

Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006

## **Procimmo Real Estate SICAV**

Société d'investissement à capital variable de droit suisse relevant du type "Fonds immobiliers"

### **Plan de regroupement**

Procimmo Real Estate SICAV, Renens ("Procimmo Real Estate SICAV" ou la "**SICAV immobilière**") ainsi que Solutions & Funds SA, Morges, en qualité de direction de fonds chargée de l'administration au sens de l'art. 51 al. 5 LPCC et art. 51 OPCC de la SICAV immobilière, informent les actionnaires de la SICAV immobilière du regroupement des compartiments investisseurs Swiss Commercial Fund (le "**Compartiment repreneur**") et Swiss Commercial Fund II (le "**Compartiment repris**", et ensemble avec le Compartiment repreneur, les "**Compartiments**"), suite à l'approbation de l'assemblée générale de la SICAV immobilière et de l'approbation de la FINMA, selon les art. 95 al. 1 let. a LPCC, art. 114 et 115 OPCC ainsi que le § 24 du règlement de placement, et présentent ci-dessous le plan de regroupement avec toutes les indications requises.

#### **1. Motifs et objectifs du regroupement**

L'objectif du regroupement des deux Compartiments est d'accroître la visibilité de l'immobilier commercial, industriel et logistique auprès des investisseurs potentiels et existants et de générer plus de force de frappe sur le marché immobilier: grâce au regroupement, un portefeuille immobilier géré de manière professionnelle d'environ CHF 2 milliards sera à l'avenir ouvert à un large cercle d'actionnaires. Le regroupement prévu devrait en outre permettre une plus grande diversification des risques pour les actionnaires.

Le portefeuille fusionné deviendra le plus grand portefeuille d'immeubles dans l'artisanat, l'industrie et la logistique en Suisse. La taille du portefeuille permettra la réalisation de projets de développement plus importants et plus facilement réalisables de même que l'acquisition de nouveaux immeubles. Le nouveau volume d'état locatif fusionné laissera la possibilité de réaliser des investissements plus élevés tout en mitigeant les risques liés aux locataires. De plus, à travers la fusion des portefeuilles, le gestionnaire prévoit des effets de synergie importants avec notamment pour impact une réduction progressive des coûts pour les investisseurs.

#### **2. Date du regroupement**

31 octobre 2023 (exécution du regroupement le 31 octobre 2023 avec effet rétroactif et sur la base des valeurs du 30 juin 2023).

#### **3. Conséquences du regroupement**

Aux fins du regroupement des deux Compartiments, la direction de fonds évalue la fortune des Compartiments au 30 juin 2023, calcule le rapport d'échange et transfère de manière

comptable les valeurs patrimoniales et les engagements du Compartiment repris au Compartiment repreneur sur la base des valeurs du 30 juin 2023 en date du 31 octobre 2023. Les investisseurs du Compartiment repris reçoivent pour un montant correspondant des actions du Compartiment repreneur. Au moment du regroupement, le Compartiment repris est dissout sans liquidation.

La SICAV immobilière et la direction de fonds informent les investisseurs des Compartiments des éléments qui suivent en lien avec le regroupement :

#### 4. Présentation des agios des Compartiments relatifs aux douze derniers mois

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

#### 5. Autres informations relatives aux Compartiments

Informations à la date de la dernière clôture	<b>Swiss Commercial Fund II</b>	<b>Swiss Commercial Fund</b>
Date de la dernière clôture	30.06.2023	30.06.2023
<b>Nombre d'immeubles:</b>	43	61
<b>Type d'immeubles:</b>		
- Immeubles à usage commercial	41	56

- Constructions à usage mixte	0	1
- Terrains à bâtir (y compris bâtiments à démolir) et immeubles en construction	2	4
<b>Répartition géographique des immeubles:</b>		
Arc lémanique	0.00%	78.63%
Espace Mitteland	9.12%	14.71%
Zurich	29.89%	3.67%
Suisse centrale	24.92%	0.00%
Suisse Nord-Ouest	25.33%	1.90%
Suisse orientale	10.74%	1.09%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## 6. Respect des conditions du regroupement selon le § 24 du règlement de placement

Les conditions applicables pour pouvoir procéder au regroupement conformément au § 24 du règlement de placement sont remplies:

### a) Possibilité selon les statuts

Les statuts et le règlement de placement de Procimmo Real Estate SICAV prévoient la possibilité de procéder au regroupement à l'art. 38 des statuts, respectivement au § 24 du règlement de placement.

### b) Alignement des dispositions applicables aux Compartiments

Les Compartiments concordent en tous points quant aux dispositions suivantes en vertu du règlement de placement de la SICAV immobilière :

- politique de placement, techniques de placement, répartition des risques ainsi que risques liés aux placements;
- utilisation du bénéfice net et des gains en capitaux réalisés par l'aliénation d'avoirs et de droits;
- nature, montant et 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 ;

- conditions de rachats ; et
- durée du règlement et conditions de dissolution.

Par ailleurs, les Compartiments ne sont pas subdivisés en classes d'actions et les Compartiments ont la même unité de compte, soit le franc suisse.

## **7. Evaluation de la fortune des Compartiments, calcul du rapport d'échange et reprise des valeurs patrimoniales et des engagements**

Les méthodes d'évaluation de la fortune des Compartiments concordent. Pour les deux Compartiments, l'estimation de la valeur vénale est effectuée selon la méthode du Discounted Cash Flow (DCF). Le calcul du rapport d'échange ainsi que le transfert des valeurs patrimoniales et des engagements du Compartiment repris au Compartiment reprenneur sont effectués le 31 octobre 2023, sur la base de la valeur nette d'inventaire (après distribution) du 30 juin 2023.

Les actionnaires investisseurs du Compartiment repris recevront en échange de chaque action du Compartiment repris qu'ils détiennent **0.8347** actions du Compartiment reprenneur équivalant à la VNI ex-dividende du Compartiment repris. Les actions seront arrondies à l'unité.

Les actions des Compartiments ne sont pas émises sous forme de titres, mais sont comptabilisées. Les actions du Compartiment repris seront automatiquement transférées de manière comptable sur la base du rapport d'échange. Les éventuelles fractions d'actions qui résulteront le cas échéant du regroupement feront l'objet d'un paiement en espèces. La reprise est effectuée sans frais à la valeur nette d'inventaire ex-dividende calculée au 30 juin 2023. L'échange des actions du Compartiment repris pour des actions du Compartiment reprenneur s'effectue pour les actionnaires investisseurs du Compartiment repris sans frais.

## **8. Frais**

Le regroupement n'engendre aucun frais ni pour les Compartiments, ni pour les actionnaires investisseurs. Les dispositions du § 19 ch. 6 let. b, d et e du règlement de placement de la SICAV immobilière restent réservées. La SICAV immobilière ainsi que la direction de fonds et la banque dépositaire ont droit au remboursement des taxes perçues par l'autorité de surveillance, des honoraires de la société d'audit ainsi que des honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en lien avec le regroupement des Compartiments.

## **9. Achèvement du regroupement**

Une fois le regroupement des Compartiments effectué, la SICAV immobilière informera sans retard la FINMA de l'achèvement du regroupement et publiera 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 la Feuille officielle suisse du commerce (FOSC) et sur [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch).

## **10. Prise de position de la société d'audit prudentielle**

La société d'audit prudentielle de la SICAV immobilière, PricewaterhouseCoopers SA, Genève, a confirmé à l'autorité de surveillance, par courrier du 2 juin 2023 que le regroupement prévu des Compartiments remplit les conditions légales et réglementaires,

et en particulier les art. 114 et 115 OPCC ainsi que le § 24 du règlement de placement de la SICAV immobilière.

#### **11. Conséquences fiscales**

L'échange d'actions du Compartiment repris en actions du Compartiment repreneur en raison du regroupement n'entraînent pas de droit de timbre de négociation.

La reprise éventuelle des fractions d'actions par la SICAV immobilière contre paiement en espèces aux actionnaires investisseurs ne sera en principe pas soumise à l'impôt anticipé, dans la mesure où il s'agira d'un remboursement en capital.

Au niveau des Compartiments, le regroupement n'engendre aucun impôt sur le bénéfice, sur les gains immobiliers ou encore de droit de mutation ou de droit de timbre de négociation, selon les rulings fiscaux obtenus.

#### **12. Documents disponibles**

Le prospectus ainsi que les statuts et le règlement de placement de Procimmo Real Estate SICAV sont disponibles gratuitement auprès de la SICAV immobilière et de la direction de fonds.

Le Conseil d'administration de Procimmo Real Estate SICAV

Solutions & Funds SA, en tant que direction de fonds chargée de l'administration de la SICAV immobilière