PROCIMMO REAL ESTATE SICAV - INDUSTRIAL

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

EMISSION DE NOUVELLES ACTIONS – NOVEMBRE 2026

Période de souscription :	du 9 au 20 novembre 2026, 12h00	
Rapport de souscription :	28 anciennes actions (28 droits de souscription) donnent le droit de souscrire à 1 nouvelle action Procimmo Real Estate SICAV - Industrial	
Nombre d'actions à émettre	434'214 au maximum	
Prix de souscription :	**CHF 143.34** net par nouvelle action	
Libération :	27 novembre 2026	
Direction de fonds :	PROCIMMO SA, Renens	
Banque dépositaire :	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	
Numéro de valeur / ISIN / Symbole :	Actions :	3 362 421 / CH0033624211 / PSCF
	Droits de souscription :	161 628 878 / CH1616288788 / PSCF1

Direction de fonds :

procimmo

Banque dépositaire :

BCV

Ce prospectus ne constitue pas une recommandation personnalisée pour l'achat ou la vente de cette valeur. Cette valeur ne saurait être vendue dans toute juridiction où cette vente pourrait être illégale. Les risques liés à certaines valeurs ne conviennent pas à tous les investisseurs.

1. SOMMAIRE

1. SOMMAIRE 2
2. AVERTISSEMENT IMPORTANT 3
Contenu du Prospectus 3
Absence de recommandation 3
3. RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION OU DE VENTE – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS 4
En général 4
U.S.A., U.S. persons 4
4. OFFRE DE SOUSCRIPTION 5
4.1 Actions émises 5
4.2 Période de souscription 5
4.3 Rapport de souscription 5
4.4 Prix de souscription 5
4.5 Exercice du droit de souscription 5
4.6 Négoce des droits de souscription 5
4.7 Libération 5
4.8 Restrictions de vente 6
4.9 Livraison des titres 6
4.10 Jouissance 6
4.11 Négoce des actions 6
5. INFORMATIONS GENERALES SUR LE COMPARTIMENT PROCIMMO REAL ESTATE SICAV - INDUSTRIAL 6
5.1 Destination du produit de l'émission 6
5.2 Marché immobilier cible 6
5.3 Procimmo Real Estate SICAV - Industrial 6
5.4 Evolution de la distribution durant les trois dernières années 7
5.5 Evolution de la VNI durant les trois dernières années 7
5.6 Modifications de capital durant les trois dernières années 7
5.7 Modifications de portefeuille depuis la dernière clôture d'exercice 7
5.8 Perspectives du compartiment Procimmo Real Estate SICAV - Industrial 7
6. AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES 7
7. CONTACTS 7
Direction de fonds 7
Banque dépositaire 8
8. RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS 8

2. AVERTISSEMENT IMPORTANT

Contenu du Prospectus

Ni la publication de ce prospectus ni aucune transaction fondée sur cette publication n'impliquent qu'il n'y aurait pas eu de changements relatifs au compartiment Procimmo Real Estate SICAV - Industrial, société d'investissement à capital variable de droit suisse de la catégorie fonds immobiliers (ci-après : « PRES-Indu ») depuis la date de rédaction du présent prospectus, ou que les informations contenues dans ce document sont complètes et correctes à n'importe quel moment ultérieur à l'émission de ce prospectus.

Les déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus renferment des prévisions, des estimations et des projections qui se fondent sur les informations dont la direction de fonds dispose au jour de la rédaction du présent prospectus. Les déclarations qui ont trait à des événements futurs reflètent les vues et prévisions actuelles de la direction de fonds. Elles ne constituent pas des faits historiques et n'expriment aucune garantie sur la situation financière, les activités commerciales, les résultats ou les performances futures du compartiment PRES-Indu. Divers facteurs, risques ou incertitudes peuvent affecter de manière substantielle les attentes reflétées dans ces déclarations sur l'avenir, notamment :

1. des fluctuations des taux d'intérêt ;
2. des changements dans les conditions économiques ;
3. des changements législatifs, réglementaires ou de pratique dans les cantons où le compartiment PRES-Indu est actif ;
4. une instabilité sur les marchés financiers domestiques et étrangers ;
5. des fluctuations dans les cours des matières premières ;
6. une influence majeure sur le comportement des consommateurs résultant d'événements divers tels que maladies contagieuses, actes de guerre ou attaques terroristes ; et
7. des changements affectant les conditions générales politiques, économiques, commerciales, financières, monétaires et boursières.

Des termes tels que « penser », « s'attendre », « anticiper », « avoir l'intention de », « planifier », « prévoir », « estimer », « projeter », « pouvoir » et « seraient susceptibles de » ainsi que toute déclinaison de ces termes peuvent permettre notamment d'identifier les déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus. De telles déclarations peuvent cependant également ne pas être désignées expressément par de tels termes.

La direction de fonds et la banque dépositaire n'assument aucune obligation de mise à jour des déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus même si de nouvelles informations, de nouveaux événements ou d'autres circonstances les rendent incorrectes ou incomplètes. Toute déclaration sur l'avenir écrite ou orale subséquente attribuable au compartiment PRES-Indu doit être considérée dans son intégralité sous l'angle des facteurs susmentionnés.

Personne n'a été autorisé par la direction de fonds à divulguer des informations ou à faire d'autres affirmations que celles contenues dans ce prospectus et, dans le cas où de telles informations sont divulguées ou de telles affirmations ont été faites, elles ne doivent pas être considérées comme autorisées.

Absence de recommandation

Lorsqu'un investisseur décide d'acquérir ou de vendre des actions du compartiment PRES-Indu, il doit se fonder sur sa propre analyse relative à celui-ci, y compris les avantages et les risques que cela implique. L'investisseur est notamment invité, avant toute opération, à procéder à un examen spécifique de son profil de risque, à examiner les risques spécifiques aux actions du compartiment PRES-Indu et à se renseigner sur les risques inhérents, notamment en consultant la brochure « Risques inhérents au commerce d'instruments financiers » émise et révisée par l'Association suisse des banquiers (disponible sur le site internet https://www.swissbanking.ch)

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

En général

Ce prospectus ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscrire à des valeurs autres que celles auxquelles il se réfère. Il ne constitue pas non plus une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscrire à des actions du compartiment PRES-Indu dans des circonstances où une telle offre ou sollicitation serait illégale. **Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les actions du compartiment PRES-Indu ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des valeurs dans d'autres juridictions qu'en Suisse.** La distribution de ce prospectus, l'offre et la vente des actions du compartiment PRES-Indu peuvent être limitées ou interdites par la loi dans certaines juridictions. La direction de fonds et la banque dépositaire demandent aux personnes qui sont entrées en possession de ce prospectus de se renseigner sur l'existence de telles interdictions dans leur juridiction et de se conformer à celles-ci.

This offering circular (hereinafter "Prospectus") does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe other securities than those it refers to. It does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe to PRES-Indu units in any circumstances where such offer or invitation would be unlawful. **No actions have been taken to register or qualify the PRES-Indu units, the offer or otherwise to permit the public offering of the PRES-Indu units in any jurisdiction outside of Switzerland.** The distribution of this Prospectus and the offering and sale of PRES-Indu units 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 PRES-Indu subfund has not been and will not be registered in the United States according to the United States Investment Company Act of 1940. Units of Procimmo Real Estate SICAV - Industrial 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, units of PRES-Indu subfund 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 PRES-Indu subfund 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 PRES-Indu subfund is not aimed at such persons, in those cases where the law prohibits this type of offer or solicitation from being made.

4. OFFRE DE SOUSCRIPTION

4.1 Actions émises

PROCIMMO SA à Renens, agissant en tant que direction déléguée de Procimmo Real Estate SICAV – Industrial (ci-après « PRES-Indu ») a décidé de procéder à l'émission « best effort » de

434'214 actions de PRES-Indu au maximum

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

4.2 Période de souscription

La période de souscription court du 9 au 20 novembre 2026, 12h00.

4.3 Rapport de souscription

28 actions actuelles (28 droits de souscription) du compartiment PRES-Indu donnent le droit de souscrire à 1 nouvelle action du compartiment PRES-Indu.

Le nombre de nouvelles actions émises sera fixé par la direction de fonds après l'expiration du délai de souscription en fonction des souscriptions reçues. Le total définitif de l'émission pourra par conséquent être inférieur à 434'214 actions.

4.4 Prix de souscription

Le prix de souscription est de **CHF 143.34** net par nouvelle action PRES-Indu.

Le prix de souscription a été fixé conformément au règlement de placement. La valeur nette d'inventaire par action servant à fixer le prix d'émission (voir le § 17 ch. 3 du règlement de placement de Procimmo Real Estate SICAV) est basée sur la valeur nette d'inventaire (VNI) en date du bouclement annuel du 30 juin 2026 en s'appuyant notamment sur les dernières valeurs des immeubles communiquées par les experts au 30 juin 2026 sauf pour sept immeubles dont les valorisations ont été mises à jour au 30 septembre 2026, soit « Durisolstrasse 8 » à Villmergen, « Zentralstrasse 54A » à Wohlen, « Lerzenstrasse 20 » à Dietikon, « Bahnstrasse 58, 60 » à Regensdorf, « Avenue de Savoie 56 » à Vouvry, « Birren 5 » à Seon et « Neue Winterthurerstrasse 20 » à Dietlikon. Le prix de souscription comprend la VNI au 30 juin 2026, à laquelle s'ajoutent les revenus nets projetés jusqu'à la date de libération, les plus-values ou moins-values immobilières enregistrées sur les transactions effectuées depuis le 30 juin 2026, les frais accessoires et les impôts.

Le taux de la commission d'émission applicable figure au §18 du règlement de placement.

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

4.5 Exercice du droit de souscription

Pour les investisseurs dont les actions sont conservées en dépôt ouvert auprès d'une banque, les droits de souscription sont portés en compte directement. Pour l'exercice du droit de souscription, les investisseurs doivent se conformer aux instructions de leur banque.

A la fin de la période de souscription, la direction de fonds peut librement disposer des droits de souscriptions pour lesquels aucune instruction n'a été transmise, et attribuer les actions qui peuvent être souscrites avec ces droits, à sa seule discrétion.

4.6 Négoce des droits de souscription

Les droits de souscription seront négociés à la SIX Swiss Exchange du 9 au 18 novembre 2026.

4.7 Libération

La libération des nouvelles actions aura lieu le 27 novembre 2026.

4.8 Restrictions de vente

USA / U.S. Persons. Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les actions PRES-Indu ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des actions dans d'autres juridictions qu'en Suisse.
Il est de la responsabilité exclusive de l'investisseur qui réside aux USA, du Canada, au Japon, en Australie ou dans l'EEE ou dans tout autre pays où les actions offertes ne peuvent être proposées, vendues, acquises ou livrées, de se renseigner auprès d'un conseiller professionnel indépendant ou des autorités compétentes s'il peut participer à l'opération demandée, respectivement d'obtenir des renseignements supplémentaires pour d'éventuelles formalités spécifiques à respecter.

4.9 Livraison des titres

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

4.10 Jouissance

Les nouvelles actions donnent droit au dividende à compter du 1er juillet 2026, pour l'exercice comptable 2026-2027 qui clôture le 30 juin 2027.

4.11 Négoce des actions

Les nouvelles actions seront cotées dès le 27 novembre 2026 à la SIX Swiss Exchange sous le N° de valeur 3362421. La valeur des actions est soumise aux fluctuations en raison des offres et demandes et peut s'écarter à la hausse (agio) ou à la baisse (disagio) de la valeur d'inventaire (VNI).

5. INFORMATIONS GENERALES SUR LE COMPARTIMENT PROCIMMO REAL ESTATE SICAV - INDUSTRIAL

5.1 Destination du produit de l'émission

Le montant du produit de l'émission sera principalement destiné à l'acquisition de nouveaux bâtiments en Suisse Romande et en Suisse Alémanique, présentant des rendements en ligne avec la stratégie du compartiment, ainsi qu'à des investissements dans des projets de développements à forte valeur ajoutée et présentant un potentiel d'augmentation de l'état locatif.

5.2 Marché immobilier cible

Le compartiment Industrial investit sa fortune dans des valeurs immobilières en Suisse, principalement dans des immeubles à usage commercial exclusif ou prépondérant (de type principalement industriel).

L'objectif de placement du compartiment « Industrial » consiste 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 achètera des immeubles offrant des perspectives de rendement supérieures à la moyenne.

5.3 Procimmo Real Estate SICAV - Industrial

Au terme du bouclement annuel au 30 juin 2026, le compartiment "Industrial" peut présenter les résultats suivants :

Fortune nette totale	CHF 1'733'213'606.96
Fortune brute totale	CHF 2'324'249'203.05
VNI par action	CHF 142.56
Dividende distribué de l'exercice	CHF 6.00
Gain en capital distribué de l'exercice	n/a
TER (GAV)	0.89%
TER (MV)	1.08%
Rendement des fonds propres ("Return on Equity" - ROE)	4.57%
Nombre d'immeubles	107
Quote-part de perte sur loyer (perte de produit)	9.88%
Taux d'endettement	22.80%
Rendement de placement	4.78%
Valeur fiscale d'une action (31.12.2025)	CHF 3.91

5.4 Evolution de la distribution durant les trois dernières années

30.06.2026 : CHF 6.00 par action
30.06.2025 : CHF 6.00 par action
30.06.2024 : CHF 6.00 par action

5.5 Evolution de la VNI durant les trois dernières années

30.06.2026 : CHF 142.56 par action
30.06.2025 : CHF 142.06 par action
30.06.2024 : CHF 143.18 par action

5.6 Modifications de capital durant les trois dernières années

30.06.2026 : 12'158'001 actions en circulation
30.06.2025 : 10'471'007 actions en circulation
30.06.2024 : 9'772'940 [1] actions en circulation

[1] Au 1er juillet 2023, chacune des 3'950'189 actions du compartiment repris Swiss Commercial Fund II a été échangée contre 0.8347 action du compartiment Swiss Commercial Fund reprenant le compartiment précité, pour un total de 3'297'222 actions supplémentaires. De plus, 514'365 nouvelles actions ont été émises en avril 2024.

5.7 Modifications de portefeuille depuis la dernière clôture d'exercice

Liste des achats depuis le 30 juin 2026 :

Canton	Adresse	Ville
VD	Chemin du Vuasset 7 (parcelle n° 1996)	Préverenges
ZH	Freilagerstrasse 28, 32, 40, 42 / Spiserstrasse 37	Zurich

Liste des ventes depuis le 30 juin 2026 :

Aucune vente depuis le 30 juin 2026.

5.8 Perspectives du compartiment Procimmo Real Estate SICAV - Industrial

Le compartiment « Industrial » poursuit sa stratégie de croissance afin de maintenir sa position de leader suisse de l'immobilier industriel et artisanal. Cette croissance se réalise via le pipeline d'acquisitions, en ligne avec la stratégie, et qui permettra une hausse du résultat courant à moyen et long terme. Mais aussi via les développements qui assureront des sources de loyers supplémentaires tout en proposant des actifs récents et en ligne avec la demande actuelle. Enfin, le compartiment poursuit sa politique de réduction des émissions de CO2 en engageant des travaux de rénovation sur les immeubles existants afin de répondre aux mesures environnementales fixées par le gestionnaire.

6. AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES

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

Le rapport annuel au 30 juin 2026 fait partie intégrante du présent prospectus. Il peut être obtenu gratuitement auprès de la direction de fonds (voir ci-après sous chiffre 7). Les performances antérieures ne garantissent pas une évolution actuelle ou future.

7. CONTACTS

Direction de fonds

Adresse postale :	PROCIMMO SA, Rue de Lausanne 64, 1020 Renens
Téléphone :	+41 (0)21 651 64 30
Email :	rda@procimmo.ch
Internet :	www.procimmo.ch

Banque dépositaire

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

8. RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS

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

Renens, 2 novembre 2026

La direction de fonds
PROCIMMO SA

La Banque dépositaire
BANQUE CANTONALE VAUDOISE

procimmo

Procimmo Real Estate SICAV

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

Prospectus avec règlement de placement et statuts intégrés

Juillet 2026

Direction de fonds
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 **6**

1. Informations concernant la SICAV immobilière et les compartiments *6*
1.1. Fondation de la SICAV immobilière et les compartiments en Suisse 6
1.2. Prescriptions fiscales applicables concernant la SICAV immobilière 7
1.3. Exercice comptable 8
1.4. Société d'audit 8
1.5. Actions et liquidation de la SICAV immobilière 8
1.6. Cotation et négoce 8
1.7. Conditions d'émission et rachat d'actions et négoce 9
1.8. Affectation des résultats 10
1.9. Objectifs et politique de placement des compartiments 10
1.10. Valeur nette d'inventaire 28
1.11. Rémunérations et frais accessoires 28
1.12. Consultation des rapports 33
1.13. Forme juridique et type de SICAV immobilière 33
1.14. Les risques essentiels 33
1.15. Gestion du risque de liquidité 34
1.16. Gestion du risque de durabilité 35

2. Informations concernant la SICAV immobilière *35*
2.1. Indications générales sur la SICAV immobilière 35
2.2. Gestion et administration 36
2.3. Capital souscrit et libéré 37
2.4. Délégation des décisions de placement et d'autres tâches partielles 37
2.5. Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier 37

3. Informations concernant la banque dépositaire *37*
3.1. Indications générales sur la banque dépositaire 37
3.2. Autres indications sur la banque dépositaire 38

4. Informations concernant les tiers *38*
4.1. Services de paiement 38
4.2. Distributeur 38
4.3. Experts chargés des estimations 38

5. Autres informations *40*
5.1. Remarques utiles 40
5.2. Publications de la SICAV immobilière 40
5.3. Assurances des immeubles 41
5.4. Restrictions de vente 41

6. Profil de l'actionnaire classique *42*

7. Dispositions détaillées *42*

2ème Partie: Règlement de placement **43**

I. Bases **43**

II. Informations générales **43**

III. Directives régissant la politique de placement **47**

IV. Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat d'actions et experts chargés des estimations **53**

V. Rémunérations et frais accessoires **56**

VI. Reddition des comptes et audit 61

VII. Utilisation du résultat et distributions 61

VIII. Publications de la SICAV immobilière 62

IX. Restructuration et dissolution 62

X. Modification du règlement de placement 65

XI. Responsabilité 66

XII. Droit applicable et for 66

FICHE SIGNALETIQUE 67

I. Objectif et politique de placement 67

II. Restrictions de placements 68

III. Emission et rachat d'actions 68

IV. Commissions et frais 68

V. Utilisation du résultat 68

FICHE SIGNALETIQUE 69

Cercle des investisseurs 69

I. Objectif et politique de placement 69

II. Restrictions de placements 70

III. Emission et rachat d'actions 70

IV. Commissions et frais 71

V. Utilisation du résultat 71

VI. Reddition de comptes 71

FICHE SIGNALETIQUE 72

I. Objectif et politique de placement 72

II. Restrictions de placements 73

III. Emission et rachat d'actions 73

IV. Commissions et frais 73

V. Utilisation du résultat 73

VI. Reddition de comptes 74

FICHE SIGNALETIQUE 75

I.	**Objectif et politique de placement**	**75**
II.	**Restrictions de placements**	**76**
III.	**Emission et rachat d'actions**	**76**
IV.	**Commissions et frais**	**76**
V.	**Utilisation du résultat**	**76**
VI.	**Reddition de comptes**	**77**
3ème Partie : Statuts		**78**
I.	**Raison de commerce, siège, but et durée**	**78**
II.	**Capital-actions, émissions, rachats**	**79**
III.	**Organisation de la SICAV immobilière**	**85**
IV.	**Exercice, rapport annuel et rapport semestriel**	**92**
V.	**Publications**	**93**
VI.	**Responsabilité**	**93**
VII.	**Liquidation et restructuration**	**93**
VIII.	**Différends**	**94**
IX.	**Entrée en vigueur**	**94**

DEFINITIONS

Actionnaires investisseurs : ci-après «actionnaire»

Actionnaire entrepreneur : ci-après «actionnaire entrepreneur»

Actions d'investisseur de Procimmo Real Estate SICAV : ci-après «actions»

Actions d'entrepreneur de Procimmo Real Estate SICAV : ci-après «actions entrepreneur»

Classe(s) d'actions émises par un Compartiment et dont les avoirs seront investis en commun selon la politique de placement du Compartiment concerné : ci-après «classe»

Procimmo Real Estate SICAV est un placement collectif de capitaux à compartiments multiples dont chaque compartiment désigne une masse d'avoirs séparée ayant une politique de placement spécifique.

- Compartiment(s) investisseurs : ci-après «compartiment(s)»

- Compartiment entrepreneurs : ci-après «compartiment entrepreneurs»

Procimmo Real Estate SICAV, soit la Société d'investissement à capital variable (SICAV) à compartiments multiples : ci-après la «SICAV» ou la «SICAV immobilière»

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

1ÈRE 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 à la date de ce prospectus, ainsi que 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 SICAV immobilière.

Seules sont valables les informations figurant dans le prospectus, y compris dans le règlement de placement et statuts intégrés, ainsi que dans la feuille d'information de base ou tout autre document équivalent en vigueur à la date de ce prospectus.

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 Rue de Lausanne 64, c/o PROCIMMO SA 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 différents compartiments, à savoir :

- Procimmo Real Estate SICAV – Compartiment entrepreneurs
- Procimmo Real Estate SICAV – Industrial
- Procimmo Real Estate SICAV – Commercial PK
- Procimmo Real Estate SICAV – Residential PK
- Procimmo Real Estate SICAV – Residential

Procimmo Real Estate SICAV – Industrial (anciennement nommé 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 la 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.

Procimmo Real Estate SICAV – Commercial PK est issu de la transformation du fonds contractuel Procimmo Commercial PK (anciennement nommé Procimmo Swiss Commercial Fund 56), établi par Solutions & Funds SA en sa qualité de direction de fonds jusqu'au 14 janvier 2025 avec l'approbation de la Banque Cantonale Vaudoise en sa qualité de banque dépositaire, approuvé la première fois par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA en date du 3 septembre 2015, et transformé en compartiment investisseurs de la SICAV immobilière en date du 8 janvier 2025 conformément à la décision de la FINMA du 9 décembre 2024.

Procimmo Real Estate SICAV – Residential PK est issu de la transformation du fonds contractuel Procimmo Residential PK (anciennement nommé Immobilier-CH pour institutionnels 56J), établi par Solutions & Funds SA en sa qualité de direction de fonds jusqu'au 14 janvier 2025 avec l'approbation de la Banque Cantonale Vaudoise en sa qualité de banque dépositaire, approuvé la première fois par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA en date du 15 juin 2009, et transformé en compartiment investisseurs de la SICAV immobilière en date du 8 janvier 2025 conformément à la décision de la FINMA du 9 décembre 2024.

Procimmo Real Estate SICAV – Residential est issu de la transformation du fonds contractuel Procimmo Residential (anciennement nommé Procimmo Residential Lemanic Fund), établi par Solutions & Funds SA en sa qualité de direction de fonds jusqu'au 14 janvier 2025 avec l'approbation de la Banque Cantonale

Vaudoise en sa qualité de banque dépositaire, approuvé la première fois par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA en date du 23 octobre 2009 et transformé en compartiment investisseurs de la SICAV immobilière en date du 8 janvier 2025 conformément à la décision de la FINMA du 9 décembre 2024.

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 ci-dessous.

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 du 14 décembre 1990 (LIFD), les revenus des immeubles détenus en propriété directe sont soumis à imposition auprès des compartiments eux-mêmes 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 des compartiments.

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

Les revenus et les gains en capital réalisés à l'étranger peuvent être soumis le cas échéant 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 des compartiments (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 les actionnaires 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. Les actionnaires potentiels sont tenus de s'adresser à leur conseiller fiscal ou leur fiduciaire sur les conséquences fiscales qui les concernent. La SICAV immobilière ou ses mandataires ne peuvent en aucun cas être tenus pour responsables des

conséquences fiscales individuelles sur l'actionnaire liées à l'achat, la vente ou la conservation d'actions des compartiments de la SICAV immobilière.

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 :
    - le compartiment investisseurs – Industrial classifié en tant qu'Active Non-Financial Foreign Entity 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 »).
    - le compartiment investisseurs – Commercial PK est classifié en tant que Passive Non-Financial Foreign Entity au sens des sections 1471 – 1474 FATCA.
    - le compartiment investisseurs – Residential PK est classifié en tant que Passive Non-Financial Foreign Entity au sens des sections 1471 – 1474 FATCA.
    - le compartiment investisseurs – Residential est classifié en tant qu'Active Non-Financial Foreign Entity 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 des compartiments de Procimmo Real Estate SICAV s'étend du 1er juillet au 30 juin de chaque année.

1.4. Société d'audit

La société d'audit est PricewaterhouseCoopers SA, avenue Giuseppe-Motta 50, 1202 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 SICAV immobilière peut créer, supprimer ou regrouper des classes d'actions.

Les compartiments investisseurs suivants ne sont pas subdivisés en classes d'actions :

- Procimmo Real Estate SICAV - Industrial ;
- Procimmo Real Estate SICAV - Commercial PK ;
- Procimmo Real Estate SICAV - Residential PK ;
- Procimmo Real Estate SICAV - Residential.

La SICAV immobilière, respectivement les compartiments, peuvent être mis en liquidation ou 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

Dans le respect de la réglementation applicable (en particulier de la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux et la réglementation boursière), la SICAV immobilière assure par l'intermédiaire

d'une banque ou d'une maison de titres le négoce régulier en bourse ou hors bourse de ses actions, sauf exception accordée par la FINMA en vertu de l'art. 10 al. 5 LPCC.

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

Les actions du compartiment investisseurs Procimmo Real Estate SICAV – Industrial sont cotées à la bourse suisse SIX Swiss Exchange (« SIX SIS »). Le compartiment investisseurs Industrial est coté depuis le 17 novembre 2008. Les actions peuvent être négociées chaque jour, sous réserve des jours fériés officiels.

Procimmo Real Estate SICAV – Commercial PK
La SICAV immobilière n'assure pas de négoce régulier des actions en bourse ou hors bourse, en vertu de l'exception accordée par la FINMA conformément à l'art. 10 al. 5 LPCC.

Procimmo Real Estate SICAV – Residential PK
La SICAV immobilière n'assure pas de négoce régulier des actions en bourse ou hors bourse, en vertu de l'exception accordée par la FINMA conformément à l'art. 10 al. 5 LPCC.

Procimmo Real Estate SICAV – Residential
La SICAV immobilière assure un négoce régulier en bourse ou hors bourse des actions du compartiment investisseurs - Residential par la Banque Julius Baer & Cie SA, à Zurich.

Les actions de Procimmo Real Estate SICAV – Residential sont cotées à la bourse suisse SIX SIS. Le compartiment investisseurs - Residential est coté depuis le 26 mai 2015. 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 12 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 des compartiments est calculée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable et à chaque émission d'actions.

Le prix d'émission est calculé comme suit: valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation, majoré des frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, droits de courtages conformes au marché, émoluments, etc…) incombant aux compartiments respectifs en moyenne en raison du placement du montant versé, majoré de la commission d'émission. Le montant de la commission d'émission et des frais accessoires figure sous ch. 1.11.4 ci-après.

Le prix de rachat est calculé comme suit: valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation, moins les frais accessoires incombant en moyenne aux compartiments respectifs en raison de la vente d'une partie des placements correspondant à la part dénoncée et moins la commission de rachat. Le montant de la commission de rachat et des frais accessoires figure sous ch.1.11.4 ci-après.

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 immobilière, respectivement des compartiments correspondants, 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 réinvestissement.

1.9. Objectifs et politique de placement des compartiments

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

1.9.1 Objectif de placement

<u>Procimmo Real Estate SICAV – Industrial</u>

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 – Industrial 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 – Industrial a prévu de distribuer au minimum 70% du revenu net, estimé à 5% par an de la valeur initiale d'une action, 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.

Procimmo Real Estate SICAV – Commercial PK
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.

Procimmo Real Estate SICAV – Residential PK
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.

Procimmo Real Estate SICAV – Residential
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 cherche à livrer aux investisseurs une performance annuelle nette supérieure au taux de référence, soit le taux des prêts hypothécaires accordés par la banque dépositaire pour une durée fixe de 5 ans. Il s'agit d'un objectif à atteindre qui n'est garanti ni par la direction de fonds, ni par la banque dépositaire.

Les objectifs de performance et de rémunération ne sont garantis ni par la SICAV immobilière, ni par la banque dépositaire.

1.9.2 Politique de placement
Procimmo Real Estate SICAV – Industrial
La SICAV immobilière investit la fortune du compartiment dans des valeurs immobilières en Suisse, principalement dans des immeubles à usage commercial exclusif ou prépondérant (de type principalement industriel). Elle peut également investir dans des constructions à usage mixte (notamment des logements, des surfaces commerciales, artisanales, des bureaux, des hôtels, des restaurants, des parkings), 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 et dans la Fiche Signalétique du compartiment.

Durabilité
La SICAV immobilière applique une politique de durabilité à long terme basée sur l'**approche d'Intégration** de facteurs durables d'une part, et **le Souci du climat** d'autre part. 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. De plus, le portefeuille est constitué de manière à atteindre l'engagement de neutralité carbone en 2050, par alignement avec les prescriptions légales en vigueur en Suisse. 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 leur 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 décarboner 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, la direction de fonds effectue dans la gestion des immeubles existants une analyse des aspects durables de l'immeuble. Elle 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 efficients 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.

La direction de fonds 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 :

- Données énergétiques : 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) ;
- 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 etc.
- Suivi des mesures : chaque année, la direction de fonds 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. Des contrôles de vraisemblance sont réalisés par la direction de fonds et/ou le prestataire externe pour prévenir les éventuelles erreurs.

Les indicateurs clés sont les suivants :

- Surface locative intérieure (m2) ;
- Emission (kg CO2 EQ) ;
- 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).

La direction de fonds a fixé les mesures de durabilité suivantes (la « grille des mesures ») pour la SICAV immobilière :

Emissions de CO2 (kg d'éq. CO2/m2*/an)	-40% d'ici 2030 (par rapport à 2020) scopes 1+2 REIDA***
Indice de dépense de chaleur (MJ/m2)	
Consommation électrique (kWh**/m2/an)	
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***

* m2 de surface locative intérieure
** 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). Sont prises en compte les émissions directes générées par des systèmes de chauffage fossiles dans l'immeuble (Scope 1) et les émissions indirectes qui ont été émises en dehors de l'immeuble pour produire l'énergie qui est amenée à l'immeuble (Scope 2). L'application de la méthodologie REIDA (Real Estate Investment Decarbonisation Assessment) permet d'évaluer la trajectoire de décarbonation du portefeuille immobilier.

Des indicateurs clés liés à la durabilité du portefeuille sont calculés une fois par an par un prestataire externe mandaté et supervisé par la direction de fonds. Ils présentent l'état énergétique actuel du parc immobilier et la trajectoire de réduction des émissions, via la définition de mesures intermédiaires. 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. Le reporting sur les aspects de durabilité est établi en concordance avec 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 la direction de fonds. Les documents sont disponibles sur le site www.procimmo.ch.

Procimmo Real Estate SICAV – Industrial 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 cédules 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 de Procimmo Real Estate SICAV – Industrial :

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 cédules 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 peuvent pas 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.) ;
  - potentiel d'amélioration énergétique ;
  - 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'intérêt 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.

<u>Procimmo Real Estate SICAV – Commercial PK</u>
La SICAV immobilière investit la fortune du compartiment dans des valeurs immobilières en Suisse. Au moins deux tiers des placements sont réalisés en Suisse romande (cantons de Genève, Vaud, Neuchâtel, Valais, Jura, Fribourg et Berne). Dans ce cadre, au moins deux tiers de la fortune du compartiment sont investis dans des immeubles à usage commercial exclusif ou prépondérant. Au maximum un tiers de la fortune du compartiment peut être investie dans des maisons d'habitation ou des immeubles à usage mixte, des constructions, des hôtels, des parkings, des propriétés par étages, des terrains à bâtir et des immeubles en droit de superficie, ainsi que dans les autres placements mentionnés au § 8 du règlement de placement et dans la Fiche Signalétique du compartiment. Elle détient, pour le compte du compartiment, principalement des immeubles en propriété directe.

Durabilité
La SICAV immobilière applique une politique de durabilité à long terme, basée sur **l'approche d'Intégration** de facteurs durables d'une part, et le **Souci du climat** d'autre part. 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. De plus,

le portefeuille est constitué de manière à atteindre l'engagement de neutralité carbone en 2050, par alignement avec les prescriptions légales en vigueur en Suisse. 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 leur 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 fonds. Concrètement, cela se traduit par des actions visant à réduire la consommation d'énergie, à décarboner 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, la direction de fonds effectue dans la gestion des immeubles existants, une analyse des aspects durables de l'immeuble. Elle 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 efficients 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.

La direction de fonds 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).
- 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 etc.
- Suivi des mesures : chaque année, la direction de fonds fait le suivi de toutes les mesures fixées dans la politique de durabilité du fonds 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. Des contrôles de vraisemblance sont réalisés par la direction de fonds et/ou le prestataire externe pour prévenir les éventuelles erreurs.

Les indicateurs clés sont les suivants :

- Surface locative intérieure (m2) ;

- Emission (kg CO2 EQ) ;
- 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).

La direction de fonds a fixé les mesures de durabilité suivantes (la « grille des mesures ») pour la SICAV immobilière :

Emissions de CO2 (kg d'éq. CO2/m2*/an)	-40% d'ici 2030 (par rapport à 2020) scopes 1+2 REIDA***
Indice de dépense de chaleur (MJ/m2)	
Consommation électrique (kWh**/m2/an)	
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***

* m2 de surface locative intérieure
** 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). Sont prises en compte les émissions directes générées par des systèmes de chauffage fossiles dans l'immeuble (Scope 1) et les émissions indirectes qui ont été émises en dehors de l'immeuble pour produire l'énergie qui est amenée à l'immeuble (Scope 2). L'application de la méthodologie REIDA (Real Estate Investment Decarbonisation Assessment) permet d'évaluer la trajectoire de décarbonation du portefeuille immobilier.

Des indicateurs clés liés à la durabilité du portefeuille sont calculés une fois par an, par un prestataire externe mandaté et supervisé par la direction de fonds. Ils présentent l'état énergétique actuel du parc immobilier et la trajectoire de réduction des émissions, via la définition de mesures intermédiaires. 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. Le reporting sur les aspects de durabilité est établi en concordance avec 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 la direction de fonds. Les documents sont disponibles sur le site internet www.procimmo.ch.

Procimmo Real Estate SICAV – Commercial PK 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 (conformément à l'art. 59 al. 1 let. b de la LPCC), pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix ;
- des parts d'autres fonds immobiliers exonérés d'impôts au sens de l'art. 56 let. j LIFD et des parts de fonds immobiliers investissant dans de l'immobilier suisse en propriété directe ;
- des cédules 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. 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 leur valeur vénale si les intérêts des investisseurs 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 Procimmo Real Estate SICAV – Commercial PK :

a) les placements doivent être répartis en fonction des objets, de leur utilisation, de leur âge, de la nature des bâtiments et de leur emplacement ;
b) les placements sont 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 ;
c) la valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25% de la fortune du compartiment ;
d) 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 ;
e) les immeubles en droit de superficie ne peuvent excéder 30% de la fortune du compartiment ;
f) les cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels ne peuvent excéder 10% de la fortune du compartiment ;
g) les parts d'autres fonds exonérés d'impôts au sens de l'art. 56 let. j LIFD et les parts de fonds immobiliers investissant dans de l'immobilier suisse en propriété directe ne peuvent pas excéder 25% de la fortune totale du compartiment.

Les placements ci-dessus visés aux let. d) et e) 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 convient aux actionnaires qui disposent d'un horizon de placement à moyen ou long terme désirant participer au marché immobilier en Suisse. Les investisseurs doivent présenter une propension au risque et une capacité de risque en adéquation avec un investissement immobilier sans toutefois détenir directement des avoirs immobiliers mais en bénéficiant d'une répartition des risques sur plusieurs immeubles.

Les risques essentiels du compartiment sont les suivants :

- dépendance vis-à-vis de l'évolution conjoncturelle ;
- changements dans l'offre et la demande sur le marché immobilier (en particulier pour les gros projets immobiliers) ;
- variation des taux du marché des capitaux et des taux hypothécaires ;
- évaluation subjective des immeubles ;
- risques inhérents à la construction des bâtiments ;
- risques environnementaux (sites contaminés entre autres) ;
- risques physiques (risque sismique, catastrophe naturelle etc.) ;
- risques de transition climatique (mesures politiques contraignantes, actifs illiquides, risques d'évaluation, absence de taxonomie en Suisse etc.) ;
- évolution incertaine de la concurrence sur le marché immobilier ;
- modification des lois ou des prescriptions ;
- possibles conflits d'intérêts.

<u>Procimmo Real Estate SICAV – Residential PK</u>

La SICAV immobilière investit la fortune du compartiment principalement en Suisse romande dans des immeubles résidentiels et des immeubles à usage mixte, ainsi que dans les autres placements mentionnés au § 8 du règlement de placement et dans la Fiche Signalétique du compartiment. Elle investit aux centres mais aussi en dehors des centres, où les locataires sont bien desservis par les transports publics. La priorité est mise sur les objets à loyers modérés. Elle détient, pour le compte du compartiment, principalement des immeubles résidentiels en propriété directe.

Durabilité

La SICAV immobilière applique une politique de durabilité à long terme, basée sur **l'approche d'Intégration** de facteurs durables d'une part, et le **Souci du climat** d'autre part. 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. De plus, le portefeuille est constitué de manière à atteindre l'engagement de neutralité carbone en 2050, par alignement avec les prescriptions légales en vigueur en Suisse. 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 leur 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 décarboner les principales sources d'énergie, à optimiser la consommation d'eau, 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, la direction de fonds effectue, tant lors du processus d'acquisition des immeubles que dans la gestion des immeubles existants, une analyse des aspects durables de l'immeuble. Elle 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 efficients 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 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.

La direction de fonds 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).
- 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 etc.
- Suivi des mesures : chaque année, la direction de fonds 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. Des contrôles de vraisemblance sont réalisés par la direction de fonds et/ou le prestataire externe pour prévenir les éventuelles erreurs.

Les indicateurs clés sont les suivants :

- Surface locative (m2) ;
- Emission (kg CO2 EQ) ;
- 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).

La direction de fonds 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) scopes 1+2 REIDA***
Indice de dépense de chaleur (MJ/m2 de SRE)	
Consommation électrique (kWh**/m2 de SRE/an)	
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). Sont prises en compte les émissions directes générées par des systèmes de chauffage fossiles dans l'immeuble (Scope 1) et les émissions indirectes qui ont été émises en dehors de l'immeuble pour produire l'énergie qui est amenée à l'immeuble (Scope 2). L'application de la méthodologie REIDA (Real Estate Investment Decarbonisation Assessment) permet d'évaluer la trajectoire de décarbonation du portefeuille immobilier.

Des indicateurs clés liés à la durabilité du portefeuille sont calculés une fois par an par un prestataire externe mandaté et supervisé par la direction de fonds. Ils présentent l'état énergétique actuel du parc immobilier et la trajectoire de réduction des émissions, via la définition de mesures intermédiaires. 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. Le reporting sur les aspects de durabilité est établi en concordance avec 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 la direction de fonds. Les documents sont disponibles sur le site www.procimmo.ch.

Procimmo Real Estate SICAV – Residential PK 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 exonérés d'impôts au sens de l'art. 56 let. j LIFD et des parts de fonds immobiliers investissant dans de l'immobilier suisse en propriété directe ;
- des cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels ;
- des 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. 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 leur valeur vénale si 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 de Procimmo Real Estate SICAV – Residential PK :

a) Les placements doivent être répartis en fonction des objets, de leur utilisation, de leur âge, de la nature des bâtiments et de leur emplacement ;
b) 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 ;
c) la valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25% de la fortune du compartiment ;
d) 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 ;
e) les immeubles en droit de superficie jusqu'à concurrence de 30% de la fortune totale du compartiment ;
f) les cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuel ne peuvent excéder 10% de la fortune du compartiment ;
g) les parts d'autres fonds immobiliers exonérés d'impôts au sens de l'art. 56 let. j LIFD et des parts de fonds immobiliers investissant dans de l'immobilier suisse en propriété directe visés à l'article 86 al. 3 let. c OPCC ne peuvent pas excéder 25% de la fortune totale du compartiment.

Les placements ci-dessus visés aux let. d) et e) 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 convient aux actionnaires qui disposent d'un horizon de placement à moyen ou long terme désirant participer au marché immobilier en Suisse. Les investisseurs doivent présenter une propension au risque et une capacité de risque en adéquation avec un investissement immobilier sans toutefois détenir directement des avoirs immobiliers mais en bénéficiant d'une répartition des risques sur plusieurs immeubles.

Les risques essentiels du compartiment sont les suivants :

- dépendance vis-à-vis de l'évolution conjoncturelle ;
- changements dans l'offre et la demande sur le marché immobilier (en particulier pour les gros projets immobiliers) ;
- variation des taux du marché des capitaux et des taux hypothécaires ;
- évaluation subjective des immeubles ;
- risques inhérents à la construction des bâtiments ;
- risques environnementaux (sites contaminés entre autres) ;
- risques physiques (risque sismique, catastrophe naturelle etc.) ;
- risques de transition climatique (mesures politiques contraignantes, actifs illiquides, risques d'évaluation, absence de taxonomie en Suisse etc.) ;
- évolution incertaine de la concurrence sur le marché immobilier ;
- modification des lois ou des prescriptions ;
- possibles conflits d'intérêts.

<u>Procimmo Real Estate SICAV – Residential</u>
La SICAV immobilière investit dans des immeubles en Suisse. Au moins deux tiers des placements sont réalisés sur l'arc lémanique (cantons de Genève, Vaud, Valais). Dans ce cadre, la SICAV immobilière veille à ce que deux tiers au minimum de la valeur totale des immeubles du compartiment soient investis dans des immeubles d'habitation ou des immeubles à usage mixte dans laquelle la partie habitation est prépondérante.

La fortune du compartiment peut également être investie, à hauteur d'un tiers au maximum dans des immeubles à caractère commercial exclusif ou prépondérant, des propriétés par étage, des terrains à bâtir et des immeubles en construction, des immeubles en droit de superficie, ainsi que dans les autres placements mentionnés au § 8 du règlement de placement et dans la Fiche Signalétique du compartiment.

Durabilité
La SICAV immobilière applique une politique de durabilité à long terme basée sur **l'approche d'Intégration** de facteurs durables d'une part, et le **Souci du climat** d'autre part. 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. De plus, le portefeuille est constitué de manière à atteindre l'engagement de neutralité carbone en 2050, par alignement avec les

prescriptions légales en vigueur en Suisse. 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 leur 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 décarboner les principales sources d'énergie, à optimiser la consommation d'eau, 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, la direction de fonds effectue, tant lors du processus d'acquisition des immeubles que dans la gestion des immeubles existants, une analyse des aspects durables de l'immeuble. Elle 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 efficients 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 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.

La direction de fonds 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).
- 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 etc.
- Suivi des mesures : chaque année, la direction de fonds 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. Les données de consommation sont saisies par les administrations communales ou cantonales. Des contrôles de vraisemblance sont réalisés par la direction de fonds et/ou le prestataire externe pour prévenir les éventuelles erreurs.

Les indicateurs clés sont les suivants :

- Surface locative (m2) ;

- Emission (kg CO2 EQ) ;
- 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).

La direction de fonds 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) scope 1+2 REIDA***
Indice de dépense de chaleur (MJ/m2 de SRE*/an)	
Consommation électrique (kWh**/m2 de SRE/an)	
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). Sont prises en compte les émissions directes générées par des systèmes de chauffage fossiles dans l'immeuble (Scope 1) et les émissions indirectes qui ont été émises en dehors de l'immeuble pour produire l'énergie qui est amenée à l'immeuble (Scope 2). L'application de la méthodologie REIDA (Real Estate Investment Decarbonisation Assessment) permet d'évaluer la trajectoire de décarbonation du portefeuille immobilier.

Des indicateurs clés liés à la durabilité du portefeuille sont calculés une fois par an par un prestataire externe mandaté et supervisé par la direction de fonds. Ils présentent l'état énergétique actuel du parc immobilier et la trajectoire de réduction des émissions, via la définition de mesures intermédiaires. 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. Le reporting sur les aspects de durabilité est établi en concordance avec 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 la direction de fonds. Les documents sont disponibles sur le site www.procimmo.ch.

Procimmo Real Estate SICAV – Residential 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 cédules 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. 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 leur valeur vénale si 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 de Procimmo Real Estate SICAV – Residential :

a) les placements doivent être répartis en fonction des objets, de leur utilisation, de leur âge, de la nature des bâtiments et de leur emplacement ;
b) 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 ;
c) la valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25% de la fortune du compartiment ;
d) 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 ;
e) les immeubles en droit de superficie jusqu'à concurrence de 30% de la fortune totale du compartiment ;
f) les cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuel ne peuvent excéder 10% de la fortune du compartiment ;
g) les parts d'autres fonds immobiliers ainsi que de sociétés d'investissement immobilier visées à l'art. 86 al. 3 let. c OPCC ne peuvent pas excéder 25% de la fortune totale du compartiment.

Les placements ci-dessus visés aux let. d) et e) 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 convient aux investisseurs qui disposent d'un horizon de placement à moyen ou long terme désirant participer au marché immobilier en Suisse. 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 en direct et bénéficiant d'une répartition des risques sur plusieurs immeubles.

Les risques essentiels du compartiment sont les suivants :

- dépendance vis-à-vis de l'évolution conjoncturelle ;
- changements dans l'offre et la demande sur le marché immobilier (en particulier pour les gros projets immobiliers) ;
- variation des taux du marché des capitaux et des taux hypothécaires ;
- évaluation subjective des immeubles ;
- risques inhérents à la construction des bâtiments ;
- risques environnementaux (sites contaminés entre autres) ;
- risques physiques (risque sismique, catastrophe naturelle etc.) ;
- risques de transition climatique (mesures politiques contraignantes, actifs illiquides, risques d'évaluation, absence de taxonomie en Suisse etc.) ;
- évolution incertaine de la concurrence sur le marché immobilier ;
- modification des lois ou des prescriptions ;
- possibles conflits d'intérêts.

1.9.3 Utilisation de dérivés

La SICAV immobilière, respectivement ses compartiments, 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, respectivement ses compartiments, 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 décrits 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 conclut 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 des compartiments, 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 des compartiments (extrait du § 19 du règlement de placement)

Procimmo Real Estate SICAV – Industrial

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 Paiement de rétrocessions et octroi de 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 6.00% 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	au maximum 3.00% sur le coût des travaux
Pour la distribution du bénéfice annuel aux actionnaires	au maximum 0.50% du montant brut distribué

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.

Procimmo Real Estate SICAV – Commercial PK

Commission de gestion de la SICAV immobilière (calculée sur la fortune nette), versée trimestriellement 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 sont payées à partir de la commission de gestion de la direction de fonds conformément au ch. 1.11.3 Paiement de rétrocessions et octroi de rabais.	au maximum 1.00% par an
Commission de la banque dépositaire (calculée sur la fortune nette)	au maximum 0.05% 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 l'administration des immeubles	au maximum 6.00% des recettes locatives brutes annuelles
Commission pour la construction d'immeubles, les rénovations et les transformations	au maximum 3.00% des coûts de construction
Pour la distribution du bénéfice annuel aux actionnaires	0.50% du montant brut distribué

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.

Procimmo Real Estate SICAV – Residential PK

Commission de gestion de la SICAV immobilière (calculée sur la fortune nette), versée trimestriellement 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 Paiement de rétrocessions et octroi de rabais.	au maximum 1.00% par an
Commission de la banque dépositaire	au maximum 0.05% par an

(calculée sur la fortune nette), versée trimestriellement	
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 6.00% des recettes locatives brutes annuelles
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, la rénovation ou la transformation	au maximum 3.00% sur le coût des travaux
Pour la distribution du bénéfice annuel aux actionnaires	au maximum 0.50% du montant brut distribué

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.

<u>Procimmo Real Estate SICAV – Residential</u>

Commission de gestion de la SICAV immobilière (calculée sur la fortune nette), versée trimestriellement 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 Paiement de rétrocessions et octroi de rabais.	au maximum 1.20% par an
Commission de la banque dépositaire (calculée sur la fortune nette), versée trimestriellement	au maximum 0.0525% 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 6.00% des recettes locatives brutes annuelles
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, la rénovation ou la transformation	au maximum 3.00% sur le coût des travaux

Pour la distribution du bénéfice annuel aux actionnaires	au maximum 0.50% du montant brut distribué

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

Procimmo Real Estate SICAV – Industrial

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**
2021-2022	TER MV: 1.15% TER GAV: 0.89%	N/A
2022-2023	TER MV: 1.36% TER GAV: 0.92%	N/A
2023-2024	TER MV: 1.32% TER GAV: 0.92%	N/A
2024-2025	TER MV: 1.14% TER GAV: 0.89%	N/A

TER_{REF} MV: $TER_{Real\ Estate\ Funds}$ Market Value
TER_{REF} GAV: $TER_{Real\ Estate\ Funds}$ Gross Asset Value

Procimmo Real Estate SICAV – Commercial PK

Années (clôture comptable au 30 juin)	**TER**	**Commission de performance en % de la fortune nette moyenne**
2024-2025*	TER MV: 1.05% TER GAV: 0.78%	N/A

*pour cet exercice, le ratio correspond à l'annualisation des 18 mois de la période sous revue.

Procimmo Real Estate SICAV – Residential PK

Années (clôture comptable au 30 juin)	**TER**	**Commission de performance en % de la fortune nette moyenne**
2024-2025*	TER MV: 1.13% TER GAV: 0.82%	N/A

*pour cet exercice, le ratio correspond à l'annualisation des 15 mois de la période sous revue.

Procimmo Real Estate SICAV – Residential

Années (clôture comptable au 30 juin)	**TER**	**Commission de performance en % de la fortune nette moyenne**
2024-2025*	TER MV: 1.02% TER GAV: 0.78%	N/A

*pour cet exercice, le ratio correspond à l'annualisation des 18 mois de la période sous revue.

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 des compartiments 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(s) compartiment(s) ;
- toute autre activité qui cherche à encourager la vente ou l'intermédiation de parts de fonds, telles 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 peuvent octroyer des rabais pour réduire les commissions et coûts à la charge des actionnaires et imputés à la SICAV immobilière

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/des compartiment(s) 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 LPCC.

1.14. Les risques essentiels

Les risques essentiels des 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 de l'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 calcule également sur la base d'informations non observables demandant à l'expert immobilier de faire preuve de jugement d'estimations. 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 actions.

Les immeubles en propriété des compartiments 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. Gestion du risque de liquidité

La direction de fonds garantit une gestion appropriée des liquidités. La direction de fonds évalue la liquidité des compartiments à intervalles réguliers 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 actions du fonds immobilier) est réduite. Le risque de liquidité implique pour les compartiments de ne pas pouvoir faire face à leurs engagements, en particulier de leurs 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 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 d'actions.

La direction de fonds a mis en place un suivi de la gestion du risque de liquidité et effectue à intervalles réguliers des vérifications au moyen de stress tests . 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 des compartiments 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, à savoir, de déterminer 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 les compartiments notamment lors de construction ou de rénovation d'immeubles ou pour faire face aux demandes de rachat d'actions 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 des compartiments: la variation des revenus locatifs, la variation des taux d'intérêt, une crise immobilière, l'agio/le disagio le cas échéant.

1.16. 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 au niveau de la direction de fonds 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. La direction de fonds 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 la direction de fonds 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 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 entrepreneurs et des actions investisseurs. Chaque compartiment n'est responsable que de ses engagements. Il est néanmoins précisé que le

compartiment entrepreneurs répond de tous les engagements de la SICAV immobilière ainsi que subsidiairement des engagements de tous les compartiments (art. 36 al. 2 des statuts de la SICAV immobilière).

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 Stefan Fahrländer Président (avec voix prépondérante)
- Monsieur Patrick Fritz Vice-Président
- Madame Nathalie Follonier Membre
- Monsieur Stéphane Gard Membre
- Monsieur Bruno Férolles Membre
- Monsieur Michael Steiner Membre
- Monsieur Stefan Schürmann Membre

2.2.2 Délégation principe à la direction de fonds

L'administration de la SICAV immobilière, qui a été constituée sous la forme d'une SICAV à gestion externe, est déléguée à PROCIMMO SA, Renens en tant que direction fonds depuis le 15 janvier 2025 (la « direction de fonds »).

Le Conseil d'administration de PROCIMMO SA se compose actuellement de :

- Monsieur Christoph Borgmann, Président
  CFO Vaudoise Assurances
- Monsieur Serge Ledermann, Vice-président
  Conseiller financier et stratégique au sein de 1959 Advisors SA
- Monsieur Reto Kuhn, Administrateur
  CIO Vaudoise Assurances

La direction de PROCIMMO SA est composée de :

- Monsieur Arno Kneubühler CEO
- Monsieur Terence Kast COO
- Monsieur Peter Keller CCO
- Monsieur Besnik Bytyqi CFO
- Monsieur Richard Dahdah CIPO

Les membres de la direction n'exercent pas d'autres activités principales que celles déployées dans le cadre de leur fonction au sein de PROCIMMO 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 PROCIMMO 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 31 décembre 2024 à CHF 1 million. Le capital-actions est divisé en actions nominatives et est entièrement libéré. Le capital-actions de PROCIMMO SA est entièrement détenu par Procimmo Group SA, une holding financière cotée à la BX Swiss AG.

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

La direction de fonds ne délègue pas les décisions en matière de placement à des tiers.

La direction de fonds 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.

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. Les contrats de gérance sont conclus entre la direction de fonds 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, de la direction de fonds 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. Les fonds propres s'élèvent à 3'975 millions le 31.12.2025.

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 assuré par la Banque Cantonale Vaudoise, Place St-François 14, 1003 Lausanne.

4.2. Distributeur

Il n'est pas prévu de distributeurs.

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 :

<u>Procimmo Real Estate SICAV – Industrial</u>

- Jones Lang LaSalle SA, à Zurich et Genève, avec pour personnes responsables M. Daniel Schneider et Mme Olivia Siger.
- 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, 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.

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.

Procimmo Real Estate SICAV – Commercial PK

- CBRE (Geneva) SA, à Genève, avec pour personnes responsables M. Adrien Dechamboux et M. Sönke Thiedemann ;
- Jones Lang LaSalle SA, à Genève, avec pour personnes responsables M. Daniel Schneider et Mme Olivia Siger ;
- Wüest Partner SA, à Zürich et la succursale à Genève, avec pour personnes responsables M. Vincent Clapasson et M. Nicolas Othmar Mueller.

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, de la direction de fonds ainsi que de la banque dépositaire est mandaté. Cet expert doit être approuvé par la FINMA.

Ces sociétés 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 entre la SICAV immobilière et les sociétés respectives.

Procimmo Real Estate SICAV – Residential PK

- CBRE (Geneva) SA, à Genève, avec pour personnes responsables M. Adrien Dechamboux et M. Sönke Thiedemann ;
- Wüest Partner SA, à Zürich et la succursale à Genève, avec pour personnes responsables M. Vincent Clapasson et M. Julien Tobler.

Ces sociétés disposent d'une longue expérience dans les estimations immobilières pour des fonds de placement immobiliers de droit suisse. Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un mandat entre la SICAV immobilière et les sociétés respectives.

Procimmo Real Estate SICAV – Residential

- Jones Lang LaSalle (Geneva) SA, à Genève, avec pour personnes responsables M. Daniel Schneider et Mme Olivia Siger ;
- Wüest Partner SA, à Zürich et la succursale à Genève, avec pour personnes responsables M. Vincent Clapasson et M. Julien Tobler.

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, de la direction de fonds ainsi que de la banque dépositaire est mandaté. Cet expert doit être approuvé par la FINMA.

Ces établissements disposent d'une longue expérience dans les estimations immobilières pour des fonds de placement immobiliers de droit suisse. Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un mandat entre la SICAV immobilière et les sociétés respectives.

5. Autres informations

5.1. Remarques utiles

Procimmo Real Estate SICAV – Industrial

Numéro de valeur	3362421
ISIN	CH0033624211
Cotation	auprès de la SIX Swiss Exchange depuis le 17 novembre 2008
Unité de compte	Franc suisse (CHF)
Actions	Actions entrepreneurs : actions nominatives Actions investisseurs : actions au porteur
Valeur initiale d'une action	CHF 100.00

Procimmo Real Estate SICAV – Commercial PK

Numéro de valeur	29.557.926
ISIN	CH0295579269
Cotation	Ne sera pas coté à la SIX Swiss Exchange
Unité de compte	Franc suisse (CHF)
Actions	Actions entrepreneurs : actions nominatives Actions investisseurs : actions au porteur
Valeur initiale d'une action	CHF 100.00

Procimmo Real Estate SICAV – Residential PK

Numéro de valeur	10.290.582
ISIN	CH0102905822
Cotation	Ne sera pas coté à la SIX Swiss Exchange
Unité de compte	Franc suisse (CHF)
Actions	Actions entrepreneurs : actions nominatives Actions investisseurs : actions au porteur
Valeur initiale d'une action	CHF 100.00

Procimmo Real Estate SICAV – Residential

Numéro de valeur	10.700.655
ISIN	CH0107006550
Cotation	auprès de la SIX Swiss Exchange depuis le 26 mai 2015
Unité de compte	Franc suisse (CHF)
Actions	Actions entrepreneurs : actions nominatives Actions investisseurs : actions au porteur
Valeur initiale d'une action	CHF 100.00

5.2. Publications de la SICAV immobilière

D'autres informations sur la SICAV immobilière figurent dans son dernier rapport annuel ou semestriel. Les informations les plus récentes peuvent d'autre part être consultées sur internet (www.procimmo.ch), ou auprès de la direction de fonds PROCIMMO SA, Rue de Lausanne 64, 1020 Renens.

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/des compartiment(s), une publication est faite par la SICAV immobilière dans la Feuille officielle suisse du commerce (FOSC). La SICAV publie en sus et à bien plaire 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.

Les publications de prix ont lieu pour toutes les classes d'actions lors de chaque émission et rachat d'actions, mais au moins une fois par mois sur www.swissfunddata.ch. Les valeurs nettes d'inventaire peuvent être consultées à tout moment sur www.swissfunddata.ch et sont mises à jour deux fois par année après la publication des rapports annuels et/ou semestriels. 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 des compartiments 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

Procimmo Real Estate SICAV – Industrial
Le cercle des actionnaires n'est pas limité.

Procimmo Real Estate SICAV – Commercial PK
Le cercle des investisseurs est limité aux investisseurs qualifiés suivants : les institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi que les caisses des assurances sociales et les caisses de compensation suisses exonérées d'impôts au sens de l'art. 56 let. j en relation avec les let. e et f LIFD.

Procimmo Real Estate SICAV – Residential PK
Le cercle des investisseurs est limité aux investisseurs qualifiés suivants : les institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi que les caisses des assurances sociales et les caisses de compensation suisses exonérées d'impôts au sens de l'art. 56 let. j en relation avec les let. e et f LIFD.

Procimmo Real Estate SICAV – Residential
Le cercle des actionnaires n'est pas limité.

Général
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 des compartiments, la mention de toutes les rémunérations et de tous les frais accessoires à la charge de l'actionnaire et des compartiments 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.

2ÈME PARTIE: RÈGLEMENT DE PLACEMENT

I. Bases

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

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 – Industrial
   - Compartiment investisseurs – Commercial PK
   - Compartiment investisseurs – Residential PK
   - Compartiment investisseurs – Residential

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 PROCIMMO SA, Renens.

5. En application de l'art. 78 al. 4 LPCC, l'autorité de surveillance a accepté, à la demande de la SICAV immobilière, 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.

6. Pour les compartiments Procimmo Real Estate SICAV - Commercial PK et Procimmo Real Estate SICAV - Residential PK, la FINMA a accordé des dérogations selon 10 al. 5 LPCC, se trouvant dans la fiche signalétique.

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 LPCC 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 de la Loi fédérale sur les établissements financiers du 15 juin 2018 (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.

Les décisions de placement ne peuvent être déléguées qu'à une direction de fonds 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 de l'Ordonnance sur les placements collectifs du 22 novembre 2006 (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 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, 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, respectivement aux compartiments, 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, 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 indépendantes 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. Les classes d'actions existantes pour chaque compartiment sont indiquées dans les Fiches Signalétiques en annexe au présent règlement.

   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 concerné.

§ 6 Cercles des actionnaires

1. Sous réserve de dispositions contraires dans les Fiches Signalétiques en annexe au présent règlement, le cercle des actionnaires n'est pas limité. Demeurent réservées toutes dispositions statutaires contraires.
   La SICAV immobilière s'assure, avec la banque dépositaire, que les actionnaires respectent les prescriptions relatives au cercle des actionnaires.

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 SICAV immobilière 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 œuvre la politique de placement selon le § 8, la SICAV immobilière observe le principe de la répartition pondérée des risques conformément aux limites exprimées en pourcentage ci-après, ainsi que le cas échéant, dans chaque Fiche Signalétique. 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. Compartiments investisseurs

1. La SICAV immobilière investit la fortune des compartiments dans des valeurs immobilières en Suisse. Les Fiches Signalétiques de chacun des compartiments comportent les détails. Les risques liés à ces placements sont publiés dans le prospectus.

2. Sont autorisés en tant que placements des compartiments :
   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).

      Les immeubles précités peuvent être destinés à des collectivités publiques (infrastructures sportives, techniques et administratives).

      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 à quel compartiment ils appartiennent.

   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 LPCC), 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 LPCC ;
   d) des cédules hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels ;
   e) des instruments financiers dérivés exclusivement au sens du § 12 du présent règlement, autrement dit uniquement à des fins de couverture.

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 durabilitéà long terme, basée sur l'**approche d'Intégration** de facteurs durables d'une part, et le **Souci du climat** d'autre part. 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. De plus, le portefeuille est constitué de manière à atteindre l'engagement de neutralité carbone en 2050, par alignement avec les prescriptions légales en vigueur en Suisse. Les détails de la politique en matière de durabilité sont décrits au ch. 1.9.2 du prospectus.

8. Dans les limites précitées, les valeurs immobilières dans lesquelles la SICAV immobilière investit la fortune de ses compartiments sont spécifiées plus en détail dans les Fiches Signalétiques en annexe au présent règlement.

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-jacent. 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. Des sous-jacents peuvent être utilisés en même temps comme couverture pour plusieurs positions en dérivés si ces dernières comportent un risque de marché, de taux d'intérêt ou de change et qu'elles concernent les mêmes sous-jacents.
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 d'un compartiment, à l'exception de créances envers des sociétés immobilières du compartiment concerné, de cédules hypothécaires et d'autres droits de gage immobiliers contractuels ainsi que jusqu'à 5% de la fortune du compartiment investisseurs - Industrial pour le préfinancement d'aménagements locatifs qui deviennent la propriété du locataire. Le préfinancement d'aménagements locatifs qui demeurent la propriété du compartiment concerné 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 d'un compartiment.

§ 14 Droits de gage sur immeubles

1. La SICAV immobilière peut grever les immeubles de droits de gage et remettre ces derniers en garantie.

2. Sous réserve de dispositions contraires dans les Fiches Signalétiques en annexe au présent règlement de placement, l'ensemble des immeubles ne peuvent toutefois être grevés en moyenne que jusqu'à concurrence du tiers de leur 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. Sous réserve de dispositions contraires dans les Fiches Signalétiques en annexe au présent règlement de placement pour les compartiments réservés aux investisseurs qualifiés, les placements doivent être répartis en fonction des objets, de leur utilisation, de leur âge, de la

nature des bâtiments et de leur emplacement. Les Fiches Signalétiques afférentes à chaque compartiment précisent la répartition des placements applicables au compartiment concerné.

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 du compartiment respectif.

4. La SICAV immobilière respecte, d'autre part, dans la réalisation de la politique de placement des compartiments selon le § 8, les restrictions de placement suivantes relatives à la fortune des compartiments :
   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 peuvent excéder 25% ;
   e) les placements ci-dessus visés aux let. a) et b) ne peuvent excéder ensemble 40% de la fortune de chaque compartiment concerné.

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) Chaque 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 de chaque 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 aux compartiments 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'expert indépendant chargé 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 constructibles 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. La valeur nette d'inventaire d'une action est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du compartiment concerné, réduite d'éventuels engagements du compartiment ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle du compartiment respectif, 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 à l'exception des apports en nature (§17 ch. 9 ss). 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 par un compartiment en moyenne pour le placement du montant versé sont ajoutés à la valeur nette d'inventaire. Lors du rachat, les frais accessoires occasionnés par un compartiment par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée , 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 compartiment 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 concerné.

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 d'actions 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 actions émises ont été effectuées 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 concerné, 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 des compartiments

<u>Procimmo Real Estate SICAV – Industrial</u>

1. Pour la direction des compartiments et des sociétés immobilières, la gestion de fortune et l'activité de distribution du compartiment, la SICAV immobilière facture à la charge du compartiment concerné 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 de chaque 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 concerné d'une commission annuelle maximale de 0.0425% de la fortune nette dudit 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. 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 :
   - 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 ;
   - la construction d'immeubles, les rénovations et les transformations, jusqu'à 3% maximum des coûts de construction ;
   - l'administration des immeubles à hauteur maximum de 6% des produits locatifs annuels bruts, respectivement maximum 15% en cas de centres commerciaux.

Procimmo Real Estate SICAV – Commercial PK

4. Pour la direction des compartiments et des sociétés immobilières, la gestion de fortune et l'activité de distribution du compartiment, la SICAV immobilière facture à la charge du compartiment concerné une commission annuelle maximale de 1% 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 la commission de gestion est publié dans les rapports annuel et semestriel.

5. Pour la garde de la fortune de chaque 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 concerné d'une commission annuelle maximale de 0.05% de la fortune nette dudit 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 la commission de la banque dépositaire figure dans les rapports annuel et semestriel.

6. 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 :
   - 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 ;
   - la construction d'immeubles, les rénovations et les transformations, jusqu'à 3% maximum des coûts de construction ;
   - l'administration des immeubles à hauteur maximum de 6% des recettes locatives brutes annuelles bruts.

Procimmo Real Estate SICAV – Residential PK

7. Pour la direction des compartiments et des sociétés immobilières, la gestion de fortune et l'activité de distribution du compartiment, la SICAV immobilière facture à la charge du compartiment concerné une commission annuelle maximale de 1% 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.

8. Pour la garde de la fortune de chaque 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 concerné d'une commission annuelle maximale de 0.05% de la fortune nette dudit 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.

9. 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 :
   - 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 ;
   - la construction d'immeubles, les rénovations et les transformations, jusqu'à 3% maximum des coûts de construction ;
   - l'administration des immeubles à hauteur maximum de 6% des recettes locatives brutes annuelles.

Procimmo Real Estate SICAV – Residential

10. Pour la direction des compartiments et des sociétés immobilières, la gestion de fortune et l'activité de distribution du compartiment, la SICAV immobilière facture à la charge du compartiment concerné une commission annuelle maximale de 1.20% 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.

11. Pour la garde de la fortune de chaque 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 concerné d'une commission annuelle maximale de 0.0525% de la fortune nette dudit 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.

12. 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 :
    - 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 ;
    - la construction d'immeubles, les rénovations et les transformations, jusqu'à 3% maximum des coûts de construction ;
    - l'administration des immeubles à hauteur maximum de 6% des recettes locatives brutes annuelles.

Général

13. Pour la distribution du produit annuel aux actionnaires, la banque dépositaire débite le compartiment concerné d'une commission maximale de 0.50% du montant brut distribué.

14. La SICAV immobilière ainsi que la direction du fonds et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement sur la fortune des compartiments des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du règlement de placement :
    a) les frais liés à l'achat et à la vente de placements, opérations de couverture incluses, notamment courtages usuels du marché, commissions, frais de décompte et de traitement, frais bancaires, impôts et taxes, ainsi que les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques ;
    b) les taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de fonds ou de compartiments ;
    c) les émoluments annuels de l'autorité de surveillance ;
    d) les honoraires de la société d'audit pour tous les frais d'audit, à l'exception de ceux qui résultent de violations imputables à la direction de fonds, et pour les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de fonds ou 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 fonds ou de compartiments, ainsi qu'avec la défense générale des intérêts du fonds et de ses investisseurs ;
    f) les frais de notaire et les frais d'inscription au registre du commerce de placements collectifs, ainsi que les frais de modification des faits inscrits dans le registre ;
    g) les frais de publication de la valeur nette d'inventaire du fonds ou des compartiments ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux actionnaires, y compris ceux de traduction, pour autant qu'elles ne soient pas imputables à un comportement fautif de la SICAV immobilière ;
    h) les frais d'impression et de traduction de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels de la SICAV immobilière, respectivement des compartiments ;
    i) les frais occasionnés par l'éventuel enregistrement de la SICAV immobilière et des 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 la SICAV immobilière, respectivement des compartiments, y compris les honoraires de conseillers externes ;
    k) les frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom de la SICAV immobilière, respectivement des compartiments, ou pris en licence par ces derniers ;
    l) la rémunération des membres du conseil d'administration 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 ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des actionnaires;
    n) les frais d'enregistrement ou de renouvellement d'un identificateur d'entité juridique (Legal Entity Identifier) auprès d'un bureau d'enregistrement en Suisse ou à l'étranger ;
    o) les frais et émoluments liés à la cotation du fonds ;
    p) les frais et émoluments liés à l'achat et à l'utilisation de données et de licences de données, pour autant qu'ils puissent être imputés à la SICAV immobilière, respectivement aux compartiments, et qu'ils ne constituent pas des frais de recherche ;
    q) les frais et émoluments liés à l'utilisation de labels indépendants et à l'examen effectué par ceux-ci.

15. La SICAV immobilière ainsi que la direction de fonds et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement sur la fortune des compartiments des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du règlement de placement, pour autant que ces activités ne soient pas exercées par des tiers :
    1) les frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment les commissions d'intermédiaire usuelles du marché, les honoraires de conseillers et d'avocats, les frais de notaire ainsi que les autres émoluments et les impôts ;
    2) les courtages usuels du marché en relation avec la location initiale et la relocation de biens immobiliers ;
    3) les coûts usuels du marché payés pour l'administration d'immeubles par des tiers ;
    4) les frais liés aux immeubles, dans la mesure où ils correspondent aux frais usuels du marché et ne sont pas imputés à des tiers, 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 ;
    5) les honoraires des experts indépendants chargés des estimations et des éventuels autres experts mandatés pour procéder à des clarifications servant les intérêts des investisseurs;
    6) les frais de conseil et de procédure en relation avec la protection générale des intérêts de la SICAV immobilière et de ses investisseurs ;
    7) les frais et émoluments servant à assurer un négoce régulier en bourse ou hors bourse des actions du fonds.

16. Les frais, émoluments, taxes et impôts en lien avec la construction, la rénovation et la transformation de bâtiments (notamment les honoraires usuels du marché 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.

17. Les frais mentionnés sous ch. 14 let. a) et ch.15 al.1 ci-dessus sont directement ajoutés à la valeur de revient ou déduits de la valeur de vente.

18. 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.

19. La SICAV immobilière et ses mandataires peuvent, conformément aux dispositions énoncées du prospectus, verser des rétrocessions pour indemniser l'activité de distribution d'actions et octroyer des rabais pour réduire les commissions et coûts à la charge des actionnaires et imputés à la SICAV immobilière (cf. ch.5.3.3 Rétrocessions et Rabais du prospectus).

20. 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.

21. 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 concerné dans la mesure de tels placements. La SICAV immobilière ne peut d'autre part pas débiter au compartiment concerné 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. Pour certains compartiments, l'année 2024 compte un exercice prolongé du 1er janvier 2024 au 30 juin 2025 et du 1er avril 2024 au 30 juin 2025.

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 concerné 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. Sous réserve d'exception prévue dans la Fiche Signalétique des compartiments pour investisseurs qualifiés, la SICAV immobilière publie 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 sont indiqués dans le prospectus.

4. Les statuts, le règlement de placement ainsi que le prospectus, le 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'appliquent 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 concerné 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 immobilière(s) concernée(s) 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 repreneur 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 repreneur 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 repreneur 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 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 des compartiments et dissolution

1. La SICAV immobilière, respectivement les compartiments, sont constitués pour une durée indéterminée.

2. La SICAV immobilière ou les compartiments peuvent être dissous par une décision des détenteurs des actions entrepreneurs représentant au moins les deux tiers des actions des entrepreneurs émises.

3. La SICAV immobilière ou les compartiments peuvent être dissous par décision de l'autorité de surveillance, notamment s'ils ne disposent 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 les compartiments peuvent être liquidés sans délai. Si l'autorité de surveillance a prononcé la dissolution de la SICAV immobilière ou d'un 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 concerné 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. Le versement du bénéfice de liquidation aux actionnaires est confié à la banque dépositaire.

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 concerné 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 qui ne concernent que certains compartiments individuels peuvent être opérées par la convocation des assemblées générales des actionnaires des compartiments concernés.

3. 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. Chaque compartiment répond exclusivement 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 (art. 36 al. 2 des statuts de la SICAV immobilière).

XII. Droit applicable et for

§ 29

1. La SICAV immobilière est soumise au droit suisse, notamment à la LPCC, à l'OPCC ainsi qu'à l'ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux du 27 août 2014 (OPC-FINMA) et au code suisse des obligations.

   Tous les différends portants 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 20 avril 2026 par le Conseil d'administration de la SICAV immobilière, le 21 mai 2026 par l'Assemblée générale extraordinaire et le 24 juin 2026 par l'autorité de surveillance. Il entre en vigueur le 30 juin 2026.

4. Le présent règlement de placement remplace le règlement de placement daté du 15 janvier 2025.

5. Lors de l'approbation du règlement de placement, la FINMA examine uniquement les dispositions de l'art. 35a al. 1 let. a à g OPCC et contrôle leur conformité avec la loi.

La SICAV immobilière — La banque dépositaire:

PROCIMMO REAL ESTATE SICAV — BANQUE CANTONALE VAUDOISE

FICHE SIGNALETIQUE

Procimmo Real Estate SICAV

Compartiment investisseurs – Industrial

Les informations contenues dans cette Fiche Signalétique doivent être lues parallèlement avec le texte complet du règlement de placement de Procimmo Real Estate SICAV.

I. Objectif et politique de placement

Objectif de placement

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.

Politique de placement

La SICAV immobilière investit la fortune du compartiment dans des valeurs immobilières en Suisse, principalement dans des immeubles à usage commercial exclusif ou prépondérant (de type principalement industriel). Elle peut également investir dans des constructions à usage mixte (notamment des logements, des surfaces commerciales, artisanales, des bureaux, des hôtels, des restaurants, des parkings), des propriétés par étage, des terrains à bâtir et des immeubles en droit de superficie, ainsi que dans les autres placements mentionnés ci-dessous.

Le compartiment est autorisé à investir sa fortune dans les placements suivants :

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).
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, autrement dit uniquement à des fins de couverture.

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.

La SICAV immobilière garantit une gestion appropriée des liquidités. Les détails sont indiqués dans le prospectus.

Durabilité

La SICAV immobilière applique une politique de durabilité à long terme, basée sur **l'approche d'Intégration** de facteurs durables d'une part, et le **Souci du climat** d'autre part.

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. De plus, le portefeuille est constitué de manière à atteindre l'engagement de neutralité carbone en 2050, par alignement avec les prescriptions légales en vigueur en Suisse. 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.

Les immeubles présentent des caractéristiques énergétiques différentes en fonction de leur 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 décarboner 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.

II. Restrictions de placements

Selon § 15 du règlement de placement.

III. Emission et rachat d'actions

Voir § 17 du règlement de placement.

IV. Commissions et frais

Voir § 18 et 19 du règlement de placement.

V. Utilisation du résultat

Voir § 22 du règlement de placement.

FICHE SIGNALETIQUE

Procimmo Real Estate SICAV

Compartiment investisseurs – Commercial PK

Les informations contenues dans cette Fiche Signalétique doivent être lues parallèlement avec le texte complet du règlement de placement de Procimmo Real Estate SICAV.

Exceptions selon art. 10 al. 5 LPCC

La SICAV immobilière n'assure pas de négoce régulier des actions en bourse ou hors bourse pour ce compartiment, en vertu de l'exception accordée par la FINMA conformément à l'art. 10 al. 5 LPCC.

Cercle des investisseurs

Le cercle des investisseurs est limité aux investisseurs qualifiés suivants : les institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi que les caisses des assurances sociales et les caisses de compensation suisses exonérées d'impôts au sens de l'art. 56 let. j en relation avec les let. e et f de la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD). Pour le surplus, voir § 15 du règlement de placement.

I. Objectif et politique de placement

Objectif de placement

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.

Politique de placement

La SICAV immobilière investit la fortune du compartiment dans des valeurs immobilières en Suisse. Au moins deux tiers des placements sont réalisés en Suisse romande (cantons de Genève, Vaud, Neuchâtel, Valais, Jura, Fribourg et Berne). Dans ce cadre, au moins deux tiers de la fortune du compartiment sont investis dans des immeubles à usage commercial exclusif ou prépondérant. Au maximum un tiers de la fortune du compartiment peut être investi dans des maisons d'habitation ou des immeubles à usage mixte, des constructions, des hôtels, des parkings, des propriétés par étages, des terrains à bâtir et des immeubles en droit de superficie, ainsi que dans les autres placements mentionnés ci-dessous. La SICAV immobilière détient, pour le compte du compartiment, principalement des immeubles en propriété directe.

Le compartiment est autorisé à investir sa fortune dans les placements suivants :

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).

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 exonérés d'impôts au sens de l'art. 56 let. j LIFD et des parts de fonds immobiliers investissant dans de l'immobilier suisse en propriété directe.
d) des cédules hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels ;
e) des instruments financiers dérivés exclusivement au sens du § 12 du présent règlement, autrement dit uniquement à des fins de couverture.

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.

La SICAV immobilière garantit une gestion appropriée des liquidités. Les détails sont indiqués dans le prospectus.

Durabilité

La SICAV immobilière applique une politique de durabilité à long terme, basée sur **l'approche d'Intégration** de facteurs durables d'une part, et le **Souci du climat** d'autre part.

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. De plus, le portefeuille est constitué de manière à atteindre l'engagement de neutralité carbone en 2050, par alignement avec les prescriptions légales en vigueur en Suisse. 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.

Les immeubles présentent des caractéristiques énergétiques différentes en fonction de leur 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, développer la densité et réduire les déchets ainsi que viser des standards reconnus lors de la construction d'immeubles neufs.

II. Restrictions de placements

Selon § 15 du règlement de placement.

III. Emission et rachat d'actions

Voir § 17 du règlement de placement.

IV. Commissions et frais

Voir § 18 et 19 du règlement de placement.

V. Utilisation du résultat

Voir § 22 du règlement de placement.

VI. Reddition de comptes

Voir § 21 du règlement de placement. Pour l'année 2024, l'exercice de ce compartiment sera un exercice prolongé du 1er janvier 2024 au 30 juin 2025.

FICHE SIGNALETIQUE

Procimmo Real Estate SICAV

Compartiment investisseurs – Residential PK

Les informations contenues dans cette Fiche Signalétique doivent être lues parallèlement avec le texte complet du règlement de placement de Procimmo Real Estate SICAV.

Exceptions selon art. 10 al. 5 LPCC
La SICAV immobilière n'assure pas de négoce régulier des actions en bourse ou hors bourse pour ce compartiment, en vertu de l'exception accordée par la FINMA conformément à l'art. 10 al. 5 LPCC.

Cercle des investisseurs
Le cercle des investisseurs est limité aux investisseurs qualifiés suivants : les institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi que les caisses des assurances sociales et les caisses de compensation suisses exonérées d'impôts au sens de l'art. 56 let. j en relation avec les let. e et f de la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD). Pour le surplus, voir § 15 du règlement de placement.

I. Objectif et politique de placement

Objectif de placement
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.

Politique de placement
La SICAV immobilière investit la fortune du compartiment dans des valeurs immobilières en Suisse, de manière prépondérante dans des immeubles résidentiels. Le fonds détient principalement des immeubles en propriété directe.

Le compartiment est autorisé à investir sa fortune dans les placements suivants :

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).

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, pour autant que le compartiment concerné détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix ;
c) des parts d'autres fonds immobiliers exonérés d'impôts au sens de l'art. 56 let. j LIFD et des parts de fonds immobiliers investissant dans de l'immobilier suisse en propriété directe ;
d) des cédules hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels ;
e) des instruments financiers dérivés exclusivement au sens du § 12 du présent règlement, autrement dit uniquement à des fins de couverture.

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.

La SICAV immobilière garantit une gestion appropriée des liquidités. Les détails sont indiqués dans le prospectus.

Durabilité
La SICAV immobilière applique une politique de durabilité à long terme, basée sur **l'approche d'Intégration** de facteurs durables d'une part, et le **Souci du climat** d'autre part.

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. De plus, le portefeuille est constitué de manière à atteindre l'engagement de neutralité carbone en 2050, par alignement avec les prescriptions légales en vigueur en Suisse. 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.

Les immeubles présentent des caractéristiques énergétiques différentes en fonction de leur 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 décarboner les principales sources d'énergie, à optimiser la consommation d'eau, développer la densité et réduire les déchets ainsi que viser des standards reconnus lors de la construction d'immeubles neufs.

II. Restrictions de placements

Selon § 15 du règlement de placement.

III. Emission et rachat d'actions

Voir § 17 du règlement de placement.

IV. Commissions et frais

Voir § 18 et 19 du règlement de placement.

V. Utilisation du résultat

Voir § 22 du règlement de placement.

VI. Reddition de comptes

Voir § 21 du règlement de placement. Pour l'année 2024, l'exercice de ce compartiment sera un exercice prolongé du 1er avril 2024 au 30 juin 2025.

FICHE SIGNALETIQUE

Procimmo Real Estate SICAV

Compartiment investisseurs – Residential

Les informations contenues dans cette Fiche Signalétique doivent être lues parallèlement avec le texte complet du règlement de placement de Procimmo Real Estate SICAV.

I. Objectif et politique de placement

Objectif de placement

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.

Politique de placement

La SICAV immobilière investit dans des immeubles en Suisse. Au moins deux tiers des placements sont réalisés sur l'arc lémanique (cantons de Genève, Vaud, Valais). Dans ce cadre, la SICAV immobilière veille à ce que deux tiers au minimum de la valeur totale des immeubles du compartiment soient investis dans des immeubles d'habitation ou des immeubles à usage mixte dans laquelle la partie habitation est prépondérante.

La fortune du compartiment peut également être investie, à hauteur d'un tiers au maximum dans des immeubles à caractère commercial exclusif ou prépondérant, des propriétés par étage, des terrains à bâtir et des immeubles en construction, des immeubles en droit de superficie, ainsi que dans les autres placements mentionnés au § 8 du règlement de placement et dans la présente Fiche Signalétique.

Le compartiment est autorisé à investir sa fortune dans les placements suivants :

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).
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, 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 ;
d) des cédules hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels ;
e) des instruments financiers dérivés exclusivement au sens du § 12 du présent règlement, autrement dit uniquement à des fins de couverture.

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.

La SICAV immobilière garantit une gestion appropriée des liquidités. Les détails sont indiqués dans le prospectus.

Durabilité
La SICAV immobilière applique une politique de durabilité à long terme, basée sur **l'approche d'Intégration** de facteurs durables d'une part, et le **Souci du climat** d'autre part.

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. De plus, le portefeuille est constitué de manière à atteindre l'engagement de neutralité carbone en 2050, par alignement avec les prescriptions légales en vigueur en Suisse. 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.

Les immeubles présentent des caractéristiques énergétiques différentes en fonction de leur 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 décarboner les principales sources d'énergie, à optimiser la consommation d'eau, à développer la densité, à réduire les déchets ainsi qu'à viser des standards reconnus lors de la construction d'immeubles neufs.

II. Restrictions de placements

Selon § 15 du règlement de placement.

III. Emission et rachat d'actions

Voir § 17 du règlement de placement.

IV. Commissions et frais

Voir § 18 et 19 du règlement de placement.

V. Utilisation du résultat

Voir § 22 du règlement de placement.

VI. Reddition de comptes

Voir § 21 du règlement de placement. Pour l'année 2024, l'exercice de ce compartiment sera un exercice prolongé du 1er janvier 2024 au 30 juin 2025.

3ÈME 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 la constitution du capital-actions des investisseurs et l'activité de distribution de leurs actions d'investisseurs.

La SICAV investit le(s) compartiment(s) investisseur(s) 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 SICAV immobilière peut en outre placer tout ou partie de sa fortune ou de la fortune de ses compartiments dans la mesure autorisée par le règlement de placement.

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, dans les limites fixées par la loi, prendre toutes 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, sauf dans le cadre d'un apport en nature prévu par le règlement de placement pour les actions des investisseurs.

[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 pour la SICAV immobilière à gestion externe. 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 à l'échéance du 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 avec règlement de placement intégré (le prospectus) que toutes les classes d'un même compartiment supportent le risque d'engagements spécifiques d'une classe de ce compartiment lorsque ses engagements ne peuvent pas être satisfaits à partir de la quote-part au compartiment revenant à cette classe d'actions.

[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 du compartiment 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. Elles peuvent être émises sous forme de titres intermédiés conformément à la loi fédérale sur les titres intermédiés du 3 octobre 2008 (LTI). Le conseil d'administration peut toutefois décider de titriser les actions investisseurs sous forme de certificat global durable dont la copropriété revient aux actionnaires en fonction de leur portefeuille d'actions dans la SICAV immobilière. La suppression de la copropriété ou le fractionnement du certificat global n'est possible que par une modification des statuts.

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 une valeur nette d'inventaire propre par action, et pour autant que plusieurs classes d'actions soient émises, pour chaque 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 susceptibles d'être perçus en cas de liquidation du compartiment (impôt immobilier et le cas échéant droits 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 susceptibles d'être 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 actionnaires existants. 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 des actions:

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 LTI n'est pas applicable, être transférées par cession, sous réserve de l'art. 12, en tant que créances non titrisées 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 être transférées par cession en tant que créances non titrisées 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 ne peuvent être transférées par cession qu'avec l'approbation du conseil d'administration en tant que créances non titrisées tenues sous forme comptable, sous réserve des dispositions de l'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 n'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).

[6] 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 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 morales: le siège de la société), 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 qui ont été approuvés 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] La reconnaissance peut être refusée sans indication de motif lorsque la SICAV immobilière décide de racheter les actions nominatives à leur valeur nette d'inventaire au moment du rejet de la demande. Les dispositions de l'art. 14 demeurent réservées.

[5] 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 déclarant qu'ils détiennent 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] Certains compartiments investisseurs peuvent être destinés exclusivement à des investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 LPCC, conformément aux dispositions du règlement de placement. Demeurent réservées les dispositions des présents statuts.

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

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 immobilière 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 immobilière 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 du Securities Act 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.

Ces limitations sont à détailler dans le prospectus.

[3] S'il est constaté à un moment quelconque qu'un actionnaire d'une classe d'actions n'est pas ou plus qualifié pour cette classe, la SICAV immobilière peut exiger de cet actionnaire 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 de ce 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, statutaires ou règlementaires requises pour participer à la SICAV immobilière.

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

a. 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. 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. les intérêts économiques de l'ensemble des actionnaires sont affectés ou pourraient 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);
d. une fraction d'action résultant d'un split ou d'une fusion effectuée dans l'intérêt des actionnaires se trouve dans le portefeuille d'un actionnaire.

[3] 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 et les statuts. Ils doivent notamment respecter en permanence l'apport minimal selon l'art. 4 al. 1.

Article 15 Droit d'être renseigné des actionnaires

[1] Les actionnaires peuvent exiger de la SICAV immobilière les renseignements nécessaires sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire du compartiment dans lequel ils ont investi.

[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 du 19 juin 2015 (LIMF) ne sont pas applicables aux SICAV immobilières. Demeurent réservées les obligations de déclarer relevant de la LIMF, ainsi que les dispositions légales applicables aux actions de la SICAV immobilière négociées à une 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 immobilière est l'assemblée générale des actionnaires. Elle a le droit intransmissible:

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 fixer les distributions intermédiaires et d'approuver les comptes intermédiaires nécessaires à cet effet;
f) de donner décharge aux membres du conseil d'administration;
g) pour les compartiments cotés, de procéder à la décotation des titres de participation de la société;
h) pour les compartiments cotés, d'élire le représentant indépendant;
i) de prendre toutes les décisions qui lui sont réservées par la loi ou les statuts;
j) de 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.
k) de décider la restructuration de la SICAV immobilière ou de ses compartiments au sens de l'art. 95 al. 1 LPCC.

[2] Des assemblées générales par compartiment peuvent être tenues lorsqu'il s'agit de prendre des décisions ne concernant que le compartiment en question. Les dispositions concernant l'assemblée générale 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.
[4] Les actionnaires peuvent requérir la convocation de l'assemblée générale s'ils détiennent ensemble au moins:

a) 10 pour cent des voix de la SICAV immobilière;
b) si seuls certains compartiments sont concernés,
   i. 10 pour cent des voix du compartiment non coté en bourse concerné ou
   ii. 5 pour cent des voix du compartiment coté en bourse concerné.

[5] La convocation d'une assemblée générale doit être requise par écrit. Les objets de l'ordre du jour et les propositions doivent être mentionnés dans la requête.

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 au plus tard 20 jours avant la date de l'assemblée. Sont mentionnés dans la convocation: (i) la date, l'heure, la forme et le lieu de l'assemblée générale, (ii) les objets inscrits à l'ordre du jour, (iii) les propositions du conseil d'administration, avec une motivation succincte pour les compartiments cotés (iv) le cas échéant, les propositions des actionnaires avec une motivation succincte et, (v) le cas échéant, le nom et l'adresse du représentant indépendant. 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 requérir 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 SICAV immobilière 45 jours au moins avant l'assemblée générale.

[3] Aucune décision ne peut être prise sur des objets qui n'ont pas été dûment portés à l'ordre du jour, sauf sur les propositions de convocation d'une assemblée générale extraordinaire, d'institution d'un examen spécial ou de désignation d'un organe de révision.

[4] Le conseil d'administration veille à ce que les objets portés à l'ordre du jour respectent l'unité de la matière et fournit à l'assemblée générale tous les renseignements nécessaires à la prise de décision. Le conseil d'administration peut faire une présentation succincte des objets portés à l'ordre du jour dans la convocation pour autant qu'il mette des informations plus détaillées à la disposition des actionnaires par une autre voie.

[5] Au moins 20 jours avant l'assemblée générale ordinaire, le rapport annuel et les rapports de révision sont rendus accessibles aux actionnaires. Si les documents ne sont pas accessibles électroniquement, tout actionnaire peut demander que ces documents lui soient envoyés en temps utile.

[6] Si les documents ne sont pas accessibles par voie électronique, tout actionnaire peut, pendant l'année qui suit l'assemblée générale ordinaire, exiger que lui soient envoyés le rapport annuel sous la forme approuvée par l'assemblée générale ainsi que les rapports de révision des comptes.

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.

[4] Le procès-verbal mentionne: (i) la date, l'heure de début et de fin, ainsi que la forme et le lieu de l'assemblée générale, (ii) le nombre, l'espèce, la valeur nominale et la catégorie des actions représentées, en précisant celles qui sont représentées par le représentant indépendant, celles qui sont représentées par un membre d'un organe de la société et celles qui sont représentées par le représentant dépositaire, (iii) les décisions et le résultat des élections, (iv) les demandes de renseignement formulées lors de l'assemblée générale et les réponses données, (v) les déclarations dont les actionnaires demandent l'inscription et (vi) les problèmes techniques significatifs survenus durant l'assemblée générale.

[5] Tout actionnaire peut exiger que le procès-verbal soit mis à sa disposition dans les 30 jours qui suivent l'assemblée générale.

[6] Pour les compartiments cotés, les décisions et le résultat des élections, avec indication de la répartition exacte des voix, sont rendus accessibles par voie électronique dans les 15 jours qui suivent l'assemblée générale.

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. Pour les compartiments cotés, la représentation par un membre d'un organe de la société et la représentation par un dépositaire sont interdites. La SICAV immobilière précise dans la convocation les exigences de preuve du pouvoir de représentation.

[4] Pour les compartiments cotés, l'assemblée générale élit un représentant indépendant. Lorsque l'assemblée générale n'a pas désigné de représentant indépendant, le conseil d'administration en désigne un en vue de l'assemblée générale suivante.

[5] 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 dont ils détiennent une participation;
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] Si la part des voix et la part de fortune imputables à un compartiment divergent sensiblement, les actionnaires peuvent en assemblée générale et conformément à l'al. 2 let. b, décider de diviser ou de réunir les actions d'une catégorie d'actions. Cette décision est soumise à l'approbation de l'autorité de surveillance.

Article 24 Prise de décision, élections, lieu de réunion, recours aux médias électroniques

[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. En cas d'égalité des voix, le président n'a pas voix prépondérante.

[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.

[4] Le conseil d'administration décide du lieu où se tient l'assemblée générale. La détermination du lieu de réunion ne doit, pour aucun actionnaire, compliquer l'exercice de ses droits liés à l'assemblée générale de manière non fondée. L'assemblée générale peut se tenir simultanément en plusieurs lieux si les interventions sont retransmises en direct par des moyens audiovisuels sur tous les sites de réunion. Le conseil d'administration peut autoriser les actionnaires qui ne sont pas présents au lieu où se tient l'assemblée générale à exercer leurs droits par voie électronique.

[5] L'assemblée générale peut se tenir à l'étranger si le conseil d'administration désigne un représentant indépendant dans la convocation. Pour les compartiments non cotés, le conseil d'administration peut renoncer à une telle désignation si l'ensemble des actionnaires y consentent.

[6] L'assemblée générale peut se tenir sous forme électronique et sans lieu de réunion physique si le conseil d'administration désigne dans la convocation un représentant indépendant.

[7] Pour les compartiments non cotés, le conseil d'administration peut, sans le consentement des actionnaires, renoncer à désigner un représentant indépendant afin de tenir une assemblée générale sous forme électronique et sans lieu de réunion physique.

[8] Le conseil d'administration règle le recours aux médias électroniques. Il s'assure que l'identité des participants soit établie, que les interventions à l'assemblée générale soient retransmises en direct, que tout participant puisse faire des propositions et prendre part aux débats et que le résultat du vote ne puisse pas être falsifié. Si l'assemblée générale ne se déroule pas conformément aux prescriptions en raison de problèmes techniques, elle doit être convoquée à nouveau. Les décisions que l'assemblée générale a prises avant que les problèmes techniques ne surviennent restent valables.

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 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, respectivement des actionnaires investisseurs, 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 voie circulaire, 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 de toute gestion. Il représente la SICAV immobilière vis-à-vis de 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 de la gestion pour s'assurer notamment qu'elles observent la loi, les statuts, les règlements et les instructions données;
f) établir le rapport annuel, préparer l'assemblée générale et exécuter ses décisions;
g) informer l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) en cas de surendettement;
h) publier les prospectus et les rapports annuels et semestriels;
i) traiter les rapports d'audit de l'organe de révision;
j) 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;
k) désigner et changer de banque dépositaire;
l) décider des principes d'évaluation des placements;
m) 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 fortune collective 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;
n) instruire, surveiller et contrôler les mandataires;
o) garantir la création, l'implémentation et le maintien d'un système de contrôle interne (SCI) efficace;
p) déterminer la stratégie et la politique des affaires;
q) déterminer les principes de la politique de placement;

r) déterminer les directives concernant l'utilisation de dérivés, le prêt de valeurs mobilières et les opérations de pension;
s) nommer, révoquer la société d'audit selon la LPCC et traiter ses rapports;
t) décider l'acquisition et la cession d'éléments de fortune immobilière indispensables à l'exercice direct des activités de la SICAV;
u) nommer les experts chargés des estimations d'entente avec la direction de fonds;
v) décider la création de nouveaux compartiments investisseurs et de nouvelles classes d'actions;
w) exercer les droits de contrôle sur la direction de fonds et, le cas échéant, le gestionnaire de fortune collective.

[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) l'élaboration de prospectus et de feuilles d'information de base ou tout autre document équivalent;
b) l'établissement du règlement de placement de nouveaux compartiments;
c) la création de nouvelles classes d'action;
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 administrative ou logistique de la SICAV immobilière, 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) la mise en œuvre de l'évaluation des placements;
i) l'établissement de l'ensemble des publications telles que prospectus, feuille d'information de base ou tout autre document équivalent, 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);
m) la décision concernant la création de filiales dont le but unique est la détention de placements pour le placement collectif et leur dissolution;
n) l'exécution des décisions de la SICAV immobilière concernant l'émission et le rachat des actions;
o) la surveillance des éventuels sous-mandataires.

[5] Le conseil d'administration est compétent pour toutes les affaires qui ne sont pas déléguées ou réservées à l'assemblée générale ou à d'autres organes de la SICAV immobilière et est habilité à prendre des décisions concernant ces affaires.

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 d'un an .

[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 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 de la SICAV immobilière 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 en tout ou en partie à des membres, à une direction ou à des tiers qui ne doivent pas nécessairement être actionnaires, dans les limites 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, lieu de réunion, recours aux médias électroniques, prise de décision par écrit.

[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 dispose d'une une voix prépondérante.

[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] Le conseil d'administration peut prendre ses décisions (i) dans le cadre d'une séance avec lieu de réunion, auquel cas il peut prévoir que les membres qui ne sont pas présents au lieu de réunion peuvent participer par des moyens électroniques, (ii) sous une forme électronique sans lieu de réunion et (iii) par écrit sur papier ou sous forme électronique, à moins qu'une discussion ne soit requise par l'un des membres du conseil d'administration. En cas de décision par voie électronique, aucune signature n'est nécessaire; les décisions écrites divergentes du conseil d'administration sont réservées.

[6] Le conseil d'administration règle le recours aux médias électroniques. Il s'assure que l'identité des participants soit établie, que les interventions soient retransmises en direct, que tout participant puisse faire des propositions et prendre part aux débats et que le résultat du vote ne puisse pas être falsifié.

[7] Si la séance ne se déroule pas conformément aux prescriptions en raison de problèmes techniques, elle doit être convoquée à nouveau. Les décisions que le conseil d'administration a prises avant que les problèmes techniques ne surviennent restent valables.

Article 31 Utilisation du résultat

[1] Le bénéfice net de la SICAV immobilière respectivement des compartiments est ajouté annuellement à la fortune de la SICAV immobilière 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 capitaux 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.

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, pour autant que ce soit prévu dans le cadre du règlement de placement pour chaque compartiment réservé à des investisseurs qualifiés.

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] En particulier, les 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 seront publiés dans les organes de publication.

[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, la feuille d'information de base, 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 immobilière 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 dans le respect de la législation sur les placements collectifs.

VIII. Différends

Article 39 Différends

[1] Tous les différends relatifs aux affaires de la SICAV immobilière seront portés devant 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.

Les modifications sont soumises à l'autorisation préalable de l'autorité de surveillance.

Renens, le 24 octobre 2024