

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

Communication aux actionnaires

STREETBOX REAL ESTATE SICAV

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

Convocation à l'Assemblée Générale ordinaire

Les actionnaires de la SICAV sont par la présente invités à prendre part à l'assemblée générale ordinaire (« l'AG ») de Streetbox Real Estate SICAV qui aura lieu le 23 juillet 2026, à 10h30, au siège social de Streetbox Real Estate SICAV, c/o PROCIMMO SA, Rue de Lausanne 64, 1020 Renens.

I. ORDRE DU JOUR ET PROPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

1 Présentation et approbation du rapport annuel et des comptes annuels au 31 mars 2026 et présentation du rapport de l'organe de révision

Le Conseil d'administration propose d'approuver le rapport annuel et les comptes annuels de la SICAV pour l'exercice comptable 2025-2026 au 31 mars 2026 et de prendre connaissance du rapport de l'organe de révision.

2 Affectation du résultat pour le compartiment investisseurs « Swiss »

Le Conseil d'administration propose de distribuer un dividende de CHF 15.50 par action pour le compartiment investisseurs **Swiss**. Cette proposition se matérialise par une distribution totale de CHF 6'658'257.50 sur un résultat disponible s'élevant, quant à lui, à CHF 22'787'860.04 et de reporter au compte à nouveau le montant de CHF 16'129'602.54.

3 Décharge aux membres du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration propose de donner décharge à tous les membres du Conseil d'administration de Streetbox Real Estate SICAV, Messieurs Stefan Fahrländer, Patrick Fritz et Arno Kneubühler pour leur gestion durant l'exercice social arrivant à échéance au 31 mars 2026.

4 Élections

4.1 Réélection M. Stefan Fahrländer

Le Conseil d'administration propose à l'assemblée générale de réélire **M. Stefan Fahrländer** en tant que président du Conseil d'administration de Streetbox Real Estate SICAV pour un nouveau mandat d'un an expirant au jour de la prochaine assemblée générale ordinaire.

4.2 Réélection M. Patrick Fritz

Le Conseil d'administration propose à l'assemblée générale de réélire **M. Patrick Fritz** en tant que membre du Conseil d'administration de Streetbox Real Estate SICAV pour un nouveau mandat d'un an expirant au jour de la prochaine assemblée générale ordinaire.

4.3 Réélection M. Arno Kneubühler

Le Conseil d'administration propose à l'assemblée générale de réélire **M. Arno Kneubühler** en tant que membre du Conseil d'administration de Streetbox Real Estate SICAV pour un nouveau mandat d'un an expirant au jour de la prochaine assemblée générale ordinaire.

5 Organe de révision

Le Conseil d'administration propose à l'assemblée générale de réélire **PricewaterhouseCoopers SA, Genève**, en tant qu'organe de révision de Streetbox Real Estate SICAV, pour un nouveau mandat d'une année expirant au jour de la prochaine assemblée générale ordinaire.

6 Présentation et approbation des modifications du prospectus avec règlement de placement et statuts intégrés

Le Conseil d'administration propose d'approuver les modifications du prospectus avec règlement de placement et statuts intégrés, sous réserve de l'approbation de la FINMA.

Un résumé des principales modifications du prospectus avec règlement de placement et statuts intégrés est indiqué ci-dessous. Le texte intégral des modifications envisagées est détaillé dans la version avec suivi des modifications, disponible gratuitement auprès de la direction de fonds et de la SICAV.

6.1 Prospectus

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

La première partie du paragraphe relatif au compartiment Swiss a été modifiée comme suit (ajout en **gras**) : « *Streetbox Real Estate SICAV - **Swiss** est issu de la transformation du fonds contractuel Streetbox Real Estate Fund, établi par Solutions & Funds SA, Morges, en sa qualité de direction du fonds jusqu'au 31 mars 2025, avec l'approbation de Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, en sa qualité de banque dépositaire, approuvé la première fois par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA en date du 29 janvier 2009, en compartiment investisseurs de la SICAV immobilière en date du 19 février 2025 conformément à la décision de la FINMA du 16 janvier 2025.* »

1.6. Cotation et négoce

La mention du compartiment Swiss a été ajoutée comme suit (ajout en **gras**) : « *La SICAV immobilière assure un négoce régulier en bourse ou hors bourse des actions du compartiment investisseurs **Swiss** par la Banque Julius Baer & Cie SA, à Zurich.*

*Les actions du compartiment investisseurs **Swiss** sont cotées à la bourse suisse SIX Swiss Exchange (« SIX SIS »). Le compartiment investisseurs est coté depuis le 7 octobre 2016. Les actions peuvent être négociées chaque jour, sous réserve des jours fériés officiels.* »

1.9.1. Objectif de placement

La mention du compartiment Swiss a été ajoutée comme suit (ajout en **gras**) : « *L'objectif de placement du compartiment **Swiss** 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.* »

1.9.2. Politique de placement

La mention du compartiment Swiss a été ajoutée comme suit (ajout en **gras**) : « La SICAV immobilière investit la fortune du compartiment **Swiss** dans des immeubles en Suisse ainsi que dans les autres placements mentionnés au § 8 du règlement de placement et dans la Fiche Signalétique du compartiment. Deux tiers au minimum de la valeur totale des immeubles du compartiment doit être investis dans des immeubles à usage commercial exclusif ou prépondérant. »

Le paragraphe relatif à la politique de placement a été modifiée comme suit (ajout en **gras**) : « La fortune du compartiment est investie de manière prépondérante dans **des immeubles situés en Suisse romande, principalement** constitués de « halles industrielles modulables », de taille moyenne, **implantés** aux abords des agglomérations et notamment le long des axes autoroutiers. **Ces immeubles permettent** aux locataires d'occuper des petites surfaces, facilement modulables selon les besoins de leurs activités. »

La première partie du paragraphe relatif à la durabilité a été modifiée comme suit (ajout en **gras**) : « 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. »

La première donnée de la grille des mesures est complétée ainsi :

Consommation électrique et fossile (kWh**/m2 de SRE*/an) scopes 1+2 REIDA

Le paragraphe suivant est complété comme suit (ajout en **gras**) :

Les consommations sont calculées pour chaque immeuble et pour le portefeuille global. La méthodologie suit le « Greenhouse Gas Protocol » pour les émissions de scope 1 et 2 ; 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 et indirectes liées à la consommation et à l'achat d'énergie par le propriétaire. L'application de la méthodologie REIDA (Real Estate Investment Data Association) permet d'évaluer la trajectoire de décarbonation du portefeuille immobilier.**

Le paragraphe relatif à la manière de collecter les indicateurs clés a été modifié comme suit (ajout en **gras**) : « 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. Dans la mesure où la plupart des surfaces locatives ne sont pas chauffées, la présentation d'une courbe de décarbonation n'est pas appropriée. En effet, l'intensité moyenne du fonds est inférieure à 2.5 kg CO2/m2**. 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. ».

6.2 Règlement de placement

§3 Tâches et compétences de la SICAV immobilière

Le point 5 est complété comme suit (ajout en **gras**) : « La SICAV immobilière ne peut acquérir des valeurs immobilières de son **ses** actionnaires entrepreneurs, de ses mandataires ou de personnes physiques ou morales qui leur sont proches, ni leur en céder. »

§8 Politique de placement

Le point 8 est complété comme suit (ajout en **gras**) : « La SICAV immobilière poursuit une politique de placement axée sur la 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. Les détails de la politique en matière de durabilité sont décrits au ch. 1.9.2 du prospectus.** »

§19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune des compartiments

Une précision a été ajoutée au point 1 (ajout en **gras**) : « Pour la direction des compartiments et des sociétés immobilières, la gestion de fortune et l'activité de distribution **des** compartiments, la SICAV immobilière facture à la charge du compartiment concerné une commission annuelle maximale de 1.50% de la valeur 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). »

Une précision a été ajoutée au point 4, lettre d (ajout en **gras**) : « 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 »

Une précision a été ajoutée au point 5 (ajout en **gras**) : « 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.** »

Le point 5, chiffre 2 (suppression ~~barée~~) est modifié comme suit: « Les courtages usuels du marché ~~payés à des tiers~~ en relation avec la location initiale et la relocation de biens immobiliers. »

Le point 5, chiffre 7 (modification en **gras**) : « les frais et émoluments servant à assurer un négoce régulier en bourse ou hors bourse des **actions** du fonds. »

6.3 Fiche signalétique

Adaptation du paragraphe relatifs à l'objectif de placement (ajout en **gras**) :

« L'objectif de Streetbox Real Estate SICAV - **Swiss** 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. »

Adaptation du paragraphe relatifs à la politique de placement (ajout en **gras**) :

« La SICAV immobilière investit la fortune du compartiment **Swiss de manière prépondérante** dans des immeubles **situés en Suisse romande**, principalement **constitués de** « halles industrielles modulables », de taille moyenne, implantés aux abords des agglomérations et notamment le long

des axes autoroutiers. **Ces immeubles permettent** aux locataires d'occuper des petites surfaces, facilement modulables selon les besoins de leurs activités.»

Finalement les paragraphes suivants sont modifiés comme suit (ajout en **gras**) :

« 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. ».

II. INFORMATIONS RELATIVES À L'ORDRE DU JOUR

Les documents suivants peuvent être consultés par les actionnaires 20 jours avant l'AG au siège social de Streetbox Real Estate SICAV, c/o PROCIMMO SA, Rue de Lausanne 64, 1020 Renens, ainsi qu'auprès de la direction de fonds, PROCIMMO SA, à l'adresse indiquée ci-dessus :

- Le rapport annuel et les comptes annuels de l'exercice social arrivant à échéance au 31 mars 2026 ainsi que le rapport de l'organe de révision ;
- Le prospectus avec règlement de placement et statuts intégrés ainsi que la feuille d'information de base.

Chaque actionnaire peut demander qu'une copie de ces documents lui soit délivrée par courrier ordinaire.

III. ORGANISATION

1 Droits de vote à l'AG

Chaque actionnaire ayant le droit de vote peut (1) venir voter à l'assemblée générale, (2) se faire représenter par un autre actionnaire ou (3) se faire représenter par un tiers, qui ne doit pas nécessairement être actionnaire.

En sus, les actionnaires ont la possibilité de se prononcer sur les objets à l'ordre du jour par l'entremise d'un représentant indépendant, **Me Dimitri Antipas** (Etude SJA Avocats SA, avenue Général Guisan 64, Case postale 7399, 1002 Lausanne Pully), désigné par le Conseil d'administration en vue de l'assemblée générale.

Les actionnaires qui sont des personnes morales souhaitant représenter personnellement leurs actions doivent être représentés à l'AG par un ou deux signataires dûment autorisés prouvant leur(s) pouvoir(s) par un **extrait certifié** du registre du commerce en vigueur ou un document officiel similaire.

Les titulaires d'actions (« actionnaires ») du compartiment investisseurs Streetbox Real Estate SICAV – Swiss peuvent participer personnellement à l'AG, s'y faire représenter par un autre

actionnaire, s'y faire représenter par un tiers ou s'y faire représenter par le représentant indépendant, en suivant la procédure suivante :

Les actionnaires demandent à leur banque de fournir un extrait de leur dépôt-titres (ci-après « l'attestation bancaire »), permettant ainsi de confirmer la détention de leurs actions auprès d'un établissement bancaire et le blocage de ces actions jusqu'à la date de l'AG y compris.

Avec cette attestation bancaire, ils peuvent demander leur admission pour l'AG **jusqu'au 17.07.2026 à 17h**, auprès de la direction de fonds, directement par e-mail (cdu@procimmo.ch) ou à l'adresse indiquée ci-dessous.

Si l'actionnaire souhaite se faire représenter par un tiers, il fera parvenir à la direction de fonds l'attestation bancaire et les informations concernant le représentant directement par e-mail à cdu@procimmo.ch.

Si l'actionnaire souhaite se faire représenter par le représentant indépendant, il fera parvenir à la direction de fonds, en même temps que l'attestation bancaire directement par e-mail ou à l'adresse indiquée ci-dessous, la procuration en faveur du représentant indépendant incluant ses instructions de vote dûment complétée et signée, selon le modèle joint à cette convocation.

L'attestation bancaire et la procuration, incluant les instructions de vote, dûment complétées et signées, peuvent également être envoyées par e-mail ou courrier postal directement au représentant indépendant (**Maître Dimitri Antipas**, Etude SJA Avocats SA, avenue Général Guisan 64, case postale 7399 - 1002 Lausanne Pully, da@sj.ch).

Le représentant indépendant votera selon les instructions des actionnaires, pour autant qu'il ait reçu l'attestation bancaire et la procuration incluant les instructions de vote signées d'ici au **17.07.2026, 17h au plus tard**.

Les représentants de titulaires d'actions doivent s'identifier avant le début de l'AG au moyen de leur pièce d'identité et de la procuration avec instructions de vote signée, en original.

Les titulaires d'actions nominatives du **compartiment entrepreneurs** inscrits au registre des actionnaires au **01.07.2026**, recevront la procuration avec instructions de vote si nécessaire.

Le président de l'AG décide de l'admission d'une représentation.

IV. ADRESSE DE LA DIRECTION DE FONDS

PROCIMMO SA

Rue de Lausanne 64

1020 Renens (VD)

Pour toutes questions, n'hésitez pas à contacter cdu@procimmo.ch

Renens, le 30 juin 2026

Streetbox Real Estate SICAV

Le Conseil d'administration

**ANNEXE 1 - PROCURATION POUR ACTIONNAIRE INVESTISSEURS
DU COMPARTIMENT SWISS**

Nom, Prénom
Raison sociale

Adresse :

Je/nous soussigné/e/s donne/ons par la présente plein pouvoirs à :

Maître Dimitri Antipas, Etude SJA Avocats SA, avenue Général Guisan 64, Case postale 7399, 1002 Lausanne Pully pour me/nous représenter à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de **Streetbox Real Estate SICAV du 23 juillet 2026**.

Points à l'ordre du jour	Accepte	Refuse	S'abstient
1. Présentation et approbation du rapport annuel et des comptes annuels au 31 mars 2026 et présentation du rapport de l'organe de révision			
2. Affectation du résultat pour le compartiment investisseurs Swiss			
3. Décharge aux membres du Conseil d'administration			
4.1. Réélection de Monsieur Stefan Fahrländer			
4.2. Réélection de Monsieur Patrick Fritz			
4.3. Réélection de Monsieur Arno Kneubühler			
5. Élection de l'organe de révision PricewaterhouseCoopers SA			
6. Présentation et approbation des modifications du prospectus avec règlement de placement et statuts intégrés			

Date :

Signature(s) :