

FEUILLE D'INFORMATION DE BASE SELON L'ANNEXE 9 DE L'OSFIN

La présente feuille d'information de base (ci-après « FIB ») met à votre disposition des informations importantes concernant l'instrument financier (le « Produit »). Il ne s'agit pas de matériel publicitaire, mais d'informations dont la fourniture est prescrite par la loi. Ces informations visent à vous aider à comprendre de quel type de Produit il s'agit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés et à vous permettre de le comparer à d'autres produits.

Avertissement : Vous êtes sur le point d'acquérir un produit complexe qui peut être difficile à comprendre.

Produit

Streetbox Real Estate SICAV – Swiss
un compartiment de Streetbox Real Estate SICAV
ISIN : CH0037237630
Emetteur : PROCIMMO SA, Rue de Lausanne 64, 1020 Renens
Tel. : +41 21 651 64 30
Site internet : www.procimmo.ch
Autorité de surveillance : Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA)
Date d'établissement de la FIB : 23.07.2026 basée sur les chiffres audités au 31.03.2026

1 De quel type de Produit s'agit-il ?

Streetbox Real Estate SICAV est un placement collectif de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers » au sens des art. 36 et suivants de la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) du 23 juin 2006.

La SICAV immobilière investit principalement dans le concept de surface Streetbox en Suisse romande. Il s'agit de halles standardisées, divisées en un nombre variable de boxes selon la taille de la parcelle.

L'objectif de placement du compartiment **Swiss** consiste principalement à préserver la valeur substantielle des investissements et de distribuer des revenus appropriés sous forme de dividendes. Cet objectif doit être atteint par la création d'un portefeuille d'actifs stables et gérés de manière dynamique. A cet effet, le compartiment achète des biens immobiliers de type bâtiments industriels modulaires offrant des perspectives de rendement supérieures à la moyenne.

Les principaux facteurs déterminant le rendement sont les revenus locatifs nets, diminués des charges d'exploitation, et la valeur de marché des immeubles en portefeuille. La performance des fonds immobiliers est composée du rendement sur distribution et de la performance du prix. Si la distribution et les variations de la VNI sont influencées par le portefeuille du compartiment et les évolutions du marché immobilier, les agios affichent typiquement une fluctuation plus marquée et dépendent des cycles du marché financier.

Le compartiment est constitué pour une durée indéterminée. Le compartiment convient 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.

2 Quels sont les risques et que puis-je-obtenir en contrepartie ?

2.1 Risque de marché

Le principal risque de marché est lié à l'évolution du marché immobilier et des taux d'intérêts qui ont un impact important sur le marché immobilier et la valorisation des immeubles. Si les taux d'intérêts montent, il y a de forts risques que les valeurs vénale des immeubles diminuent, entraînant une baisse de la VNI du Produit, qui pourrait également entraîner une baisse de la valeur de marché du Produit. A contrario, une baisse des taux d'intérêts pourrait entraîner une hausse de la VNI du Produit, qui pourrait également entraîner une hausse de la valeur de marché du Produit.

2.2 Risque de liquidité

Un investissement dans l'immobilier est par nature peu liquide. En conséquence, un investissement dans le Produit comporte un risque de liquidité, principalement pour le ou les investisseurs qui présenteraient des actions au remboursement. L'investisseur est rendu attentif au fait que même en cas de cotation sur un marché régulé tel que la SIX Swiss Exchange, la liquidité peut être faible.

2.3 Risque de résiliation et de réinvestissement

En cas de résiliation anticipée par la SICAV, la direction de fonds et/ou la banque dépositaire, l'investisseur pourrait se retrouver sans possibilité d'investissement jusqu'à la réception des produits de la liquidation du Produit. En cas de demande de remboursement, il se pourrait que la vente de certains immeubles, nécessaire au paiement des actions présentées au remboursement, prenne beaucoup de temps. Dans ce cas, la direction de fonds pourrait différer le paiement ainsi que procéder à des paiements partiels.

3 Scénario de performance

Le tableau ci-après montre le montant que vous pourriez récupérer au cours des 5 prochaines années (période de détention recommandée) selon différents scénarios, en supposant que vous investissiez CHF 10'000. Les scénarios présentés illustrent comment

vosre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits. Les scénarios sont une estimation de performances futures à partir des données historiques du Produit sur les derniers 10 ans, et ne sont pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez variera en fonction de l'évolution du marché et de la durée de conservation de l'investissement. Les scénarios présentés ne sont qu'une indication de certains des résultats possibles sur la base des rendements récents.

Les rendements réels pourraient être inférieurs. Les chiffres indiqués incluent tous les coûts du Produit lui-même, mais peuvent ne pas inclure tous les coûts que vous payez à votre conseiller ou distributeur. Les chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également affecter le montant que vous récupérez.

Montant de l'investissement : CHF 10'000.00		Résiliation après un an	Résiliation après 5 ans
Scénarios			
Pessimiste	Montant payé	CHF 8'482.00	CHF 12'361.96
	Rendement annuel moyen	-15.18%	4.33%
Moyen	Montant payé	CHF 11'277.00	CHF 14'471.75
	Rendement annuel moyen	12.77%	7.67%
Optimiste	Montant payé	CHF 15'731.00	CHF 24'228.61
	Rendement annuel moyen	57.31%	19.36%

4 Que se passe-t-il si PROCIMMO SA n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Les investisseurs qui ont investi dans ce Produit ne risquent pas de subir de pertes financières en cas de défaut de paiement de PROCIMMO SA, car le compartiment est considéré comme une entité juridique distincte avec des actifs gérés séparément.

5 Quels sont les coûts ?

La réduction du rendement (*reduction in yield*, RIY) montre l'impact des coûts totaux que vous payez sur le rendement de l'investissement que vous pourriez obtenir. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, les coûts récurrents et les coûts accessoires. Les montants indiqués ici correspondent aux coûts cumulés liés au Produit lui-même, pour deux périodes de détention différentes. Ils comprennent les éventuelles pénalités de sortie anticipée. Ces chiffres supposent que vous investissez CHF 10'000. Ceux-ci sont des estimations et peuvent évoluer dans le futur. Le tableau ci-dessous se base sur l'hypothèse d'un achat et vente d'actions sur le marché secondaire et par conséquent n'inclut pas les commissions d'émission et de rachat sur le marché primaire. La personne qui vous vend ou vous conseille sur ce Produit peut vous facturer d'autres frais supplémentaires. Dans ce cas, cette personne vous fournira des informations sur ces coûts et vous indiquera l'impact que tous les coûts auront sur votre investissement au fil du temps.

Montant de l'investissement : CHF 10'000.00		Résiliation après un an	Résiliation après 5 ans
Scénarios			
Coûts totaux *		CHF 92.08	CHF 460.69
Réduction du rendement (RIY) en % *		0.92%	0.94%

Ce tableau présente l'incidence des coûts sur le rendement par année			
Coûts uniques	Commissions d'émission *	0.00%	Incidence des coûts que vous devez payer lorsque vous effectuez votre investissement.
	Commission de rachat *	0.00%	Incidence des coûts que vous devez payer lorsque vous sortez de votre investissement.

*Contrairement aux souscriptions/rachats auprès de la direction de fonds (marché primaire), la commission de souscription/rachat de max 5.00% ne s'applique pas aux achats/ventes via la bourse (marché secondaire). Vous payez les frais fixés par votre courtier/banque que vous pouvez obtenir auprès de ces entités.

Ce tableau présente l'incidence des coûts sur le rendement par année			
Coûts récurrents	Frais de transaction de portefeuille	0.03%	Incidence des frais sur la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des frais encourus uniquement lorsque nous achetons et vendons des investissements sous-jacents pour le Produit. Le montant réel variera en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.
	Autres coûts	0.89%	Incidence des coûts déduits chaque année pour la gestion de l'investissement. Ces frais correspondent au TER (GAV) du Produit.
	Frais de performance	0.00%	Impact de la commission de performance. Celle-ci est prélevée sur votre investissement si le Produit dépasse son indice de référence. Ce Produit n'a pas de commission de performance.

6 Combien de temps dois-je garder le placement et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

La période de détention recommandée est de 5 ans.

L'investisseur peut soit vendre son investissement sur le marché secondaire (en bourse ou hors bourse), soit demander le rachat de ses actions avant la date du bouclage annuel pour le bouclage annuel suivant, soit 12 mois de préavis. Le Produit est traité en bourse à la SIX Swiss Exchange. L'investisseur passe un ordre de vente auprès de la banque où les titres sont déposés. Selon les volumes traités, il est conseillé de placer un ordre limité.

7 Comment puis-je formuler une réclamation ?

Pour toute réclamation concernant le Produit, veuillez vous adresser à la personne qui vous a recommandé le Produit ou directement à la direction de fonds : PROCIMMO SA, Rue de Lausanne 64, 1020 Renens, e-mail : compliance@procimmo.ch

8 Autre indications utiles

En tant que direction de fonds de ce Produit, nous sommes tenus de vous remettre gratuitement les documents pertinents du Produit (règlement de placement actuel ainsi que rapports semestriels et annuels). Ces documents ainsi que d'autres documents relatifs à la SICAV sont disponibles sur notre site internet www.procimmo.ch.

Cette FIB est mise à jour annuellement sur la base des états financiers audités.