

PROCIMMO REAL ESTATE SICAV - SWISS COMMERCIAL FUND

Investmentgesellschaft mit variablem Kapital, Kategorie Immobilienfonds.

EMISSION NEUER AKTIEN – APRIL 2024

Zeichnungsfrist:	vom 20. bis zum 28. März 2024, 12.00 Uhr	
Bezugsverhältnis:	18 bisherige Aktien (18 Bezugsrechte) berechtigen zum Bezug von 1 neuen Aktie der PROCIMMO REAL ESTATE SICAV - SWISS COMMERCIAL FUND	
Zeichnungspreis:	CHF 144.94 netto pro neue Aktie	
Liberierung:	9. April 2024	
Fondsleitung:	Solutions & Funds SA, Morges	
Depotbank:	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	
Valorenummer/ISIN/Symbol:	Aktien:	3 362 421 / CH0033624211 / PSCF
	Bezugsrechte:	132 844 183 / CH1328441832 / PSCF1

Fondsleitung:



Depotbank:



Dieser Prospekt stellt keine persönliche Empfehlung für den Kauf oder Verkauf dieses Titels dar. Dieser Titel darf nicht in einer Rechtsordnung verkauft werden, in der ein solcher Verkauf rechtswidrig sein könnte. Die mit bestimmten Titeln verbundenen Risiken sind nicht für alle Anlegerinnen und Anleger geeignet.

1. INHALT

1.	INHALT	2
2.	WICHTIGER HINWEIS	3
	Inhalt des Prospekts	3
	Keine Empfehlung	3
3.	VERTRIEBS- UND VERKAUFSEINSCHRÄNKUNGEN – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS..	4
	Allgemeines	4
	U.S.A., U.S. persons.....	4
4.	ZEICHNUNGSANGEBOT	5
4.1	Ausgegebene Aktien	5
4.2	Zeichnungsfrist.....	5
4.3	Bezugsverhältnis	5
4.4	Zeichnungspreis	5
4.5	Ausübung der Bezugsrechte	5
4.6	Bezugsrechtshandel.....	5
4.7	Liberierungsdatum	5
4.8	Verkaufsrestriktionen	5
4.9	Verbriefung.....	6
4.10	Dividendenberechtigung	6
4.11	Handel der Aktien.....	6
5.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM PROCIMMO REAL ESTATE SICAV - SWISS COMMERCIAL FUND	6
	6	
5.1	Verwendung des Emissionserlöses	6
5.2	Zielmarkt	6
5.3	Nom long	6
5.4	Entwicklung der Ausschüttung in den letzten drei Jahren.....	7
5.5	Entwicklung des NIW in den letzten drei Jahren	7
5.6	Kapitalveränderungen in den letzten drei Jahren.....	7
5.7	Portfolioveränderungen seit dem letzten Halbjahresabschluss	7
5.8	Aussichten des Nom long	7
6.	SONSTIGE DOKUMENTE UND ANHÄNGE	8
7.	KONTAKT	8
	Fondsleitung	8
	Depotbank	8
8.	VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES PROSPEKTS.....	8

2. WICHTIGER HINWEIS

Inhalt des Prospekts

Weder die Veröffentlichung dieses Prospekts noch jegliche auf dieser Veröffentlichung gründende Transaktionen bedeuten, dass seit der Drucklegung dieses Prospekts keine Veränderungen betreffend der PROCIMMO REAL ESTATE SICAV - SWISS COMMERCIAL FUND, eine Investmentgesellschaft mit variablem Kapital, Kategorie Immobilienfonds schweizerischen Rechts (nachfolgend: «PSCF»), stattgefunden haben oder dass die in diesem Dokument enthaltenen Informationen zu irgendeinem Zeitpunkt nach Drucklegung dieses Prospekts vollständig und korrekt sind.

Die zukunftsbezogenen Aussagen in diesem Prospekt umfassen Vorhersagen, Einschätzungen und Prognosen, die sich auf Informationen stützen, über welche die Fondsleitung zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Prospekts verfügt. Die zukunftsbezogenen Aussagen geben die gegenwärtigen Ansichten und Prognosen der Fondsleitung wieder. Sie stellen keine historischen Tatsachen dar und bieten keine Gewähr für die zukünftige Finanzlage, Geschäftstätigkeit, Performance oder die zukünftigen Ergebnisse der PSCF. Verschiedene Faktoren, Risiken und Ungewissheiten können die in solchen zukunftsgerichteten Aussagen wiedergegebenen Erwartungen erheblich beeinflussen, insbesondere:

1. Zinsschwankungen;
2. Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen;
3. Gesetzes-, Vorschrifts- oder Praxisänderungen in Kantonen, in denen die PSCF tätig ist;
4. Schwankungen an den heimischen und ausländischen Finanzmärkten;
5. Fluktuationen der Rohstoffpreise;
6. verschiedene Ereignisse wie Seuchen, Krieg und Terroranschläge, die das Konsumentenverhalten erheblich beeinflussen;
7. Änderungen, die sich auf die allgemeinen politischen, wirtschaftlichen, geschäftlichen, finanziellen, monetären und Börsenbedingungen auswirken.

Ausdrücke wie «denken», «erwarten», «absehen», «beabsichtigen», «planen», «vorhersehen», «einschätzen», «vorhaben», «können» und «würden unter Umständen» sowie alle davon abgeleiteten Ausdrücke dienen dazu, solche zukunftsgerichteten Aussagen in diesem Prospekt zu kennzeichnen. Zukunftsgerichtete Aussagen müssen jedoch nicht unbedingt anhand von solchen Ausdrücken kenntlich gemacht werden.

Weder die Fondsleitung noch die Depotbank ist dazu verpflichtet, die in diesem Prospekt enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen auf den neuesten Stand zu bringen, auch dann nicht, wenn sich diese aufgrund neuer Informationen und Ereignisse oder anderer Umstände als überholt und unzutreffend erweisen. Alle nachfolgenden, der PSCF zuzuordnenden schriftlichen oder mündlichen Aussagen über die Zukunft müssen gesamthaft und unter Berücksichtigung der vorgenannten Faktoren betrachtet werden.

Die Fondsleitung hat niemanden dazu ermächtigt, Informationen zu verbreiten oder vom Prospekt abweichende Aussagen zu machen. Sollte es dennoch zur Verbreitung solcher Informationen bzw. zu solchen Aussagen kommen, sind diese als nicht autorisiert zu betrachten.

Keine Empfehlung

Beschliessen Anlegerinnen bzw. Anleger, PSCF-Aktien zu kaufen oder zu verkaufen, so sollten sie ihrem Entscheid ihre eigene Analyse der SICAV zugrunde legen und die mit solchen Aktien verbundenen Vorteile und Risiken berücksichtigen. Anlegerinnen und Anleger werden insbesondere aufgefordert, vor Abschluss eines Geschäfts ihr Risikoprofil einer genauen Prüfung zu unterziehen, die besonderen Risiken der PSCF-Aktien abzuwägen und sich über die Risiken im Wertschriftenhandel zu informieren, insbesondere indem sie die von der Schweizerischen Bankiervereinigung herausgegebene und revidierte Broschüre «Risiken im Handel mit Finanzinstrumenten» lesen (www.swissbanking.org/library/richtlinien/risiken-im-handel-mit-finanzinstrumenten).

3. VERTRIEBS- UND VERKAUFSEINSCHRÄNKUNGEN – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

Allgemeines

Dieser Prospekt ist kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Unterbreitung eines Zeichnungsangebots für andere Titel als diejenigen, auf welche er sich bezieht. In jenen Fällen, in denen ein solches Angebot bzw. eine solche Aufforderung gesetzeswidrig wäre, stellt er auch kein Verkaufsangebot und keine Aufforderung zur Unterbreitung eines Zeichnungsangebots für PSCF-Aktien dar. **Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der Aktien der PSCF in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zu beantragen oder die Aktien in irgendeiner anderen Form dem breiten Publikum in solch einer anderen Rechtsordnung anzubieten.** In bestimmten Rechtsordnungen können die Verbreitung dieses Prospekts oder das Angebot und der Verkauf von PSCF-Aktien von Gesetzes wegen eingeschränkt oder verboten sein. Die Fondsleitung und die Depotbank fordern alle im Besitz dieses Prospekts befindlichen Personen auf, sich zu informieren, ob in ihrer Rechtsordnung solche Einschränkungen bestehen, und sich gegebenenfalls daran zu halten.

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 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 the 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 the PSCF is not aimed at such persons, in those cases where the law prohibits this type of offer or solicitation from being made.

4. ZEICHNUNGSANGEBOT

4.1 Ausgegebene Aktien

Die Solutions & Funds SA in Morges beschloss als Fondsleitung der PROCIMMO REAL ESTATE SICAV - SWISS COMMERCIAL FUND (nachfolgend: «PSCF») die Ausgabe (Best-Effort-Methode) von

maximal 514'365 PSCF-Aktien.

Die neuen Aktien werden den jetzigen Aktieninhaberinnen und -inhabern zu folgenden Bedingungen zur Zeichnung angeboten:

4.2 Zeichnungsfrist

Die Zeichnungsfrist läuft vom 20. bis zum 28. März 2024, 12.00 Uhr.

4.3 Bezugsverhältnis

18 bisherige PSCF-Aktien (18 Bezugsrechte) berechtigen zur Zeichnung von 1 neuen PSCF-Aktie.

Die Anzahl der neuen Aktien wird von der Fondsleitung nach Ablauf der Zeichnungsfrist auf Grundlage der eingegangenen Zeichnungsanträge festgelegt. Deshalb könnte sich das definitive Emissionsvolumen auf weniger als 514'365 Aktien belaufen.

4.4 Zeichnungspreis

Der Zeichnungspreis beträgt **CHF 144.94** netto pro neuen PSCF-Aktie.

Der Zeichnungspreis wurde gemäss Anlagereglement festgelegt. Der Nettoinventarwert (NIW) pro Aktie, der zur Bestimmung des Zeichnungspreises herangezogen wird (siehe § 17 Ziff. 3 des Anlagereglements des PROCIMMO REAL ESTATE SICAV - SWISS COMMERCIAL FUND), beruht auf dem NIW zum Zeitpunkt des Halbjahresabschlusses per 31. Dezember 2023 und berücksichtigt insbesondere die jüngsten, von den Experten am 31. Dezember 2023, oder im Rahmen dieser Kapitalerhöhung, vorgelegten Schätzungen der Immobilienwerte. Der Zeichnungspreis beinhaltet den NIW per 31. Dezember 2023 und berücksichtigt zudem die projizierten Nettoerträge bis zum Liberierungsdatum, die Wertveränderungen bei den seit 31. Dezember 2023 erworbenen Immobilien sowie die Nebenkosten und Steuern, die auf dem Einkauf in die laufenden Erträge nach der Kapitalerhöhung erhoben werden. Der anwendbare Satz der Ausgabekommission ist unter § 18 des Anlagereglements ersichtlich.

Der Zeichnungspreis versteht sich gemäss Anlagereglement inklusive Ausgabekommission.

4.5 Ausübung der Bezugsrechte

Jenen Anlegerinnen und Anlegern, deren Aktien im offenen Depot bei einer Bank verwahrt werden, werden die Bezugsrechte direkt eingebucht. Die Ausübung der Bezugsrechte hat nach den Weisungen der Depotbank zu erfolgen.

4.6 Bezugsrechtshandel

Der Bezugsrechtshandel findet vom 20. bis zum 26. März 2024 an der SIX Swiss Exchange statt.

4.7 Liberierungsdatum

Die Liberierung der neuen Aktien erfolgt am 9. April 2024.

4.8 Verkaufsrestriktionen

USA, US-Personen. Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der PSCF-Aktien in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zu beantragen oder die Aktien in irgendeiner anderen Form dem breiten Publikum in solch einer anderen Rechtsordnung anzubieten.

Anlegerinnen und Anleger, die in den USA, Kanada, Japan, Australien, im EWR oder in irgendeinem anderen Land domiziliert sind, wo die Aktien nicht angeboten, verkauft, erworben oder geliefert werden dürfen, sind verpflichtet, sich bei einem

unabhängigen professionellen Berater und/oder den zuständigen Behörden zu erkundigen, ob sie Aktien zeichnen dürfen und ob sie allenfalls spezifische Formalitäten einhalten müssen.

4.9 Verbriefung

Die Aktien werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

4.10 Dividendenberechtigung

Die neuen Aktien geben Anrecht auf die Dividende für das Geschäftsjahr 2023/2024, das am 1. Juli 2023 beginnt und am 30. Juni 2024 endet.

4.11 Handel der Aktien

Die neuen Aktien werden am 9. April 2024 unter der Valorenummer 3 362 421 an der SIX Swiss Exchange kotiert. Der Wert der Aktien schwankt je nach Angebot und Nachfrage und kann sowohl nach oben (Agio) als auch nach unten (Disagio) vom Nettoinventarwert (NIW) abweichen.

5. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM PROCIMMO REAL ESTATE SICAV - SWISS COMMERCIAL FUND

5.1 Verwendung des Emissionserlöses

Der Emissionserlös wird hauptsächlich für den Erwerb neuer, noch zu entwickelnder Gebäude verwendet, Gebäude, die das langfristige Wachstum der Einnahmen sowie des Immobilienbestands sicherstellen werden. Ein Teil des Kapitals wird auch zur Beschleunigung von Projekten zur Entwicklung und Aufwertung des Immobilienbestands verwendet, um die Mieteinnahmen zu erhöhen.

5.2 Zielmarkt

Der Immobilienmarkt im Allgemeinen kann eine interessante Anlageklasse sein, die einen guten Schutz des investierten Kapitals und eine investierte Rendite gewährleistet. Gewerbeimmobilien in Randgebieten scheinen eine von Immobilieninvestoren relativ wenig genutzte Nische zu sein und bergen immer noch interessante Wertsteigerungsmöglichkeiten.

5.3 PROCIMMO REAL ESTATE SICAV - SWISS COMMERCIAL FUND

Am 31. Dezember 2023 hatte der **PROCIMMO REAL ESTATE SICAV - SWISS COMMERCIAL FUND** ihren Halbjahresabschluss mit folgenden Ergebnissen vorgelegt:

Nettofondsvermögen	CHF 1'331'880'052.20
Bruttofondsvermögen	CHF 1'963'501'924.10
NIW pro Aktie	CHF 143.85
Ausgeschüttete Erträge (Dividende) für das Geschäftsjahr	CHF 5.50 per 30.06.2023
Kapitalgewinnausschüttung	CHF 0.00 per 30.06.2023
TER (GAV)	0.89%
TER (MV)	1.36%
Eigenkapitalrendite (Return on Equity, ROE)	1.10%
Anzahl Liegenschaften	104
Mietzinsausfallrate (Ertragsausfall)	11.86%
Verschuldungsquote	29.42%
Anlagerendite	1.53%
Steuerwert einer Aktie (Datum)	CHF 2.69

5.4 Entwicklung der Ausschüttung in den letzten drei Jahren

Die SICAV hat in den letzten drei Geschäftsjahren die folgenden Dividenden ausgeschüttet:

CHF 5.40 für das Geschäftsjahr per 30.06.2021

CHF 5.50 für das Geschäftsjahr per 30.06.2022

CHF 5.50 für das Geschäftsjahr per 30.06.2023

5.5 Entwicklung des NIW in den letzten drei Jahren

Der Net Asset Value (NAV) hat sich in den letzten drei Geschäftsjahren wie folgt verändert:

CHF 145.85 für das Geschäftsjahr per 30.06.2021

CHF 147.56 für das Geschäftsjahr per 30.06.2022

CHF 147.18 für das Geschäftsjahr per 30.06.2023

5.6 Kapitalveränderungen in den letzten drei Jahren

Das Kapital hat sich in den letzten drei Jahren wie folgt verändert:

30.06.2021: 5'365'218 ausstehende Aktien

30.06.2022: 5'961'353 ausstehende Aktien

30.06.2023: 5'961'353 ausstehende Aktien

31.12.2023: 9'258'575 Aktien im Umlauf (Emission von 3'297'222 Aktien bei der Zusammenlegung zwischen dem Teilvermögen Swiss Commercial Fund und dem Teilvermögen Swiss Commercial Fund II, die am 31. Oktober 2023 rückwirkend auf den 30. Juni 2023 in Kraft trat).

5.7 Portfolioveränderungen seit dem letzten Halbjahresabschluss

Liste der Immobilienkäufe seit dem 31. Dezember 2023:

Nach dem 31. Dezember 2023 fanden keine Käufe statt.

Liste der Immobilienverkäufe seit dem 31. Dezember 2023:

Kanton	Adresse	Ort
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 Aussichten des PROCIMMO REAL ESTATE SICAV - SWISS COMMERCIAL FUND

Die SICAV konzentriert sich auf Projekte zur Wertschöpfung und zur Generierung zusätzlicher Erträge, dies mit dem Ziel, langfristig stabile Dividenden auszuschütten.

Die vorliegende Kapitalerhöhung wird es ermöglichen, zusätzliche Immobilien mit attraktiven Renditen zu erwerben. Der Erlös aus der Kapitalerhöhung wird auch die Entwicklung der SICAV beschleunigen, indem einerseits weiter in laufende Projekte investiert wird, andererseits aber auch die identifizierten Entwicklungs- und Aufwertungsprojekte im Immobilienbestand in Angriff genommen werden. Diese Projekte werden nach ihrer Fertigstellung die Mieteinnahmen der SICAV erhöhen und für eine zusätzliche Diversifizierung sorgen.

Parallel dazu wird die SICAV ihre Bemühungen weiterhin auf die Vermarktung und Abnahme mehrerer Entwicklungsprojekte konzentrieren, die zusätzliche Einnahmen für die SICAV generieren werden. Auch Arbeiten zur Verbesserung der Energieeffizienz werden in Angriff genommen.

Schließlich wird die SICAV ihre Strategie der Rotation des Immobilienbestands durch Arbitrage von neu positionierten, nicht strategischen oder kleinen Vermögenswerten fortsetzen.

6. SONSTIGE DOKUMENTE UND ANHÄNGE

Der vorliegende Emissionsprospekt enthält (ab Seite 9) das Prospekt mit integrierten Anlagereglement und Statuten (auf Französisch).

Der Halbjahresbericht per 31. Dezember 2023 bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Prospekts. Er kann kostenlos bei der Fondsleitung oder der Depotbank bezogen werden (siehe Abschnitt 7). Die in der Vergangenheit erzielten Performances bieten keine Gewähr für die gegenwärtige oder künftige Entwicklung.

7. KONTAKT

Fondsleitung

Adresse:	Solutions & Funds SA, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges
Telefon:	+41 (0)22 365 20 70
E-Mail:	fundprojects@solutionsandfunds.com
Website:	www.solutionsandfunds.ch

Depotbank

Adresse:	Banque Cantonale Vaudoise, Banque dépositaire, 180-1794, Case postale 300, 1001 Lausanne, Schweiz
Telefon:	+ 41 (0)21 212 40 96
Fax:	+ 41 (0)21 212 16 56
E-Mail:	immo.desk@bcv.ch

8. VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES PROSPEKTS

Die Solutions & Funds SA übernimmt die volle Verantwortung für den Inhalt des Emissionsprospekts und erklärt, dass die Informationen in diesem Prospekt ihres Wissens korrekt sind und keine wichtigen Tatsachen unterschlagen wurden. Sie bestätigt, dass die Angaben ihres Wissens und nach Vornahme aller angemessenen Abklärungen den Tatsachen entsprechen und dass abgesehen von den in diesem Prospekt gemachten Angaben kein Ereignis eingetreten ist, das die finanzielle Situation des PROCIMMO REAL ESTATE SICAV - SWISS COMMERCIAL FUND wesentlich verändern könnte.

Morges, den 13. März 2024

Fondsleitung
Solutions & Funds SA

Depotbank
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 CO2 (kg d'éq. CO2/m2 de SRE*/an)	-40%d'ici 2030 (par rapport à 2020)***
Indice de dépense de chaleur (MJ/m2)	
Consommation électrique (kWh**/m2 de SRE/an)	
Consommation d'eau (m3/m2)	
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.

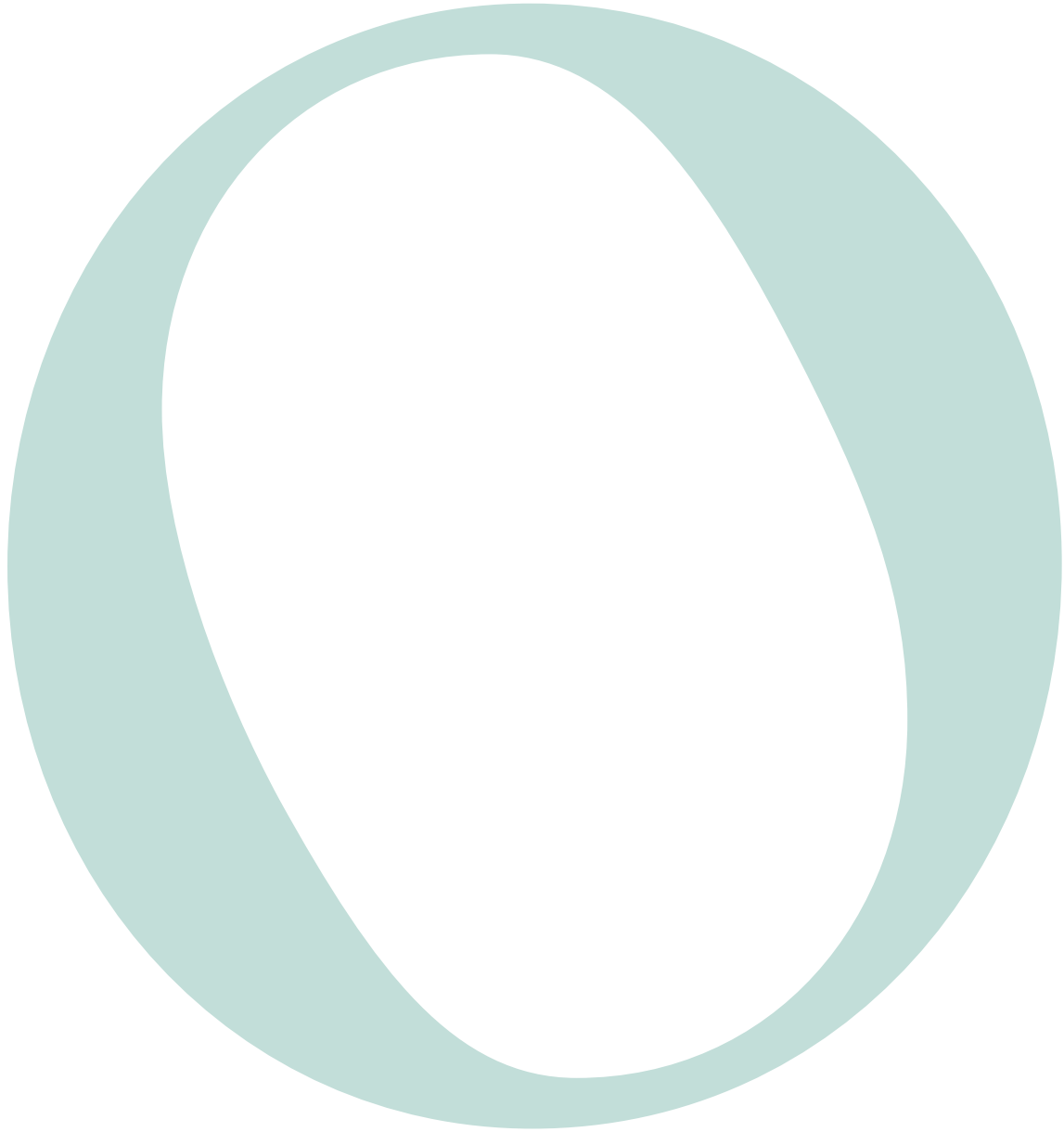
² Pour l'interprétation des statuts, la version en français fait foi.

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
HALBJAHRESBERICHT PER 31. DEZEMBER 2023



PORTRAIT PROCIMMO REAL ESTATE SICAV

Procimmo Real Estate SICAV mit Sitz in Renens ist eine kollektive Kapitalanlage, die in der Rechtsform einer Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (SICAV) der Kategorie „Immobilienfonds“ im Sinne des Bundesgesetzes über kollektive Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) gegründet wurde.

Die am 21. April 2021 in eine Immobilien-SICAV umgewandelte und im Handelsregister des Kantons Waadt unter der Nummer CHE-446.577.045 eingetragene Immobilien-SICAV ist in die folgenden Teilvermögen unterteilt:

- Unternehmerteilvermögen
- Anlegerteilvermögen:
 - Swiss Commercial Fund

Procimmo Real Estate SICAV - Swiss Commercial Fund ist aus der Vereinigung des Teilvermögens Swiss Commercial Fund und des Teilvermögens Swiss Commercial Fund II entstanden. Diese Vereinigung wurde von der Fondsleitung Solutions & Funds SA und der Banque Cantonale Vaudoise, als Depotbank, durchgeführt. Die Eidgenössische Finanzmarkt Aufsicht FINMA hat die Vereinigung am 22. August 2023 genehmigt, welche per 31. Oktober 2023 in Kraft getreten ist mit Rückwirkung zum 30.06.2023.

Die letzte Version des Prospekts mit Anlagereglement ist am 31. Oktober 2023 in Kraft getreten.

Wie in den Statuten festgelegt, ist der einzige Zweck der Immobilien-SICAV die kollektive Kapitalanlage. Als SICAV verfügt die Immobiliengesellschaft über Kapital und eine Anzahl von Aktien, die nicht im Voraus festgelegt werden. Ihr Kapital besteht aus den Unternehmensaktionären und den Anlageraktionären. Die Immobilien-SICAV haftet für ihre Verbindlichkeiten nur in Bezug auf das Gesellschaftsvermögen. Jedes Teilvermögen haftet nur für seine Verbindlichkeiten. Das Unternehmerteilvermögen haftet für sämtliche Verbindlichkeiten der Immobilien-SICAV sowie zusätzlich für die Verbindlichkeiten aller Teilvermögen. Die Haftung des gesamten Kapitals der Immobilien-SICAV im Sinne der Artikel 55 und 100OR bleibt in jedem Fall vorbehalten.

Gemäss Art. 5 der Statuten kann die Immobilien-SICAV Aktienklassen erstellen, löschen oder zusammenführen. Die Aktienklassen bilden kein segregiertes Vermögen. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Aktienklasse für Verbindlichkeiten einer anderen Aktienklasse haftet, auch wenn die Kosten grundsätzlich nur auf die Aktienklasse zugerechnet werden, die eine bestimmte Leistung erhalten hat.

Das Teilvermögen ist nicht in Aktienklassen unterteilt.

VERWALTUNG UND ORGANE

Verwaltungsrat	Hans Rudolf Hauri Präsident Erin Wood Bergeretto Mitglied des Verwaltungsrats Stefan Fahrländer Mitglied des Verwaltungsrats
Fondsleitung	Solutions & Funds AG Promenade de Castellane 4 1110 Morges
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise Place Saint-François 14 1001 Lausanne
Vermögensverwalterin	Procimmo SA Rue de Lausanne 64 1020 Renens VD
Fund Manager	Richard Dahdah
Schätzungsexperten	Wüest Partner AG , Zürich und Genf Nicolas Othmar Mueller und Vincent Clapasson Jones Lang LaSalle AG , Zürich und Genf Daniel Schneider und Daniel Macht

Liegenschaftsverwaltung

Advantail Suisse Sàrl, Servion

Domicim SA, Delémont

Domicim SA, Morges

Domicim SA, Sion

Domicim SA, Yverdon

Fidimmobil SA, Neuchâtel

Naef Immobilier Genève SA, Genf *(bis 31. Dezember 2023)*

Naef Immobilier Lausanne SA, Lausanne

Privera AG, Gümligen

Privera SA, Lausanne

Wincasa AG, Winterthur

Prüfgesellschaft

PriceWaterhouseCoopers SA

Avenue Giuseppe-Motta 50

1211 Genf 2

Teilaufgaben im Zusammenhang mit dem Kauf/Verkauf von Liegenschaften wurden an SEG Solutions SA delegiert.

Procimmo Real Estate SICAV

Swiss Commercial Fund

Teilvermögen Anlegeraktionäre

Die Zahlen per 31.12.2022 stammen aus dem Halbjahresbericht des ehemaligen Teilvermögens Swiss Commercial Fund, der am 31.12.2022 veröffentlicht wurde.

Geschäftsbericht von Procimmo SA per 31. Dezember 2023

Bei ihrem ersten Halbjahresresultat seit der Vereinigung der beiden Teilvermögen im Oktober 2023 erzielte die Procimmo Real Estate SICAV über sechs Monate (rückwirkend zum 30. Juni 2023) ein hervorragendes Nettoergebnis von CHF 3.14 pro Aktie und bestätigte damit die finanzielle Solidität des grössten industriellen Immobilienfonds der Schweiz. Die anlässlich dieses ersten Geschäftsjahres verzeichnete Performance zeugt vom sehr starken aktuellen und zukünftigen Potenzial des Fonds.

Finanzieller Bericht

Die Ergebnisse für das zum 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr berücksichtigen die oben genannte Vereinigung. Für den Halbjahreszeitraum zum 31. Dezember 2023 (der «Zeitraum») profitierte der Fonds von einer positiven Vermietungsdynamik, die sich in einem Rückgang der Leerstandsquote niederschlug. Während der Berichtsperiode sank die Quote auf 11,04% gegenüber 11,34% am 30. Juni 2023 (neu berechneter Quotenwert nach der Vereinigung). Darüber hinaus wurden die Einnahmen durch Mieterhöhungen verstärkt, die die Vermögensverwalterin sorgfältig verfolgt. Als Folge betragen die Mieteinnahmen CHF 54,1 Millionen im Vergleich zu CHF 52.4 Millionen (konsolidierter Betrag nach der Vereinigung im entsprechenden Halbjahr des Vorjahres), was einem Anstieg von 3,14% entspricht.

Auf der Kostenseite nutzte die Vermögensverwalterin die durch die Vereinigung geschaffenen Synergien und ihre Erfahrung im strikten Kostenmanagement, um einen hohen EBIT-Faktor von 69,41% zu halten und damit einen positiven Beitrag zum Nettoergebnis zu leisten. Mit einer Restlaufzeit von 3,12 Jahren und einem gewichteten Durchschnittszinssatz von 1,43% stellte die Vermögensverwalterin auch ihre Kompetenz im Schuldenmanagement unter Beweis, was die SICAV zu einem der am wenigsten von Zinserhöhungen auf dem Markt betroffenen Immobilienfonds macht. Um das Zinsänderungsrisiko zu minimieren, verfolgt die Vermögensverwalterin die Strategie, die Laufzeiten der Hypotheken zu staffeln. Bei einem Gesamtaufwand von CHF 25.8 Mio. belief sich das Nettoergebnis für das Halbjahr auf CHF 29.1 Mio. bzw. CHF 3.14 pro Aktie.

Darüber hinaus hat die Vergrösserung des Fonds nach der Vereinigung mehrere positive Auswirkungen für die Investoren, insbesondere im Hinblick auf die Risikodiversifizierung und die Liquiditätsverbesserung mit einem Gesamtvermögen von CHF 1.96 Milliarden, wovon 1.92 Milliarden auf den Immobilienwert entfallen. Die Fremdfinanzierungsquote erreicht per Ende Dezember 2023 29.42%, was vor allem auf die Investitionen in grössere Entwicklungsprojekte zurückzuführen ist.

Was die anderen Indexzahlen betrifft, erreicht der TER GAV 0.89%, ein Rückgang um 3 Basispunkte gegenüber Juni 2023. Die Anlagerendite über sechs Monate beträgt 1.53% und der Nettoinventarwert beläuft sich auf CHF 143.85 pro Aktie.

Rückblick auf das vergangene Halbjahr

Das erste Halbjahr seit der Vereinigung der beiden Teilfonds wurde durch eine Verstärkung der Vermarktungsteams bei der Vermögensverwalterin geprägt, was sich positiv auf den Fonds auswirkte und die Vermarktung oder Erneuerung von Mietverträgen von ungefähr 24'500 m² ermöglichte. Dies führte zu einer Verringerung der Leerstandsquote auf 11,04% gegenüber 11,34% am 30. Juni 2023 (neu berechneter Quotenwert nach der Vereinigung). Die wichtigsten betroffenen Flächen sind: Mietvertragserneuerungen in der Riedstrasse 12 in Dietikon (ZH) für 4'200 m² und 2'100 m² in der Industriestrasse 24 in Winterthur (ZH). Des Weiteren wurde ein erster Mietvertrag für das Projekt Ideal Park in Lonay (VD) für 655 m² unterzeichnet, mehrere Mietverträge für Oberfeld 2 in Root (LU) und eine Erweiterung um 960 m² für Chemin du Port 1 in Onnens (VD).

Die andere wichtige Grundlage für die Wertsteigerung des Fonds betrifft die laufenden Projekte: Die Baustelle von Ideal Park in Lonay (VD), die sich derzeit im Bau befindet, schreitet weiter voran und wird jährlich rund CHF 1.9 Mio. an zusätzlichen Einnahmen generieren, bei einer Bruttorendite von rund 6.0%. Die Vermarktung läuft derzeit mit einer geplanten Übergabe im Juni 2024.

Zudem wurde die neue Industriehalle in La Chaux-de-Fonds (NE) im November 2023 fristgerecht abgenommen, wodurch sich die Mieteinnahmen um CHF 790'000.- erhöhen.

Im Rahmen ihrer Bemühungen, den CO₂-Ausstoss ihres Immobilienbestands zu reduzieren, setzt die Vermögensverwalterin die vollständige Renovierung der Gebäudehülle und des Dachs des Vuasset Parc in Préverenges (VD) fort. Die Abnahme ist für den Sommer 2024 vorgesehen und wird die Mieten um etwa CHF 760'000.- erhöhen, was einer Bruttorendite von 7,6% entspricht.

Darüber hinaus schreiten die Boxenprojekte in Wallbach planmässig voran und werden die Mieteinnahmen um rund CHF 960'000.- erhöhen, was einer Bruttorendite von 6,5% entspricht. Ausserdem wird die Halle in Neftenbach (ZH) im Februar 2024 für eine zusätzliche Miete von CHF 300'000.- und eine Bruttorendite von ca. 6% übernommen. Die Fertigstellung dieser Projekte wird es der Vermögensverwalterin ermöglichen, ab dem zweiten Quartal 2024 eine neue Entwicklungswelle zu starten, insbesondere an den Standorten Rümlang (ZH) und Dietlikon (ZH), für die Baugenehmigungen erteilt wurden und deren erwartete Renditen über 6% liegen werden.

Schliesslich konnte im Rahmen der Portfoliorotation im Laufe des letzten Halbjahres mehrere Verkäufe abgewickelt werden, von denen einige im ersten Quartal 2024 vollständig abgeschlossen sein werden. Ziel dieser Verkäufe ist es, sich von Gebäuden zu trennen, in denen die Wertschöpfung durch einen zu grossen strukturellen Leerstand und unrentable CAPEX beeinträchtigt wird. Die durch die Verkäufe erzielten liquiden Mittel werden in Entwicklungsprojekte reinvestiert.

Ausblick auf das zweite Halbjahr

Für das kommende Halbjahr wird sich die Vermögensverwalterin weiterhin auf die Vermarktung und den Fortschritt der Projekte in Lonay (VD), Préverenges (VD) und Wallbach (AG) konzentrieren, die zusätzliche Einnahmen für den Fonds generieren werden.

Die Vermögensverwalterin wird auch die Projekte in Rümlang (ZH) und Dietlikon (ZH) starten, die innerhalb von zwei Jahren abgeschlossen sein werden und die Einnahmen um etwa CHF 2 Millionen erhöhen werden. Auch energetische Verbesserungen werden durchgeführt, insbesondere am Outlet-Center in Aubonne (VD). Darüber hinaus wird die Vermögensverwalterin gemäss AMAS-Zirkular 04/2022 die umweltrelevanten Kennzahlen im nächsten Jahresbericht per 30. Juni 2024 veröffentlichen.

Die Vermarktung wird weiterhin die Priorität der Vermögensverwalterin bleiben, um leerstehende Flächen neu zu vermieten und die Einnahmen des Fonds zu steigern. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts waren mehrere bedeutende Verhandlungen mit neuen Mietern im Gange.

Wie bereits erwähnt wird das Rotationsprogramm weiterhin umgesetzt, um weniger profitable Immobilien zu verkaufen und die Erlöse in gewinnbringende Entwicklungsprojekte zu reinvestieren und damit das Nettoergebnis des Fonds zu verbessern.

Schliesslich hat die Vermögensverwalterin beschlossen, eine Kapitalerhöhung durchzuführen, um die Entwicklung anzutreiben und von den Opportunitäten auf dem Transaktionsmarkt zu profitieren. Die Vermögensverwalterin plant, zusätzliche Akquisitionen im Rahmen der Strategie und der Rentabilität des Fonds zu tätigen und Entwicklungsprojekte wie zum Beispiel Rümlang (ZH) und Dietlikon (ZH) zu starten. Diese Kapitalerhöhung steht im Einklang mit der Strategie des Fonds, weiter zu wachsen und seine Positionierung zu nutzen, um den Investoren steigende Renditen zu bieten.

KENNZAHLEN

31.12.2023 31.12.2022

Gesamtfondsvermögen	CHF	1'963'501'924.10	1'238'776'476.07
Nettofondsvermögen	CHF	1'331'880'052.20	876'514'822.80
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	1'883'826'000.00	1'179'564'000.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	38'036'800.00	41'220'800.00

Informationen der vorhergehenden Jahre

	Aktien im Umlauf	Nettofondsvermögen	Nettoinventarwert pro Aktie	Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Aktie	Ausschüttung des Reingewinns pro Aktie	Gesamtausschüttung
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

Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

31.12.2023 31.12.2022

Mietausfallrate ¹	11.86%	12.62%
Fremdfinanzierungsquote	29.42%	28.28%
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	69.41% ²	65.05% ³
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0.89% ⁴	0.90% ³
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV)	1.36% ⁴	1.23% ³
Eigenkapitalrendite (ROE) ²	1.10%	3.37%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ²	1.22%	2.56%
Ausschüttungsrendite	N/A	N/A
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio	0.80%	-6.15%
Anlagerendite	1.53% ²	5.34% ³

Performance PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND

	Seit Bestehen des Fonds	31. Dezember 2023 ²	31. Dezember 2022 ³
PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND	144.26%	13.21%	-14.46%
SXI Real Estate® Funds TR	129.40%	5.45%	-15.17%

¹ Die renovationsbedingten Leerstände sind nicht enthalten.

² Berechnet auf der Berichtsperiode.

³ Berechnet auf 12 Monate.

⁴ Annualisiert.

Die vergangenen Performances und Renditen sind kein Indikator für aktuelle oder zukünftige Performances oder Renditen. Die Performance- und Renditedaten wurden ohne Berücksichtigung der bei Ausgabe und Rücknahme der Aktien erhobenen Kommissionen und Kosten und auf der Basis der sofortigen Wiederanlage etwaiger Ausschüttungen berechnet.

VERMÖGENSRECHNUNG

	31.12.2023 CHF	31.12.2022 ¹ CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	2'230'491.05	4'132'677.82
Grundstücke, aufgeteilt in :		
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	1'834'326'000.00	1'129'334'000.00
- Gemischte Bauten	49'500'000.00	50'230'000.00
- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	38'036'800.00	41'220'800.00
Total Grundstücke	1'921'862'800.00	1'220'784'800.00
Sonstige Vermögenswerte	39'408'633.05	13'858'998.25
Gesamtfondsvermögen abzüglich	1'963'501'924.10	1'238'776'476.07
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sicher gestellte Verbindlichkeiten	207'340'000.00	98'330'000.00
- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	40'870'229.90	8'862'523.99
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sicher gestellte Verbindlichkeiten	358'049'650.00	246'952'150.00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'357'242'044.20	884'631'802.08
Geschätzte Liquidationssteuern	-25'361'992.00	-8'116'979.28
Nettofondsvermögen	1'331'880'052.20	876'514'822.80
Veränderung des Nettofondsvermögens	01.07.2023 31.12.2023 CHF	01.07.2022 31.12.2022 CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	877'385'606.61 ²	879'629'565.35
Ausschüttung	-32'787'441.50 ³	-32'787'441.50
Saldo der Bewegungen von Aktien	467'162'785.65 ⁴	0.00
Gesamterfolg	20'119'101.44	29'672'698.95
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	1'331'880'052.20	876'514'822.80
Anzahl Aktien im Umlauf	01.07.2023 31.12.2023	01.07.2022 31.12.2022
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	5'961'353	5'961'353
Anzahl ausgegebene Aktien	3'297'222	0
Stand am Ende des Rechnungsjahres	9'258'575	5'961'353
Nettoinventarwert pro Aktie	143.85	147.05

¹ Einige Positionen wurden zur Harmonisierung der Rechnungslegung neu klassifiziert.

² Nettofondsvermögen am 30 Juni 2023 des Teilvermögens Swiss Commercial Fund.

³ Ausschüttung des Teilvermögens Swiss Commercial Fund.

⁴ Übernahme, gegen Umtausch von 3'297'222 Aktien, des Nettovermögens per 30. Juni 2023 des Teilvermögens Swiss Commercial Fund II nach Ausschüttung.

ERFOLGSRECHNUNG

	01.07.2023 31.12.2023 CHF	01.07.2022 ¹ 31.12.2022 CHF
Ertrag		
Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	427.52	0.00
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	54'066'900.90	33'267'994.37
Aktivierete Bauzinsen	242'832.74	154'100.48
Übrige Erträge	510'298.11	185'780.24
Total Erträge abzüglich :	54'820'459.27	33'607'875.09
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	3'761'179.09	1'670'457.69
Baurechtszins	166'493.60	67'888.70
Sonstige Passivzinsen	0.00	2'655.69
Unterhalt und Reparaturen	3'041'352.67	1'415'601.38
Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in :		
- Liegenschaftsaufwand	4'790'908.19	2'424'666.05
- Liegenschaftssteuern	1'053'858.00	1'009'183.00
- Verwaltungsaufwand	1'451'671.59	863'973.16
- Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	395'863.94	336'864.60
Steuern auf Einkommen und Vermögen	3'647'975.00	2'163'261.36
Schätzungs- und Prüfaufwand	196'432.27	104'151.00
Reglementarische Vergütungen :		
- an die Fondsleitung	6'453'047.32	3'747'574.47
- an die Depotbank	291'636.34	188'457.62
- an die Depotbank - Ausschüttungskommission	247'286.20	163'937.21
Sonstiger Aufwand	259'085.34	108'306.34
Total Aufwand	25'756'789.55	14'266'978.27
Nettoertrag	29'063'669.72	19'340'896.82
Realisierte Kapitalgewinne	0.00	1'088'283.65
Realisierter Erfolg	29'063'669.72	20'429'180.47
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	-4'014'905.28	9'243'518.48
Liquidationssteuern (Veränderung)	-4'929'663.00	0.00
Gesamterfolg	20'119'101.44	29'672'698.95

¹ Einige Positionen wurden zur Harmonisierung der Rechnungslegung neu klassifiziert.

IMMOBILIENINVENTAR

Kommerziell genutzte Liegenschaften

Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Brutto-	Leerstände
		CHF	CHF	mieteinnahmen ¹	gesamt ²
				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 4.3	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 Maréchets 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	Dietikon				
	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%
Total		1'673'205'002	1'834'326'000	53'044'749	

Gemischte Bauten

Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Brutto- mieteinnahmen ¹	Leerstände gesamt ²
		CHF	CHF	CHF	
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%
Total		42'621'749	49'500'000	994'032	

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten

Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Brutto- mieteinnahmen ¹	Leerstände gesamt ²
		CHF	CHF	CHF	
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%
Total		36'784'444	38'036'800	28'120	

Zusammenfassung

	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Brutto- mieteinnahmen ¹	Leerstände gesamt ²
	CHF	CHF	CHF	
Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht	1'673'205'002	1'834'326'000	53'044'749	
Gemischte Bauten	42'621'749	49'500'000	994'032	
Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	36'784'444	38'036'800	28'120	
Total	1'752'611'196	1'921'862'800	54'066'901	11.04%

¹ Von 01.07.2023 bis 31.12.2023.

² Die renovationsbedingten Leerstände sind nicht enthalten.

³ Im Baurecht.

⁴ Stockwerkeigentum.

⁵ Diese Immobilien sind Gegenstand umfangreicher Entwicklungen mit dem Ziel, die zukünftigen Erträge zu steigern.

⁶ Für dieses Gebäude wurde eine Parzelle für CHF 94'555 gekauft.

Mieter, die mehr als 5% des Gesamtmietertages des Fonds ausmachen.

Kein Mieter hat einen Anteil von über 5% am Gesamtmietertag.

Gemäss Artikel 84 Abs. 2 der KKV-FINMA sind die Immobilien des Fonds in der Bewertungskategorie von Anlagen klassifiziert, die aufgrund am Markt nicht beobachtbaren Parametern mittels adäquater Bewertungsmodelle unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden.

AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE

Käufe

Gekaufte Parzellen

Kanton	Ort	Adresse	Datum ¹	Antrittsdatum	Kaufpreis CHF
ZH	² Dietikon	Riedstrasse 10, 12, 14	30.10.2023		94'555.00

Verkäufe

In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liegenschaftsverkäufe statt.

¹ Datum der Eigentumsübertragung im Grundbuch.

² Zusätzlich wurde eine Parzelle für das bestehende Gebäude in der Riedstrasse 10, 12, 14 gekauft.

HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 30.06.2023	Aufgenommen	Zurückbezahlt	Kapital per 31.12.2023
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (<1 Jahr)						
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

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)

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

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (>5 Jahren)

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 Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz.

² Vorzeitig erneuerte Kredite mit Fälligkeitsdatum 17. Februar 2028.

³ Vorzeitig erneueter Kredit mit Fälligkeitsdatum 3. Januar 2029.

⁴ Vorzeitig erneueter Kredit mit Fälligkeitsdatum 2. Oktober 2028.

⁵ Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren). Diese berücksichtigt die neuen Fristen, die in den Fussnoten 1, 3 und 4 erwähnt werden.

ANGABEN ZU DEN EFFEKTIVEN ENTSCHÄDIGUNGEN

Entschädigung der Fondsleitung

	Maximalsatz	Effektiver Satz
Verwaltungskommission	1.50%	0.95%
Ausgabekommission	5.00%	N/A
Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	3.00%
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften ¹	5.00%	2.68%
Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	N/A

Entschädigung der Depotbank

	Maximalsatz	Effektiver Satz
Kommission für die Erhaltung des Fondsvermögens, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung	0.0425%	0.0425%
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.50%	0.50%
Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe (pro Schuldbrief)	CHF 125.-	CHF 125.-

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Immobilienkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften.

	CHF
Immobilienkäufe	0.00
Baufaufträge und Investitionen in Liegenschaften	44'872'794.00

¹ Die Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften wird ausschliesslich von den Liegenschaftsverwaltungen fakturiert.

Procimmo Real Estate SICAV

Teilvermögen Unternehmensaktionäre

BILAN

Teilvermögen Unternehmensaktionäre	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
Aktiven		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	250'216.71	250'000.00
Sonstige Vermögenswerte	116.70	0.00
Total Aktiven	250'333.41	250'000.00
Passiven		
Eigenkapital:		
Aktienkapital	250'000.00	250'000.00
Vortrag aus dem Vorjahr	54.16	0.00
Nettoertrag	279.25	0.00
Total Passiven	250'333.41	250'000.00
Anzahl Aktien im Umlauf	01.07.2023	01.07.2022
	31.12.2023	31.12.2022
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	250	250
Stand am Ende des Rechnungsjahres	250	250
Nettoinventarwert pro Aktie	1'001.33	1'000.00

Aktionäre, die mehr als 5% der Aktien halten.

Procimmo Group SA mit 100%

ERFOLGSRECHNUNG

Teilvermögen Unternehmensaktionäre	01.07.2023	01.07.2022
	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
Ertrag		
Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	279.25	0.00
Total Erträge abzüglich:	279.25	0.00
Total Aufwand	0.00	0.00
Nettoertrag	279.25	0.00
Realisierter Erfolg	279.25	0.00
Gesamterfolg	279.25	0.00

Procimmo Real Estate SICAV

Gesamtvermögen der SICAV

Die Zahlen per 31.12.2022 stammen aus dem Halbjahresbericht des ehemaligen Teilvermögens Swiss Commercial Fund, der am 31.12.2022 veröffentlicht wurde.

VERMÖGENSRECHNUNG

Gesamtvermögen der SICAV	31.12.2023 CHF	31.12.2022 ¹ CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	2'480'707.76	4'382'677.82
Grundstücke, aufgeteilt in:		
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	1'834'326'000.00	1'129'334'000.00
- Gemischte Bauten	49'500'000.00	50'230'000.00
- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	38'036'800.00	41'220'800.00
Total Grundstücke	1'921'862'800.00	1'220'784'800.00
Sonstige Vermögenswerte	39'408'749.75	13'858'998.25
Gesamtfondsvermögen abzüglich	1'963'752'257.51	1'239'026'476.07
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sicher gestellte Verbindlichkeiten	207'340'000.00	98'330'000.00
- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	40'870'229.90	8'862'523.99
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sicher gestellte Verbindlichkeiten	358'049'650.00	246'952'150.00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'357'492'377.61	884'881'802.08
Geschätzte Liquidationssteuern	-25'361'992.00	-8'116'979.28
Nettofondsvermögen	1'332'130'385.61	876'764'822.80
Anzahl Aktien im Umlauf	01.07.2023 31.12.2023	01.07.2022 31.12.2022
Teilvermögen Anlegeraktionäre		
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	5'961'353	5'961'353
Anzahl ausgegebene Aktien	3'297'222	0
Stand am Ende des Rechnungsjahres	9'258'575	5'961'353
Anzahl Aktien im Umlauf	01.07.2023 31.12.2023	01.07.2022 31.12.2022
Unternehmensaktionäre		
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	250	250
Stand am Ende des Rechnungsjahres	250	250

¹ Einige Positionen wurden zur Harmonisierung der Rechnungslegung neu klassifiziert.

ERFOLGSRECHNUNG

Gesamtvermögen der SICAV	01.07.2023	01.07.2022 ¹
	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
Ertrag		
Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	706.77	0.00
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	54'066'900.90	33'267'994.37
Aktivierete Bauzinsen	242'832.74	154'100.48
Übrige Erträge	510'298.11	185'780.24
Total Erträge abzüglich :	54'820'738.52	33'607'875.09
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	3'761'179.09	1'670'457.69
Baurechtszins	166'493.60	67'888.70
Sonstige Passivzinsen	0.00	2'655.69
Unterhalt und Reparaturen	3'041'352.67	1'415'601.38
Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in :		
- Liegenschaftsaufwand	4'790'908.19	2'424'666.05
- Liegenschaftssteuern	1'053'858.00	1'009'183.00
- Verwaltungsaufwand	1'451'671.59	863'973.16
- Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	395'863.94	336'864.60
Steuern auf Einkommen und Vermögen	3'647'975.00	2'163'261.36
Schätzungs- und Prüfaufwand	196'432.27	104'151.00
Reglementarische Vergütungen :		
- an die Fondsleitung	6'453'047.32	3'747'574.47
- an die Depotbank	291'636.34	188'457.62
- an die Depotbank - Ausschüttungskommission	247'286.20	163'937.21
Sonstiger Aufwand	259'085.34	108'306.34
Total Aufwand	25'756'789.55	14'266'978.27
Nettoertrag	29'063'948.97	19'340'896.82
Realisierte Kapitalgewinne	0.00	1'088'283.65
Realisierter Erfolg	29'063'948.97	20'429'180.47
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	-4'014'905.28	9'243'518.48
Liquidationssteuern (Veränderung)	-4'929'663.00	0.00
Gesamterfolg	20'119'380.69	29'672'698.95

¹ Einige Positionen wurden zur Harmonisierung der Rechnungslegung neu klassifiziert.

ANHANG

Betrag Amortisationskonto

Es wurden keine Abschreibungen gebucht und es besteht kein Bestand auf dem Amortisationskonto.

Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen

Es wurde kein Betrag für zukünftige Reparaturen zugewiesen und es bestehen keine Rückstellungen diesbezüglich.

Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Aktien

Es wurden keine Aktien gekündigt.

Informationen zu Derivaten

Der SICAV und seine Teilvermögen hält keine Derivate.

Schätzungsprinzipien für das Fondsvermögen (Schätzungsmethode und quantitative Angaben zu den Hypothesen des Schätzungsmodells) und die Berechnung des Nettoinventarwerts

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinie der Asset Management Association Switzerland (AMAS) erfolgte die Bewertung der Liegenschaften von unabhängigen Schätzungsexperten nach der «Discounted Cash Flow»-Methode. Diese Bewertung beruht auf dem Ertragspotenzial jeder Liegenschaft und prognostiziert die künftigen Erträge und Aufwendungen auf einen vorgegebenen Zeitraum. Die so berechneten Cashflows werden abgezinst, und mithilfe der Summe dieser Beträge sowie des Residualwertes der Liegenschaft kann der Verkehrswert ermittelt werden. Dieser entspricht dem fairen Marktwert einer Liegenschaft zum Zeitpunkt der Bewertung.

Die Experten bestätigen, dass die Bewertungen mit den gesetzlichen Bestimmungen der KAG und der KKV und den Richtlinien der AMAS konform sind sowie den üblichen Bewertungsnormen im Immobiliensektor entsprechen. Gemäss den Swiss Valuation Standards stellt der angegebene Marktwert pro Immobilie den «richtigen Wert» dar. Anders ausgedrückt kann er als geeigneter Verkaufspreis unter normalen Bedingungen im aktuellen Markt betrachtet werden, ohne allfällige Transaktionskosten zu berücksichtigen.

Der Verkehrswert jeder Immobilie stellt den möglichen zu realisierendem Preis dar unter normalen Geschäftsabläufen und der Hypothese eines entsprechenden Engagements von Käufen und Verkäufen. Von Fall zu Fall, insbesondere anlässlich bei Käufen und Verkäufen von Immobilien, werden allfällige sich ergebende Opportunitäten in bester Weise im Interesse der Teilvermögen ausgeschöpft. Infolgedessen können sich Differenzen in Bezug zu den Bewertungen ergeben.

Methode von Wüest Partner AG

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Ausgenommen davon wären allfällige unbebaute Grundstücke, welche mit der Vergleichswert- und Residualwertmethode bewertet worden sind. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.20% und 5.50%. Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.99%.

Methode von Jones Lang LaSalle AG

Die Bewertung wurde mit dem dynamischen Bewertungsverfahren der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) durchgeführt. Dabei wird das Ertragspotenzial der Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt.

Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten. Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert.

Der dazu verwendete Zinssatz orientiert sich an der durchschnittlichen Verzinsung langfristiger risikofreier Anlagen, wie beispielsweise einer 10-jährigen Bundesobligation sowie einem immobilien-spezifischen Risikozuschlag. Dieser berücksichtigt Marktrisiken und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Die Diskontierungszinssätze werden nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegment variiert.

Die Marktwertermittlung von Liegenschaften, die vollständig oder teilweise leer stehen, erfolgt unter der Annahme, dass deren Neuvermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Mietausfälle, mietfreie Zeiten und andere Anreize für neue Mieter, die den zum Bewertungsstichtag marktüblichen Formen entsprechen, sind in der Bewertung berücksichtigt. Mehrwertsteuern, Grundstückgewinnsteuern, Transaktionskosten und Finanzierungskosten sowie latente Steuern wurden bei der Wertfindung ausgeklammert.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.45% und 5.25%. Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.28%.

Schätzungsprinzipien der Bankguthaben

Bankguthaben werden mit ihrem Nominalwert berücksichtigt. Im Falle nennenswerter Veränderungen der Bonität wird die Bewertungsgrundlage der Bankguthaben auf Zeit den neuen Umständen angepasst.

Berechnungsprinzip des Nettoinventarwerts

Der Nettoinventarwert eines Aktien ergibt sich aus dem Verkehrswert des Vermögens des Teilvermögen, abzüglich Eventualverbindlichkeiten des Immobiliensteilvermögen sowie bei der allfälligen Liquidation des Immobilienfonds anfallender Steuern, dividiert durch die Anzahl der Aktie im Umlauf. Er wird auf zwei Stellen nach dem Komma gerundet.

ANGELEGENHEITEN VON BESONDERER WIRTAFTLICHER ODER RECHTLICHER BEDEUTUNG

Am 22. August 2023, hat die FINMA die von der Fondsleitung und der Depotbank eingereichten Aenderungen des Prospekts mit integriertem Anlagereglement genehmigt, wie sie am 28. August 2023 publiziert wurden. Die neuen Fondsdokumente sind per 31. Oktober 2023 in Kraft getreten und beinhalten im Wesentlichen folgende Aenderungen : die Zusammenlegung der beiden Teilvermögen (Swiss Commercial Fund und Swiss Commercial Fund II) zu einem einzigen Teilvermögen (Swiss Commercial Fund). Die Details zu dieser und weiteren Aenderungen sind dem entsprechenden Prospekt mit integriertem Anlagereglement zu entnehmen.