la croissance des revenus sur le long terme ainsi que celle du parc immobilier. Une partie du capital sera également utilisée pour accélérer les projets de développement et de mise en valeur du parc immobilier afin d'augmenter les revenus locatifs.

5.2 Marché immobilier cible

Le marché de l'immobilier en général peut être une classe d'actifs intéressante assurant une bonne protection du capital investi et un rendement investi. L'immobilier commercial en zone périphérique semble être une niche relativement peu exploitée par les investisseurs immobiliers et il recèle toujours des opportunités de plus-value intéressantes.

5.3 PROCIMMO REAL ESTATE SICAV - SWISS COMMERCIAL FUND

Au terme du bouclage semestriel au 31 décembre 2023, PROCIMMO REAL ESTATE SICAV- SWISS COMMERCIAL FUND peut présenter les résultats suivants :

| | |
|--|------------------------|
| Fortune nette totale | CHF 1'331'880'052.20 |
| Fortune brute totale | CHF 1'963'501'924.10 |
| VNI par action | CHF 143.85 |
| Rendement (dividende) distribué de l'exercice | CHF 5.50 au 30.06.2023 |
| Distribution gain en capital | CHF 0.00 au 30.06.2023 |
| TER (GAV) | 0.89% |
| TER (MV) | 1.36% |
| Rendement des fonds propres ("Return on Equity" - ROE) | 1.10% |
| Nombre d'immeubles | 104 |
| Quote-part de perte sur loyer (perte de produit) | 11.86% |
| Taux d'endettement | 29.42% |
| Rendement de placement | 1.53% |
| Valeur fiscale d'une action (31.12.2023) | CHF 2.69 |

5.4 Evolution de la distribution durant les trois dernières années

La SICAV a versé les dividendes suivant durant les 3 derniers exercices annuels :

CHF 5.40 pour l'exercice au 30.06.2021

CHF 5.50 pour l'exercice au 30.06.2022

CHF 5.50 pour l'exercice au 30.06.2023

5.5 Evolution de la VNI durant les trois dernières années

La valeur nette d'inventaire (VNI) a évolué comme suit durant les 3 derniers exercices annuels:

CHF 145.85 pour l'exercice au 30.06.2021

CHF 147.56 pour l'exercice au 30.06.2022

CHF 147.18 pour l'exercice au 30.06.2023

5.6 Modifications de capital durant les trois dernières années

Le capital a évolué comme suit durant les trois dernières années :

30.06.2021 : 5'365'218 actions en circulation

30.06.2022 : 5'961'353 actions en circulation

30.06.2023 : 5'961'353 actions en circulation

31.12.2023 : 9'258'575 actions en circulation (émission de 3'297'222 actions lors du regroupement entre le compartiment Swiss Commercial Fund et le compartiment Swiss Commercial Fund II entré en vigueur le 31 octobre 2023 avec effet rétroactif au 30 juin 2023)

5.7 Modifications de portefeuille depuis la dernière clôture d'exercice

Liste des achats depuis le 31 décembre 2023

Il n'y a pas eu d'achat depuis le 31 décembre 2023.

Liste des ventes depuis le 31 décembre 2023

| canton | adresse | lieu |
|--------|--------------------------------|-----------------------|
| VD | En Budron C4 | Le Mont-sur-Lausanne |
| VD | En Chamard 41 | Montagny-près-Yverdon |
| VD | Rue des Petits-Champs 13-15-17 | Yverdon-les-Bains |

5.8 Perspectives de PROCIMMO REAL ESTATE SICAV - SWISS COMMERCIAL FUND

La SICAV se concentre sur les projets de création de valeur et de génération de revenus additionnels, ceci dans une optique de distribution de dividendes stables et sur le long terme.

La présente augmentation de capital va permettre d'acquérir des immeubles supplémentaires avec des rendements attractifs. Le produit de l'augmentation de capital permettra également d'accélérer le développement de la SICAV, en continuant d'investir dans les projets en cours d'une part, mais également en lançant les projets de développement et valorisation identifiés dans le parc immobilier d'autre part. Ces projets, une fois terminés, augmenteront les revenus locatifs de la SICAV et assureront une diversification supplémentaire.

Parallèlement la SICAV continuera de concentrer ses efforts sur la commercialisation et la réception de plusieurs projets de développement qui seront sources de revenus additionnels pour le SICAV. Des travaux d'améliorations énergétiques seront également lancés.

Enfin, la SICAV va poursuivre sa stratégie de rotation du parc immobilier en procédant à des arbitrages sur des actifs repositionnés, non stratégiques ou de petite taille.

6. AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES

Le présent prospectus d'émission contient (dès la page 9) le prospectus avec règlement de placement et statuts intégrés (en français).

Le rapport semestriel au 31 décembre 2023 fait partie intégrante du présent prospectus. Il peut être obtenu gratuitement auprès de la direction de fonds (voir ci-après sous chiffre 7). Les performances antérieures ne garantissent pas une évolution actuelle ou future.

7. CONTACTS

Direction de fonds

| | |
|-------------------|--|
| Adresse postale : | Solutions & Funds SA, promenade de Castellane 4, 1110 Morges |
| Téléphone : | +41 (0)22 365 20 70 |
| Email : | fundprojects@solutionsandfunds.com |
| Internet : | www.solutionsandfunds.ch |

Banque dépositaire

| | |
|-------------------|--|
| Adresse postale : | Banque Cantonale Vaudoise, Banque dépositaire, 180-2155, case postale 300, 1001 Lausanne, Suisse |
| Téléphone : | + 41 (0)21 212 40 96 |
| Télécopieur : | + 41 (0)21 212 16 56 |
| Email : | immo.desk@bcv.ch |

8. RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS

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

Morges, le 13 mars 2024

La direction de fonds
Solutions & Funds SA

La Banque dépositaire
BANQUE CANTONALE VAUDOISE



Procimmo Real Estate SICAV

Placement collectif de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers »

Prospectus avec règlement de placement et statuts intégrés

Mars 2024

Direction

Solutions & Funds SA
Promenade de la Castellane 4
1110 Morges

Gestionnaire

PROCIMMO SA
Rue de Lausanne 64
1020 Renens

Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise
Place Saint-François 14
1001 Lausanne

TABLE DES MATIERES

| | |
|--|-----------|
| 1ère Partie: Prospectus | 4 |
| 1. <i>Informations concernant la SICAV immobilière et les compartiments</i> | 4 |
| 1.1. Fondation de la SICAV immobilière et les compartiments en Suisse | 4 |
| 1.2. Prescriptions fiscales applicables concernant la SICAV immobilière | 4 |
| 1.3. Exercice comptable | 5 |
| 1.4. Société d'audit | 5 |
| 1.5. Actions et liquidations de la SICAV immobilière | 5 |
| 1.6. Cotation et négoce | 6 |
| 1.7. Conditions d'émission et rachat d'actions et négoce | 6 |
| 1.8. Affectation des résultats | 7 |
| 1.9. Objectifs et politique de placement du compartiment | 7 |
| 1.10. Valeur nette d'inventaire | 12 |
| 1.11. Rémunérations et frais accessoires | 12 |
| 1.12. Consultation des rapports | 15 |
| 1.13. Forme juridique et type de SICAV immobilière | 15 |
| 1.14. Les risques essentiels | 15 |
| 1.15. Gestion du risque de liquidité | 16 |
| 2. <i>Informations concernant la SICAV immobilière</i> | 17 |
| 2.1. Indications générales sur la SICAV immobilière | 17 |
| 2.2. Gestion et administration | 18 |
| 2.3. Capital souscrit et libéré | 19 |
| 2.4. Délégation des décisions de placement et d'autres tâches partielles | 19 |
| 2.5. Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier | 19 |
| 3. <i>Informations concernant la banque dépositaire</i> | 20 |
| 3.1. Indications générales sur la banque dépositaire | 20 |
| 3.2. Autres indications sur la banque dépositaire | 20 |
| 4. <i>Informations concernant les tiers</i> | 21 |
| 4.1. Services de paiement | 21 |
| 4.2. Distributeur | 21 |
| 4.3. Experts chargés des estimations | 21 |
| 5. <i>Autres informations</i> | 21 |
| 5.1. Remarques utiles | 21 |
| 5.2. Publications de la SICAV immobilière | 22 |
| 5.3. Assurances des immeubles | 22 |
| 5.4. Restrictions de vente | 22 |
| 6. <i>Profil de l'actionnaire classique</i> | 23 |
| 7. <i>Dispositions détaillées</i> | 23 |
| 2ème Partie: Règlement de placement | 24 |
| I. Bases | 24 |
| II. Informations générales | 24 |
| III. Directives régissant la politique de placement | 28 |
| IV. Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat d'actions et experts chargés des estimations | 34 |
| V. Rémunérations et frais accessoires | 37 |

| | |
|---|-----------|
| VI. Reddition des comptes et audit | 40 |
| VII. Utilisation du résultat et distributions | 40 |
| VIII. Publications de la SICAV immobilière | 41 |
| IX. Restructuration et dissolution | 41 |
| X. Modification du règlement de placement | 44 |
| XI. Responsabilité | 45 |
| XII. Droit applicable et for | 45 |
| 3ème Partie: Statuts | 46 |
| I. Raison de commerce, siège, but et durée | 46 |
| II. Capital-actions, émissions, rachats | 47 |
| III. Organisation de la SICAV immobilière | 53 |
| IV. Exercice, rapport annuel et rapport semestriel | 58 |
| V. Publications | 59 |
| VI. Responsabilité | 59 |
| VII. Liquidation et restructuration | 59 |
| VIII. Différends | 60 |
| IX. Entrée en vigueur | 60 |

DEFINITIONS

Compartiment investisseurs: ci-après "compartiment"

Compartiment entrepreneurs: ci-après "compartiment entrepreneurs"

Action d'investisseur: ci-après "action"

Actionnaire investisseur: ci-après "actionnaire"

Procimmo Real Estate SICAV: ci-après la "SICAV" ou la "SICAV immobilière"

Pour simplifier, seule la forme masculine est utilisée ci-après.

1ERE PARTIE: PROSPECTUS

Le présent prospectus avec règlement de placement et statuts intégrés, la feuille d'information de base ou tout autre document équivalent en vigueur et le dernier rapport annuel ou semestriel (si publié après le dernier rapport annuel) constituent le fondement de toutes les souscriptions à des actions de la société.

Seules sont valables les informations figurant dans le prospectus, dans la feuille d'information de base ou tout autre document équivalent en vigueur, dans le règlement de placement, ou dans les statuts.

1. Informations concernant la SICAV immobilière et les compartiments

1.1. Fondation de la SICAV immobilière et les compartiments en Suisse

Procimmo Real Estate SICAV, sise à Renens VD, fondée le 9 novembre 2020 et inscrite à l'office du registre du commerce du canton de Vaud sous le numéro CHE-446.577.045, se subdivise en compartiments, à savoir les compartiments suivants:

- Compartiment entrepreneurs
- Compartiment investisseurs – Swiss Commercial Fund

Procimmo Real Estate SICAV – Swiss Commercial Fund est issu de la transformation du fonds contractuel Procimmo Swiss Commercial Fund, établi par FidFund Management SA, Nyon, en sa qualité de direction du fonds jusqu'au 20 juin 2021, avec l'approbation de Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, en sa qualité de banque dépositaire, approuvé la première fois par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA en date du 14 août 2007, et transformé en compartiment investisseurs de la SICAV immobilière en date du 21 avril 2021 conformément à la décision de la FINMA du 1er avril 2021.

Pour d'autres informations, notamment relatives à la structure de la SICAV immobilière, à ses compartiments, à ses actions et classes d'actions ainsi qu'aux tâches des organes, il est renvoyé aux statuts et au règlement de placement.

1.2. Prescriptions fiscales applicables concernant la SICAV immobilière

La SICAV immobilière est soumise au droit suisse. En conséquence, elle n'est assujettie ni à un impôt sur le revenu, ni à un impôt sur le capital. Les fonds immobiliers qui détiennent directement des biens immobiliers constituent une exception. Conformément à la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct, les revenus des immeubles détenus en propriété directe sont soumis à imposition auprès du compartiment lui-même et sont exonérés de l'impôt chez l'actionnaire. De même, les gains en capital provenant de la détention directe ne sont imposables qu'au niveau du compartiment.

Le remboursement intégral de l'impôt fédéral anticipé prélevé sur les revenus domestiques du compartiment peut être demandé par la SICAV immobilière.

Les revenus et les gains en capital réalisés à l'étranger peuvent être soumis aux déductions fiscales correspondantes applicables dans le pays d'investissement. Dans la mesure du possible, le remboursement de ces impôts sera demandé par la SICAV immobilière sur la base de conventions de double imposition ou d'accords correspondants, pour les actionnaires domiciliés en Suisse.

Les distributions de revenus du compartiment (aux actionnaires domiciliés en Suisse et à l'étranger) sont soumises à l'impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35%. Les gains en capital provenant de la détention directe de biens immobiliers et les gains en capital provenant de participations d'autres actifs, au moyen d'un coupon séparé, ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.

Les actionnaires domiciliés en Suisse peuvent demander le remboursement de l'impôt anticipé retenu en mentionnant le revenu correspondant dans leur déclaration fiscale ou en présentant une demande de remboursement séparée.

Les actionnaires domiciliés à l'étranger peuvent demander le remboursement de l'impôt conformément à la convention de double imposition existant entre la Suisse et leur pays de domicile, le cas échéant. A défaut d'une telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne pourra pas être obtenu.

Par ailleurs, tant les revenus que les gains en capital, qu'ils soient distribués ou thésaurisés, peuvent être partiellement ou intégralement soumis à un impôt dit de l'agent payeur, en fonction de la personne détenant directement ou indirectement les actions.

Les explications fiscales sont basées sur la situation juridique et la pratique actuellement en vigueur. Les modifications de la législation, de la jurisprudence ou des dispositions et de la pratique des autorités fiscales demeurent expressément réservées.

L'imposition et les autres conséquences fiscales pour l'actionnaire en cas de détention, d'achat ou de vente d'actions sont régies par les lois fiscales du pays de domicile de de l'actionnaire. Les conséquences fiscales pour un actionnaire peuvent donc varier d'un pays à l'autre. C'est pourquoi les actionnaires potentiels sont tenus de s'adresser à leur conseiller fiscal ou des fiduciaires sur les conséquences fiscales qui les concernent. La SICAV immobilière ou ses mandataires ne peuvent en aucun cas être tenues pour responsables des conséquences fiscales individuelles sur l'actionnaire liées à l'achat, la vente ou la conservation d'actions d'un compartiment.

La SICAV immobilière a le statut fiscal suivant:

- Echange international automatique de renseignements en matière fiscale (échange automatique de renseignements): la SICAV immobilière est qualifiée d'institution financière non déclarante, aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la norme commune en matière de déclaration et de diligence raisonnable (NCD) de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) pour les renseignements relatifs aux comptes financiers.
- FATCA: la SICAV est inscrite auprès des autorités fiscales américaines en tant que « registered deemed compliant FFI » au sens des sections 1471 – 1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les textes à ce sujet, ci-après «FATCA»).

1.3. Exercice comptable

L'exercice comptable s'étend du 1 juillet au 30 juin de chaque année.

1.4. Société d'audit

La société d'audit est PricewaterhouseCoopers SA, Genève.

1.5. Actions et liquidation de la SICAV immobilière

Les actions ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées. L'actionnaire n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat.

En vertu de l'art. 5 des statuts, la société peut créer, supprimer ou fusionner des classes d'actions.

Le compartiment n'est pas subdivisé en classes d'actions.

La SICAV immobilière, respectivement le compartiment, sont mis en liquidation respectivement dissous par décision des actionnaires entrepreneurs représentant au moins les deux tiers des actions des entrepreneurs émises.

1.6. Cotation et négoce

Marché régulier en bourse ou hors-bourse

La SICAV immobilière assure un négoce régulier en bourse ou hors bourse des actions par la Banque Julius Baer & Cie SA, à Zurich.

Les actions du compartiment investisseurs sont cotées à la bourse suisse SIX Swiss Exchange. Le compartiment investisseurs Procimmo Swiss Commercial Fund est coté depuis le 17 novembre 2008. Les actions peuvent être négociées chaque jour, sous réserve des jours fériés officiels.

1.7. Conditions d'émission et rachat d'actions et négoce

L'émission d'actions est possible à tout moment. Elle ne peut avoir lieu que par tranches. La SICAV immobilière détermine le nombre de nouvelles actions à émettre, les conditions d'acquisition pour les actionnaires existants, la méthode d'émission pour le droit de souscription préférentiel et les autres conditions dans un prospectus d'émission séparé.

Les actionnaires peuvent demander le rachat de leurs actions et leur remboursement en espèces pour la fin d'un exercice comptable moyennant un préavis de douze mois. La SICAV immobilière peut à certaines conditions rembourser de manière anticipée les actions ayant fait l'objet d'une demande de rachat durant l'exercice annuel (voir § 17 ch. 2 du règlement de placement). Si l'actionnaire souhaite le remboursement anticipé de ses actions, il doit le demander par écrit dans le cadre de la demande de rachat. Le remboursement ordinaire ou anticipé des actions intervient dans un délai maximum de trois mois après la clôture de l'exercice comptable.

La valeur nette d'inventaire du compartiment est calculée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable et à chaque émission d'actions.

En vue de l'émission, le prix d'émission correspond à la valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation, plus la commission d'émission. Le montant de la commission d'émission figure sous ch. 1.11.1 ci-après. En vue du rachat, le prix de rachat correspond à la valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation, moins la commission de rachat. Le montant de la commission de rachat figure sous ch.1.11.1 ci-après.

Les frais accessoires pour l'achat et la vente des placements (droits de mutation, frais de notaire, honoraires, courtages conformes au marché, taxes, etc.), incombant au compartiment en raison du montant versé ou de la vente d'une partie correspondant à la part dénoncée, sont imputés au compartiment.

Les prix d'émission et de rachat sont arrondis à CHF 0.01.

La SICAV immobilière peut suspendre à tout moment l'émission d'actions et refuser des demandes de souscription ou d'échange d'actions.

La banque dépositaire annonce systématiquement les ordres de souscriptions et rachats, d'achat et de vente, à la SICAV immobilière, en mettant à disposition un point de contact pour les actionnaires et en tenant un inventaire des ordres qui lui sont transmis. La banque dépositaire met tout en oeuvre (« best effort »), en collaboration avec la direction, l'éventuel teneur de marché mandaté et les intermédiaires du marché, pour assurer un règlement technique conforme aux normes applicables ainsi qu'une bonne exécution des différents ordres reçus.

Personne de contact pour la banque dépositaire: Immo Desk
Téléphone: 021 212 40 96

1.8. Affectation des résultats

Le bénéfice net de la SICAV respectivement des compartiments est ajouté annuellement à la fortune de la SICAV respectivement du compartiment correspondant pour réinvestissement ou distribué annuellement aux actionnaires, au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice comptable, en francs suisses. D'éventuelles distributions sur le compartiment entrepreneurs et leur montant sont décidés annuellement.

La SICAV immobilière peut effectuer des versements intermédiaires à partir des produits des placements.

Les gains en capital réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués par la SICAV immobilière ou être retenus pour être réinvestis.

1.9. Objectifs et politique de placement du compartiment

Compartiment – Swiss Commercial Fund

Les indications détaillées concernant la politique de placement et ses limitations figurent dans le règlement de placement (2ème partie, § 7 à 15).

1.9.1 Objectif de placement

Compartiment – Swiss Commercial Fund

L'objectif de placement du compartiment consiste principalement à maintenir la substance à long terme des investissements et la distribution appropriée de leurs revenus, par la création d'un parc de valeurs patrimoniales stables, géré de manière dynamique. A cet effet, le compartiment achète des immeubles offrant des perspectives de rendement supérieures à la moyenne.

Le compartiment – Swiss Commercial Fund cherche à livrer aux actionnaires une performance annuelle nette supérieure au taux de référence, soit le taux des prêts sur hypothèques accordés par la banque dépositaire pour une durée fixe de 5 ans, plus 3% par an.

Le compartiment – Swiss Commercial Fund a prévu de distribuer au minimum 70% du revenu net, estimé à 5% par an de la valeur initiale d'une part, lorsque les fonds seront investis à 100%. Il s'agit d'un objectif de rémunération à atteindre qui n'est aucunement garanti par la SICAV immobilière.

1.9.2 Politique de placement

Compartiment – Swiss Commercial Fund

La SICAV immobilière investit la fortune du compartiment dans des valeurs immobilières en Suisse et veille à ce que deux tiers au minimum de la fortune du compartiment soit investi dans des immeubles à usage commercial exclusif ou prépondérant et au maximum un tiers dans des immeubles à usage mixte, des hôtels, des parkings et des maisons d'habitation, des propriétés par étage, des terrains à bâtir et des immeubles en droit de superficie, ainsi que dans les autres placements mentionnés au § 8 du règlement de placement.

Durabilité

La SICAV immobilière applique une politique de durabilité à long terme basée sur l'**approche d'Intégration** de facteurs durables. La mise en œuvre de cette approche consiste en une prise en compte systématique des risques et des opportunités durables dans les décisions de placement et dans la gestion des

immeubles durant tout leur cycle de vie. Concrètement, la priorité en matière de durabilité est d'optimiser les actifs existants selon les possibilités propres à chaque bien immobilier.

Les immeubles présentent des caractéristiques énergétiques différentes en fonction de leurs structure et date de construction. La stratégie définie consiste à optimiser systématiquement et progressivement les immeubles en termes d'efficacité énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre pendant la durée de leur détention par le compartiment. Concrètement, cela se traduit par des actions visant à réduire la consommation d'énergie, à décarbonner les principales sources d'énergie, à développer la densité, à réduire les déchets ainsi qu'à viser des standards reconnus lors de la construction d'immeubles neufs.

Afin de déterminer les mesures à prendre pour chaque bien immobilier, le gestionnaire effectue dans la gestion des immeubles existants une analyse des aspects durables de l'immeuble. Il élabore un plan d'action qui définit le potentiel d'amélioration exploitable et devant être mis en œuvre pendant la durée de vie de l'immeuble.

Selon les caractéristiques individuelles des immeubles, la mise en œuvre des mesures potentielles tient compte notamment des éléments ci-dessous :

- Remplacement graduel des chaufferies par des modèles plus efficaces ou raccordement des bâtiments au chauffage urbain
- Installation graduelle des panneaux photovoltaïques
- Recherche et analyse des différentes énergies renouvelables afin d'investir dans des mesures permettant une réduction énergétique et surtout la poursuite de la stratégie 2050 définie par le Conseil fédéral.

Dans les projets de construction, des mesures sont prises en identifiant des possibilités d'optimisation qui seront mises en œuvre lors de l'exploitation de l'immeuble grâce à la saisie et à l'analyse de la consommation énergétique. D'autres mesures d'optimisation sont prises en coopération avec les gérances immobilières compétentes.

Le gestionnaire évalue le résultat des actions menées et les progrès dans la réalisation des mesures fixées dans la politique de développement durable grâce aux outils suivants :

- Audit énergétique : Un prestataire externe indépendant fournit, par immeuble et de manière agrégée pour l'ensemble du portefeuille, un rapport incluant une analyse des données ainsi que des recommandations d'amélioration. Les données quantifiables réelles sont notamment les suivantes :
 - Emission de CO₂ (kg CO₂/m²)
 - Indice de dépense de chaleur (IDC) (MJ/m²)
 - Consommation électrique des zones communes (kWh/m²)
 - Consommation d'eau (m³/m²).
- Fiches immeubles : Des fiches par immeuble sont fournies par un prestataire externe indépendant. Elles donnent les informations relatives aux qualités énergétiques et potentiels d'amélioration, indice de dépense de chaleur, de consommation d'eau etc.
- Suivi des mesures : chaque année, le gestionnaire fait le suivi de toutes les mesures fixées dans la politique de durabilité de la SICAV grâce aux données collectées.

Les données collectées proviennent des régies mandatées pour la gestion des immeubles ainsi que d'autres prestataires externes indépendants soigneusement choisis. Un contrôle de vraisemblance est réalisé par les experts immobiliers, pour identifier les éventuelles erreurs.

Les indicateurs clés sont les suivants :

- Surface locative (m²)
- Emission (kg CO₂ EQ)
- Consommation d'eau (m³)
- Sources d'énergie pour la chaleur dans le compartiment
- Consommation d'énergie : électricité, chaleur (MWH)
- Surface de référence énergétique (m²)
- Intensité énergétique (KWH/m²)
- Intensité des émissions (kg CO₂ EQ/m²)

Le gestionnaire a fixé les mesures de durabilité suivantes (la « grille des mesures ») pour la SICAV immobilière :

| | |
|--|--|
| Emissions de CO ₂ (kg d'éq. CO ₂ /m ² de SRE*/an) | -40%d'ici 2030 (par rapport à 2020)*** |
| Indice de dépense de chaleur (MJ/m ²) | |
| Consommation électrique (kWh**/m ² de SRE/an) | |
| Consommation d'eau (m ³ /m ²) | |
| Proportion d'énergies renouvelables dans le portefeuille (part du portefeuille en %) | |
| Pourcentage d'immeubles équipés de panneaux solaires photovoltaïques | |
| Données sur le taux de couverture | 100% d'ici 2030*** |

* SRE = Surface de référence énergétique

** kWh = Kilowattheure

*** Pour les transactions à court terme, cela peut aboutir à des baisses jusqu'à 5%.

Une intensité d'émission est calculée pour chaque immeuble et pour le portefeuille global à l'aide des données de consommation tenant compte de la source énergétique. La méthodologie suit le « Greenhouse Gas Protocol » ; il s'agit de la norme la plus utilisée à l'échelle mondiale pour mesurer et gérer les émissions de gaz à effet de serre. Le protocole GHG permet de comptabiliser et de standardiser la mesure pour le système de rapport (www.ghgprotocol.org).

Des indicateurs clés liés à la durabilité du portefeuille sont calculés une fois par an par le gestionnaire. Ils servent à contrôler la progression vers les mesures fixées dans la politique de durabilité. Ces indicateurs clés sont revus par la direction de fonds puis sont publiés dans le rapport annuel au même titre que les aspects financiers. Le reporting sur les aspects de durabilité sera complété et adapté selon les recommandations de l'AMAS.

Le suivi des mesures, des évolutions des différentes données quantifiables et de la stratégie est publié une fois par année dans le rapport Durabilité édité par le gestionnaire. Les documents sont disponibles sur le site www.procimmo.ch.

Le compartiment – Swiss Commercial Fund est autorisé à investir dans :

- des maisons d'habitation dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation;
- des immeubles à caractère commercial exclusif ou prépondérant; la partie de l'immeuble servant à des fins commerciales est réputée prépondérante lorsque son rendement correspond au moins à 60% de celui de l'immeuble (immeuble à caractère commercial);

- des constructions à usage mixte, autrement dit servant aussi bien d'habitation qu'à des fins commerciales; il y a usage mixte lorsque le rendement de la partie commerciale dépasse 20%, mais est inférieur à 60%, de celui de l'immeuble;
- des propriétés par étage;
- des terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles et disposer d'un permis de construire juridiquement valable. Le début de l'exécution des travaux de construction doit être possible avant l'échéance de la durée de validité du permis de construire en question;
- des immeubles en droit de superficie (y compris bâtiments et servitudes);
- des participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix;
- des parts d'autres fonds immobiliers (y compris les Real Estate Investment Trusts) ainsi que de sociétés ou de certificats d'investissement immobilier négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public;
- des cédulas hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels;
- des instruments financiers dérivés exclusivement au sens du § 12 du règlement de placement.

a) Droits de gage sur immeubles

La SICAV immobilière peut constituer des gages sur des immeubles et transférer ces droits en garantie.

L'ensemble des immeubles ne peuvent être grevés en moyenne que jusqu'à concurrence du tiers de leur valeur vénale. Ce taux peut être exceptionnellement relevé à la moitié de la valeur vénale afin de préserver la liquidité et pour autant que les intérêts des actionnaires demeurent préservés.

La société d'audit prend position sur ce point à l'occasion de la vérification de la SICAV immobilière.

b) Stratégie en matière de sûretés

Les opérations de gré à gré (OTC) sont autorisées. Pour ces opérations, l'échange de sûretés n'est pas prévu.

c) Restrictions de placement

Dans sa politique de placement décrite ci-dessus, la SICAV immobilière respecte en outre les restrictions de placement suivantes relatives à la fortune du compartiment – Swiss Commercial Fund:

- a) les placements sont répartis sur dix immeubles au minimum. Les parcelles limitrophes et les groupes d'habitations qui ont été construits selon les mêmes principes de construction sont considérés comme un seul immeuble;
- b) la valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25% de la fortune du compartiment;
- c) les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction ne peuvent ensemble excéder 30% de la fortune du compartiment;
- d) les immeubles en droit de superficie jusqu'à concurrence de 30% de la fortune totale du compartiment;
- e) les cédulas hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuel ne peuvent excéder 10% de la fortune du compartiment;

- f) les parts d'autres fonds immobiliers ainsi que de sociétés d'investissement immobilier cotées en bourse ne peut excéder 25% de la fortune totale du compartiment.

Les placements ci-dessus visés aux let. c) et d) ne peuvent excéder ensemble 40% de la fortune du compartiment.

- d) Transactions portant sur des valeurs immobilières avec des personnes proches

Dans le cadre de la politique de placement du compartiment, la SICAV immobilière se conforme aux prescriptions de l'art. 63 al. 2 LPCC relatives à l'interdiction d'effectuer des transactions d'acquisition ou vente de valeurs immobilières avec des personnes proches.

La SICAV immobilière se réserve toutefois la possibilité, sur dérogation de la FINMA au sens de l'art. 63 al. 4 LPCC et aux conditions de l'art. 32a OPCC, de procéder à de telles transactions.

- e) Risques relatifs au compartiment

Le compartiment investit dans de l'immobilier commercial de premier ordre en Suisse et convient parfaitement aux actionnaires désireux de profiter des opportunités de rendement du marché immobilier suisse et d'obtenir un revenu régulier.

Le risque de ce type d'investissement est moins important que le risque lié à l'investissement en placements individuels. Il permet ainsi à l'actionnaire d'obtenir un meilleur rapport risque/rendement.

Le compartiment offre une bonne maîtrise des risques par:

- la diversification des investissements sous-jacents;
- une éthique professionnelle centrée sur l'élimination de conflits d'intérêts;
- des valorisations par des experts indépendants agréés par la FINMA;
- la sélection des projets d'investissement en tenant compte des critères suivants:
 - lieu de situation;
 - année de construction;
 - état d'entretien;
 - qualité de l'état locatif;
 - rendement locatif;
 - opportunités d'amélioration du rendement (rénovation, mise en valeur, etc.);
 - plus-values potentielles.

Il subsiste néanmoins certains risques principaux, directement liés au domaine d'investissement, à savoir:

- l'influence de la conjoncture et de son évolution;
- la variation des taux d'intérêts du marché des capitaux et des taux hypothécaires;
- la concurrence sur le marché;
- l'incidence de l'offre et la demande;
- le champ restreint du marché de gros projets immobiliers;
- l'évaluation subjective des immeubles;
- les risques inhérents à la construction de bâtiments et aux sites de construction (environnement, contamination);
- les prescriptions et lois sujettes à des modifications.

1.9.3 Utilisation de dérivés

La SICAV immobilière fait appel à des instruments financiers dérivés en vue d'une gestion efficiente de la fortune du compartiment. L'engagement d'instruments financiers dérivés ne saurait toutefois, même dans des conditions exceptionnelles du marché, aboutir à une déviation des objectifs de placement ou à une modification du caractère de placement du fonds. La SICAV immobilière ne peut effectuer des opérations sur instruments financiers dérivés que pour assurer la couverture des risques de marché, de taux d'intérêt et de change.

Les opérations sur les instruments financiers dérivés de crédit ne sont pas autorisées.

Seuls peuvent être utilisés les instruments financiers dérivés au sens strict, c'est-à-dire des options Call ou Put, Swaps et contrats à terme (Futures et Forwards), tels que décrites plus en détail dans le règlement de placement (voir § 12), pour autant que leurs sous-jacents soient admis comme placements dans la politique de placement. Les instruments financiers dérivés peuvent être négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, ou être conclus OTC (Over-the-Counter). Les instruments financiers dérivés sont sujets au risque de contrepartie, outre le risque de marché; en d'autres termes, il y a risque que la partie contractante n'honore pas ses engagements et occasionne ainsi un dommage financier.

L'utilisation de tels instruments ne doit pas exercer d'effet de levier (Leverage) sur la fortune du compartiment, même en présence de circonstances exceptionnelles du marché, ni correspondre à une vente à découvert.

1.10. Valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'une action est déterminée à la valeur vénale du compartiment à la fin de l'exercice annuel et lors de chaque émission d'actions. La valeur nette d'inventaire d'une action est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du compartiment, réduite d'éventuels engagements du compartiment ainsi que des impôts probablement à payer lors d'une éventuelle liquidation du compartiment, divisée par le nombre d'actions du compartiment en circulation, arrondie à CHF 0.01.

1.11. Rémunérations et frais accessoires

1.11.1 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune de la SICAV immobilière, respectivement du compartiment (extrait du § 19 du règlement de placement)

Compartiment – Swiss Commercial Fund

| | |
|---|--|
| Commission de gestion de la SICAV immobilière, (calculée sur la fortune nette) Elle est utilisée pour la direction de la SICAV immobilière, la gestion de fortune (l'Asset Management) et, le cas échéant, pour l'activité de distribution du compartiment. Par ailleurs, des rétrocessions peuvent être payées sur la commission de gestion de la direction du fonds conformément au ch. 1.11.3 Rétrocessions et rabais. | au maximum 1.50% par an |
| Commission de la banque dépositaire (calculée sur la fortune nette) | 0.0425% par an |
| Commission pour le travail occasionné lors de l'achat, de la vente ou de l'échange d'immeubles, dans la mesure où un tiers n'a pas été mandaté pour cela | au maximum 3.00% du prix d'achat, de vente, respectivement de la |

| | |
|---|---|
| | valeur de l'immeuble échangé |
| Commission à titre d'indemnité pour la gestion des divers immeubles | au maximum 5.00% du montant annuel des loyers bruts encaissés et autres encaissements, respectivement maximum 15% en cas de centres commerciaux |
| Commission pour le travail occasionné lors de la construction, la rénovation ou la transformation Pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières | au maximum 3.00% sur le coût des travaux CHF 125.-- par position |
| Pour la distribution du bénéfice annuel aux actionnaires | au maximum 0.50% du montant brut distribué |
| Pour le versement du produit de liquidation en cas de dissolution | au maximum 0.50% sur toutes les sommes distribuées aux porteurs d'actions |

Par ailleurs, les autres rémunérations et frais accessoires mentionnés au § 19 du règlement de placement peuvent être facturés au compartiment.

Les taux effectivement appliqués figurent dans le rapport annuel et semestriel.

1.11.2 Total Expense Ratio

Compartiment – Swiss Commercial Fund

Le ratio des coûts totaux imputés sur une base continue à la fortune du compartiment (Total Expense Ratio, TER) s'élevait en:

| Années (clôture comptable au 30 juin) | TER | Commission de performance en % de la fortune nette moyenne |
|---|-----------------------------------|---|
| 2017-2018 | TER MV: 1.06% TER GAV: 0.92% | N/A |
| 2018-2019 | TER MV: 1.18% TER GAV: 0.95% | N/A |
| 2019-2020 | TER MV: 1.09 % TER GAV: 0.93 % | N/A |
| 2020-2021 | TER MV: 1.21 % TER GAV: 0.90 % | N/A |

TER_{REF} MV: TER_{Real Estate Funds} Market Value

TER_{REF} GAV: TER_{Real Estate Funds} Gross Asset Value

1.11.3 Paiement de rétrocessions et octroi de rabais

La SICAV immobilière et ses mandataires peuvent verser des rétrocessions afin de rémunérer l'activité de distribution des actions du compartiment en Suisse ou à partir de la Suisse. Cette indemnité permet notamment de rémunérer les prestations suivantes:

- information générale, objective et compréhensible sur les caractéristiques, les opportunités et les risques du compartiment recommandé;
- prise en compte de l'expérience et des connaissances de l'actionnaire à qui est recommandé le compartiment;
- toute autre activité qui cherche à encourager la vente ou l'intermédiation de parts de fonds, telle que l'organisation d'expositions itinérantes, la participation à des manifestations et à des salons, la réalisation de supports publicitaires, la formation de collaborateurs commerciaux, etc.

Les rétrocessions ne sont pas considérées comme des rabais, même si elles sont au final intégralement ou partiellement reversées aux actionnaires.

Les bénéficiaires des rétrocessions garantissent une publication transparente et informent les actionnaires spontanément et gratuitement du montant des rémunérations qu'ils peuvent recevoir pour la distribution.

Sur demande, les bénéficiaires des rétrocessions communiquent les montants qu'ils ont effectivement perçus pour la distribution de placements collectifs de capitaux aux actionnaires.

La SICAV immobilière et ses mandataires ne versent aucun rabais à des tiers pour rémunérer l'activité de distribution d'actions du compartiment en Suisse ou à partir de la Suisse pour réduire les frais et coûts revenant aux actionnaires et imputés au compartiment.

1.11.4 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'actionnaire (extrait du § 18 du règlement de placement)

| | |
|--|--|
| Commission d'émission en faveur de la SICAV immobilière, de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger | au maximum 5.00% calculée sur la valeur d'inventaire des actions nouvellement émises |
| Commission de rachat en faveur de la SICAV immobilière, de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger | au maximum 5.00% calculée sur la valeur d'inventaire des actions nouvellement rachetées |
| Frais accessoires en faveur du compartiment occasionnés à ce dernier en raison du placement du montant visé ou de la vente de placements (§18 ch. 3 du règlement de placement) | au maximum 3.50% en supplément/déduction à la valeur d'inventaire |

1.11.5 Accords de rétrocessions de commissions («commission sharing agreements») et commissions en nature («soft commissions»)

La SICAV immobilière n'a pas conclu d'accords de rétrocessions de commissions («commission sharing agreements»). La SICAV immobilière n'a pas conclu d'accords concernant des «soft commissions».

1.11.6 Placements dans des placements collectifs de capitaux liés

Lors d'investissements dans des placements collectifs de capitaux qui sont directement ou indirectement gérés par la SICAV immobilière elle-même, ou qui sont gérés par une SICAV immobilière à laquelle la société est liée, dans le cadre d'une communauté de gestion, d'une communauté de contrôle ou par une importante participation directe ou indirecte (« fonds cibles liés »), il n'est perçu aucune commission d'émission ou de rachat ni de commission de gestion (cf. § 19 du règlement de placement).

1.12. Consultation des rapports

Le prospectus avec règlement de placement et statuts intégrés, la feuille d'information de base ou tout autre document équivalent en vigueur et les rapports annuels ou semestriels peuvent être demandés gratuitement au siège de la SICAV immobilière, à la direction de fonds et à tous les distributeurs.

1.13. Forme juridique et type de SICAV immobilière

La SICAV immobilière est un placement collectif de capitaux créé sous la forme d'une société d'investissement à capital variable (SICAV) à gestion externe de droit suisse relevant du type « Fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006.

1.14. Les risques essentiels

Les risques essentiels du compartiments se manifestent du fait des éléments suivants:

- 1) Dépendance vis-à-vis d'évolutions de la conjoncture: la SICAV immobilière investit dans des biens immobiliers dont la valeur dépend des conditions-cadres économiques générales et de l'évolution générale de la conjoncture.
- 2) Evolution des taux d'intérêt du marché et des taux hypothécaires: l'évolution des taux d'intérêt du marché et en particulier des taux hypothécaires est susceptible d'affecter significativement la valeur et le prix des biens immobiliers ainsi que l'évolution des loyers perçus et les coûts de financement.
- 3) Evolutions de l'offre et de la demande sur le marché immobilier suisse: des fluctuations cycliques de l'offre et de la demande sont susceptibles de se manifester tant sur le marché locatif que sur le marché de la propriété. Un excédent d'offre peut conduire à une baisse des loyers et des prix de l'immobilier alors qu'une raréfaction de l'offre peut occasionner en revanche leur hausse. L'évolution de la valeur de biens immobiliers dépend par ailleurs également de leur emplacement.
- 4) Liquidités restreintes sur le marché immobilier suisse: le marché immobilier suisse se caractérise par une liquidité restreinte qui peut être plus ou moins prononcée, ce qui peut affecter négativement l'évolution des prix.
- 5) L'évaluation subjective de biens immobiliers: l'évaluation de biens immobiliers repose non seulement sur des prix de marché présentés à la bourse ou sur des portails comparables, mais se calculent également sur la base d'informations. Une partie de ces informations reflètent des estimations subjectives et d'autres acteurs du marché pourraient aboutir à des estimations très différentes. Il est également possible que les informations ne soient plus d'actualité. Un examen objectif et complet ou une actualisation de ces informations n'est généralement pas possible et l'évaluation des biens immobiliers et le calcul de la valeur nette d'inventaire sont réalisés sur la base de ces informations.
- 6) Risques inhérents à la construction de structures (risques environnementaux et risques liés à la contamination notamment): tous les risques inhérents à la planification et à l'exécution

- d'une construction sont présents lors de la construction de structures, surtout s'il s'agit de grands projets (risques liés à la qualité, aux coûts et aux délais). Les investissements pourraient par ailleurs nécessiter une période prolongée jusqu'à la livraison du bien et il est possible qu'il faille patienter un certain temps jusqu'à ce que ces biens dégagent des revenus.
- 7) Risques environnementaux (sites contaminés entre autres)
 - 8) Risques physiques (risque sismique, catastrophe naturelle, etc.)
 - 9) Risques de transition climatique (mesures politiques contraignantes, actifs illiquides, risques d'évaluation, absence de taxonomie en Suisse, etc.)
 - 10) Modifications de lois ou de prescriptions: des modifications futures éventuelles de lois, de prescriptions diverses ou de la pratique d'autorités, en particulier dans le domaine du droit fiscal, du droit locatif, de la protection de l'environnement, de l'aménagement du territoire et du droit de la construction, sont susceptibles d'affecter les prix de l'immobilier, les coûts ainsi que les revenus et donc d'avoir un impact sur l'évaluation du fonds immobilier et de ses parts.

Les immeubles en propriété du compartiment sont assurés en principe contre les risques incendie et les dégâts des eaux ainsi que contre les dommages en responsabilité civile dus à des causes importantes. Les pertes de revenus locatifs dues à des dégâts d'incendie et des eaux sont incluses dans cette couverture d'assurance. Les tremblements de terre et leurs conséquences ne sont toutefois pas assurés.

Il convient en outre de noter que la hausse du cours de l'action par le passé ne présage en rien de l'évolution future de celui-ci.

1.15.1 Gestion du risque de liquidité

La direction de fonds garantit une gestion appropriée des liquidités. La direction de fonds évalue la liquidité du fonds immobilier tous les semestres selon différents scénarios documentés par ses soins. La direction de fonds a identifié en particulier les risques suivants et prévu les mesures appropriées suivantes:

Les placements immobiliers indirects à travers des fonds immobiliers permettent d'investir dans le marché de l'immobilier. Les transactions d'achat ou de vente de biens immobiliers peuvent prendre beaucoup de temps, généralement plusieurs mois. Néanmoins, l'investisseur assume toujours un certain risque de liquidité, car la négociabilité du placement immobilier indirect acquis (les parts du fonds immobilier) est réduite. Le risque de liquidité implique pour le fonds de ne pas pouvoir faire face à ses engagements, en particulier de ses engagements dans le cadre de projets de construction et/ou de rénovation ou des demandes de rachat d'actions de la part des actionnaires.

Les différents moyens à la disposition de la direction de fonds et du gestionnaire sont principalement les suivants:

- 1) l'utilisation de la dette jusqu'à concurrence d'un tiers de la valeur vénale des immeubles;
- 2) la gestion des liquidités générées dans les tâches de gestion courante;
- 3) la mise en vente des immeubles;
- 4) la réalisation d'augmentations de capital; et
- 5) la suspension des rachats de parts.

La direction de fonds et le gestionnaire ont mis en place un suivi régulier de la gestion du risque de liquidité et effectuent des vérifications au moyen de stress tests semestriels. Le contrôle du risque de liquidité est basé sur le suivi de différents scénarios, lesquels identifient les facteurs de risque de liquidité sur les actifs et les passifs du fonds et simulent l'incidence de ces scénarios dans des conditions de marché normales ainsi que dans des conditions de crise ou de stress. Concernant les actifs, il s'agit d'estimer la liquidité des immeubles: quel est le nombre d'immeubles qui pourra être vendu pour un prix acceptable sur un horizon de temps donné (généralement six mois ou un an, compte tenu des préavis de rachats). Pour les passifs,

il s'agit de faire face aux engagements contractuels pris par le fonds notamment lors de construction ou de rénovation d'immeubles ou pour faire face aux demandes de rachat de parts ou encore lors de l'échéance de prêts hypothécaires.

Différents facteurs pourront être pris en compte pour simuler l'impact sur les actifs et les passifs du fonds: la variation des revenus locatifs, la variation des taux d'intérêt, une crise immobilière, l'agio/le disagio le cas échéant.

- 1.15.2 Gestion du risque de durabilité

L'observation des exigences de la politique de durabilité fait l'objet de vérifications régulières dans le cadre de la gestion des risques tant au niveau de la direction de fonds, que du gestionnaire de la SICAV immobilière. Il n'existe actuellement pas de définition standardisée de la durabilité en Suisse (« taxonomie verte »). Les critères de durabilité présentent le risque de ne pas être conformes à une éventuelle future taxonomie verte. Le gestionnaire gère les risques liés à la durabilité, en particulier les risques de transition climatique et les risques induits par la politique de durabilité. Le changement climatique et ses conséquences dissimulent de potentiels risques financiers. Les risques financiers liés au climat peuvent être répartis en trois catégories :

- Risques de transition climatique : ils sont gérés par le biais d'une stratégie visant à améliorer la durabilité du portefeuille d'actifs existants ou à investir dans des projets de construction ou dans des immeubles neufs répondant aux dernières normes en termes de durabilité. Pour ce faire, le gestionnaire met en œuvre une politique intégrant des aspects de durabilité dans la gestion des immeubles existants ; il le fait par le biais d'actions d'optimisation et de rénovation, à l'aide des indicateurs de performance qui sont listés ci-dessus.
- Risques induits par la politique de durabilité : les données nécessaires pour évaluer les mesures ou expertiser les immeubles sont principalement collectées auprès de sociétés prestataires tierces. Les risques induits par ce processus sont donc, essentiellement, le risque de dépendance face à la société tierce, le risque résultant de l'arrêt de la collaboration avec la société tierce, le risque d'erreur dans les données. Ces risques sont gérés dans le cadre des contrats signés avec les sociétés tierces. De plus, tout changement dans le règlement de placement, comme des lois en matière d'environnement, peut avoir un impact important sur les opérations, les coûts et la rentabilité de la SICAV.
- Gestion des risques physiques : les risques physiques, par exemple le risque sismique, le risque d'inondation, de présence de radon ou de substance nocives sur le terrain et le bâtiment (par exemple de l'amiante) sont gérés lors de l'acquisition et font l'objet, si nécessaire, de mesures appropriées telles que l'assurance des sinistres liés à des secousses sismiques ou le désamiantage.

2. Informations concernant la SICAV immobilière

2.1. Indications générales sur la SICAV immobilière

Procimmo Real Estate SICAV est un placement collectif de capitaux créé sous la forme d'une société d'investissement à capital variable (SICAV) à gestion externe de droit suisse relevant du type «Fonds immobiliers» (« SICAV immobilière ») au sens des art. 36 ss de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC). La SICAV immobilière a été fondée le 9 novembre 2020 et inscrite au registre du commerce du canton de Vaud sous le numéro CHE-446.577.045.

Comme spécifié dans les statuts, l'unique but de la SICAV immobilière est la gestion collective de capitaux. En tant que SICAV, la SICAV immobilière dispose d'un capital et d'un nombre d'actions qui ne sont pas déterminés à l'avance. Son capital se compose des actions des entrepreneurs et des actions des

investisseurs. La SICAV immobilière ne répond de ses engagements que sur la fortune sociale. Chaque compartiment n'est responsable que de ses engagements.

2.2. Gestion et administration

La SICAV immobilière a son siège à Renens VD.

2.2.1 Conseil d'administration

Les membres du conseil d'administration de la SICAV immobilière sont les suivants:

- Monsieur Hans Rudolf Hauri Président
- Madame Erin Wood Membre
- Monsieur Stefan Fahrländer Membre

2.2.2 Délégation principe à la direction de fonds

Solutions & Funds SA reprend les activités de direction fonds de la SICAV immobilière depuis le 1^{er} janvier 2023.

L'administration de la SICAV immobilière est ainsi déléguée à Solutions & Funds SA, Morges, en tant que direction de fonds (la « Direction de fonds »). Depuis sa création en 2008 en tant que société anonyme, la Direction de fonds est active dans la gestion des fonds de placement.

La Direction de fonds gère en Suisse, au 31 décembre 2021, 21 (vingt et un) placements collectifs de capitaux dont la somme des avoirs s'élève à CHF 3'984 millions. Par ailleurs, elle administre, au 31 décembre 2021, 4 SICAV immobilières à gestion externe.

Le Conseil d'administration de Solutions & Funds SA se compose actuellement de:

- Monsieur Michel Dominicé, Président
Associé senior au sein de Dominicé & Co. – Asset Management
- Monsieur Michel Abt, Vice-président
Avocat-associé au sein de l'Etude FBT Avocats SA
- Madame Nathalie Feingold, Administratrice indépendante
Membre de Comités stratégiques d'entreprises technologiques
- Monsieur Arno Kneubühler, Administrateur
Directeur général au sein de PROCIMMO SA

La direction de Solutions & Funds SA est composée de:

- Madame Andreea Stefanescu CEO
- Madame Violaine Augustin-Moreau COO
- Monsieur Steven Wicki Head Business & Products

Les membres de la direction n'exercent pas d'autres activités principales que celles déployées dans le cadre de leur fonction au sein de Solutions & Funds SA.

Sous réserve des tâches du conseil d'administration qui ne peuvent être déléguées ainsi que de celles relevant de la compétence de l'assemblée générale de la SICAV immobilière, cette dernière a entièrement délégué son administration (y compris l'activité de distribution) à la direction de fonds, qui assume ainsi les tâches administratives générales nécessaires dans le cadre de la gestion de la SICAV et prescrites par la loi et l'ordonnance, à savoir la gestion des risques, le système de contrôle interne (SCI) et la compliance (art. 64 al. 3 OPCC).

Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un ou plusieurs contrat(s) conclu(s) entre la SICAV immobilière et Solutions & Funds SA. Cette dernière est notamment habilitée à confier à son tour certaines de ses tâches à des tiers (voir ch. 2.4 et suivants ci-après).

2.3. Capital souscrit et libéré

Le montant du capital-actions souscrit de la Direction de fonds s'élève depuis le 20 juin 2020 à CHF 6.1 millions. Le capital-actions est divisé en actions nominatives et est entièrement libéré. Le capital-actions de Solutions & Funds SA est détenu par un groupe diversifié de professionnels suisses provenant des secteurs bancaires, financiers, immobiliers et de la gestion de fortune, tous déjà actifs à différents titres dans des fonds de droit suisse ou de fonds étrangers autorisés à la distribution en Suisse.

2.4. Délégation des décisions de placement et d'autres tâches partielles

Les décisions de placement du compartiment – Swiss Commercial Fund et Swiss Commercial Fund II sont déléguées par la Direction de fonds à Procimmo SA, Renens VD. Procimmo SA est autorisée en tant que gestionnaire de fortune collective par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA et est soumise à ce titre à la surveillance de cette dernière.

Procimmo SA possède une longue expérience en particulier dans le domaine de la gestion de fonds immobiliers. Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un contrat conclu entre Solutions & Funds SA, Morges et Procimmo SA, Renens VD.

La gérance des immeubles est déléguée par la direction de fonds au gestionnaire de fortune.

Le gestionnaire de fortune gère ou délègue à des régies immobilières présentant toutes les qualités requises la gestion des immeubles du fonds (entretien technique, location, administration des immeubles et des baux etc.).

La liste des gérances des immeubles figure dans les rapports annuels et semestriels de la SICAV immobilière.

La mise en valeur, la construction, la rénovation ou la transformation est déléguée au gestionnaire de fortune. La direction se réserve la possibilité de confier ces tâches à d'autres sociétés présentant également toutes les qualités requises.

Les sociétés délégataires et leurs directions respectives doivent se distinguer par une expérience de longue date dans la gestion et la promotion immobilière.

Les modalités d'exécution des mandats, les compétences et les rémunérations sont fixées dans le cadre de contrats conclus entre la direction de fonds et les sociétés délégataires ou entre le gestionnaire de fortune et lesdites sociétés. Les contrats de gérance sont conclus entre la direction de fonds, le gestionnaire de fortune et les régies.

2.5. Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier

La SICAV immobilière exerce les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier liés aux placements des compartiments de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des actionnaires. Sur demande, ces derniers obtiennent de la SICAV immobilière des renseignements sur l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier.

Dans les affaires courantes en cours, la SICAV immobilière est libre d'exercer elle-même les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier ou de les déléguer à la banque dépositaire ou à des tiers, et de renoncer ou non à l'exercice de ces droits.

Sur tous les autres points susceptibles d'affecter durablement les intérêts des actionnaires, notamment dans l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier revenant à la SICAV immobilière en tant qu'actionnaire ou créancière de la banque dépositaire ou d'autres personnes morales apparentées, la SICAV immobilière exerce elle-même le droit de vote ou donne des instructions explicites. Elle peut s'appuyer sur des informations qu'elle reçoit de la banque dépositaire, du gestionnaire de fortune ou de conseillers en matière de vote et d'autres tiers ou qu'elle apprend par voie de presse.

La SICAV immobilière est libre de renoncer à l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier.

3. Informations concernant la banque dépositaire

3.1. Indications générales sur la banque dépositaire

La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise (ci-après la BCV). La banque a été constituée par décret du Grand Conseil vaudois le 19 décembre 1845; sa durée est illimitée. La BCV est une société anonyme de droit public. Son siège social et sa Direction générale sont à la place St-François 14, 1001 Lausanne en Suisse. Elle peut avoir des filiales, succursales, des agences et des représentations.

La BCV se trouve à la tête d'un groupe bancaire et financier. Ce groupe comprend une banque privée spécialisée dans la gestion de fortune, ainsi que trois sociétés de direction de fonds de placement. La Banque dispose d'une succursale à Guernesey (Banque Cantonale Vaudoise Guernsey Branch) qui exerce ses activités dans les domaines des produits structurés. Les fonds propres s'élèvent à 3'713 millions le 31.12.2022.

3.2. Autres indications sur la banque dépositaire

Plus de 175 ans d'expérience, près de 2000 collaborateurs, plus de 60 points de vente dans le canton de Vaud; la Banque Cantonale Vaudoise a pour but l'exploitation d'une banque universelle de proximité. A ce titre, elle contribue, dans les différentes régions du canton de Vaud, au développement de toutes les branches de l'économie privée et au financement des tâches des collectivités et corporations publiques, ainsi qu'à la satisfaction des besoins de crédit hypothécaire du Canton; à cet effet, elle traite, pour son compte ou celui de tiers, toutes les opérations bancaires usuelles (article 4 LBCV et article 4 de ses Statuts). Elle exerce son activité principalement dans le canton de Vaud; dans l'intérêt de l'économie vaudoise, elle est habilitée à exercer son activité ailleurs en Suisse et à l'étranger. En sa qualité de banque cantonale, elle a pour mission notamment de porter une attention particulière au développement de l'économie cantonale, selon les principes du développement durable fondés sur des critères économiques, écologiques et sociaux.

La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse et à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit ainsi assurée. Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée qu'à un tiers ou dépositaire central soumis à surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. La garde par un tiers ou un dépositaire central a pour effet que la direction de fonds n'est plus propriétaire exclusif des titres déposés, mais seulement copropriétaire. Par ailleurs, si les dépositaires tiers ou centraux ne sont pas soumis à surveillance, ils ne peuvent satisfaire aux exigences organisationnelles imposées aux banques suisses.

La banque dépositaire répond du dommage causé par le mandataire, à moins qu'elle prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances.

La banque dépositaire est enregistrée auprès des autorités fiscales américaines en tant qu'institution financière étrangère soumise au reporting selon le modèle 2 de l'accord intergouvernemental (Reporting Model 2 FFI) au sens des sections 1471-1474 du US Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, y compris les décrets y relatifs, « FATCA »).

4. Informations concernant les tiers

4.1. Services de paiement

Le service de paiement est Banque Cantonale Vaudoise, Place St-François 14, 1003 Lausanne.

4.2. Distributeur

L'établissement mandaté pour l'activité de distribution des compartiments est Procimmo SA, Rue de Lausanne 64, 1020 Renens.

4.3. Experts chargés des estimations

La SICAV immobilière a mandaté, avec l'accord de l'autorité de surveillance, les experts indépendants suivants pour réaliser des estimations:

Compartiment – Swiss Commercial Fund

- Jones Lang LaSalle SA, à Zurich et Genève, avec pour personnes responsables M. Daniel Schneider et M. Daniel Macht.
- Wüest Partner SA, à Zurich et la succursale à Genève, avec pour personnes responsables M. Nicolas Othmar Mueller et M. Vincent Clapasson.

Lors des transactions avec des personnes proches faisant l'objet d'une dérogation au sens de l'art. 63 al. 4 LPCC, un expert indépendant des experts de la SICAV immobilière et de leur employeur, de la direction de fonds ainsi que de la banque dépositaire est mandaté. Cet expert doit être approuvé par la FINMA.

Les experts chargés des estimations se distinguent par leur expérience forte de plusieurs années dans les estimations immobilières pour des fonds de placement immobiliers de droit suisse. L'exécution parfaite du mandat est réglée par un mandat conclu entre la SICAV immobilière et les experts chargés des estimations.

Pour le compartiment – Swiss Commercial Fund, la Direction de fonds a mandaté les sociétés Wüest Partner SA, à Zurich et la succursale à Genève, dont les personnes responsables sont M. Nicolas Othmar Mueller et M. Vincent Clapasson, et Jones Lang LaSalle SA, à Zurich et Genève, dont les personnes responsables sont M. Daniel Schneider et M. Daniel Macht, avec l'autorisation de l'autorité de surveillance, en tant qu'experts chargés des estimations.

Wüest Partner SA, à Zurich et la succursale à Genève, et Jones Lang LaSalle SA se distinguent par une expérience de longue date dans les estimations immobilières pour des fonds de placement immobiliers de droit suisse. Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans les mandats conclus respectivement entre la SICAV immobilière et Wüest Partner SA et Jones Lang LaSalle SA.

5. Autres informations

5.1. Remarques utiles

Compartiment – Swiss Commercial Fund

| | |
|----------------------------|--|
| Numéro de valeur | 3362421 |
| ISIN | CH0033624211 |
| Cotation | auprès de la SIX Swiss Exchange depuis le 17 novembre 2008 |
| Unité de compte | Franc suisse (CHF) |
| Valeur initiale d'une part | CHF 100.00 |

5.2. Publications de la SICAV immobilière

D'autres informations sur la SICAV immobilière figurent dans le dernier rapport annuel et semestriel de la SICAV immobilière. Les informations les plus récentes peuvent d'autre part être consultées sur internet (www.solutionsandfunds.com), ou auprès de la direction de fonds Solutions & Funds SA, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges.

La SICAV immobilière publie dans l'organe de publication la valeur vénale de la fortune des compartiments et la valeur d'inventaire des actions des compartiments qui en résulte en même temps qu'elle les communique à la banque ou à la maison de titres chargée du négoce régulier en bourse des actions ou à la maison de titres mandatée à cet effet.

En cas de modification du règlement de placement ou des statuts, d'un changement de la direction de fonds ou de la banque dépositaire, ainsi que lors de la dissolution de la SICAV immobilière ou du compartiment, une publication est faite par la SICAV immobilière dans la Feuille officielle suisse du commerce (FOSC). La SICAV publie en sus et à bien plaisir sur la plateforme électronique Swiss Fund Data www.swissfunddata.ch. Seules les publications dans la FOSC sont à prendre en compte pour les délais légaux.

La publication de la dernière valeur nette d'inventaire avec la mention « commissions non comprises » a lieu quotidiennement sur www.swissfunddata.ch. Les prix peuvent par ailleurs être communiqués dans des journaux ou d'autres médias électroniques.

5.3. Assurances des immeubles

Les immeubles qui sont la propriété du compartiment sont assurés en principe contre les risques incendie et dégâts des eaux ainsi que contre les dommages relevant de la responsabilité civile. Les pertes de revenus locatifs occasionnées par des incendies et dégâts des eaux sont comprises dans cette couverture d'assurance. Les sinistres causés par les tremblements de terre et leurs conséquences ne sont cependant pas couverts.

5.4. Restrictions de vente

Lors de l'émission et du rachat d'actions de cette SICAV immobilière à l'étranger, les dispositions en vigueur dans le pays en question font foi.

Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les actions de la SICAV immobilière, respectivement de son compartiment dans d'autres juridictions qu'en Suisse. La vente d'actions peut être limitée ou interdite par la loi dans certaines juridictions. Les personnes en possession de ce prospectus doivent se renseigner sur l'existence de telles interdictions dans leur juridiction et se conformer à celles-ci. Ce prospectus ne constitue pas une offre ni un appel d'offres à acquérir des actions du compartiment dans une juridiction dans laquelle une telle offre ou un tel appel d'offres seraient illégaux.

En particulier, les actions de la SICAV n'ont pas été et ne seront pas enregistrées selon le Securities Act de 1933 des Etats-Unis d'Amérique ("Securities Act"). Les actions de la SICAV immobilière, respectivement de ses compartiments, ne peuvent être ni proposées, ni vendues ou livrées à l'intérieur des Etats-Unis ou à des "U.S. Persons" telles que définies dans le Securities Act de 1933 des Etats-Unis d'Amérique (« Securities Act ») respectivement dans le droit fiscal des Etats-Unis d'Amérique. En outre, l'offre ou la vente d'actions du fonds aux Etats-Unis par un distributeur peut constituer une violation des obligations d'enregistrement prévues dans le Securities Act. Les actions ne doivent être ni proposées ni vendues à des personnes qui souhaiteraient réaliser les transactions dans le cadre d'un plan d'épargne retraite américain axé sur des prestations. Dans ce contexte, «plan d'épargne retraite axé sur des prestations» signifie (i) tout «plan d'épargne retraite axé sur des prestations destiné à des employés» au sens de la section 3(3) de l'US Employee Retirement Income Security Act de 1974 dans sa version actuellement en

vigueur («ERISA»), qui tombe sous le coup des dispositions de la partie 4 du chapitre I d'ERISA, (ii) tout compte d'épargne retraite individuel, tout plan Keogh et tout autre plan énuméré dans la section 4975(e)(1) de l'US Internal Revenue Code de 1986 dans sa version actuellement en vigueur, (iii) toute institution dont les placements sous-jacents incluent un «patrimoine de plan», car les plans cités aux points (i) ou (ii) détiennent au moins 25% de chaque classe de participations au capital de cette personne morale ou (iv) toute autre institution (comme des comptes séparés ou généraux d'une compagnie d'assurance, un groupe ou un Common Trust), leurs placements sous-jacents contiennent des «patrimoines de plan», car les plans cités aux points (i) ou (ii) ont investi dans cette personne morale.

La SICAV immobilière peut interdire ou restreindre l'achat, l'échange ou la transmission d'actions aux personnes physiques et morales, dans certains pays ou régions.

6. Profil de l'actionnaire classique

Les compartiments conviennent aux actionnaires qui disposent d'un horizon de placement à moyen ou long terme. Les actionnaires doivent présenter une propension au risque et une capacité de risque en adéquation avec un investissement immobilier sans toutefois détenir directement des avoirs immobiliers.

7. Dispositions détaillées

Toutes les autres indications relatives à la SICAV immobilière, telles que l'évaluation de la fortune du compartiment, la mention de toutes les rémunérations et de tous les frais accessoires à la charge de l'actionnaire et du compartiment ainsi que l'utilisation du résultat, sont précisées en détail dans le règlement de placement et les statuts.

Le présent prospectus avec règlement de placement et statuts intégrés, la feuille d'information de base ou tout autre document équivalent en vigueur et le dernier rapport annuel ou semestriel (si publié après le dernier rapport annuel) constituent le fondement de toutes les souscriptions d'actions de la SICAV immobilière.

Seules sont valables les informations figurant dans le prospectus, dans la feuille d'information de base ou tout autre document équivalent en vigueur, dans le règlement de placement ou dans les statuts.

2EME PARTIE: REGLEMENT DE PLACEMENT

I. Bases

§ 1 Raison sociale et siège de la SICAV immobilière, de la direction de fonds, de la banque dépositaire et du gestionnaire de fortune

1. Il a été créé sous la raison sociale Procimmo Real Estate SICAV une entreprise sous forme de « société d'investissement à capital variable » (SICAV) à gestion externe de type « fonds immobiliers » (la « SICAV immobilière ») au sens des art. 36 et suivants en relation avec les art. 58 et suivants de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC). La SICAV immobilière se subdivise en compartiments suivants:
 - Compartiment entrepreneurs
 - Compartiment investisseurs – Swiss Commercial Fund
2. Le siège de la SICAV immobilière est à Renens VD.
3. La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne.
4. La SICAV immobilière délègue l'administration, y compris l'activité de distribution et la gestion du portefeuille ainsi que toutes tâches administratives ou autres tâches à la direction de fonds Solutions & Funds SA, Morges.
5. La direction de fonds délègue les décisions en matière de placements de la SICAV immobilière, respectivement de ses compartiments à Procimmo SA, Renens VD.
6. En application de l'art. l'art. 78 al. 4 LPCC, l'autorité de surveillance a accepté, à la demande de la SICAV, la direction du fonds et avec l'accord de la banque dépositaire, que les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas aux compartiments de cette SICAV:
 - l'obligation d'émettre des actions contre espèces ;
 - l'obligation d'émettre par tranches dans le cadre d'apports en nature.

II. Informations générales

§ 2 Relations juridiques

Les relations juridiques entre les actionnaires et la SICAV immobilière sont régies par le présent règlement de placement, les statuts de la SICAV immobilière ainsi que les dispositions en vigueur de la loi sur les placements collectifs de capitaux et du droit de la société anonyme.

§ 3 Tâches et compétences de la SICAV immobilière

1. La SICAV immobilière peut déléguer les décisions en matière de placement ainsi que d'autres tâches partielles à des tiers pour autant que cela soit dans l'intérêt d'une gestion appropriée. Elle mandate uniquement des personnes qui disposent des capacités, des connaissances et de l'expérience requises pour exercer cette activité, ainsi que des autorisations requises nécessaires à celle-ci. Elle instruit et surveille avec attention les tiers auxquels elle assure l'instruction et la surveillance de ces personnes et contrôle l'exécution du mandat auxquels elle a recours.

L'administration ne peut être déléguée qu'à une direction autorisée au sens des art. 32 et suivants LEFIN. L'administration comprend l'activité de distribution liée à la SICAV immobilière. En outre, la SICAV immobilière à gestion externe a délégué la gestion de fortune à la direction de fonds laquelle a sous-délégué celle-ci à un gestionnaire de fortune collective.

Les décisions de placement ne peuvent être déléguées qu'à un gestionnaire de fortune disposant de l'autorisation requise.

La SICAV immobilière est responsable du respect des obligations en matière de surveillance et protège les intérêts des investisseurs lors du transfert de la délégation de tâches.

2. La SICAV immobilière et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des actionnaires. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs qu'ils administrent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, ou rabais et autres avantages pécuniaires.
3. La SICAV immobilière peut regrouper des compartiments avec d'autres compartiments d'elle-même ou d'une autre SICAV au sens des art. 36 et suivants LPCC, conformément aux dispositions du §24, les transformer en une autre forme juridique d'un placement collectif, conformément aux dispositions du § 25, ou les dissoudre selon les dispositions du § 26.
4. La SICAV immobilière a droit aux commissions prévues aux § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière de ses tâches et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.
5. La SICAV immobilière répond envers l'actionnaire du respect que les sociétés immobilières faisant partie des compartiments respectent les prescriptions de la LPCC et du règlement de placement.
6. La SICAV immobilière ne peut acquérir des valeurs immobilières de ses actionnaires entrepreneurs, de leurs mandataires ou des personnes physiques ou morales qui leur sont proches, ni leur en céder.

L'autorité de surveillance peut, pour de justes motifs, accorder des dérogations à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des actionnaires et que, en sus de l'estimation des experts permanents de la SICAV immobilière, un expert chargé des estimations, indépendant des experts précités et de leur employeur, de la SICAV immobilière, de la direction du fonds ainsi que de la banque dépositaire, confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

Au terme de la transaction, la SICAV immobilière établit un rapport contenant des indications concernant les différentes valeurs immobilières reprises ou cédées et leur valeur à la date de référence de la reprise ou de la cession, le rapport d'estimation des experts permanents, ainsi que le rapport sur la conformité au marché du prix d'achat ou du prix de vente élaboré par l'expert indépendant au sens de l'art. 32a al. 1 let. c OPCC.

La société d'audit confirme à la SICAV immobilière, dans le cadre de son audit, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

La SICAV immobilière mentionne dans son rapport annuel les transactions approuvées avec des personnes proches.

7. Plus de détails concernant la délégation peuvent être consultés dans le prospectus ou les statuts.

§ 4 Banque dépositaire

1. La banque dépositaire assure la garde de la fortune de la SICAV immobilière, notamment des cédules hypothécaires non gagées, ainsi que des actions des sociétés immobilières. Elle émet et rachète les actions et gère le trafic des paiements pour le compte de la SICAV immobilière. Elle peut faire tenir des comptes par des tiers pour l'administration courante de valeurs immobilières.
2. La banque dépositaire garantit que la contre-valeur lui est transmise dans les délais usuels en cas d'opérations se rapportant à la fortune de la SICAV immobilière. Elle informe cette dernière si la contre-valeur n'est pas remboursée dans les délais usuels et exige de la contrepartie le remplacement de la valeur patrimoniale pour autant que cela soit possible.
3. La banque dépositaire gère les registres et les comptes requis afin de pouvoir distinguer à tout moment les biens en garde des différents placements collectifs.

La banque dépositaire vérifie la propriété de la SICAV immobilière et gère les registres correspondants lorsque les biens ne peuvent être gardés.

4. La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des actionnaires. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils garantissent des comptes transparents et donnent une information appropriée sur ce fonds immobilier. Ils rendent comptes sur les placements collectifs qu'ils administrent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.
5. La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune des compartiments à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Elle veille à ce que le tiers ou le dépositaire central de titres qu'elle a mandaté:
 - a) dispose d'une organisation adéquate, des garanties financières et des qualifications techniques requises pour le type et la complexité des biens qui lui sont confiés;
 - b) soit soumis à une vérification externe régulière qui garantit que les instruments financiers se trouvent en sa possession;
 - c) garde les biens reçus de la banque dépositaire de manière à ce que la banque dépositaire puisse les identifier à tout moment et sans équivoque comme appartenant à la fortune de la SICAV immobilière, au moyen de vérifications régulières de la concordance entre le portefeuille et les comptes;
 - d) respecte les prescriptions applicables à la banque dépositaire concernant l'exécution des tâches qui lui sont déléguées et la prévention des conflits d'intérêts.

La banque dépositaire répond du dommage causé par le mandataire, à moins qu'elle prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances. Le prospectus contient des indications sur les risques inhérents au transfert de la garde à un tiers ou à un dépositaire central de titres.

Pour ce qui est des instruments financiers dérivés, leur garde ne peut être confiée, au sens des paragraphes précédents, qu'à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à surveillance.

Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. Les actionnaires doivent être avertis dans le prospectus de la garde par un tiers ou un dépositaire central de titres non soumis à surveillance.

6. La banque dépositaire veille à ce que la SICAV immobilière respecte la loi, les statuts (à l'exclusion des dispositions relevant du régime juridique des sociétés) et le règlement de placement. Elle vérifie que le calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi que des prix d'émission et de rachat des actions ainsi que les décisions afférentes aux placements sont conformes à la loi, aux statuts et au règlement de placement et que le résultat est utilisé conformément au règlement de placement et aux statuts. La banque dépositaire n'est pas responsable du choix des placements effectués par la SICAV immobilière dans les limites des prescriptions en matière de placements.

7. La banque dépositaire a droit aux commissions prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière de ses tâches du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus nécessaires à l'accomplissement de ces engagements.

La banque dépositaire ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent ni acquérir ni céder des valeurs immobilières de la SICAV immobilière.

L'autorité de surveillance peut, dans des cas particuliers bien justifiés, approuver des exceptions à l'interdiction des affaires avec des proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des actionnaires et qu'en sus des experts permanents de la SICAV immobilière, un expert chargé des estimations indépendant des experts permanents et de leur employeur, de la SICAV immobilière, de la direction de fonds et de la banque dépositaire confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

La société d'audit confirme à la SICAV immobilière, dans le cadre de son audit, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

8. La banque dépositaire n'est pas responsable de la garde de la fortune des fonds cibles dans lesquels les compartiments investissent, à moins que cette tâche ne lui ait été déléguée.

§ 5 Actions et classes d'actions

1. Les actions ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées. L'actionnaire n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat.
2. Conformément à l'art. 5 des statuts, la SICAV immobilière peut créer, supprimer ou regrouper des classes d'actions.

Les différentes classes d'actions peuvent notamment se distinguer en matière de structure des coûts, monnaie de référence, couverture du risque de change, distribution ou thésaurisation des revenus, montant minimal de placement ou cercle des actionnaires.

3. Le compartiment – Swiss Commercial Fund n'est pas subdivisé en classes d'actions.

Les rémunérations et les frais ne sont imputés qu'aux classes d'actions auxquelles une prestation déterminée a été fournie. Les rémunérations et frais qui ne peuvent être imputés avec certitude à une classe d'actions donnée sont répartis entre toutes les classes proportionnellement au compartiment.

§ 6 Cercles des actionnaires

1. Le cercle des actionnaires n'est pas limité.
2. Par la souscription et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent une participation à la SICAV immobilière, en relation avec le compartiment visé, et au bénéfice résultant de son bilan. A la demande de l'actionnaire investisseur, celui-ci peut procéder à un apport en nature conformément aux dispositions du § 17 ch. 9 avec le consentement de la direction de fonds en lieu et place du versement en espèces. La créance de l'investisseur repose sur des actions.
3. La SICAV immobilière peut limiter ou interdire dans certaines conditions l'acquisition, la détention et le transfert d'actions ou de classes d'actions par compartiments. Ces limitations ou les conditions sont expliquées plus en détail dans le prospectus ou dans les statuts.
4. La société fournit à tout moment aux actionnaires des renseignements sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des actions. Lorsqu'ils souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la SICAV immobilière, tel que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier, ou sur la gestion des risques, la SICAV immobilière leur fournit également en tout temps les renseignements demandés. Les actionnaires peuvent demander au tribunal du siège de la SICAV immobilière que la société d'audit ou un autre expert examine les faits qui nécessitent une vérification et lui remette un compte rendu.

III. Directives régissant la politique de placement**A. Principes de placement****§ 7 Respect des directives de placement**

1. Dans le choix des placements et afin de mettre en oeuvre la politique de placement selon le § 8, la SICAV immobilière observe le principe de la répartition pondérée des risques conformément aux limites exprimées en pourcent ci-après. Ceux-ci s'appliquent à la fortune de chaque compartiment estimée à la valeur vénale et doivent être respectés en permanence. Les compartiments doivent satisfaire aux limites de placement deux ans après la date de souscription (lancement).
2. Lorsque les limites sont dépassées par suite de variations du marché, le volume des placements doit être réduit au taux admissible dans un délai raisonnable, en tenant compte des intérêts des actionnaires.

Lorsque des limitations en relation avec des instruments financiers dérivés sont affectées par une modification du delta selon le § 12 ci-après, l'état régulier doit être rétabli dans les trois jours ouvrables bancaires au plus tard en sauvegardant les intérêts des actionnaires.

§ 8 Politique de placement**a. Compartiment – Swiss Commercial Fund**

1. La SICAV immobilière investit la fortune du compartiment – Swiss Commercial Fund dans des valeurs immobilières en Suisse et veille à ce que deux tiers au minimum de la fortune du compartiment soit investie dans des immeubles à usage commercial exclusif ou prépondérant et au maximum un tiers dans des immeubles à usage mixte, des hôtels, des parkings et des maisons d'habitation, des propriétés par étage, des terrains à bâtir et des immeubles en droit de superficie, ainsi que dans les autres placements mentionnés au ch. 2 ci-dessous.

2. Sont autorisés en tant que placements dans le compartiment – Swiss Commercial Fund:
- a) des immeubles et leurs accessoires
- Par immeubles, on entend:
- des maisons d'habitation dans le sens d'immeubles servant d'habitation;
 - des immeubles à caractère commercial exclusif ou prépondérant; la partie de l'immeuble servant à des fins commerciales est réputée prépondérante lorsque son rendement correspond au moins à 60% de celui de l'immeuble (immeuble à caractère commercial);
 - des constructions à usage mixte, autrement dit servant aussi bien d'habitation qu'à des fins commerciales; il y a usage mixte lorsque le rendement de la partie commerciale dépasse 20%, mais est inférieur à 60%, de celui de l'immeuble;
 - des propriétés par étage;
 - des terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et des immeubles en construction; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles et disposer d'un permis de construire juridiquement valable. Le début de l'exécution des travaux de construction doit être possible avant l'échéance de la durée de validité du permis de construire en question;
 - des immeubles en droit de superficie (y compris bâtiments et servitudes).
- La copropriété d'immeubles est autorisée pour autant que la SICAV immobilière soit en mesure d'exercer une influence dominante, soit lorsqu'elle dispose de la majorité des parts de copropriété et des voix.
- Les immeubles sont enregistrés au registre foncier au nom de la SICAV immobilière, avec une mention indiquant qu'ils font partie du compartiment concerné.
- b) des participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés (conformément à l'art. 59, al. 1, let. b de la loi), pour autant que le compartiment concerné détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix;
- c) des parts d'autres fonds immobiliers (y compris les Real Estate Investment Trusts) ainsi que des sociétés ou des certificats d'investissement immobilier négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, conformément à l'art. 59, al. 1, let. c de la loi;
- d) des cédules hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels;
- e) des instruments financiers dérivés exclusivement au sens du § 12 du présent règlement.
3. La SICAV immobilière peut faire construire aux fins d'acquisition de placements de capitaux pour le compte du fonds. Dans ce cas, la SICAV immobilière peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation, créditer le compte de résultats du compartiment concerné d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction, pour autant que le coût ne dépasse pas la valeur vénale estimée.
4. Sous réserve du § 19, la SICAV immobilière peut acquérir des parts d'un fonds cible géré directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la SICAV immobilière est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une participation directe ou indirecte substantielle.
5. Les instruments financiers dérivés sont sujets aux risques de contrepartie, outre le risque de marché; en d'autres termes, il y a risque que la partie contractante n'honore pas ses engagements et occasionne ainsi un dommage financier.

6. La SICAV immobilière garantit une gestion appropriée des liquidités. Les détails sont indiqués dans le prospectus.
7. La SICAV immobilière applique une politique de durabilité à long terme basée sur **l'approche d'Intégration** de facteurs durables.
8. La mise en œuvre de cette approche consiste en une prise en compte systématique des risques et des opportunités durables dans la gestion des immeubles. Concrètement, la priorité en matière de durabilité est d'optimiser les actifs existants selon les possibilités propres à chaque bien immobilier. Les questions de durabilité sont prises en considération conformément à l'approche d'intégration mentionnée au ch. 1.9.2 du prospectus.
9. Les immeubles présentent des caractéristiques énergétiques différentes en fonction de leurs structure et date de construction. La stratégie définie par la SICAV immobilière consiste à optimiser systématiquement et progressivement les immeubles en termes d'efficacité énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre pendant la durée de leur détention. Concrètement, cela se traduit par des actions visant à réduire la consommation d'énergie, décarbonner les principales sources d'énergie, développer la densité et réduire les déchets ainsi que viser des standards reconnus lors de la construction d'immeubles neufs.

b. Compartiment entrepreneurs

1. La SICAV immobilière investit le compartiment entrepreneurs dans des valeurs mobilières à court terme, en particulier dans les placements suivants:
 - a) obligations, notes et autres titres de créance ou droits de créance à revenu fixe ou variable, libellés en CHF, de la Confédération suisse;
 - b) avoirs en banque à vue ou à terme, libellés en CHF, jusqu'à une échéance de douze mois auprès de banques qui ont leur siège en Suisse.

L'apport minimal sera maintenu en permanence par les actionnaires entrepreneurs.

§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme

1. Pour garantir les engagements, la SICAV immobilière doit conserver une quote-part adéquate de la fortune des compartiments sous forme de valeurs mobilières à court terme (d'émetteurs suisses), servant un intérêt fixe ou sous forme d'autres avoirs disponibles à court terme. Elle peut détenir des valeurs mobilières et avoirs dans l'unité du compte des compartiments ainsi que dans d'autres monnaies de libellé des engagements.
2. On entend par engagements les crédits contractés, les engagements courants ainsi que tous les engagements nés des actions dénoncées.
3. Sont réputés valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe les droits de créance jusqu'à 12 mois d'échéance ou d'échéance résiduelle.
4. On entend par avoirs disponibles à court terme l'encaisse, les avoirs postaux ou bancaires à vue et à terme jusqu'à 12 mois d'échéance, ainsi que les limites de crédit fermes accordées par une banque jusqu'à concurrence de 10% de la fortune nette du compartiment concerné. Les limites de crédit ne doivent pas dépasser la limite maximale des gages admis selon le § 14 ch. 2.

5. Des valeurs mobilières servant un intérêt fixe jusqu'à 24 mois d'échéance ou d'échéance résiduelle peuvent être détenues pour garantir le financement de projets de construction.

B. Techniques et instruments de placement

§ 10 Prêt de valeurs mobilières

La SICAV immobilière ne pratique pas d'opérations de prêt de valeurs mobilières.

§ 11 Opérations de mise et prise en pension

La SICAV immobilière n'effectue pas d'opérations de mise ou de prise en pension.

§ 12 Instruments financiers dérivés – Approche Commitment I

1. La SICAV immobilière peut faire usage d'instruments financiers dérivés uniquement pour assurer la couverture des risques de taux d'intérêt, de change et de crédit de marché.

Elle veille à ce que les opérations sur les instruments financiers dérivés ne conduisent pas, par leur effet économique, y compris lors de circonstances de marché extraordinaires, à une divergence par rapport aux objectifs de placement tels qu'ils ressortent du règlement de placement, du prospectus et du la feuille d'information de base ou tout autre document équivalent en vigueur ou à une modification des caractéristiques de placement des compartiments.

2. La procédure de mesure des risques correspond à une approche Commitment I modifiée. L'utilisation d'instruments financiers dérivés est limitée à des positions diminuant l'engagement, qui correspondent dans leur effet économique à la vente de sous-jacents. Les opérations sur les instruments financiers dérivés ne doivent ni exercer un effet de levier sur la fortune des compartiments, ni correspondre à une vente à découvert.

Les opérations sur des instruments financiers dérivés de crédit ne sont pas autorisées.

La SICAV immobilière s'assure qu'elle peut remplir en tout temps les engagements de paiement et de livraison contractés avec des instruments financiers dérivés à l'aide de la fortune des compartiments, conformément à la législation sur les placements collectifs de capitaux.

3. Seuls des instruments financiers dérivés au sens strict peuvent être utilisés, à savoir:

a) Options Call et Put dont la valeur à l'échéance dépend linéairement de la différence positive ou négative entre la valeur vénale du sous-jacent et le prix d'exercice et qui est égale à zéro lorsque la différence est de signe opposé.

b) Le Swap, dont les paiements dépendent linéairement et de manière «non-path dependent» de la valeur du sous-jacent ou d'un montant absolu.

c) Le contrat à terme (Future ou Forward) dont la valeur dépend linéairement de la valeur du sous-jacent.

- 4.

a) Les instruments financiers dérivés réduisant l'engagement doivent être couverts en permanence par les sous-jacents correspondants sous réserve des lettres b) et d).

b) Une couverture par d'autres placements est admise si l'instrument financier dérivé réduisant l'engagement se rapporte à un indice qui est:

- calculé par un service externe, indépendant;
- représentatif des placements servant de couverture;
- en corrélation adéquate avec ces placements.

- c) La SICAV immobilière doit pouvoir disposer en tout temps et sans restriction des sous-jacents ou placements
- d) Un instrument financier dérivé diminuant l'engagement peut être pondéré avec le « delta » lors du calcul des sous-jacents correspondants.
5. La SICAV immobilière peut conclure des opérations sur des instruments financiers dérivés standardisés ou non. Elle peut effectuer des opérations sur des instruments financiers dérivés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, ou encore OTC (Over-the-Counter).
- 6.
- a) La SICAV immobilière ne peut conclure d'opérations OTC qu'avec des intermédiaires financiers spécialisés dans ce genre d'opérations, soumis à une surveillance et garantissant une exécution irréprochable des transactions. Si la contrepartie n'est pas une banque dépositaire, ladite contrepartie ou le garant doit présenter une haute solvabilité selon la législation sur les placements collectifs de capitaux conformément à l'art. 31 OPC-FINMA.
- b) Un instrument financier dérivé OTC doit pouvoir être évalué quotidiennement de manière fiable et compréhensible et doit pouvoir être vendu, liquidé ou dénoué par une opération inverse en tout temps et à la valeur vénale.
- c) Si aucun prix de marché n'est disponible pour un instrument financier dérivé conclu OTC, le prix doit être vérifié en tout temps au moyen de modèles d'évaluation appropriés et reconnus par la pratique, sur la base de la valeur vénale des sous-jacents. De plus, avant la conclusion de l'opération, des offres concrètes doivent être demandées au moins auprès de deux contreparties pouvant entrer en ligne de compte et l'offre la plus avantageuse du point de vue du prix, de la solvabilité, de la répartition des risques et des prestations de services des contreparties doit être acceptée. Il est permis de renoncer à obtenir exceptionnellement des offres d'au moins deux contreparties potentielles si cela est dans l'intérêt des investisseurs. La conclusion du contrat et la fixation du prix sont à documenter de manière compréhensible.
- d) Dans le cadre d'une transaction OTC, la SICAV immobilière respectivement ses mandataires ne peuvent accepter que des sûretés qui satisfont aux exigences de l'art. 51 OPC-FINMA. L'émetteur des sûretés doit présenter une haute solvabilité et les sûretés ne peuvent pas être émises par la contrepartie ou par une société faisant partie du groupe de la contrepartie ou en dépendant. Les sûretés doivent être très liquides, se traiter à un prix transparent sur une bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public et être évaluées au moins chaque jour de bourse. Dans le cadre de la gestion des sûretés, la SICAV immobilière respectivement ses mandataires doivent remplir les obligations et exigences au sens de l'art. 52 OPC-FINMA. En particulier, ils sont tenus de diversifier les sûretés de manière appropriée au niveau des pays, des marchés et des émetteurs; une diversification des émetteurs étant considérée comme appropriée lorsque les sûretés détenues par un seul émetteur ne dépassent pas 20% de la valeur nette d'inventaire. Demeurent réservées les exceptions relatives aux placements émis ou garantis par des institutions de droit public au sens de l'art. 83 OPCC. Par ailleurs, la SICAV immobilière respectivement ses mandataires doivent pouvoir obtenir en tout temps, sans l'intervention ni l'accord de la contrepartie, le pouvoir et la capacité de disposition sur les sûretés en cas de défaillance de la contrepartie. Les sûretés reçues doivent être gardées auprès de la banque dépositaire. Les sûretés reçues peuvent être gardées par un tiers dépositaire soumis à surveillance, à la demande de la SICAV immobilière, si la propriété des sûretés n'est pas transférée et si le tiers dépositaire est indépendant de la contrepartie.
7. Les instruments financiers dérivés doivent, dans le cadre du respect des limites maximales légales et réglementaires, notamment les prescriptions en matière de répartition des risques, être pris en compte conformément à la législation sur les placements collectifs de capitaux.

8. Le prospectus contient d'autres indications sur:
- l'importance des instruments financiers dérivés dans le cadre de la stratégie de placement;
 - l'effet des opérations sur des instruments financiers dérivés exercé sur le profil de risque du fonds;
 - le risque de contrepartie des instruments financiers dérivés;
 - la stratégie en matière de sûreté.

§ 13 Emprunts et octroi de crédits

1. La SICAV immobilière ne peut pas accorder de crédit pour le compte du compartiment, à l'exception de créances envers des sociétés immobilières du compartiment, de cédules hypothécaires et d'autres droits de gage immobiliers contractuels ainsi que jusqu'à 5% de la fortune du compartiment pour le préfinancement d'aménagements locatifs qui deviennent la propriété du locataire. Le préfinancement d'aménagements locatifs qui demeurent la propriété du compartiment n'est pas considéré comme un octroi de crédit au sens de cette disposition.
2. La SICAV immobilière peut recourir à des crédits pour le compte du compartiment.

§ 14 Droits de gage sur immeubles

1. La SICAV immobilière peut grever les immeubles et remettre ces derniers en garantie.
2. L'ensemble des immeubles ne peuvent toutefois être grevés en moyenne que jusqu'à concurrence du tiers de la valeur vénale.

Afin de préserver la liquidité, le taux auquel l'ensemble des immeubles peuvent être grevés peut être relevé temporairement et à titre exceptionnel à la moitié de la valeur vénale si les intérêts des investisseurs demeurent préservés. Dans ce cas, la société d'audit doit prendre position concernant les conditions selon l'art. 96 al. 1bis OPCC à l'occasion de la vérification de la SICAV immobilière.

C. Restrictions de placement

§ 15 Répartition des risques et restrictions

1. Les placements doivent être répartis en fonction des objets, de leur utilisation, de leur âge, de la nature des bâtiments et de leur emplacement.
2. Les placements doivent être répartis sur dix immeubles au minimum. Les groupes d'habitations construites selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés comme un seul immeuble.
3. La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25% de la fortune d'un compartiment.
4. La SICAV immobilière respecte, d'autre part, dans la réalisation de la politique de placement du compartiment selon le § 8, les restrictions de placement suivantes relatives à la fortune du compartiment:
 - a) les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction ne peuvent ensemble excéder 30%;
 - b) les immeubles en droit de superficie jusqu'à concurrence de 30%;

- c) les cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuel ne peuvent excéder 10%;
- d) les parts d'autres fonds immobiliers ainsi que de sociétés d'investissement immobilier visées à l'art. 86 al. 3 let. c OPCC ne peut excéder 25%;
- e) les placements ci-dessus visés aux let. a) et b) ne peuvent excéder ensemble 40% de la fortune du compartiment.

IV. Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat d'actions et experts chargés des estimations

§ 16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations

1.
 - a) Le compartiment a une valeur nette d'inventaire propre par action, pour autant que plusieurs classes d'actions soient émises.
 - b) La valeur nette d'inventaire du compartiment est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable et du semestre comptable ainsi que pour chaque émission d'actions, en francs suisses.
2. La SICAV immobilière fait examiner la valeur vénale des immeubles appartenant au compartiment par des experts indépendants chargés des estimations à la clôture de chaque exercice ainsi que lors de l'émission d'actions. Pour ce faire, la SICAV immobilière mandate, avec l'approbation de l'autorité de surveillance, au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts indépendants chargés des estimations. L'inspection des immeubles par les experts chargés des estimations est à répéter tous les trois ans au moins. Lors de l'acquisition / cession d'immeubles, la SICAV immobilière doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. Lors des cessions, une nouvelle estimation n'est pas requise lorsque l'estimation existante ne date pas de plus de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.
3. Les placements cotés en bourse ou négociés sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués selon les cours du marché principal. D'autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour la détermination de la valeur vénale, la direction de fonds utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.
4. Les placements collectifs ouverts de capitaux sont évalués à leur prix de rachat et/ou à la valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement à une bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction de fonds peut les évaluer selon le ch. 3.
5. La valeur de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe (instruments du marché monétaire) qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante: le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée aux nouveaux rendements du marché. En cas de prix actuel manquant du marché, on se réfère normalement à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).

6. Les avoirs en banque sont évalués à hauteur du montant de la créance majorée des intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.
7. Les immeubles sont évalués pour la SICAV immobilière conformément à la Directive actuelle de l'Asset Management Association Switzerland sur les fonds immobiliers.
8. L'évaluation des terrains non bâtis et des bâtiments en construction s'effectue selon le principe de la valeur vénale. La direction de fonds fait évaluer les bâtiments en construction, qui sont déterminés à la valeur vénale, à la clôture de l'exercice comptable.
9. L'estimation de la valeur vénale est effectuée selon la méthode du Discounted Cash Flow (DCF). Sont exclues de cette estimation tous les terrains non construits, qui sont évalués selon la méthode de la valeur comparative et de la valeur résiduelle. Avec la méthode DCF, la valeur du marché d'un bien immobilier est déterminée par la somme de tous les revenus nets futurs attendus actualisés à la date de référence. L'estimation est effectuée par bien immobilier en fonction du marché et ajustée en fonction des risques, c'est-à-dire en tenant compte des opportunités et des risques individuels.
10. La valeur nette d'inventaire d'une action est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du compartiment, réduite d'éventuels engagements du compartiment ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle du compartiment, divisée par le nombre d'actions en circulation. Elle est arrondie à CHF 0.01.

§ 17 Emission et rachat des actions ainsi que négoce

1. Des actions peuvent être émises en tout temps, mais uniquement par tranches. La SICAV immobilière doit proposer les nouvelles actions en priorité aux actionnaires existants.
2. Le rachat des actions se déroule en conformité avec l'art. 8 des statuts. Les actionnaires peuvent demander le rachat de leurs actions et leur remboursement en espèces pour la fin d'un exercice comptable moyennant un préavis de 12 mois.

Lorsque les actions sont dénoncées en cours d'exercice, la SICAV immobilière peut les rembourser de manière anticipée après la clôture de l'exercice, à condition que:

- a) L'actionnaire l'exige par écrit dans le cadre de la demande de rachat;
- b) tous les actionnaires ayant demandé un remboursement anticipé puissent être satisfaits.

Le remboursement ordinaire ainsi que le remboursement anticipé ont lieu dans un délai maximum de trois mois après la clôture de l'exercice annuel.

De plus, la SICAV immobilière assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'une maison de titres le négoce régulier en bourse ou hors bourse des actions de la SICAV immobilière. Le prospectus règle les détails.

3. Le prix d'émission et de rachat des actions est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par action, conformément au § 16 ci-dessus.

Lors de l'émission, les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, taxes, courtages conformes au marché, émoluments, etc.) occasionnés au compartiment par le placement du montant versé sont ajoutés à la valeur nette d'inventaire. Lors du rachat, les frais accessoires occasionnés au compartiment par la vente de la part respective des placements correspondant

aux actions dénoncées sont déduits de la valeur nette d'inventaire. Le taux appliqué à chaque fois est indiqué dans le prospectus et la feuille d'information de base.

Lors de l'émission et du rachat d'actions, une commission d'émission conforme au § 18 ci-dessous peut de plus être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, respectivement une commission de rachat conforme au § 18 ci-dessous peut être déduite de la valeur nette d'inventaire.

4. La SICAV immobilière peut suspendre à tout moment l'émission d'actions et refuser des demandes de souscription ou d'échange d'actions.
5. Dans l'intérêt de l'ensemble des actionnaires, la SICAV immobilière peut, provisoirement et exceptionnellement, suspendre le rachat des actions:
 - a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante de la fortune du compartiment concerné, est fermé ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu;
 - b) lorsqu'un cas d'urgence de nature politique économique, militaire, monétaire ou d'autre nature se présente;
 - c) lorsqu'en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d'autres transferts de valeurs patrimoniales, les activités concernant le compartiment concerné sont paralysées;
 - d) lorsqu'un nombre élevé d'actions est dénoncé et qu'en conséquence les intérêts des autres actionnaires peuvent être affectés de manière considérable.
6. La SICAV immobilière communiquera immédiatement sa décision de suspension à la société d'audit, à l'autorité de surveillance ainsi qu'aux actionnaires de manière appropriée.
7. Tant que le remboursement des actions est différé pour les raisons énumérées sous ch. 5 let. a) à c), il n'est pas effectué d'émission d'actions.
8. L'émission ainsi que le rachat d'actions ont lieu en principe en espèces.
9. En cas de souscription, chaque investisseur peut demander à apporter des placements au fonds à la place d'un versement en espèces («apports en nature» ou «contribution in kind»). La demande doit être remise avec la souscription. La SICAV immobilière n'est pas tenue d'autoriser les apports en nature.

La SICAV immobilière décide seule des apports en nature et n'autorise de tels actes que si l'exécution des transactions est pleinement en accord avec la politique d'investissement du fonds immobilier correspondant et si les intérêts des autres actionnaires ne s'en trouvent pas lésés.

Les frais occasionnés par un apport en nature ne peuvent être imputés à la fortune du compartiment.

10. La SICAV immobilière établit pour les apports en nature un rapport contenant des indications sur les différents placements transférés, la valeur boursière de ces placements à la date de référence de la transmission, le nombre des parts émises à titre de contrepartie et une éventuelle compensation des soldes en espèces. La banque dépositaire vérifie pour chaque apport en nature que la direction du fonds respecte le devoir de loyauté et que l'évaluation des placements transmis et des parts émises a été effectuée en se rapportant à la date de référence déterminante. La banque dépositaire fait immédiatement état de réserves ou de réclamations à la société d'audit.

Les transactions par apport en nature doivent être mentionnées dans le rapport annuel.

V. Rémunérations et frais accessoires

§ 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge des actionnaires

1. Lors de l'émission d'actions, une commission d'émission peut être débitée à l'actionnaire en faveur de la SICAV immobilière, la direction du fonds, la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 5% au maximum de la valeur nette d'inventaire. Le taux effectivement appliqué figure dans le prospectus.
2. Lors du rachat d'actions, une commission de rachat en faveur de la SICAV immobilière, de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 5% au maximum de la valeur nette d'inventaire des actions rachetées, peut être débitée à l'actionnaire. Le taux maximum effectivement appliqué figure dans le prospectus.
3. Lors de l'émission et du rachat d'actions, la SICAV immobilière perçoit en outre, en faveur du compartiment, les frais accessoires occasionnés en moyenne à ce dernier par le placement du montant versé ou par la vente d'une partie des placements correspondant aux actions rachetées conformément au §17 ch. 2. Le taux appliqué à chaque fois figure dans le prospectus. .

§ 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du compartiment

Procimmo Real Estate SICAV – Swiss Commercial Fund

1. Pour la direction du compartiment et des sociétés immobilières, la gestion de fortune et l'activité de distribution du compartiment, la SICAV immobilière facture à la charge du compartiment une commission annuelle maximale de 1.5% de la fortune nette du compartiment, qui est débitée sur la fortune du compartiment pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée trimestriellement (commission de gestion).

Le taux effectivement appliqué de commission de gestion est publié dans les rapports annuel et semestriel.

Les prestations des sociétés immobilières aux membres de leur administration et leur direction, ainsi qu'à leur personnel, sont imputées sur les rémunérations auxquelles la SICAV immobilière a droit en vertu du § 19.

2. Pour la garde de la fortune du compartiment, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées dans le § 4, la banque dépositaire débite le compartiment d'une commission annuelle de 0.0425% de la fortune nette du compartiment, perçue pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire sur la fortune du compartiment et versée annuellement (commission de la banque dépositaire).

Le taux effectivement appliqué de commission de banque dépositaire figure dans les rapports annuel et semestriel.

3. Pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières, la banque dépositaire reçoit du compartiment concerné une indemnité annuelle de CHF 125.00 par position.
4. Pour la distribution du produit annuel aux actionnaires, la banque dépositaire débite le compartiment- d'une commission de 0.50% du montant brut distribué.

5. Pour le versement du produit de liquidation en cas de dissolution, la SICAV immobilière impute une commission de 0.50% au maximum sur toutes les sommes distribuées aux porteurs de parts.
6. La SICAV immobilière ainsi que la direction du fonds et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du règlement de placement:
 - a) les frais d'achat et de vente de placements, notamment les courtages usuels du marché, commissions, impôts et taxes, ainsi que les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placement physiques;
 - b) les taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de compartiments;
 - c) les émoluments annuels de l'autorité de surveillance;
 - d) les honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et pour les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de compartiments;
 - e) les honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de compartiments, ainsi qu'avec la défense générale des intérêts des compartiments et de leurs actionnaires;
 - f) les frais de notaire et frais d'inscription au registre du commerce de titulaires d'une autorisation au sens de la législation sur les placements collectifs et les établissements financiers ainsi que les modifications correspondantes à cet égard;
 - g) les frais de publication de la valeur nette d'inventaire du compartiment ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux actionnaires (y compris les frais de traduction), pour autant qu'elles ne soient pas imputables à un comportement fautif de la SICAV immobilière;
 - h) les frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels du compartiment;
 - i) les frais occasionnés par l'éventuel enregistrement du compartiments, auprès d'une autorité de surveillance étrangère, notamment les émoluments perçus par l'autorité de surveillance étrangère, frais de traduction et indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger;
 - j) les frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le compartiments, y compris les honoraires de conseillers externes;
 - k) les frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du compartiment ou pris en licence par ces derniers;
 - l) la rémunération des membres du conseil d'administration (y compris secrétaire) de la SICAV et les frais pour l'assurance responsabilité civile;
 - m) tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la SICAV immobilière, la direction de fonds, le gestionnaire de fortune collective ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des actionnaires y compris les honoraires sur travaux et entretien prélevés par les tiers et les gérances mandatées par la direction, selon les tarifs usuels des régisseurs. Ces honoraires couvrent les frais liés à des études spécifiques et ceux liés aux travaux de rénovation et d'entretien hors des tâches courantes incluses dans les contrats de régie et qui portent sur les biens immobiliers, propriétés du fonds. Ces frais liés aux travaux concernent tant ceux des entreprises procédant auxdits travaux que la commission prélevée, le cas échéant, par la régie en qualité de représentant du maître d'ouvrage;
7. La SICAV immobilière ainsi que la direction de fonds et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du règlement de placement:

- 1) les frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment les commissions d'intermédiaire usuelles du marché, les honoraires de conseiller et d'avocats, les frais de notaire ainsi que les autres émoluments et les impôts;
 - 2) les courtages usuels du marché payés à des tiers en relation avec la location initiale de biens immobiliers neufs et après assainissement;
 - 3) les coûts usuels du marché pour l'administration d'immeubles par des tiers, en particulier les coûts opérationnels de la gestion immobilière pour les salaires, prestations sociales et taxes de droit public concernant les fonctions de gardiennage, chauffage, conciergerie et autres, ainsi que les prestations de services et d'infrastructures;
 - 4) les frais liés aux immeubles, en particulier les frais d'entretien et d'exploitation, y compris les frais d'assurance, les contributions de droit public et les frais de prestations de service et de services d'infrastructure, dans la mesure où ils correspondent aux frais usuels du marché qui ne sont pas imputés à des tiers;
 - 5) frais et honoraires des experts indépendants chargés des estimations et des éventuels autres experts mandatés pour procéder à des clarifications servant les intérêts des investisseurs;
 - 6) frais et commissions en relation avec une augmentation de capital et émoluments et les frais en relation avec le maintien de la cotation du fonds immobilier à la SIX Swiss Exchange et avec l'autorisation de distribution en Suisse et à l'étranger;
 - 7) frais de conseil et de procédure en relation avec la protection générale des intérêts de la SICAV immobilière et de ses investisseurs;
 - 8) frais et honoraires en rapport avec la garantie d'un négoce régulier en bourse ou hors bourse des actions de la SICAV immobilière par une banque ou une maison de titres.
8. La SICAV immobilière peut percevoir une commission pour le travail fourni en relation avec les activités suivantes, pour autant que ces activités ne soient pas exercées par des tiers:
- frais et charges liés à l'achat, la vente ou l'échange d'immeubles à hauteur maximum de 3% du prix d'achat, de vente, respectivement de la valeur de l'immeuble échangé;
 - construction d'immeubles, rénovations et transformations, jusqu'à 3% maximum des coûts de construction;
 - frais et charges liés à l'administration des différents immeubles à hauteur maximum de 5% des produits locatifs annuels bruts, respectivement maximum 15% en cas de centres commerciaux.
9. Les frais, émoluments, taxes et impôts en lien avec la construction, la rénovation et la transformation de bâtiments (notamment les honoraires des planificateurs et des architectes, les émoluments pour les permis de construire et les frais de raccordement, les frais pour la concession de servitudes, etc.) sont directement ajoutés aux coûts de revient des placements immobiliers.
10. Les frais mentionnés sous ch. 6 let. a) et ch.7 al.1 ci-dessus sont directement ajoutés à la valeur de revient ou déduits de la valeur de vente.
11. Les prestations fournies par les sociétés immobilières aux membres de leur administration et à la direction des affaires, et au personnel, sont imputées sur la rémunération à laquelle la SICAV immobilière a droit en vertu du § 19.
12. La SICAV immobilière et ses mandataires peuvent, conformément aux dispositions énoncées du prospectus, verser des rétrocessions pour indemniser l'activité de distribution d'actions (cf. ch.5.3.3 Rétrocessions et Rabais du prospectus). En revanche, ils n'octroient aucun rabais pour réduire les commissions et les coûts à la charge de l'actionnaire et imputés au compartiment.

13. La commission de gestion des fonds cibles dans lesquels sont effectués les placements ne peut excéder 3%, compte tenu des rétrocessions et des rabais. Le rapport annuel indique le taux maximal de la commission de gestion des fonds cibles dans lesquels les investissements sont effectués, en tenant compte des rétrocessions et des escomptes éventuels.
14. Lorsque la SICAV immobilière acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux gérés directement ou indirectement par la SICAV immobilière, ou par une société à laquelle la SICAV immobilière est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une participation directe ou indirecte substantielle («fonds cibles liés»), aucune commission de gestion ne peut être débitée de la fortune du compartiment dans la mesure de tels placements. La SICAV immobilière ne peut d'autre part pas débiter au compartiment d'éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés.

VI. Reddition des comptes et audit

§ 20 Reddition des comptes

1. L'unité de compte des compartiments est le franc suisse (CHF).
2. L'exercice comptable s'étend du 1er juillet au 30 juin de l'année suivante.
3. La SICAV immobilière publie un rapport annuel audité de la SICAV immobilière dans un délai de quatre mois à partir de la fin de l'exercice comptable.
4. Dans un délai de deux mois à compter de la fin du premier semestre de l'exercice comptable, la SICAV immobilière publie un rapport semestriel.
5. Le droit à l'information de l'actionnaire selon les statuts demeure réservé.

§ 21 Audit

La société d'audit vérifie le respect par la SICAV immobilière des dispositions légales et contractuelles ainsi que des règles de conduite de l'Asset Management Association Switzerland qui leur sont éventuellement applicables. Un rapport succinct de la société d'audit sur les comptes annuels publiés paraît dans le rapport annuel.

VII. Utilisation du résultat et distributions

§ 22

1. Le bénéfice net des compartiments est distribué aux actionnaires chaque année au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice, en francs suisses.

La SICAV immobilière peut prévoir en supplément des distributions intermédiaires issues des revenus des produits des placements. La SICAV immobilière peut toutefois, occasionnellement, distribuer en cours d'exercice un coupon intermédiaire, pris sur le rendement ordinaire réalisé à cette date.

Jusqu'à 30% du bénéfice net peuvent être reportés à compte nouveau. Il est possible de renoncer à une distribution et de reporter le produit net à compte nouveau lorsque:

- le produit net de l'exercice courant et les produits reportés des exercices précédents d'un compartiment représente moins de 1% de la valeur nette d'inventaire du compartiment concerné, et que
- le produit net de l'exercice courant et les produits reportés des exercices précédents d'un compartiment représentent moins d'une unité de l'unité monétaire du compartiment concerné.

2. Les gains en capital réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués par la SICAV immobilière ou être retenus pour être réinvestis.

VIII. Publications de la SICAV immobilière

§ 23

1. L'organe de publication de la SICAV immobilière est le média imprimé ou électronique énuméré dans le prospectus. Le changement de l'organe de publication est à communiquer dans l'organe de publication.
2. Sont notamment publiés dans l'organe de publication un résumé des modifications principales du règlement de placement arrêtées par l'assemblée générale et approuvées par l'autorité de surveillance, en indiquant les adresses où il est possible d'obtenir gratuitement le texte intégral des modifications, la décision de changement de banque dépositaire, la création, la suppression ou le regroupement de classes d'actions ainsi que de la liquidation de la SICAV immobilière ou du compartiment en fonction des dispositions de la législation sur les placements collectifs de capitaux. Les modifications exigées par la loi qui ne touchent pas les droits des actionnaires ou qui sont de nature exclusivement formelle, peuvent être exclues de l'obligation de publication avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.
3. La SICAV immobilière publie quotidiennement les prix d'émission et de rachat des actions ou la valeur nette d'inventaire avec la mention « commissions non comprises » à chaque émission ou rachat d'actions dans le média imprimé ou électronique désigné dans le prospectus. Les prix doivent être publiés au moins une fois par mois. Les semaines et les jours auxquels les publications sont effectuées doivent être indiqués dans le prospectus.
4. Les statuts, le règlement de placement ainsi que le prospectus, la feuille d'information de base ou tout autre document équivalent en vigueur ainsi que les rapports annuels et semestriels respectifs peuvent être demandés gratuitement à la SICAV immobilière, à la direction de fonds, et à tous les distributeurs.

IX. Restructuration et dissolution

§ 24 Regroupement

1. Avec l'approbation des actionnaires du compartiment concerné et en respectant les dispositions des statuts et légales en vigueur, la SICAV immobilière peut regrouper des compartiments, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des compartiments repris sont transférés compartiment repreneur à la date du regroupement. Les actionnaires du compartiment repris reçoivent des actions du compartiment repreneur d'une valeur correspondante. Les fractions éventuelles font l'objet d'un paiement en espèces. A la date du regroupement, le compartiment repris est dissout sans liquidation et les statuts et règlement de placement du compartiment repreneur s'applique également au compartiment repris.
2. Les compartiments ne peuvent être regroupés que si:
 - a) les statuts le prévoient;
 - b) les compartiments correspondants concordent en principe quant aux dispositions suivantes:
 - la politique de placement, les techniques de placement, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements;
 - l'utilisation du bénéfice net et des gains en capitaux réalisés par l'aliénation d'avoirs et de droits;

- la nature, le montant et le mode de calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, honoraires et taxes) qui peuvent être débités de la fortune du compartiment ou mis à la charge des actionnaires;
 - les conditions de rachats;
 - la durée du contrat et les conditions de dissolution.
- c) l'évaluation de la fortune des compartiments participants, le calcul du rapport d'échange et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour;
- d) il n'en résulte aucuns frais ni pour les compartiments ni pour les actionnaires, hormis les frais prévus au §19 ch. 6.
3. L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement des actions du compartiment pour une durée déterminée, s'il peut être prévu que le regroupement prendra plus d'un jour.
 4. Un mois au moins avant la publication prévue pour la convocation à l'assemblée générale, la ou les SICAV immobilières concernées présentent les modifications prévues des statuts et règlements de placement ainsi que le regroupement envisagé à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de regroupement. Le plan de regroupement contient des renseignements sur les motifs du regroupement, sur la politique de placement des compartiments participants et sur les éventuelles différences existant entre le compartiment reprenneur et le compartiment repris, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les compartiments, y compris les impôts latents de liquidation, ainsi que la prise de position de la société d'audit compétente en la matière.
 5. La société d'audit du compartiment reprenneur vérifie immédiatement le déroulement correct du regroupement et se prononce à ce sujet dans un rapport destiné à la SICAV immobilière et à l'autorité de surveillance.
 6. La SICAV immobilière du compartiment repris informe sans retard l'autorité de surveillance de l'achèvement du regroupement et publie l'exécution du regroupement, la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que le rapport d'échange dans les organes de publication des fonds immobiliers participants.
 7. La SICAV immobilière du compartiment reprenneur mentionne le regroupement dans le prochain rapport annuel et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant. Un rapport de clôture audité doit être établi pour le ou les compartiments repris si le regroupement n'intervient pas à la date de la clôture ordinaire d'exercice.
 8. Les dispositions précitées sont applicables sous réserve d'autres dispositions légales.

§25 Transformation de la forme juridique

1. La SICAV immobilière peut transformer des compartiments investisseurs en fonds contractuel de droit suisse, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des compartiment(s) transformé(s) sont transférés au fonds contractuel à la date de la transformation. Les actionnaires du compartiment transformé reçoivent des parts du fonds contractuel d'une valeur correspondante. À la date de la transformation, le compartiment transformé est dissout sans liquidation et le contrat de fonds du fonds contractuel s'applique aux actionnaires du compartiment transformé qui deviennent porteurs de parts du fonds contractuel.

2. Un compartiment ne peut être transformé en fonds de placement contractuel uniquement si:
 - a. le règlement de placement de la SICAV le prévoit et le contrat de fonds le mentionne expressément;
 - b. Le compartiment et le fonds de placement sont gérés par la même direction de fonds;
 - c. Le règlement de placement de la SICAV et le contrat de fonds concordent quant aux dispositions suivantes:
 - la politique de placement (dont les liquidités), les techniques de placement (les prêts de valeurs mobilières, les opérations de prise et de mise en pension, les instruments financiers dérivés), les emprunts et octrois de crédit, la mise en gage de la fortune des placements collectifs, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements, le type de placement collectif, le cercle des investisseurs, les classes de parts/actions ainsi que le calcul de la valeur nette d'inventaire,
 - l'utilisation du produit net et des gains en capitaux issus de l'aliénation d'objets et de droits,
 - l'utilisation du résultat et la reddition de compte,
 - la nature, le montant et le calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, droits, taxes) qui peuvent être mis à la charge de la fortune du fonds respectivement de la SICAV, des investisseurs ou des actionnaires, sous réserve des frais accessoires spécifiques à la forme juridique de la SICAV,
 - les conditions d'émission et de rachat,
 - la durée du contrat, respectivement de la SICAV,
 - l'organe de publication.
 - d. l'évaluation de la fortune des fonds participants, le calcul du rapport de transformation et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour;
 - e. Il n'en résulte aucun frais ni pour la SICAV respectivement le fonds ni pour les actionnaires respectivement les investisseurs.
3. L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement pour une durée déterminée, s'il peut être prévu que la transformation prendra plus d'un jour.
4. Avant de soumettre la transformation et les modifications du règlement de placement à l'assemblée générale, la SICAV immobilière présente les modifications prévues du règlement de placement ainsi que la transformation envisagée à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de transformation. Le plan de transformation contient des renseignements sur les motifs de la transformation, sur la politique de placement des placements collectifs concernés et sur les éventuelles différences existant entre le compartiment de la SICAV transformé et le fonds contractuel, sur le calcul du rapport de transformation, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les placements collectifs, ainsi que la prise de position de la société d'audit de la société.
5. Une fois l'accord de principe obtenu de l'autorité de surveillance, la SICAV immobilière soumet les modifications du règlement de placement selon le § 23, ch. 2 ainsi que la transformation et la date prévue conjointement avec le plan de transformation à l'assemblée générale de la SICAV immobilière au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée.
6. La société d'audit de la SICAV immobilière ou du fonds de placement (si différente) vérifie immédiatement le déroulement correct de la transformation et se prononce à ce sujet dans un rapport destiné à la SICAV immobilière, à la direction du fonds et à l'autorité de surveillance.

7. La SICAV immobilière annonce sans retard à l'autorité de surveillance l'achèvement de la transformation, la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que le rapport de transformation dans l'organe de publication des fonds participants, soit dans l'organe de publication de la SICAV et du fonds contractuel.
8. La SICAV immobilière, respectivement la direction du fonds, mentionne la transformation dans le prochain rapport annuel de la SICAV immobilière, respectivement du fonds contractuel, et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant.

§ 26 Durée de la SICAV immobilière respectivement du compartiment et dissolution

1. La SICAV immobilière respectivement le compartiment sont constitués pour une durée indéterminée.
2. La SICAV immobilière ou le compartiment peuvent être dissouts par une décision des détenteurs des actions des entrepreneurs représentant au moins les deux tiers des actions des entrepreneurs émises.
3. Le SICAV immobilière ou le compartiment peuvent être dissouts par décision de l'autorité de surveillance, notamment si le compartiment ne dispose pas, une année au plus tard après l'expiration du délai de souscription (lancement) ou d'un délai plus long, accordé par l'autorité de surveillance sur demande du conseil d'administration de la SICAV immobilière, d'une fortune nette de 5 millions de francs suisses (ou contre-valeur) au moins.
4. Si les actionnaires entrepreneurs ont décidé la dissolution, la SICAV immobilière ou le compartiment peut être liquidé/e sans délai. Si l'autorité de surveillance a prononcé la dissolution de la SICAV immobilière ou du compartiment, ceux-ci doivent être liquidés sans délai dans le cadre des dispositions légales. Le versement du bénéfice de liquidation aux actionnaires est confié à la banque dépositaire. Si la liquidation s'étend sur une plus longue période, le bénéfice de la liquidation peut être versé par tranches successives. La SICAV immobilière doit requérir l'autorisation de l'autorité de surveillance pour pouvoir procéder au remboursement final.
5. Après la décision de dissolution, la SICAV immobilière ou le compartiment ne peut plus émettre ni racheter d'actions.
6. Les actionnaires ont droit à une part proportionnelle du produit de la liquidation. Les actionnaires entrepreneurs sont colloqués en deuxième rang.
7. La SICAV immobilière informe sans délai l'autorité de surveillance de la dissolution et la publie dans son organe de publication.

X. Modification du règlement de placement

§ 27

1. L'assemblée générale des actionnaires de la SICAV immobilière ou du compartiment est compétente selon l'art. 18 des statuts pour modifier le règlement de placement, dans la mesure où la modification n'est pas exigée par la loi, concerne les droits des actionnaires ou n'est pas de nature purement formelle.

2. Les modifications du règlement de placement approuvées par l'autorité de surveillance sont publiées selon le § 23. Par le biais de la publication ou de la communication, la SICAV immobilière indique aux actionnaires les modifications du règlement de placement qui sont examinées et contrôlées sous l'angle de la conformité à la loi par la FINMA.

XI. Responsabilité

§ 28

1. Le compartiment répond exclusivement de ses propres engagements.

XII. Droit applicable et for

§ 29

1. La SICAV immobilière est soumise au droit suisse, notamment à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006, à l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux du 22 novembre 2006 ainsi qu'à l'ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux du 27 août 2014 et au code suisse des obligations.

Tous les différends portant relatifs aux affaires de la SICAV immobilière seront portés devant par les tribunaux ordinaires au siège de la SICAV immobilière. Demeurent réservées les voies de droit des actionnaires envers l'autorité de surveillance, selon la législation sur les placements collectifs.

2. Pour l'interprétation du présent règlement de placement, la version en français fait foi.
3. Le présent règlement de placement a été approuvé en date du 24 janvier 2024] par l'Assemblée générale extraordinaire et le 26 janvier 2024 par l'autorité de surveillance. Il entre en vigueur le 11 mars 2024] .
4. Le présent règlement de placement remplace le règlement de placement daté du 31 octobre 2023.
5. Lors de l'approbation du règlement de placement, la FINMA examine uniquement les dispositions de l'art. 35a, al. 1, let. a)-g) de l'OPCC et constate leur conformité avec la loi.

La SICAV immobilière

La banque dépositaire:

PROCIMMO REAL ESTATE SICAV SA

BANQUE CANTONALE VAUDOISE

3EME PARTIE : STATUTS

I. Raison de commerce, siège, but et durée

Article 1 Raison de commerce, siège, durée

Sous la raison sociale

Procimmo Real Estate SICAV

il est créé une société sous forme de société d'investissement à capital variable (SICAV) à gestion externe au sens des art. 36 et 58 ss de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC) dont le siège est à Renens VD (la "SICAV immobilière").

La SICAV immobilière est constituée pour une durée indéterminée.

Article 2 But

¹ Le but unique de la SICAV immobilière est la gestion de sa fortune ou de ses compartiments sous forme de placement collectif de capitaux selon la LPCC et ses ordonnances (la "législation sur les placements collectifs") ainsi que le développement de la fortune des investisseurs et la distribution d'actions d'investisseurs.

La SICAV investit les compartiments investisseurs dans les placements prévus à l'art. 59 LPCC, à savoir notamment:

- a. dans des immeubles et leurs accessoires;
- b. dans des participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix;
- c. dans des parts d'autres fonds immobiliers ainsi que de sociétés d'investissement immobilier cotées en bourse jusqu'à concurrence de 25 % de la fortune totale du fonds;
- d. dans des valeurs immobilières étrangères si leur valeur peut être évaluée de manière satisfaisante.

La politique de placement et ses restrictions, ainsi que les techniques et instruments de placement sont réglés de manière détaillée dans le règlement de placement.

Le compartiment entrepreneurs de la SICAV immobilière investit principalement dans des valeurs mobilières liquides (money market funds, obligations à court terme, cash etc.).

² La SICAV immobilière est d'autre part autorisée à acquérir la fortune mobilière et immobilière indispensable à l'exercice direct de ses activités.

³ La SICAV immobilière peut prendre dans le sens légal le plus large tous les mesures et effectuer toutes les opérations qu'elle juge pertinentes et adéquates pour atteindre son but.

II. Capital-actions, émissions, rachats

Article 3 Capital et compartiments

¹ Le capital de la SICAV immobilière est subdivisé en actions des entrepreneurs et en actions des investisseurs.

² Le montant du capital et le nombre d'actions ne sont pas déterminés d'avance.

³ Les actions sont dépourvues de valeur nominale et sont intégralement libérées en espèces.

⁴ La SICAV immobilière comporte un compartiment pour les actions des entrepreneurs (le "compartiment entrepreneurs") et un ou plusieurs compartiments pour les actions des investisseurs (le "compartiment investisseurs").

⁵ Le capital de chaque compartiment correspond à tout moment à la valeur nette d'inventaire du compartiment telle que définie à l'art. 7.

Article 4 Apport minimal et fortune minimale

¹ L'apport minimal prescrit au moment de la fondation s'élève à CHF 250'000. L'apport minimal doit être maintenu en permanence par les actionnaires entrepreneurs.

² La fortune minimale de chaque compartiment investisseurs s'élève à CHF 5'000'000. Chaque compartiment investisseurs doit disposer de cette fortune minimale au plus tard dans le délai prescrit par la législation sur les placements collectifs ou le cas échéant dans le délai dérogatoire prescrit par l'autorité de surveillance. À l'échéance de ce délai, la SICAV immobilière annonce immédiatement à l'autorité de surveillance si la fortune minimale n'est pas respectée.

Article 5 Classes d'actions

¹ Avec l'autorisation de l'autorité de surveillance, la SICAV immobilière peut créer, supprimer ou regrouper des classes d'actions dont les actifs sont placés conformément à la politique spécifique de placement du compartiment concerné et qui peuvent se différencier en matière de structure des coûts, couverture du risque de change, cercle des actionnaires, monnaie de référence, distribution ou thésaurisation des revenus ainsi que montant minimal de placement. La SICAV immobilière publie la création, la suppression ou le regroupement de classes d'actions dans l'organe de publication.

² Les classes d'actions relevant du même compartiment se réfèrent toujours aux mêmes valeurs patrimoniales et engagements. Pour les engagements d'une classe d'actions du même compartiment, il est également possible de recourir aux valeurs patrimoniales d'une autre classe d'actions faisant partie du même compartiment. La SICAV immobilière mentionne dans le prospectus que toutes les classes d'un compartiment supportent le risque d'engagements spécifiques d'une classe lorsque ses engagements ne peuvent pas être satisfaits à partir de la quote-part au compartiment revenant à cette classe.

³ Le regroupement de classes d'actions d'un compartiment exige l'autorisation de l'assemblée générale des actionnaires du compartiment concerné.

Article 6 Actions

¹ Les actions des entrepreneurs sont nominatives. Les actions des investisseurs sont au porteur.

² La SICAV immobilière peut convertir à tout moment, sur décision de l'assemblée générale du compartiment concerné, des actions nominatives des investisseurs en actions au porteur, ou des actions au porteur en actions nominatives.

³ Les actionnaires ne participent qu'à la fortune et au résultat du compartiment dont ils détiennent des actions.

⁴ Les actionnaires ne s'engagent qu'au versement intégral ou à la mise de fonds du prix d'émission des actions de la SICAV immobilière qu'ils ont souscrites. Leur responsabilité personnelle est exclue concernant les engagements de la SICAV immobilière. Les art. 9 et 14 demeurent réservés.

⁵ Les actionnaires ne peuvent pas exiger la titrisation de leurs actions sous forme de papiers-valeurs. Les actions ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées.

Article 7 Valeur du patrimoine, valeur nette d'inventaire

¹ La fortune de chaque compartiment investisseurs est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice et chaque jour où des actions sont émises ou rachetées, dans l'unité de compte du compartiment en question.

² La fortune du compartiment entrepreneurs est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice et chaque jour où des actions sont émises ou rachetées, dans l'unité de compte du compartiment en question. Demeure réservée l'évaluation des immobilisations corporelles et incorporelles du compartiment entrepreneurs, à évaluer aux coûts d'acquisition ou de production en déduisant les amortissements nécessaires à l'exploitation.

³ Chaque compartiment présente sa propre valeur nette d'inventaire par action, pour autant que plusieurs classes d'actions soient émises, chaque fois par classe d'actions.

⁴ La valeur nette d'inventaire d'une action résulte de la valeur vénale du compartiment respectif, dont sont soustraits les éventuels engagements du compartiment ainsi que les impôts perçus probablement en cas de liquidation du compartiment (impôt immobilier et le cas échéant droit de mutation), divisée par le nombre d'actions en circulation dans ce compartiment. S'il existe plusieurs classes d'actions, la valeur nette d'inventaire d'une action résulte de la quote-part de la classe d'actions à la valeur vénale du compartiment, dont sont soustraits les éventuels engagements du compartiment attribués à la classe d'actions respective, ainsi que les impôts probablement perçus en cas de liquidation éventuelle du compartiment, attribués à la classe d'actions respective (impôt immobilier et le cas échéant droits de mutation), divisée par le nombre d'actions en circulation de la classe considérée. La valeur nette d'inventaire est calculée dans l'unité de compte du compartiment ou, pour autant que cette dernière diffère, dans la monnaie de référence de la classe correspondante d'actions.

⁵ Le prospectus contient d'autres indications concernant l'évaluation et le calcul de la valeur nette d'inventaire de chaque compartiment.

Article 8 Emission, rachat et échange d'actions

¹ La SICAV immobilière peut émettre à tout moment de nouvelles actions à la valeur nette d'inventaire, mais uniquement par tranches et elle doit proposer les nouvelles actions en priorité aux anciens actionnaires. Les conditions sont fixées dans un prospectus d'émission séparé. Les actionnaires investisseurs peuvent exiger pour la fin d'un exercice annuel le rachat de leurs actions à la valeur nette d'inventaire et leur paiement au comptant pour la fin d'un exercice comptable moyennant un préavis de 12 mois. Demeurent réservées les rémunérations prévues dans le prospectus dans le cadre des taux maximaux cités dans le règlement de placement, ainsi que d'éventuels impôts, taxes ou frais en relation avec l'émission ou le rachat.

² Les actionnaires entrepreneurs ne peuvent restituer leurs actions que si les dispositions de l'art. 4 sont respectées.

³ Une modification des statuts ou une décision de l'assemblée générale ne s'impose pas pour l'émission, le rachat ou l'échange des actions. Les dispositions de l'al. 7 ci-après s'appliquent à titre complémentaire.

⁴ L'émission ainsi que le rachat d'actions ont lieu en principe en espèces. Demeurent réservés les versements en nature et les remboursements en nature conformément aux dispositions du règlement de placement approuvées par l'autorité de surveillance.

⁵ Le prospectus fixe les détails d'émission et de rachat d'actions ainsi que l'échange d'actions en actions d'une autre classe d'actions ou d'un autre compartiment de la SICAV immobilière.

⁶ Au moment de la première émission, toutes les actions ont le même prix d'émission net calculé dans la monnaie de référence. Demeurent réservés les arrondis lors de l'émission de classes d'actions libellées dans diverses monnaies, ainsi que les différences dues aux évolutions du cours devises avant le jour de première émission. Le prix d'émission net de la première émission correspond au prix de première émission à verser par les actionnaires de la classe d'actions correspondante, sans tenir compte d'éventuels impôts, rémunérations et taxes perçus sur l'émission.

⁷ La SICAV immobilière peut suspendre provisoirement et exceptionnellement le rachat

- a. lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante du compartiment, est fermé ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu;
- b. lorsqu'un cas d'urgence de nature politique, économique, militaire, monétaire ou d'une autre nature se présente;
- c. lorsqu'en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d'autres transferts de valeurs patrimoniales, les activités concernant un compartiment sont paralysées;
- d. lorsqu'au sein d'un compartiment un nombre élevé d'actions sont dénoncées et qu'en conséquence les intérêts des autres actionnaires peuvent être affectés de manière considérable.

La SICAV immobilière communiquera immédiatement sa décision de suspension à l'organe de révision, à l'autorité de surveillance et aux actionnaires de manière appropriée. La SICAV immobilière ne peut pas émettre de nouvelles actions d'un compartiment aussi longtemps que leur rachat est suspendu selon let. a à c ci-dessus.

Article 9 Rémunération ou frais

Le règlement de placement et le prospectus décrivent les rémunérations ou frais allant à la charge des actionnaires en relation avec l'émission et le rachat d'actions ainsi que les rémunérations ou frais à la charge d'un compartiment. Les rémunérations ou frais peuvent différer d'une classe d'actions à l'autre.

Article 10 Transfert des actions

¹ Les actions investisseurs au porteur peuvent, lorsque la loi fédérale sur les titres intermédiés (LTI) n'est pas applicable, être transférées par cession, sous réserve de l'art. 12, en tant que créances non matérialisées tenues sous forme comptable. Les droits sociaux et patrimoniaux changent de main avec l'exécution de l'acte de disposition.

² Les actions investisseurs nominatives peuvent, lorsque la LTI n'est pas applicable, être transférées par cession, sous réserve de l'art. 12, en tant que créances non matérialisées tenues sous forme comptable, sous réserve des dispositions selon l'art. 11 concernant l'inscription dans le registre des actions.

³ Lorsque la LTI est applicable, le transfert et la mise en gage des actions s'opèrent conformément aux dispositions de cette loi.

⁴ Les actions entrepreneurs nominatives peuvent être transférées par cession ainsi qu'avec l'approbation du conseil d'administration en tant que créances non titrisées tenues sous forme comptable, sous réserve des dispositions selon art. 11 concernant l'inscription dans le registre des actions.

⁵ Le conseil d'administration peut refuser son approbation ou la demande de reconnaissance de l'acquéreur en tant qu'actionnaire entrepreneur en présence des motifs importants suivants:

- lorsque l'acquéreur est un concurrent direct ou indirect de Procimmo SA ou d'une entité affiliée;
- lorsque l'acquéreur n'appartient pas ou a aucun lien avec Procimmo SA;
- lorsque l'acquéreur n'est pas une personne/entité exemptée du régime d'autorisation selon la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE).

⁴ La SICAV immobilière assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières le négoce régulier en bourse ou hors bourse des actions des investisseurs. Le prospectus règle les détails.

Article 11 Registre des actions

¹ Un registre des actions est tenu pour les actions nominatives, dans lequel les actionnaires sont inscrits avec leur nom, adresse et, dans le cas de personnes physiques, avec la nationalité pour les personnes physiques, respectivement le siège de la société pour les personnes morales, ainsi que le nombre, la classe et la catégorie des actions. Toute modification de nom ou d'adresse doit être communiquée à la SICAV immobilière.

² Sont reconnus les actionnaires entrepreneurs avec l'approbation selon art. 10, al. 3, ainsi que les actionnaires investisseurs nominatifs, pour autant qu'ils soient inscrits dans le registre des actions.

³ Après l'acquisition d'actions nominatives et en se fondant sur une demande de reconnaissance en tant qu'actionnaire, chaque acquéreur est considéré comme actionnaire sans droit de vote, jusqu'à sa reconnaissance par le conseil d'administration comme actionnaire avec droit de vote. Si la SICAV immobilière ne refuse pas la demande de reconnaissance de l'acquéreur dans les 20 jours après sa réception, l'acquéreur est reconnu comme actionnaire avec droit de vote.

⁴ Les acquéreurs d'actions nominatives sont inscrits sur demande comme actionnaires avec droit de vote dans le registre des actions, pour autant

- a. qu'ils déclarent expressément avoir acquis et vouloir détenir ces actions nominatives en leur propre nom et pour leur propre compte. La SICAV immobilière peut toutefois inscrire dans le registre des actions des actionnaires qui déclarent détenir les actions en leur propre nom mais pour le compte de tiers si l'on peut s'attendre qu'il n'en résultera pas de préjudice pour la société

- (p. ex. dans le cas d'un fonds de placement contractuel ou d'autres formes de placement collectif telles que Partnerships, Unit Trusts, etc.);
- b. que la reconnaissance d'un acquéreur comme actionnaire n'empêche ou n'empêcherait pas la SICAV immobilière, selon les informations à sa disposition, de fournir les preuves exigées par la loi sur la composition du cercle des actionnaires;
 - c. l'acquéreur des actions remplit les conditions de la classe d'actions correspondante;
 - d. qu'aucun motif important au sens de l'art. 10 al. 5 n'existe.

Article 12 Cercle des actionnaires

¹ Le cercle des actionnaires n'est pas limité. Demeurent réservées les dispositions en présence de ces statuts.

² La SICAV immobilière peut restreindre ou interdire comme suit l'acquisition, la détention et le transfert d'actions de compartiments ou de classes d'actions:

- a. Les présents statuts ne représentent pas une offre respectivement une incitation à souscrire aux actions de compartiments respectivement de classes d'actions de la SICAV par une personne dans un ordre juridique, dans lequel une telle offre ou incitation est illégale ou dans lequel la personne, à qui une telle offre ou incitation est faite, n'est pas qualifiée à cet effet où par rapport à laquelle une telle offre ou incitation est illégale.
En particulier, les actions des compartiments respectivement des classes d'actions de la SICAV ne sont pas enregistrées sous le régime du US Securities Act of 1933 (« Securities Act ») ou selon le droit applicable de tout autre Etat des Etats-Unis. Par voie de conséquence, les actions de la SICAV ne doivent pas être, directement ou indirectement, offertes ou souscrites (i) aux Etats-Unis d'Amérique, à moins qu'une telle souscription soit rendue possible par une exemption des exigences d'enregistrement de l'Act 1933 et soit admise au regard de toute autre réglementation applicable des Etats-Unis, (ii) ou à des US Persons tels que définis par le Securities Act.
- b. Lorsque les conditions pour la détention ou le transfert d'actions de compartiments ou de classes d'actions ne sont pas ou plus remplies.

Le prospectus contient les détails relatifs aux restrictions de vente.

³ S'il est constaté à un moment quelconque qu'un actionnaire d'une classe d'actions d'un compartiment n'est pas ou plus qualifié pour cette classe, la SICAV immobilière est habilitée à exiger de l'actionnaire concerné la restitution de ses actions dans les 30 jours civils au sens de l'art. 8, ou leur transfert à une personne qui remplit les conditions, ou leur échange en actions d'une autre classe dont l'actionnaire remplit les conditions. Si l'actionnaire ne donne pas suite à cette requête, la SICAV immobilière peut procéder à un échange forcé dans une autre classe d'actions du compartiment, ou, si cela n'est pas possible, à un rachat forcé des actions en question selon l'art. 13.

⁴ S'il est constaté à un certain moment qu'un actionnaire d'un compartiment n'est pas qualifié pour participer à celui-ci, le conseil d'administration doit procéder au rachat forcé des actions concernées selon l'art. 13.

Article 13 Rachat forcé

¹ La SICAV immobilière doit reprendre par rachat forcé les actions ou des actions individuelles dans les cas suivants:

- a. lorsque cette mesure est nécessaire pour préserver la réputation de la place financière, notamment en matière de lutte contre le blanchiment d'argent;

- b. lorsqu'un actionnaire ne remplit plus les conditions légales ou statutaires requises pour participer à la SICAV immobilière, respectivement au compartiment.

² En supplément, les actions d'un actionnaire peuvent être reprises par rachat forcé par la SICAV immobilière au prix de rachat respectif:

- a. lorsque la participation de l'actionnaire à la SICAV immobilière est susceptible d'affecter de manière importante les intérêts économiques des autres actionnaires, notamment lorsque la participation peut aboutir à des préjudices fiscaux pour la société en Suisse et à l'étranger;
- b. lorsque les actionnaires ont acquis ou détiennent leurs actions en violation de dispositions d'une loi suisse ou étrangère, des présents statuts, du règlement de placement ou du prospectus les concernant;
- c. lorsque les intérêts économiques de l'ensemble des actionnaires sont affectés ou peuvent l'être, notamment dans des cas où différents actionnaires cherchent, par des souscriptions systématiques immédiatement suivies de rachats, à obtenir des avantages patrimoniaux en exploitant des écarts entre le moment d'établissement du cours de clôture et celui de l'évaluation de la fortune du compartiment (market timing).

³ La SICAV est habilitée à exiger des actionnaires qui ne remplissent plus les conditions de détention d'une classe d'actions de restituer leurs actions dans les 30 jours civils au sens de l'art. 8, de les transférer à une personne qui satisfait aux conditions citées ou de les échanger contre des actions d'une autre classe dont ils remplissent les conditions. Si l'actionnaire ne donne pas suite à cette requête, la société peut procéder à un échange forcé dans une autre classe d'actions de cette société, ou, si cela n'est pas possible, à un rachat forcé des actions en question.

⁴ Le prix de rachat forcé est déterminé selon l'art. 7, al. 3.

Article 14 Actionnaires entrepreneurs

Les actionnaires entrepreneurs sont soumis aux obligations selon la législation sur les placements collectifs de capitaux et les statuts. Ils doivent notamment respecter en permanence l'apport minimal selon art. 4, al. 1.

Article 15 Droit d'être renseigné des actionnaires

¹ Les actionnaires sont autorisés à exiger de la SICAV immobilière les renseignements nécessaires sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire du compartiment.

² La SICAV immobilière renseigne en tout temps chaque actionnaire faisant valoir un intérêt légitime à des renseignements plus précis sur les diverses opérations effectuées durant les exercices écoulés, notamment lorsque les données demandées sont nécessaires pour exercer les droits sociaux et de créance.

Article 16 Relation avec la loi sur l'infrastructure des marchés financiers

Les dispositions concernant les offres publiques d'acquisition de la loi sur l'infrastructure des marchés financiers (art. 125 à 141 LIMF) ne sont pas applicables à la SICAV. Demeurent réservées les obligations de déclarer relevant de la LIMF, ainsi que les dispositions boursières pertinentes concernant les actions de la SICAV immobilière négociées en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public.

III. Organisation de la SICAV immobilière

Article 17 Organes

Les organes de la SICAV immobilière sont:

- A Assemblée générale
- B Conseil d'administration
- C Organe de révision

A. Assemblée générale

Article 18 Attribution

¹ L'organe suprême de la SICAV est l'assemblée générale de tous les actionnaires. Elle a le droit inaliénable:

- a) d'adopter et de modifier les statuts;
- b) de nommer et révoquer les membres du conseil d'administration et de l'organe de révision;
- c) d'approuver le rapport annuel;
- d) d'approuver les comptes annuels et de déterminer l'emploi du bénéfice résultant du bilan dans le cadre des distributions admises selon le règlement de placement et l'art. 31;
- e) de donner décharge aux membres du conseil d'administration;
- f) de prendre toutes les décisions qui lui sont réservées par la loi ou les statuts;
- g) de modifier le règlement de placement si
 - cela n'est pas exigé par la loi,
 - les droits des actionnaires sont concernés, et
 - si la modification n'est pas exclusivement de nature formelle;

² Des assemblées générales d'un seul compartiment peuvent être convoquées lorsqu'il s'agit de prendre des décisions ne concernant que le compartiment en question. Les dispositions concernant les assemblées générales sont applicables par analogie.

Article 19 Convocation

¹ L'assemblée générale est convoquée par le conseil d'administration.

² L'assemblée générale ordinaire a lieu chaque année dans les quatre mois qui suivent la clôture de l'exercice.

³ Les assemblées générales extraordinaires sont convoquées selon les besoins, sur décision d'une assemblée générale ou du conseil d'administration, ou sur demande écrite d'actionnaires représentant au moins 10 pour cent des voix de la SICAV immobilière ou, si des compartiments individuels sont concernés, 10 pour cent des voix du compartiment en question.

Article 20 Forme de convocation, inscription à l'ordre du jour

¹ La convocation à une assemblée générale a lieu par publication de l'invitation dans les organes de publication de la SICAV immobilière 20 jours civils au plus tard avant le jour d'assemblée, en indiquant les objets inscrits à l'ordre du jour ainsi que les propositions du conseil d'administration et le cas échéant des actionnaires qui ont demandé la réalisation d'une assemblée générale ou l'inscription d'un objet à l'ordre du jour. Les actionnaires peuvent de surcroît être informés directement par écrit.

² Les actionnaires qui disposent de 10 pour cent au moins des voix de tous les compartiments, respectivement de compartiments individuels si seuls ceux-ci sont concernés, peuvent exiger l'inscription d'objets à l'ordre du jour, pour autant que la demande d'inscription à l'ordre du jour parvienne par écrit à la société 45 jours civils au moins avant l'assemblée générale auprès de la SICAV immobilière.

³ Il n'est pas possible de prendre de décision sur des objets qui n'ont pas été annoncés de la sorte. La décision de convocation d'une assemblée générale extraordinaire fait toutefois exception. Aucune communication préalable ne doit être faite pour la présentation de propositions dans le cadre des objets de négociation et pour des négociations sans prise de décision.

⁴ 20 jours civils au plus tard avant l'assemblée générale ordinaire, le rapport annuel et le rapport de l'organe de révision sont disponibles pour consultation au siège de la SICAV immobilière pour consultation par les actionnaires. Ce point doit être mentionné dans la convocation à l'assemblée générale.

Article 21 Présidence, bureau, procès-verbal

¹ L'assemblée est conduite par le président du conseil d'administration, en cas d'empêchement par le vice-président ou un autre membre du conseil d'administration.

² Le président désigne le rédacteur du procès-verbal et le/les scrutateurs, qui ne doivent pas nécessairement être actionnaires.

³ Le procès-verbal doit être signé par le président et par le rédacteur du procès-verbal.

Article 22 Droit de participation

¹ Sous réserve d'autres dispositions des statuts, le conseil d'administration édicte les dispositions de procédure sur la participation et la représentation à l'assemblée générale.

² Peuvent participer à l'assemblée générale et y exercer leur droit de vote les détenteurs d'actions au porteur ainsi que les titulaires d'actions nominatives inscrits à la date de référence désignée par le conseil d'administration en tant qu'actionnaires nominatifs avec droit de vote dans le registre des actions.

³ Un actionnaire ayant droit de vote peut se faire représenter à l'assemblée générale par un autre actionnaire ayant le même droit ou par un tiers. La SICAV immobilière précise dans la convocation les exigences de preuve du pouvoir de représentation.

⁴ Le président de l'assemblée générale décide de l'admissibilité d'une représentation.

Article 23 Droits de vote

¹ Chaque action donne droit à une voix.

² Les actionnaires investisseurs ont le droit de vote pour

- a) le compartiment auquel ils participent;
- b) la SICAV immobilière lorsque la décision concerne celle-ci dans son ensemble.

³ Les actionnaires entrepreneurs ont le droit de vote pour la SICAV immobilière dans son ensemble ainsi que concernant les compétences prévues par la loi ou les statuts.

⁴ Lorsque la part de voix revenant à un compartiment diverge nettement de la portion de fortune attribuable à ce compartiment, les actionnaires peuvent décider à l'assemblée générale, conformément à l'al. 2 let. b de la division ou du regroupement des actions d'une catégorie d'actions. Cette décision est soumise à l'approbation de l'autorité de surveillance.

Article 24 Décisions et élections

¹ L'assemblée générale prend ses décisions et procède aux élections toujours à la majorité absolue des voix attribuées aux actions représentées, à moins que la loi ou les statuts n'en disposent autrement.

² Si une élection n'aboutit pas au premier tour, un second tour à la majorité relative est effectué.

³ Les élections et les votations se font à main levée, sauf si le président ordonne le vote au scrutin secret ou que l'assemblée générale en dispose ainsi.

Article 25 Dissolution de la SICAV ou d'un compartiment, assemblée des actionnaires entrepreneurs, décisions par voie circulaire

¹ Une décision des actionnaires entrepreneurs regroupant au moins les deux tiers des actions d'entrepreneurs émises est nécessaire pour dissoudre la SICAV immobilière ou un compartiment investisseurs. La décision de dissolution du compartiment entrepreneurs ne peut être prise que dans le cadre de la décision de dissoudre la SICAV immobilière.

² Concernant l'assemblée des actionnaires entrepreneurs, les dispositions concernant l'assemblée générale s'appliquent par analogie. Demeure réservée la convocation d'une assemblée universelle qui peut être tenue sans respecter les règles de forme ci-dessus.

³ À la place de décisions aux assemblées générales, des votes peuvent être effectués par la voie écrite, pour autant qu'un actionnaire entrepreneur n'exige pas la prise de décision dans le cadre d'une assemblée.

B. Conseil d'administration

Article 26 Haute direction, compétences

¹ Le Conseil d'administration exerce la haute direction de la SICAV immobilière et la surveillance d'une éventuelle conduite des affaires. Il représente la SICAV immobilière à l'extérieur et s'occupe de toutes les affaires qui ne sont pas, selon la loi, les statuts ou le règlement, du ressort d'un autre organe de la SICAV immobilière.

² Le conseil d'administration et ses éventuels mandataires veillent aux intérêts de l'ensemble des actionnaires.

³ Le conseil d'administration a les attributions intransmissibles et inaliénables suivantes:

- a) exercer la haute direction de la SICAV immobilière et établir les instructions nécessaires;
- b) fixer l'organisation et établir le règlement d'organisation;
- c) fixer les principes de la comptabilité et du contrôle financier ainsi que du plan financier;
- d) nommer et révoquer en fonction du règlement d'organisation d'éventuels membres du conseil d'administration et de tiers chargés de la conduite des affaires et de la représentation et de réglementer le droit de signature;
- e) exercer la haute surveillance sur les personnes chargées de la conduite des affaires pour s'assurer notamment qu'elles observent la loi, les statuts, les règlements et les directives;
- f) établir le rapport de gestion, préparer l'assemblée générale et exécuter ses décisions;
- g) fixer, modifier et mettre en oeuvre les principes de la politique de placement ainsi que l'établissement du règlement de placement, dans la mesure où ceci n'est pas réservé à l'assemblée générale selon l'art. 18 al. 1 let. g;
- h) désigner la banque dépositaire et décider d'un éventuel changement de banque dépositaire;
- i) décider la délégation de l'administration de la SICAV à une direction de fonds respectivement la délégation des décisions d'investissement à une direction de fonds ou à un gestionnaire de fortunes collectives soumis à une surveillance reconnue, ainsi que la délégation d'autres tâches partielles à une direction de fonds ou à des tiers qualifiés, sous réserve de l'autorisation de la FINMA;
- j) instruire, surveiller et contrôler les mandataires, pour autant que ces derniers soit pas mandatés par la direction de fonds;
- k) garantir qu'un système de contrôle interne (SCI) efficace soit établi, mis en oeuvre et maintenu;
- l) déterminer la stratégie et la politique des affaires;
- m) déterminer les principes de la politique de placement;
- n) déterminer les directives concernant l'utilisation de dérivés, le prêt de valeurs mobilières et les opérations de pension;
- o) nommer, révoquer la société d'audit selon la LPCC et traiter ses rapports;
- p) décider l'acquisition et la cession d'éléments de fortune immobilières indispensables à l'exercice direct des activités de la SICAV;
- q) décider la création de nouveaux compartiments investisseurs et de nouvelles classes d'actions.

⁴ Le conseil d'administration peut déléguer tout ou partie des tâches suivantes en se fondant sur le règlement d'organisation ainsi que dans le cadre des dispositions déterminantes de la législation sur les placements collectifs:

- a) nommer les experts chargés des estimations
- b) l'élaboration de prospectus et de prospectus simplifiés (respectivement informations clés pour les investisseurs);
- c) l'établissement du règlement de placement;
- d) l'administration (y compris notamment la gestion des risques, la compliance, le calcul de la valeur nette d'inventaire, la détermination des prix d'émission et de rachat, l'établissement de la comptabilité, l'exploitation du système informatique ainsi que toute autre tâche administratives ou logistiques de la SICAV, respectivement de ses compartiments, p.ex. les décomptes fiscaux ou le remboursement d'impôts prélevés à la source);
- e) les décisions d'investissement;
- f) les conseils juridiques et fiscaux;
- g) la distribution des actions investisseurs, y compris la conclusion de contrats de distribution;
- h) les décisions concernant l'évaluation des placements;
- i) l'établissement de l'ensemble des publications telles que prospectus et prospectus simplifié, rapports annuels et semestriels et autres publications destinées aux investisseurs;

- j) l'établissement des comptes;
- k) le respect des obligations d'annonce;
- l) la mise en oeuvre du système de contrôle interne (SCI).

⁵ Le conseil d'administration peut d'autre part prendre des décisions sur tous les points qui ne sont pas délégués ou réservés à l'assemblée générale.

Article 27 Élection et durée du mandat

¹ Le conseil d'administration est composé de trois membres au moins et de sept membres au maximum.

² Les membres sont élus par l'assemblée générale. La durée de mandat est de deux ans.

³ La durée de mandat des membres du conseil d'administration commence avec l'élection et se termine le jour de l'assemblée générale ordinaire à la fin de la période de mandat. Demeurent réservées les démissions anticipées ou les révocations anticipées.

⁴ Les membres du conseil d'administration sont rééligibles en tout temps.

⁵ Le conseil d'administration se constitue lui-même. Il désigne son président, le vice-président le cas échéant et le secrétaire, ce dernier ne devant pas nécessairement être membre du conseil d'administration.

Article 28 Délégation, comité et administration

¹ Le conseil d'administration doit déléguer l'administration à une direction de fonds, sous réserve des tâches inaliénables selon l'art. 26 al. 3. Le conseil d'administration peut d'autre part, pour autant que cela soit admissible, déléguer d'autres tâches tout ou en partie à des membres, à une direction ou à des tiers qui ne doivent pas nécessairement être actionnaires, pour autant que cela soit dans l'intérêt d'une gestion appropriée.

² La direction de fonds peut déléguer la gestion du portefeuille à un gestionnaire de fortunes collectives qui est soumis à une surveillance reconnue.

³ La direction de fonds peut déléguer la distribution des actions des investisseurs à un distributeur nécessitant ou non une autorisation, ou exonéré d'autorisation.

Article 29 Convocation

Le conseil d'administration se réunit sur convocation du président, en cas d'empêchement de celui-ci sur convocation de son vice-président, aussi souvent que les affaires l'exigent, ou sur demande écrite de l'un de ses membres, mais au moins une fois par trimestre.

Article 30 Quorum, prise de décision, protocole

¹ Le règlement de séance, le quorum (présence) et la prise de décision du conseil d'administration sont fixés dans le règlement d'organisation.

² En cas d'égalité des voix, le président tranche en supplément à sa voix ordinaire.

³ Un procès-verbal doit être tenu sur les discussions et décisions du conseil d'administration. Le procès-verbal doit être signé par le président et par le secrétaire du conseil d'administration.

⁴ Le conseil d'administration fixe le montant de l'indemnisation de ses membres.

⁵ Les décisions du conseil d'administration peuvent être prises par voie circulaire, soit par lettre, email ou téléfax, pour autant que la demande ait été adressée à tous les membres du conseil d'administration et qu'aucun membre n'ait demandé une délibération orale.

Article 31 Utilisation du résultat

¹ Le bénéfice net de la SICAV respectivement des compartiments est ajouté annuellement à la fortune de la SICAV respectivement du compartiment correspondant pour réinvestissement ou distribué annuellement par classe d'actions aux actionnaires, au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice comptable, en francs suisses. D'éventuelles distributions sur le compartiment entrepreneurs et leur hauteur sont décidées annuellement.

² La SICAV immobilière peut effectuer des versements intermédiaires à partir des produits des placements.

³ Les gains en capital réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués par la SICAV immobilière ou être retenus pour être réinvestis.

⁴ Le règlement de placement précise les détails, à savoir la hauteur de la distribution du bénéfice net et celle du report admissible à compte nouveau.

C. Organe de révision

Article 32 Nomination, compétences

¹ L'assemblée générale nomme une société d'audit comme organe de révision, celle-ci devant remplir les conditions en matière de qualification et d'autonomie suivant le code des obligations et la législation sur les placements collectifs.

La durée de mandat de l'organe de révision est d'une année. Elle commence avec la nomination et se termine le jour de l'assemblée générale ordinaire à la fin de la période statutaire de mandat. Demeurent réservées les démissions anticipées ou les révocations anticipées.

² L'organe de révision exécute ses obligations de vérification et de compte rendu suivant les prescriptions en vigueur du code des obligations et de la législation sur les placements collectifs.

IV. Exercice, rapport annuel et rapport semestriel

Article 33 Exercice

L'exercice annuel s'étend du 1er juillet au 30 juin de l'année suivante.

Article 34 Unité de compte, rapport annuel et rapport semestriel

¹ L'unité de compte est le franc suisse. Les monnaies de référence des diverses classes d'actions sont définies par le conseil d'administration et sont mentionnées dans le prospectus.

² Le conseil d'administration établit un rapport annuel pour chaque exercice, dans les quatre mois après la clôture de l'exercice, conformément aux prescriptions légales.

³ Dans les deux mois après l'écoulement de la première moitié de l'exercice, le conseil d'administration établit un rapport semestriel conformément aux prescriptions légales.

V. Publications

Article 35 Publications

¹ Les publications de la SICAV immobilière prescrites par la loi ou les statuts se font par parution dans la Feuille officielle suisse du commerce ainsi que dans le ou les autres médias imprimés mentionnés dans le prospectus ou dans le règlement de placement et/ou sur la ou les plates-formes électroniques ouvertes au public, reconnues par l'autorité de surveillance.

² Dans ces organes, il y a notamment publication des modifications des statuts, du règlement de placement, d'un changement du conseil d'administration et/ou de la banque dépositaire, de la fusion de compartiments ainsi que de la liquidation de la SICAV immobilière ou de compartiments en fonction des dispositions de la législation sur les placements collectifs.

³ La SICAV immobilière publie les prix de toutes les classes d'actions avec la mention "commissions non comprises" lors de chaque émission et rachat d'actions dans l'organe ou les organes de publication de prix désignés dans le prospectus.

⁴ Les statuts, le règlement de placement ainsi que le prospectus, le prospectus simplifié, les rapports annuels et semestriels respectifs peuvent être obtenus gratuitement auprès de la SICAV immobilière, de la banque dépositaire et de tous les distributeurs.

VI. Responsabilité

Article 36 Responsabilité

¹ Chaque compartiment n'est responsable que de ses propres engagements.

² Le compartiment entrepreneurs répond de tous les engagements de la SICAV immobilière ainsi que subsidiairement des engagements de tous les compartiments.

VII. Liquidation et restructuration

Article 37 Liquidation

¹ En cas de dissolution de la SICAV immobilière, le conseil d'administration s'occupe de sa liquidation, sauf si l'assemblée des actionnaires entrepreneurs en dispose autrement. Une décision dérogatoire de l'autorité de surveillance demeure réservée.

² Les liquidateurs ont le pouvoir illimité de liquider l'ensemble de la fortune sociale de la SICAV immobilière.

³ Les actionnaires investisseurs ont droit à une part proportionnelle du produit de la liquidation. Les actionnaires entrepreneurs sont colloqués au deuxième rang.

Article 38 Restructuration

La SICAV et ses compartiments peuvent faire l'objet d'une restructuration au sens de l'art. 95 al. 1 LPCC conformément aux modalités prévues dans le règlement de placement et conformément à la législation sur les placements collectifs.

VIII. Différends**Article 39 Différends**

¹ Tous les différends portant sur des affaires de la SICAV immobilière sont appréciés par les tribunaux ordinaires au siège de la SICAV immobilière. Demeurent réservées les voies de droit des actionnaires envers l'autorité de surveillance, selon la législation sur les placements collectifs.

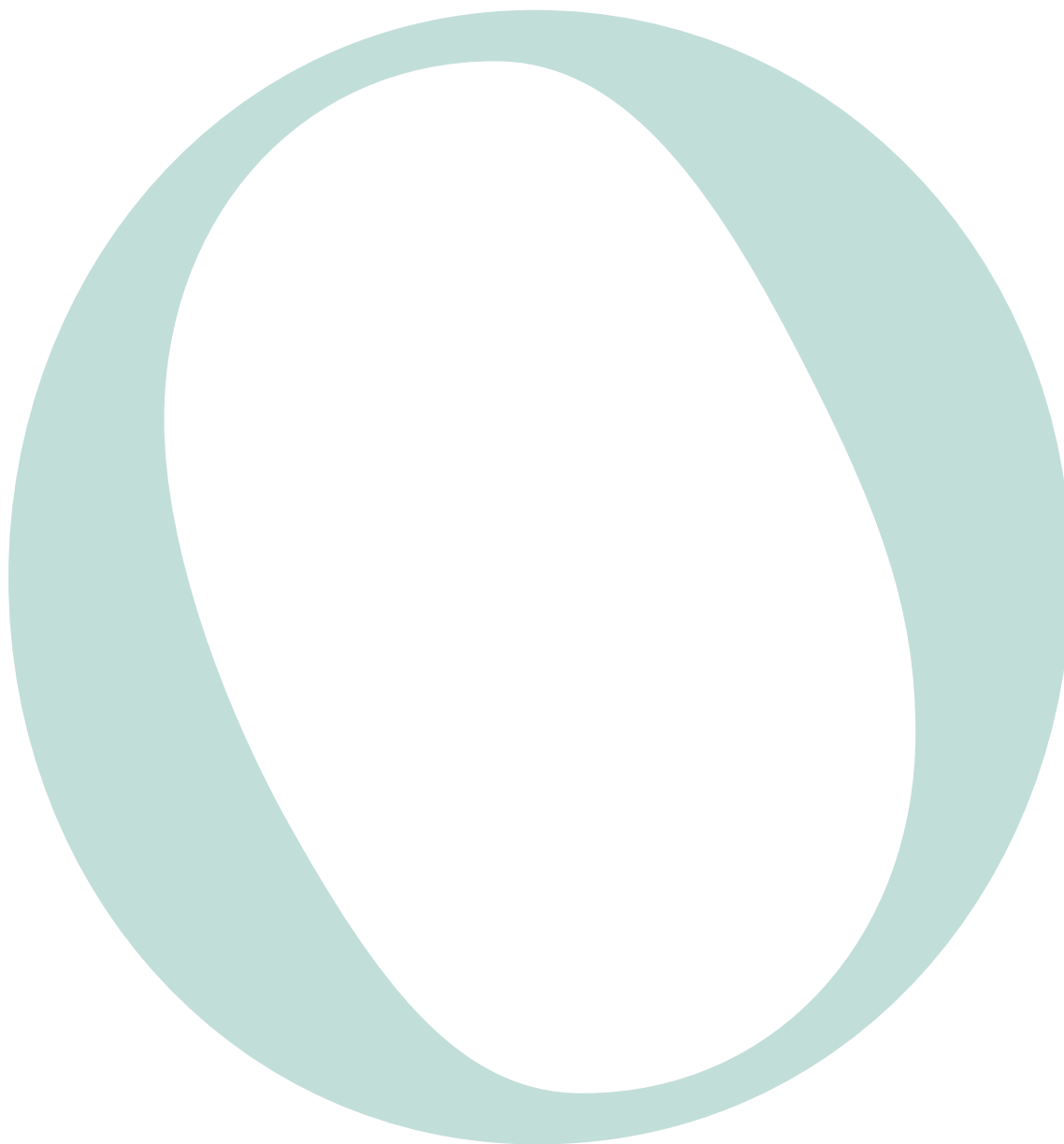
² Pour l'interprétation des statuts, la version en français fait foi.

IX. Entrée en vigueur**Article 40 Entrée en vigueur**

Les présents statuts entrent en vigueur après leur approbation par l'autorité de surveillance, par leur inscription au registre du commerce.

Renens, 21 octobre 2021

2024 PROCIMMO REAL ESTATE SICAV
RAPPORT SEMESTRIEL AU 31 DÉCEMBRE 2023



PORTRAIT DU FONDS

Procimmo Real Estate SICAV, dont le siège est à Renens, est un placement collectif de capitaux créé sous la forme d'une société d'investissement à capital variable (SICAV), du type « fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).

Transformée en SICAV immobilière le 21 avril 2021 et inscrite au registre du commerce du canton de Vaud sous le numéro CHE-446.577.045, la SICAV immobilière se subdivise en compartiments, à savoir les compartiments suivants :

- Compartiment entrepreneurs
- Compartiment investisseurs :
 - Swiss Commercial Fund

Le Compartiment Investisseurs – Swiss Commercial Fund est issu du regroupement du compartiment Swiss Commercial Fund et du compartiment Swiss Commercial Fund II. Ce regroupement a été effectué par la direction de fonds, Solutions & Funds SA et la Banque Cantonale Vaudoise, en sa qualité de banque dépositaire. L'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) l'a approuvé en date du 22 août 2023. Il est entré en vigueur le 31 octobre 2023 avec effet rétroactif au 30 juin 2023.

La dernière version du prospectus avec règlement de placement et statuts intégrés est entré en vigueur le 31 octobre 2023.

Comme spécifié dans les statuts, l'unique but de la SICAV immobilière est la gestion collective de capitaux. En tant que SICAV, la SICAV immobilière dispose d'un capital et d'un nombre d'actions qui ne sont pas déterminés à l'avance. Son capital se compose des actions des entrepreneurs et des actions des investisseurs. La SICAV immobilière ne répond de ses engagements que sur la fortune sociale. Chaque compartiment n'est responsable que de ses engagements. La SICAV immobilière répond sur le compartiment entrepreneurs de l'ensemble de ses engagements ainsi que, de manière subsidiaire, de ceux de tous les compartiments. La responsabilité de l'intégralité du capital de la SICAV immobilière au sens des articles 55 et 100 CO demeure réservée dans tous les cas.

En vertu de l'article 5 des statuts, la SICAV peut créer, supprimer ou fusionner des classes d'actions. Les classes d'actions ne représentent pas une fortune segmentée. Il ne peut ainsi pas être exclu qu'une classe d'actions réponde des engagements d'une autre classe d'actions, même si les coûts ne sont imputés en principe qu'à la classe d'actions profitant d'une prestation définie.

Les compartiments ne sont pas subdivisés en classes d'actions.

GESTION ET ORGANES

| | |
|---------------------------------|--|
| Conseil d'administration | Hans Rudolf Hauri Président Erin Wood Bergeretto Administratrice Stefan Fahrländer Administrateur |
| Direction de fonds | Solutions & Funds SA Promenade de Castellane 4 1110 Morges |
| Banque dépositaire | Banque Cantonale Vaudoise Place Saint-François 14 1001 Lausanne |
| Gestionnaire du fonds | Procimmo SA Rue de Lausanne 64 1020 Renens VD |
| Fund Manager | Richard Dahdah |
| Experts chargés des estimations | Wüest Partner SA , Zurich et Genève Nicolas Othmar Mueller et Vincent Clapasson Jones Lang LaSalle SA , Zurich et Genève Daniel Schneider et Daniel Macht |

Gérances des immeubles

Advantail Suisse Sàrl, Servion

Domicim SA, Delémont

Domicim SA, Morges

Domicim SA, Sion

Domicim SA, Yverdon

Fidimmobil SA, Neuchâtel

Naef Immobilier Genève SA, Genève (*jusqu'au 31 décembre 2023*)

Naef Immobilier Lausanne SA, Lausanne

Privera AG, Gümliigen

Privera SA, Lausanne

Wincasa AG, Winterthour

Organe de révision

PriceWaterhouseCoopers SA

Avenue Giuseppe-Motta 50

1211 Genève 2

Des tâches partielles liées à l'achat/vente d'immeubles ont été déléguées à SEG Solutions SA.

Procimmo Real Estate SICAV

Swiss Commercial Fund

Compartiment Investisseurs

Les chiffres au 31.12.2022 proviennent du rapport semestriel de l'ancien compartiment Swiss Commercial Fund publié au 31.12.2022.

Rapport de gestion de Procimmo SA au 31 décembre 2023

Pour sa première clôture semestrielle depuis le regroupement des deux compartiments en octobre 2023 avec effet rétroactif au 30 juin 2023, Procimmo Real Estate SICAV a réalisé un excellent résultat net de CHF 3.14 par action sur six mois, confirmant ainsi la solidité financière du plus grand fonds immobilier industriel de Suisse. La performance enregistrée à l'occasion de ce premier exercice témoigne du très bon potentiel actuel et futur du fonds.

Rapport financier

Les résultats de l'exercice clôturé le 31 décembre 2023 tiennent compte du regroupement précité. Pour la période de six mois close le 31 décembre 2023 (la « période »), le fonds a tiré parti d'une dynamique locative positive, se traduisant par une diminution du taux de vacance. Durant la période sous revue, le taux de vacance est passé à 11.04% contre 11.34% au 30 juin 2023 (taux recalculé à la suite du regroupement). De plus, les revenus ont été renforcés par l'application des indexations de baux que le gestionnaire suit de près. En conséquence, les revenus locatifs se sont chiffrés à CHF 54.1 millions, comparativement à CHF 52.4 millions (montant consolidé à la suite du regroupement) au semestre correspondant de l'exercice précédent, soit une hausse de 3.14%.

En ce qui concerne les charges, le gestionnaire a profité des synergies créées lors du regroupement et de son expérience dans la gestion rigoureuse des coûts pour maintenir un coefficient EBIT élevé atteignant 69.41% et contribuant ainsi positivement au résultat net. Le gestionnaire a également démontré ses compétences en matière de gestion de la dette avec une durée résiduelle de 3.12 années et un taux moyen pondéré de 1.43%, faisant de la SICAV l'un des fonds immobiliers les moins impactés par la hausse des taux d'intérêt sur le marché. Pour réduire le risque de taux d'intérêt, le gestionnaire applique une stratégie consistant à échelonner les échéances des prêts hypothécaires. Ainsi, avec un total de charges de CHF 25.8 millions, le résultat net dégagé pour le semestre s'établit à CHF 29.1 millions soit CHF 3.14 par action.

Par ailleurs, l'augmentation de la taille du fonds à la suite du regroupement a plusieurs effets positifs pour les investisseurs, notamment en termes de diversification des risques et d'amélioration de la liquidité avec une fortune totale de CHF 1.96 milliard, dont 1.92 milliard sont liés à la valeur des immeubles. Le taux d'endettement atteint 29.42% à fin décembre 2023 en raison notamment des investissements dans des projets de développement majeurs.

Au niveau des autres indices principaux de cette première clôture consolidée, le TER GAV atteint 0.89%, en baisse de 3 points de base par rapport à juin 2023, le rendement de placement sur six mois est de 1.53% et enfin, la valeur nette d'inventaire s'affiche à CHF 143.85 par action.

Retour sur le semestre écoulé

Ce premier semestre depuis le regroupement des deux compartiments a été marqué par un renforcement des équipes de commercialisation chez le gestionnaire, qui a eu un effet positif sur le fonds, permettant ainsi la commercialisation ou le renouvellement de contrats de bail pour environ 24'500 m², diminuant ainsi le taux de vacance à 11.04% contre 11.34% au 30 juin 2023 (taux recalculé à la suite du regroupement).

Les principales surfaces concernées sont : des renouvellements à Riedstrasse 12, Dietikon (ZH) pour 4'200 m² et 2'100 m² à Industriestrasse 24, Winterthur (ZH). Aussi un premier bail a été signé sur le projet de Ideal Park à Lonay (VD) pour 655 m², plusieurs baux sur Oberfeld 2 à Root (LU) et une extension du 960 m² sur Chemin du Port 1 à Onnens (VD).

L'autre axe majeur de création de valeur du fonds concerne les projets en cours : le chantier d'Ideal Park à Lonay (VD) actuellement en construction continue d'avancer et permettra de générer environ CHF 1.9 millions de

revenus supplémentaires par année pour un rendement brut d'environ 6.0%. La commercialisation est en cours avec une livraison prévue en juin 2024.

De plus, la nouvelle halle industrielle à La Chaux-de-Fonds (NE) a été réceptionnée dans les délais en novembre 2023, augmentant ainsi les loyers de CHF 790'000.-.

Enfin, dans le cadre de sa démarche visant à réduire l'empreinte carbone de son parc immobilier, le gestionnaire du fonds poursuit la rénovation complète de l'enveloppe et de la toiture du Vuasset Parc à Prévèrenges (VD) dont la réception est prévue pour l'été 2024 et qui rajoutera environ CHF 760'000.- de loyers pour un rendement brut de 7.6%.

Par ailleurs, les projets de boxes à Wallbach avancent conformément au planning établi et augmenteront les loyers d'environ CHF 960'000.- pour un rendement brut de 6.5%. De plus, la halle à Neftenbach (ZH) sera réceptionnée en février 2024 pour un loyer additionnel de CHF 300'000.- et un rendement brut d'environ 6%.

La finalisation de ces projets permettra au gestionnaire de lancer une nouvelle vague de développements à partir du deuxième trimestre 2024, notamment sur les sites de Rümlang (ZH) et Dietlikon (ZH) pour lesquels des permis de construire ont été obtenus et dont les rendements attendus seront supérieurs à 6%.

Enfin, dans sa volonté d'effectuer une rotation du portefeuille, le gestionnaire a lancé plusieurs ventes au cours du semestre dont certaines seront finalisées au cours du premier trimestre 2024. L'objectif de ces ventes est de se séparer d'immeubles où la création de valeur se cristallise par une vacance structurelle trop importante et des CAPEX peu rentables. Les liquidités dégagées par ces ventes seront réinvesties dans les projets de développement.

Perspectives du second semestre

Pour le semestre à venir, le gestionnaire du fonds continuera à concentrer ses efforts sur la commercialisation et l'avancement des projets de Lonay (VD), Prévèrenges (VD) et Wallbach (AG), qui seront source de revenus additionnels pour le fonds.

Le gestionnaire lancera également les projets de Rümlang (ZH) et de Dietlikon (ZH) qui seront réceptionnés sous deux ans et qui, à eux deux, augmenteront les revenus d'environ CHF 2 millions. Des travaux d'améliorations énergétiques seront également lancés, notamment sur le centre Outlet Aubonne (VD). Par ailleurs, conformément à la circulaire 04/2022 de l'AMAS, le gestionnaire publiera les indices environnementaux lors du prochain rapport annuel au 30 juin 2024.

La commercialisation restera la priorité du gestionnaire et les efforts continueront d'être déployés pour relouer les espaces vacants et augmenter les revenus du fonds. A la date de rédaction du rapport, plusieurs négociations significatives avec de nouveaux locataires étaient en cours.

Aussi, comme indiqué ci-dessus, le programme de rotation des actifs continuera à être déployé afin de vendre les immeubles les moins rentables et réinvestir les fonds dans des projets de développement plus rentables et ainsi améliorer le résultat net du fonds.

Enfin, le gestionnaire a décidé de lancer une augmentation de capital afin d'accélérer la poursuite des développements et bénéficier des opportunités sur le marché des transactions. Le gestionnaire a prévu d'effectuer des acquisitions supplémentaires en ligne avec la stratégie et la rentabilité du fonds et de lancer les projets de développement, tels que Rümlang (ZH) et Dietlikon (ZH). Cette augmentation de capital est en ligne avec la stratégie du fonds qui est de continuer à croître et de profiter de son positionnement pour offrir une rentabilité croissante aux investisseurs.

CHIFFRES-CLÉS

31.12.2023

31.12.2022

| | | | |
|---|-----|------------------|------------------|
| Fortune totale | CHF | 1'963'501'924.10 | 1'238'776'476.07 |
| Fortune nette | CHF | 1'331'880'052.20 | 876'514'822.80 |
| Valeur vénale des immeubles terminés | CHF | 1'883'826'000.00 | 1'179'564'000.00 |
| Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain) | CHF | 38'036'800.00 | 41'220'800.00 |

Informations des années précédentes

| | Actions en circulation | Fortune nette du fonds | Valeur nette d'inventaire d'une action | Distribution du gain en capital par action | Distribution du revenu net par action | Distribution totale |
|------------|------------------------|------------------------|--|--|---------------------------------------|---------------------|
| 31.12.2021 | 5'961'353 | CHF 865'101'323.27 | CHF 145.10 | N/A | N/A | N/A |
| 31.12.2022 | 5'961'353 | CHF 876'514'822.80 | CHF 147.05 | N/A | N/A | N/A |
| 31.12.2023 | 9'258'575 | CHF 1'331'880'052.20 | CHF 143.85 | N/A | N/A | N/A |

Indices calculés selon la directive AMAS

31.12.2023

31.12.2022

| | | |
|--|---------------------|---------------------|
| Taux de perte sur loyer ¹ | 11.86% | 12.62% |
| Coefficient d'endettement | 29.42% | 28.28% |
| Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) | 69.41% ² | 65.05% ³ |
| Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV) | 0.89% ⁴ | 0.90% ³ |
| Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV) | 1.36% ⁴ | 1.23% ³ |
| Rendement des fonds propres (ROE) ² | 1.10% | 3.37% |
| Rendement du capital investi (ROIC) ² | 1.22% | 2.56% |
| Rendement sur distribution | N/A | N/A |
| Coefficient de distribution (Payout ratio) | N/A | N/A |
| Agio/Disagio | 0.80% | -6.15% |
| Rendement de placement | 1.53% ² | 5.34% ³ |

Performance PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND

| | Depuis la création du fonds | 31 décembre 2023 ² | 31 décembre 2022 ³ |
|--------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND | 144.26% | 13.21% | -14.46% |
| SXI Real Estate® Funds TR | 129.40% | 5.45% | -15.17% |

¹ Ce taux exclut les vacants pour travaux.

² Calculés sur la période sous revue.

³ Calculés sur douze mois.

⁴ Annualisés.

Les références aux performances et aux rendements passés ne sauraient être un indicateur de performance et de rendement courants ou futurs. Les données de performance et de rendement ne tiennent pas compte des commissions et frais qui peuvent être perçus lors de la souscription et du rachat d'actions et sont calculées en considérant que le dividende brut payé a été immédiatement réinvesti dans le fonds.

COMPTE DE FORTUNE

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 ¹ |
|---|-----------------------------|-------------------------|
| | CHF | CHF |
| Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces | 2'230'491.05 | 4'132'677.82 |
| Immeubles, divisés en : | | |
| - Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie | 1'834'326'000.00 | 1'129'334'000.00 |
| - Immeubles à usage mixte | 49'500'000.00 | 50'230'000.00 |
| - Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction | 38'036'800.00 | 41'220'800.00 |
| Total des immeubles | 1'921'862'800.00 | 1'220'784'800.00 |
| Autres actifs | 39'408'633.05 | 13'858'998.25 |
| Fortune totale du fonds, dont à déduire | 1'963'501'924.10 | 1'238'776'476.07 |
| Engagements à court terme, divisés selon : | | |
| - Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques | 207'340'000.00 | 98'330'000.00 |
| - Autres engagements à court terme | 40'870'229.90 | 8'862'523.99 |
| Engagements à long terme, divisés selon : | | |
| - Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques | 358'049'650.00 | 246'952'150.00 |
| Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation | 1'357'242'044.20 | 884'631'802.08 |
| Estimation des impôts dus en cas de liquidation | -25'361'992.00 | -8'116'979.28 |
| Fortune nette du fonds | 1'331'880'052.20 | 876'514'822.80 |
| Variation de la fortune nette du fonds | 01.07.2023 | 01.07.2022 |
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| | CHF | CHF |
| Fortune nette du fonds au début de l'exercice | 877'385'606.61 ² | 879'629'565.35 |
| Distribution | -32'787'441.50 ³ | -32'787'441.50 |
| Solde des mouvements d'actions | 467'162'785.65 ⁴ | 0.00 |
| Résultat total | 20'119'101.44 | 29'672'698.95 |
| Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice | 1'331'880'052.20 | 876'514'822.80 |
| Nombre d'actions en circulation | 01.07.2023 | 01.07.2022 |
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Situation au début de l'exercice | 5'961'353 | 5'961'353 |
| Nombre d'actions émises | 3'297'222 | 0 |
| Situation à la fin de l'exercice | 9'258'575 | 5'961'353 |
| Valeur nette d'inventaire par action | 143.85 | 147.05 |

¹ Certaines positions ont été reclassées afin d'harmoniser la présentation des comptes.

² Fortune nette au 30 juin 2023 du compartiment Swiss Commercial Fund.

³ Distribution du compartiment Swiss Commercial Fund.

⁴ Reprise, contre échange de 3'297'222 actions, de la fortune nette au 30 juin 2023 du compartiment Swiss Commercial Fund II après distribution.

COMPTE DE RÉSULTAT

| | 01.07.2023 31.12.2023 CHF | 01.07.2022 ¹ 31.12.2022 CHF |
|---|---------------------------------|--|
| Revenus | | |
| Produits des avoirs postaux et bancaires | 427.52 | 0.00 |
| Loyers (rendements bruts) | 54'066'900.90 | 33'267'994.37 |
| Intérêts intercalaires portés à l'actif | 242'832.74 | 154'100.48 |
| Autres revenus | 510'298.11 | 185'780.24 |
| Total des revenus, dont à déduire : | 54'820'459.27 | 33'607'875.09 |
| | | |
| Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques | 3'761'179.09 | 1'670'457.69 |
| Rentes de droits de superficie | 166'493.60 | 67'888.70 |
| Autres intérêts passifs | 0.00 | 2'655.69 |
| Entretien et réparations | 3'041'352.67 | 1'415'601.38 |
| Administration des immeubles, divisés en : | | |
| - Frais liés aux immeubles | 4'790'908.19 | 2'424'666.05 |
| - Impôts fonciers | 1'053'858.00 | 1'009'183.00 |
| - Frais d'administration | 1'451'671.59 | 863'973.16 |
| - Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux | 395'863.94 | 336'864.60 |
| Impôts revenus et fortune | 3'647'975.00 | 2'163'261.36 |
| Frais d'estimation et d'audit | 196'432.27 | 104'151.00 |
| Rémunérations réglementaires versées : | | |
| - A la direction | 6'453'047.32 | 3'747'574.47 |
| - A la banque dépositaire | 291'636.34 | 188'457.62 |
| - A la banque dépositaire - Commissions sur distribution | 247'286.20 | 163'937.21 |
| Autres charges | 259'085.34 | 108'306.34 |
| Total des charges | 25'756'789.55 | 14'266'978.27 |
| | | |
| Résultat net | 29'063'669.72 | 19'340'896.82 |
| | | |
| Gains en capitaux réalisés | 0.00 | 1'088'283.65 |
| | | |
| Résultat réalisé | 29'063'669.72 | 20'429'180.47 |
| | | |
| Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) | -4'014'905.28 | 9'243'518.48 |
| Impôts en cas de liquidation (variation) | -4'929'663.00 | 0.00 |
| Résultat total | 20'119'101.44 | 29'672'698.95 |

¹ Certaines positions ont été reclassées afin d'harmoniser la présentation des comptes.

INVENTAIRE DES IMMEUBLES

Immeubles à usage commercial

| Canton | Localité / Adresse | Prix de revient | Valeur vénale | Revenus bruts réalisés ¹ | Total vacant ² |
|-----------|-------------------------------------|-----------------|---------------|-------------------------------------|---------------------------|
| | | CHF | CHF | CHF | |
| AG | Häggligen | | | | |
| | Sonnhalde | 37'288'611 | 39'210'000 | 1'137'487 | 0.00% |
| | Muri | | | | |
| | Pilatusring 2 | 7'324'107 | 9'410'000 | 306'324 | 4.79% |
| | Pilatusstrasse 19 & 21 | 13'101'787 | 13'100'000 | 485'383 | 6.62% |
| | Oberentfelden | | | | |
| | Industriestrasse 8 | 8'706'455 | 8'639'000 | 240'952 | 24.70% |
| | Schafisheim | | | | |
| | Dutschmis 10 | 25'588'958 | 28'980'000 | 779'730 | 0.00% |
| | Spreitenbach | | | | |
| | ⁽³⁾ Härdlstrasse 17 | 9'750'522 | 9'080'000 | 343'631 | 6.28% |
| | Villmergen | | | | |
| | Durisolstrasse 8 | 7'682'295 | 9'243'000 | 231'774 | 0.00% |
| | Wallbach | | | | |
| | ⁽⁵⁾ Rheinstrasse 74 | 10'180'496 | 7'255'000 | 98'058 | 60.48% |
| | Wohlen | | | | |
| | Zentralstrasse 54A | 4'471'585 | 4'605'000 | 630 | 99.59% |
| | Würenlingen | | | | |
| | Industrie Althau 1 | 24'847'660 | 25'210'000 | 859'153 | 3.45% |
| | Würenlos | | | | |
| | Grosszelgstrasse 21, 21a | 5'860'575 | 7'265'000 | 181'214 | 0.00% |
| AR | Herisau | | | | |
| | Walke 43 | 11'810'668 | 16'390'000 | 442'457 | 24.75% |
| BE | Berne | | | | |
| | ⁽³⁾ Bümplizstrasse 35 | 5'023'597 | 4'797'000 | 229'320 | 0.00% |
| | Biene | | | | |
| | Mattenstrasse 133 | 2'511'369 | 2'602'000 | 18'434 | 79.46% |
| | Frauenkappelen | | | | |
| | Murtenstrasse 110, 112 | 7'570'582 | 6'720'000 | 199'258 | 3.76% |
| | Interlaken | | | | |
| | Kammstrasse 11-13 | 24'886'564 | 25'290'000 | 740'944 | 7.24% |
| | Münsingen | | | | |
| | Südstrasse 4, 4a, 6 | 11'052'179 | 10'970'000 | 392'455 | 13.44% |
| | Urtenen-Schönbühl | | | | |
| | ⁽³⁾ Moosstrasse 11 | 5'493'476 | 5'819'000 | 229'563 | 0.16% |
| BL | Biel-Benken | | | | |
| | Gewerbestrasse 2 & 6 | 13'041'423 | 13'170'000 | 449'879 | 6.51% |
| | Münchenstein | | | | |
| | ⁽³⁾ Venedigstrasse 31 | 5'768'643 | 6'129'000 | 251'781 | 1.82% |
| FR | Bussy | | | | |
| | Route des Maréchants 139 | 2'752'536 | 2'031'000 | 44'730 | 37.27% |
| | Domdidier | | | | |
| | Route de l'Industrie 87 | 5'296'984 | 4'541'000 | 0 | 100.00% |
| | Morat | | | | |
| | Bahnhofstrasse 18 | 13'634'308 | 12'950'000 | 50 | 0.00% |
| | Rossens | | | | |
| | Route de Montena 63, 65A, B | 24'160'378 | 26'220'000 | 730'674 | 0.00% |
| | Vuisternens-en-Ogoz | | | | |
| | Route de Rueyres 12 | 6'346'717 | 4'544'000 | 218'393 | 0.30% |
| GE | Perly-Certoux | | | | |
| | Route de Saint-Julien 273, 275, 277 | 12'725'285 | 14'820'000 | 457'560 | 1.38% |
| GR | Landquart | | | | |
| | Kantonsstrasse 16 | 45'921'791 | 49'950'000 | 1'445'358 | 4.82% |

| | | | | | |
|-----------|---|------------|-------------|-----------|--------|
| JU | Porrentruy | | | | |
| | Chemin des Grandes-Vies 19, 21 | 4'433'613 | 2'969'000 | 146'370 | 18.29% |
| LU | Dierikon | | | | |
| | Industriestrasse 1 | 38'207'968 | 37'740'000 | 991'956 | 12.75% |
| | Kriens | | | | |
| | Rengglochstrasse 19/21 | 9'044'620 | 10'960'000 | 339'060 | 1.57% |
| | Rengglochstrasse 38-40 | 10'265'173 | 9'369'000 | 279'409 | 0.41% |
| | Nebikon | | | | |
| | Bahnhofstrasse 33 | 20'678'325 | 19'530'000 | 587'791 | 15.24% |
| | Root | | | | |
| | Oberfeld 2, 4 | 13'329'412 | 13'300'000 | 167'064 | 57.63% |
| NE | Boudry | | | | |
| | Chemin des Conrardes 12 | 16'576'147 | 20'860'000 | 659'763 | 0.33% |
| | La Chaux-de-Fonds | | | | |
| | Route de l'Helvétie 283 | 34'471'501 | 36'740'000 | 863'452 | 5.22% |
| | Neuchâtel | | | | |
| | Rue des Draizes 3, 5, 7 | 30'609'960 | 36'740'000 | 1'160'592 | 1.30% |
| | Peseux | | | | |
| | Rue de la Gare 4 | 17'570'131 | 18'640'000 | 388'483 | 36.60% |
| SG | Jona | | | | |
| | St. Dionysstrasse 31, 33 | 17'471'171 | 12'730'000 | 334'794 | 46.13% |
| SO | Bellach | | | | |
| | Grederstrasse 31 | 2'878'321 | 3'652'000 | 97'764 | 0.00% |
| | Biberist | | | | |
| | Burgunderstrasse 13 | 17'593'651 | 16'240'000 | 319'374 | 48.15% |
| | Niederbuchsiten | | | | |
| | Neumatt 10 | 4'156'666 | 5'834'000 | 190'508 | 0.47% |
| SZ | Küssnacht am Rigi | | | | |
| | Zugerstrasse 55 | 13'973'977 | 17'300'000 | 444'186 | 0.00% |
| TG | Bürglen | | | | |
| | Industriestrasse 2, 4 | 11'685'281 | 12'430'000 | 582'303 | 6.21% |
| | Pfyn | | | | |
| | Fabrikstrasse 17 | 11'804'950 | 11'420'000 | 558'819 | 1.60% |
| VD | Allaman | | | | |
| | Route de la Gare 11 | 8'209'523 | 8'508'000 | 307'232 | 10.62% |
| | Aubonne | | | | |
| | Chemin du Pré Neuf 14 | 92'411'052 | 102'580'000 | 3'809'734 | 5.09% |
| | Bussigny | | | | |
| | Route de Genève 5 | 63'988'079 | 68'680'000 | 1'915'050 | 0.00% |
| | Route de Sorge 1 | 13'541'991 | 18'490'000 | 525'586 | 0.01% |
| | Route de Sorge 2 | 19'160'920 | 26'010'000 | 772'047 | 8.52% |
| | Cheseaux-sur-Lausanne | | | | |
| | Chemin du Châtelard 1 | 13'009'950 | 12'880'000 | 446'888 | 13.08% |
| | Corcelles-près-Payerne | | | | |
| | ⁽⁴⁾ Z.I. de la Planchettaz 2, 4 | 2'626'191 | 4'514'000 | 148'944 | 0.00% |
| | Eysins | | | | |
| | Terre Bonne B1, Route de Crassier 13 | 20'249'557 | 22'750'000 | 650'730 | 0.00% |
| | Forel | | | | |
| | Aux Prés de Bamps, Route de l'Industrie 11 à 33 | 6'173'059 | 6'244'000 | 252'341 | 5.19% |
| | Lausanne | | | | |
| | ⁽⁴⁾ Chemin d'Entre-Bois 19, 21 | 6'509'886 | 8'720'000 | 315'865 | 0.02% |
| | Chemin d'Entre-Bois 29, 29A, 31 | 10'860'878 | 11'870'000 | 360'710 | 8.16% |
| | Rue de Genève 88 | 27'329'242 | 38'020'000 | 1'173'085 | 8.85% |
| | Le Mont-sur-Lausanne | | | | |
| | En Budron E7 | 4'564'284 | 5'673'000 | 195'351 | 0.64% |
| | En Budron E9 | 4'953'171 | 5'798'000 | 176'442 | 7.65% |
| | En Budron H7, H9, H11 | 18'350'541 | 31'180'000 | 888'733 | 3.21% |
| | En Budron C4 | 1'651'077 | 2'469'000 | 75'978 | 0.00% |
| | Montagny-près-Yverdon | | | | |
| | ⁽⁴⁾ En Chamard 41 | 3'197'338 | 3'994'000 | 124'926 | 0.00% |
| | Morges | | | | |
| | Rue de Lausanne 55-57 | 25'029'517 | 25'560'000 | 288'454 | 59.07% |
| | Noville | | | | |
| | Route du Simplon 33 | 5'016'895 | 6'210'000 | 186'072 | 0.00% |
| | Nyon | | | | |
| | Route de Champ-Colin 12, 16, 18, 20 | 24'946'195 | 29'820'000 | 925'738 | 10.38% |
| | Onnens | | | | |
| | Champs-du-Port | 71'455'545 | 85'720'000 | 2'932'748 | 14.89% |

| | | | | | |
|---------------------------|---|----------------------|----------------------|-------------------|---------|
| Préverenges | | | | | |
| | Chemin du Vuasset 2 | 19'320'560 | 21'810'000 | 495'309 | 0.06% |
| | Chemin du Vuasset 4, 6, 8 | 22'511'885 | 21'280'000 | 227'408 | 10.35% |
| Puidoux | | | | | |
| | Route de la Z.I. du Verney 4, 6 | 23'146'609 | 31'940'000 | 908'551 | 3.84% |
| | Chemin du Verney 18, 20A, 20B | 21'781'199 | 30'210'000 | 842'408 | 0.20% |
| Renens | | | | | |
| | Avenue de Longemalle 7 | 5'202'021 | 6'930'000 | 164'172 | 15.85% |
| Romanel-sur-Morges | | | | | |
| | Z.I. Moulin-de-Choc | 14'407'797 | 16'590'000 | 470'049 | 16.12% |
| Sainte-Croix | | | | | |
| (4) | Rue de l'industrie 21 | 13'593'743 | 9'030'000 | 389'723 | 32.47% |
| Villeneuve | | | | | |
| (5) | Chemin du Pré-Neuf | 10'298'631 | 10'590'000 | 0 | 0.00% |
| | Retail Park, Chemin de la Confrérie 117 | 51'889'263 | 51'550'000 | 1'352'124 | 2.64% |
| | Rocville, Z.I. D107 | 55'639'865 | 64'040'000 | 1'742'124 | 0.00% |
| Yverdon-les-Bains | | | | | |
| (4) | Rue des Petits Champs 13, 15, 17 | 3'586'475 | 4'880'000 | 181'776 | 10.52% |
| | Avenue des Sports 42 | 17'063'738 | 17'610'000 | 645'814 | 0.28% |
| VS | Martigny | | | | |
| (4) | Rue du Levant 167 | 6'458'159 | 9'753'000 | 294'970 | 1.62% |
| Sion | | | | | |
| | Rue de l'Industrie 22 | 26'644'997 | 27'960'000 | 824'753 | 0.00% |
| (4) | Chemin St-Hubert 5 | 7'440'405 | 7'220'000 | 194'470 | 28.84% |
| Vernayaz | | | | | |
| | Rue de la Grande Charrière 38 | 14'825'984 | 12'420'000 | 559'754 | 18.08% |
| ZG | Baar | | | | |
| | Blegistrasse 21 & 23 | 13'495'219 | 13'660'000 | 389'536 | 12.41% |
| Cham | | | | | |
| | Alte Steinhauserstrasse 35 | 6'413'272 | 6'678'000 | 260'601 | 5.39% |
| Risch-Rotkreuz | | | | | |
| | Grundstrasse 6 & 10 | 9'520'345 | 9'919'000 | 264'631 | 10.58% |
| Steinhausen | | | | | |
| | Erlenweg 6, 8 & 10 | 31'322'241 | 32'580'000 | 781'260 | 5.95% |
| ZH | Dietlikon | | | | |
| | Lerzenstrasse 20 | 29'308'925 | 32'710'000 | 967'226 | 2.36% |
| (6) | Riedstrasse 10, 12, 14 | 50'656'768 | 52'250'000 | 1'756'491 | 16.85% |
| Dietlikon | | | | | |
| (5) | Neue Winterthurerstrasse 20 | 10'873'579 | 10'620'000 | 0 | 100.00% |
| Embrach | | | | | |
| | Hardhofstrasse 15/17 | 11'934'807 | 16'040'000 | 457'435 | 12.44% |
| Kloten | | | | | |
| | Industriestrasse 30 | 16'206'868 | 16'230'000 | 467'582 | 8.12% |
| Neffenbach | | | | | |
| (5) | Rotfarb 1, 8 | 22'819'518 | 24'010'000 | 566'036 | 4.10% |
| Oberglatt | | | | | |
| | Wehntalerstrasse 6 | 8'851'514 | 10'280'000 | 342'047 | 1.20% |
| Otelfingen | | | | | |
| | Lauetstrasse 3 à 19, 31 à 35 | 14'297'895 | 13'180'000 | 448'661 | 2.96% |
| Regensdorf | | | | | |
| | Bahnstrasse 58-60 | 17'442'141 | 16'480'000 | 271'181 | 53.10% |
| | Bahnstrasse 102 | 2'995'095 | 4'041'000 | 129'830 | 7.67% |
| Thalwil | | | | | |
| (3) | Schützenstrasse 1 | 5'182'085 | 5'870'000 | 172'634 | 6.82% |
| Winterthur | | | | | |
| | Hegmattenstrasse 24-26 | 6'745'674 | 8'261'000 | 275'219 | 7.20% |
| | Industriestrasse 24 | 10'252'006 | 10'850'000 | 348'222 | 1.89% |
| | Steigstrasse 26 | 20'290'411 | 25'770'000 | 753'220 | 27.29% |
| Totaux | | 1'673'205'002 | 1'834'326'000 | 53'044'749 | |

Immeubles à usage mixte

| Canton | Localité / Adresse | Prix de revient CHF | Valeur vénale CHF | Revenus bruts réalisés ¹ CHF | Total vacant ² |
|---------------|--|------------------------|----------------------|--|---------------------------|
| VD | Lausanne | | | | |
| | Rue de la Borde 3 a, b, c, d et 5 c, d | 42'621'749 | 49'500'000 | 994'032 | 14.76% |
| Totaux | | 42'621'749 | 49'500'000 | 994'032 | |

Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction

| Canton | Localité / Adresse | Prix de revient CHF | Valeur vénale CHF | Revenus bruts réalisés ¹ CHF | Total vacant ² |
|---------------|-------------------------------|------------------------|----------------------|--|---------------------------|
| VD | Lonay | | | | |
| | Route de Denges | 21'615'007 | 23'650'000 | 0 | 0.00% |
| | Mont-sur-Rolle | | | | |
| | Chemin de Carroz-Pessingettaz | 8'738'380 | 8'812'000 | 0 | 0.00% |
| VS | Vernayaz | | | | |
| | Site Moderna | 612'964 | 593'800 | 0 | 0.00% |
| ZH | Rümlang | | | | |
| | Flughofstrasse 57 | 5'818'093 | 4'981'000 | 28'120 | 0.00% |
| Totaux | | 36'784'444 | 38'036'800 | 28'120 | |

Récapitulation

| | Prix de revient CHF | Valeur vénale CHF | Revenus bruts réalisés ¹ CHF | Total vacant ² |
|--|------------------------|----------------------|--|---------------------------|
| Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie | 1'673'205'002 | 1'834'326'000 | 53'044'749 | |
| Immeubles à usage mixte | 42'621'749 | 49'500'000 | 994'032 | |
| Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction | 36'784'444 | 38'036'800 | 28'120 | |
| Totaux | 1'752'611'196 | 1'921'862'800 | 54'066'901 | 11.04% |

¹ Du 01.07.2023 au 31.12.2023.

² Sans les vacants travaux.

³ En droit de superficie.

⁴ Propriété par étage.

⁵ Ces immeubles font l'objet d'importants développements dans le but d'accroître les revenus futurs.

⁶ Cet immeuble a fait l'objet de l'achat d'une parcelle pour un montant de CHF 94'555.-.

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs.

Aucun locataire ne représente plus de 5% des revenus locatifs.

Conformément à l'art. 84 al. 2 de l'OPC FINMA, les immeubles du fonds sont classés dans la catégorie d'évaluation des placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché.

LISTE DES ACHATS ET DES VENTES

Achats

Parcelles achetées

| Canton | Localité | Adresse | Date ¹ | Prix d'achat CHF |
|--------|-----------------------|------------------------|-------------------|---------------------|
| ZH | ² Dietikon | Riedstrasse 10, 12, 14 | 30.10.2023 | 94'555.00 |

Ventes

Aucune vente sur la période sous revue.

¹ Date de transfert de propriété inscrite au Registre Foncier.

² Parcelle complémentaire achetée pour l'immeuble existant de Riedstrasse 10, 12, 14.

DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

| Taux | Date d'emprunt | Échéance | Capital au 30.06.2023 | Tiré | Remboursé | Capital au 31.12.2023 |
|---|----------------|------------|------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|
| Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an) | | | | | | |
| 2.00% | 29.06.2023 | 24.07.2023 | 1'000'000 | 0 | 1'000'000 | 0 |
| 1.03% | 11.10.2016 | 11.10.2023 | 5'200'000 | 0 | 5'200'000 | 0 |
| 1.00% | 01.07.2020 | 24.10.2023 | 4'660'000 | 0 | 4'660'000 | 0 |
| 1.00% | 04.11.2021 | 17.02.2024 | 495'000 ² | 0 | 0 | 495'000 |
| 1.00% | 04.11.2021 | 17.02.2024 | 2'760'000 ² | 0 | 0 | 2'760'000 |
| 2.00% | 10.01.2023 | 31.03.2024 | 46'780'000 | 0 | 0 | 46'780'000 |
| 2.00% | 11.01.2023 | 31.03.2024 | 12'000'000 | 0 | 0 | 12'000'000 |
| 2.00% | 27.02.2023 | 31.03.2024 | 61'150'000 | 0 | 5'000'000 | 56'150'000 |
| 2.00% | 29.06.2023 | 31.03.2024 | 2'700'000 | 0 | 2'000'000 | 700'000 |
| 2.00% | 14.07.2023 | 31.03.2024 | 0 | 500'000 | 0 | 500'000 |
| 2.00% | 02.08.2023 | 31.03.2024 | 0 | 3'500'000 | 3'000'000 | 500'000 |
| 2.00% | 10.10.2023 | 31.03.2024 | 0 | 5'200'000 | 0 | 5'200'000 |
| 2.00% | 24.10.2023 | 31.03.2024 | 0 | 5'000'000 | 2'400'000 | 2'600'000 |
| 2.00% | 25.10.2023 | 31.03.2024 | 0 | 32'000'000 | 0 | 32'000'000 |
| 2.00% | 25.10.2023 | 31.03.2024 | 0 | 15'000'000 | 0 | 15'000'000 |
| 2.00% | 19.12.2023 | 31.03.2024 | 0 | 4'500'000 | 0 | 4'500'000 |
| 1.43% | 29.09.2017 | 30.09.2024 | 7'511'000 | 0 | 76'000 | 7'435'000 |
| 1.12% | 30.09.2019 | 30.09.2024 | 1'890'000 | 0 | 0 | 1'890'000 |
| 1.04% | 31.03.2020 | 30.09.2024 | 4'330'000 | 0 | 0 | 4'330'000 |
| 1.67% | 06.10.2014 | 07.10.2024 | 14'500'000 | 0 | 0 | 14'500'000 |
| 1.92%¹ | | | 164'976'000 | 65'700'000 | 23'336'000 | 207'340'000 |

| | | | | | | |
|---|------------|------------|-------------------------|----------|------------------|--------------------|
| Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans) | | | | | | |
| 1.70% | 04.11.2021 | 01.01.2025 | 2'100'000 | 0 | 0 | 2'100'000 |
| 1.37% | 04.01.2018 | 03.01.2025 | 15'200'000 ³ | 0 | 0 | 15'200'000 |
| 1.04% | 31.01.2018 | 31.01.2025 | 2'925'000 | 0 | 125'000 | 2'800'000 |
| 1.11% | 26.02.2018 | 26.02.2025 | 2'700'000 | 0 | 0 | 2'700'000 |
| 1.29% | 22.04.2021 | 22.04.2025 | 1'930'000 | 0 | 0 | 1'930'000 |
| 1.30% | 10.07.2017 | 10.07.2025 | 13'000'000 | 0 | 0 | 13'000'000 |
| 1.20% | 02.10.2017 | 01.10.2025 | 3'430'000 | 0 | 340'000 | 3'090'000 |
| 1.70% | 04.11.2021 | 02.10.2025 | 2'348'150 ⁴ | 0 | 36'500 | 2'311'650 |
| 0.65% | 29.11.2020 | 28.11.2025 | 17'000'000 | 0 | 0 | 17'000'000 |
| 1.05% | 18.01.2019 | 19.01.2026 | 5'985'000 | 0 | 0 | 5'985'000 |
| 1.28% | 22.01.2018 | 21.01.2026 | 16'292'500 | 0 | 142'500 | 16'150'000 |
| 1.25% | 31.03.2017 | 31.03.2026 | 10'950'000 | 0 | 0 | 10'950'000 |
| 1.24% | 23.05.2017 | 22.05.2026 | 10'000'000 | 0 | 0 | 10'000'000 |
| 1.22% | 26.09.2017 | 28.09.2026 | 3'800'000 | 0 | 0 | 3'800'000 |
| 0.80% | 18.02.2022 | 18.02.2027 | 13'000'000 | 0 | 0 | 13'000'000 |
| 1.29% | 23.05.2017 | 24.05.2027 | 12'578'000 | 0 | 0 | 12'578'000 |
| 1.41% | 10.07.2017 | 10.07.2027 | 4'910'000 | 0 | 0 | 4'910'000 |
| 1.41% | 13.09.2017 | 13.09.2027 | 10'000'000 | 0 | 0 | 10'000'000 |
| 0.70% | 11.11.2020 | 11.11.2027 | 27'490'000 | 0 | 0 | 27'490'000 |
| 0.60% | 07.06.2021 | 07.06.2028 | 6'112'000 | 0 | 0 | 6'112'000 |
| 1.37% | 29.06.2018 | 29.06.2028 | 19'500'000 | 0 | 0 | 19'500'000 |
| 0.60% | 04.10.2021 | 04.10.2028 | 31'090'000 | 0 | 582'000 | 30'508'000 |
| 1.05%¹ | | | 232'340'650 | 0 | 1'226'000 | 231'114'650 |

Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)

| | | | | | | |
|--------------------------|------------|------------|--------------------|----------|----------------|--------------------|
| 1.45% | 26.03.2019 | 26.03.2029 | 2'500'000 | 0 | 0 | 2'500'000 |
| 1.21% | 01.08.2021 | 31.07.2029 | 9'000'000 | 0 | 0 | 9'000'000 |
| 1.68% | 01.08.2021 | 31.07.2029 | 8'000'000 | 0 | 0 | 8'000'000 |
| 0.98% | 04.11.2019 | 02.11.2029 | 7'135'000 | 0 | 200'000 | 6'935'000 |
| 0.85% | 29.04.2020 | 30.04.2030 | 23'000'000 | 0 | 0 | 23'000'000 |
| 0.95% | 27.09.2020 | 26.09.2030 | 9'500'000 | 0 | 0 | 9'500'000 |
| 0.80% | 07.10.2020 | 07.10.2030 | 27'000'000 | 0 | 0 | 27'000'000 |
| 1.99% | 18.01.2023 | 15.12.2032 | 6'000'000 | 0 | 0 | 6'000'000 |
| 1.99% | 18.01.2023 | 15.12.2032 | 4'000'000 | 0 | 0 | 4'000'000 |
| 1.99% | 20.01.2023 | 15.12.2032 | 4'000'000 | 0 | 0 | 4'000'000 |
| 2.10% | 20.12.2022 | 19.12.2032 | 12'000'000 | 0 | 0 | 12'000'000 |
| 1.90% | 29.03.2023 | 28.03.2033 | 10'000'000 | 0 | 0 | 10'000'000 |
| 2.16% | 30.06.2023 | 30.06.2033 | 5'000'000 | 0 | 0 | 5'000'000 |
| 1.32%¹ | | | 127'135'000 | 0 | 200'000 | 126'935'000 |

| | | | | | |
|--------------------------|-------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| 1.43%¹ | 3.12⁵ | 524'451'650 | 65'700'000 | 24'762'000 | 565'389'650 |
|--------------------------|-------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------|

¹ Taux moyen pondéré.

² Crédits renouvelés en avance avec une date d'échéance au 17 février 2028.

³ Crédit renouvelé en avance avec une date d'échéance au 3 janvier 2029.

⁴ Crédit renouvelé en avance avec une date d'échéance au 2 octobre 2031.

⁵ Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers (en année). Cette dernière tient compte des nouvelles échéances citées en note 1, 3 et 4.

INFORMATIONS SUR LE TAUX EFFECTIF DES RÉMUNÉRATIONS

Rémunération à la direction de fonds

| | Taux maximum | Taux effectif |
|---|--------------|---------------|
| Commission de gestion | 1.50% | 0.95% |
| Commission d'émission | 5.00% | N/A |
| Commission de rachat | 5.00% | N/A |
| Commission pour l'achat et la vente d'immeubles | 3.00% | 3.00% |
| Commission de gestion des immeubles ¹ | 5.00% | 2.68% |
| Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation | 3.00% | N/A |

Rémunération à la banque dépositaire

| | Taux maximum | Taux effectif |
|--|--------------|---------------|
| Commission pour la conservation de la fortune du fonds, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds | 0.0425% | 0.0425% |
| Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs | 0.50% | 0.50% |
| Commission pour la garde des cédules hypothécaires non gagées (par cédule) | CHF 125.- | CHF 125.- |

Montant total des engagements de paiements contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles.

| | |
|---|---------------|
| | CHF |
| Achat d'immeubles | 0.00 |
| Mandats de construction et investissements dans les immeubles | 44'872'794.00 |

¹ La commission de gestion des immeubles est uniquement perçue par les régies immobilières.

Procimmo Real Estate SICAV

Compartiment entrepreneurs

BILAN

| Compartiment entrepreneurs | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| | CHF | CHF |
| Actifs | | |
| Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces | 250'216.71 | 250'000.00 |
| Autres actifs | 116.70 | 0.00 |
| Total des actifs | 250'333.41 | 250'000.00 |
| Passifs | | |
| Fonds propres : | | |
| Capital actions | 250'000.00 | 250'000.00 |
| Résultat reporté | 54.16 | 0.00 |
| Résultat de l'exercice | 279.25 | 0.00 |
| Total des passifs | 250'333.41 | 250'000.00 |
| Nombre d'actions en circulation | 01.07.2023 | 01.07.2022 |
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Situation au début de l'exercice | 250 | 250 |
| Situation à la fin de l'exercice | 250 | 250 |
| Valeur nette d'inventaire par action | 1'001.33 | 1'000.00 |

Actionnaires entrepreneurs détenant plus de 5% des actions.

Procimmo Group SA détenant 100%

COMPTE DE RÉSULTAT

| Compartiment entrepreneurs | 01.07.2023 | 01.07.2022 |
|--|---------------|-------------|
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| | CHF | CHF |
| Revenus | | |
| Produits des avoirs postaux et bancaires | 279.25 | 0.00 |
| Total des revenus, dont à déduire : | 279.25 | 0.00 |
| Total des charges | 0.00 | 0.00 |
| Résultat net | 279.25 | 0.00 |
| Résultat réalisé | 279.25 | 0.00 |
| Résultat total | 279.25 | 0.00 |

Procimmo Real Estate SICAV

Compte global de la SICAV

Les chiffres au 31.12.2022 proviennent du rapport semestriel de l'ancien compartiment Swiss Commercial Fund publié au 31.12.2022.

COMPTE DE FORTUNE

| Compte global de la SICAV | 31.12.2023 CHF | 31.12.2022 ¹ CHF |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces | 2'480'707.76 | 4'382'677.82 |
| Immeubles, divisés en : | | |
| - Immeubles à usage commercial | 1'834'326'000.00 | 1'129'334'000.00 |
| - Immeubles à usage mixte | 49'500'000.00 | 50'230'000.00 |
| - Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction | 38'036'800.00 | 41'220'800.00 |
| Total des immeubles | 1'921'862'800.00 | 1'220'784'800.00 |
| Autres actifs | 39'408'749.75 | 13'858'998.25 |
| Fortune totale du fonds, dont à déduire | 1'963'752'257.51 | 1'239'026'476.07 |
| Engagements à court terme, divisés selon : | | |
| - Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques | 207'340'000.00 | 98'330'000.00 |
| - Autres engagements à court terme | 40'870'229.90 | 8'862'523.99 |
| Engagements à long terme, divisés selon : | | |
| - Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques | 358'049'650.00 | 246'952'150.00 |
| Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation | 1'357'492'377.61 | 884'881'802.08 |
| Estimation des impôts dus en cas de liquidation | -25'361'992.00 | -8'116'979.28 |
| Fortune nette du fonds | 1'332'130'385.61 | 876'764'822.80 |
| Nombre d'actions en circulation | 01.07.2023 31.12.2023 | 01.07.2022 31.12.2022 |
| Compartiment investisseurs | | |
| Situation au début de l'exercice | 5'961'353 | 5'961'353 |
| Nombre d'actions émises | 3'297'222 | 0 |
| Situation à la fin de l'exercice | 9'258'575 | 5'961'353 |
| Nombre d'actions en circulation | 01.07.2023 31.12.2023 | 01.07.2022 31.12.2022 |
| Compartiment entrepreneurs | | |
| Situation au début de l'exercice | 250 | 250 |
| Situation à la fin de l'exercice | 250 | 250 |

¹ Certaines positions ont été reclassées afin d'harmoniser la présentation des comptes.

COMPTE DE RÉSULTAT

| Compte global de la SICAV | 01.07.2023 | 01.07.2022 ¹ |
|---|----------------------|-------------------------|
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| | CHF | CHF |
| Revenus | | |
| Produits des avoirs postaux et bancaires | 706.77 | 0.00 |
| Loyers (rendements bruts) | 54'066'900.90 | 33'267'994.37 |
| Intérêts intercalaires portés à l'actif | 242'832.74 | 154'100.48 |
| Autres revenus | 510'298.11 | 185'780.24 |
| Total des revenus, dont à déduire : | 54'820'738.52 | 33'607'875.09 |
| Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques | 3'761'179.09 | 1'670'457.69 |
| Rentes de droits de superficie | 166'493.60 | 67'888.70 |
| Autres intérêts passifs | 0.00 | 2'655.69 |
| Entretien et réparations | 3'041'352.67 | 1'415'601.38 |
| Administration des immeubles, divisés en : | | |
| - Frais liés aux immeubles | 4'790'908.19 | 2'424'666.05 |
| - Impôts fonciers | 1'053'858.00 | 1'009'183.00 |
| - Frais d'administration | 1'451'671.59 | 863'973.16 |
| - Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux | 395'863.94 | 336'864.60 |
| Impôts revenus et fortune | 3'647'975.00 | 2'163'261.36 |
| Frais d'estimation et d'audit | 196'432.27 | 104'151.00 |
| Rémunérations réglementaires versées : | | |
| - A la direction | 6'453'047.32 | 3'747'574.47 |
| - A la banque dépositaire | 291'636.34 | 188'457.62 |
| - A la banque dépositaire - Commissions sur distribution | 247'286.20 | 163'937.21 |
| Autres charges | 259'085.34 | 108'306.34 |
| Total des charges | 25'756'789.55 | 14'266'978.27 |
| Résultat net | 29'063'948.97 | 19'340'896.82 |
| Gains en capitaux réalisés | 0.00 | 1'088'283.65 |
| Résultat réalisé | 29'063'948.97 | 20'429'180.47 |
| Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) | -4'014'905.28 | 9'243'518.48 |
| Impôts en cas de liquidation (variation) | -4'929'663.00 | 0.00 |
| Résultat total | 20'119'380.69 | 29'672'698.95 |

¹ Certaines positions ont été reclassées afin d'harmoniser la présentation des comptes.

ANNEXE

Montant du compte d'amortissement des immeubles

Aucun montant n'a été affecté à l'amortissement et il n'y a pas de solde sur ce compte.

Montant du compte provision pour réparations futures

Aucun montant n'a été affecté en vue de réparations futures et aucune provision n'a été constituée à cet effet.

Montant du compte prévu pour être réinvesti

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

Nombre de actions présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant

Aucune action n'a été présentée au rachat.

Informations sur les dérivés

La SICAV et ses compartiments ne comptent pas d'instruments financiers dérivés.

Principes d'évaluation de la fortune du fonds (méthode d'estimation et données quantitatives sur les hypothèses du modèle d'estimation) et du calcul de la valeur nette d'inventaire

Conformément aux dispositions légales et à la directive de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS), l'évaluation des biens immobiliers a été effectuée par les experts indépendants au moyen de la méthode «Discounted Cash Flow» (DCF). Cette évaluation est fondée sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et consiste à projeter les revenus et dépenses futurs sur une période donnée. Les flux nets de trésorerie, ainsi calculés, sont actualisés et la somme de ces montants et de la valeur résiduelle de l'immeuble permettent d'obtenir la valeur vénale. Cette dernière correspond à la juste valeur de marché de l'immeuble au moment de l'évaluation.

Les experts confirment que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la LPCC et de l'OPCC ainsi qu'aux directives de l'AMAS et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier. Conformément aux Swiss Valuation Standards, la valeur de marché indiquée par immeuble représente la « juste valeur », autrement dit le prix de vente susceptible d'être obtenu dans des conditions normales et dans le contexte de marché actuel, sans tenir compte d'éventuels frais de transaction.

La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

Méthode de Wüest Partner SA

Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme au moyen de la méthode du Discounted-Cashflow (DCF). En seraient exclus les éventuels terrains non bâtis, qui ont été évalués selon la méthode de la valeur comparative et de la valeur résiduelle. Avec la méthode DCF, la valeur de marché d'un bien immobilier est déterminée par la somme de tous les revenus nets attendus à l'avenir et actualisés à la date de référence. L'actualisation est effectuée pour chaque bien immobilier conformément au marché et ajustée en fonction des risques, c'est-à-dire en tenant compte de ses opportunités et risques individuels.

Dans le cadre de l'évaluation, une analyse et une appréciation détaillées des différents postes de revenus et de coûts sont effectuées. L'expert en évaluation dispose comme base des valeurs de décompte par immeuble des années précédentes, de la situation actuelle de la location ainsi que d'informations complètes sur le marché. Sur cette base, il estime les cash-flows futurs attendus et fixe le taux d'actualisation.

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.20% à 5.50%. Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 3.99 %.

Méthode de Jones Lang LaSalle SA

L'évaluation a été réalisée en utilisant la méthode d'évaluation Discounted-Cashflow (DCF). Il s'agit de déterminer le potentiel de revenu de l'immeuble sur la base des revenus et des charges futurs.

Les flux de trésorerie qui en résultent correspondent aux flux de trésorerie nets actuels et prévus après déduction de tous les coûts qui ne peuvent être attribués aux locataires. Les flux de trésorerie annuels sont actualisés à la date d'évaluation.

Le taux d'intérêt utilisé à cette fin est basé sur le taux d'intérêt moyen des investissements sans risque à long terme, tels qu'une obligation fédérale à 10 ans et une prime de risque spécifique à l'immeuble. Cela tient compte des risques du marché et de l'illiquidité plus élevée d'un bien immobilier par rapport à une obligation du gouvernement fédéral. Les taux d'actualisation varient en fonction de la situation macro et microéconomique et du segment immobilier.

La valeur marchande des immeubles qui sont totalement ou partiellement vacants est déterminée en supposant que leur nouvelle location prendra un certain temps. La perte de loyer, les périodes sans loyer et les autres incitations pour les nouveaux locataires qui sont conformes aux pratiques du marché à la date de l'évaluation sont prises en compte dans l'évaluation. Les taxes sur la valeur ajoutée, les taxes sur les gains immobiliers, les coûts de transaction et de financement et les impôts différés ont été exclus de l'évaluation.

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.45% à 5.25%. Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 4.28 %.

Principes d'évaluation des avoirs en banques

Les avoirs en banque sont évalués à la valeur nominale. En cas de changements notables des conditions de solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

Principe de calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'une action est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre d'actions en circulation. Elle est arrondie à CHF 0.01.

INDICATIONS SUR LES AFFAIRES D'UNE IMPORTANCE ÉCONOMIQUE OU JURIDIQUE PARTICULIÈRE

Le 22 août 2023, la FINMA a approuvé les modifications du prospectus avec règlement de placement intégré soumises par la direction du fonds et la banque dépositaire, telles qu'elles ont été publiées le 28 août 2023. Les nouveaux documents de la SICAV sont entrés en vigueur le 31 octobre 2023 et comportent pour l'essentiel les modifications suivantes : le regroupement des deux compartiments (Swiss Commercial Fund et Swiss Commercial Fund II) en un seul (Swiss Commercial Fund). Les détails de cette modification et d'autres modifications figurent dans le prospectus avec règlement de placement intégré de la SICAV.