



STREETBOX REAL ESTATE FUND

Fonds de placement de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers »

Prospectus avec contrat de fonds intégré

Mai 2024

Direction

Solutions & Funds SA
Promenade de Castellane 4
1110 Morges

Gestionnaire

PROCIMMO SA
Rue de Lausanne 64
1020 Renens

Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise
Place Saint-François 14
1001 Lausanne

TABLE DES MATIERES

1^{ÈRE} PARTIE : PROSPECTUS	4
1. Informations concernant le fonds immobilier	4
1.1. Fondation du fonds immobilier en Suisse	4
1.2. Durée	4
1.3. Prescriptions fiscales applicables concernant le fonds immobilier	4
1.4. Exercice comptable	5
1.5. Société d’audit	5
1.6. Parts.....	5
1.7. Cotation et négoce	5
1.8. Conditions d’émission et de rachat des parts du fonds et négoce	6
1.9. Affectation des résultats	6
1.10. Objectif et politique de placement du fonds immobilier	7
1.11. Valeur nette d’inventaire	9
1.12. Rémunérations et frais accessoires.....	9
1.13. Consultation des rapports	11
1.14. Forme juridique.....	11
1.15. Les risques essentiels	11
1.16. Gestion du risque de liquidité.....	11
1.17. Gestion du risque de durabilité	12
2. Informations concernant la direction de fonds	13
2.1 Indications générales sur la direction.....	13
2.2 Autres indications sur la direction	13
2.3 Gestion et administration.....	13
2.4 Capital souscrit et libéré	14
2.5 Délégation des décisions de placement et d’autres tâches partielles	14
2.6 Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier	14
3. Informations sur la banque dépositaire	14
3.1 Indications générales sur la banque dépositaire	14
3.2 Autres indications sur la banque dépositaire	15
4. Informations concernant les tiers	15
4.1 Service de paiement	15
4.2 Distributeurs	15
4.4 Experts chargés des estimations	16
5. Autres informations	16
5.1 Remarques utiles.....	16
5.2 Publications du fonds immobilier	17
5.3 Assurances des immeubles.....	17
5.4 Restrictions de vente.....	17
6. Autres informations sur les placements	17
6.1 Résultats totaux passés	17
6.2 Profil de l’investisseur classique.....	18
7. Dispositions détaillées	18

2^{ème} partie : Contrat de fonds de placement	19
I Bases	19
II Droits et obligations des parties contractantes.....	19
III Directives régissant la politique de placement	24
A Principes de placement	24
B Techniques et instruments de placement	26
C Restrictions de placement	28
IV Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat de parts et experts chargés des estimations	29
V Rémunérations et frais accessoires	31
VI Reddition des comptes et audit.....	34
VII Utilisation du résultat et des distributions	34
VIII Publications du fonds immobilier	35
IX Restructuration et dissolution.....	35
X Modification du contrat de fonds de placement	38
XI Droit applicable et for.....	39

1^{ÈRE} PARTIE : PROSPECTUS

Le présent prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base et le dernier rapport annuel ou semestriel (si publié après le dernier rapport annuel) constituent le fondement de toutes les souscriptions à des parts du fonds immobilier.

Seules sont valables les informations figurant dans le prospectus, dans la feuille d'information de base ou le contrat de fonds.

1. Informations concernant le fonds immobilier**1.1. Fondation du fonds immobilier en Suisse**

Le contrat de fonds de Streetbox Real Estate Fund a été établi par Solutions & Funds SA, en sa qualité de direction de fonds, avec l'approbation de la Banque Cantonale Vaudoise en sa qualité de banque dépositaire, soumis à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA et approuvé la première fois par cette dernière en date du 29 janvier 2009.

Conformément au contrat de fonds, la direction de fonds est en droit, avec le consentement de la banque dépositaire et l'autorisation de l'autorité de surveillance, de créer, supprimer ou regrouper différentes classes de parts à tout moment.

Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.

1.2. Durée

Le fonds immobilier est de durée indéterminée.

1.3. Prescriptions fiscales applicables concernant le fonds immobilier

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Par conséquent, il n'est en principe assujéti ni à un impôt sur le bénéfice, ni à un impôt sur le capital. Les fonds immobiliers qui détiennent directement des biens immobiliers constituent une exception. Les revenus des immeubles détenus en propriété directe sont soumis à l'imposition auprès du fonds lui-même et sont exonérés de l'impôt chez le porteur de parts. Les gains en capital provenant de la détention directe de biens immobiliers ne sont imposables qu'auprès du fonds immobilier.

Le remboursement intégral de l'impôt fédéral anticipé prélevé sur les revenus domestiques dans le fonds immobilier peut être demandé par la direction du fonds.

Les distributions de revenus du fonds immobilier (aux investisseurs domiciliés en Suisse et à l'étranger) sont soumises à l'impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35%. Les revenus et les gains en capital provenant de la détention directe de biens immobiliers et les gains en capital provenant de participations et d'autres actifs distribués au moyen d'un coupon séparé, ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.

Les investisseurs domiciliés en Suisse peuvent récupérer l'impôt anticipé retenu en mentionnant le revenu correspondant dans leur déclaration fiscale ou en présentant une demande de remboursement séparée.

Les investisseurs domiciliés à l'étranger peuvent demander le remboursement de l'impôt fédéral anticipé 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 parts.

Les explications fiscales sont basées sur la situation juridique et la pratique actuellement en vigueur. Les modifications de la législation, la jurisprudence ou des dispositions et de la pratique des autorités fiscales demeurent explicitement réservées.

L'imposition et les autres conséquences fiscales pour l'investisseur en cas de détention, d'achat ou de vente de parts de fonds sont régies par les lois fiscales du pays de domicile de l'investisseur. Pour tous renseignements à ce sujet, les investisseurs peuvent s'adresser à leur conseiller fiscal.

Le fonds immobilier a le statut fiscal suivant :

Echange international automatique de renseignements en matière fiscale (échange automatique de renseignements)

Ce fonds immobilier est qualifié 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 fonds immobilier n'est pas inscrit auprès des autorités fiscales américaines car il est qualifié de Publicly Traded NFFE (Publicly Traded Non Financial Foreign Entities).

1.4. Exercice comptable

L'exercice comptable s'étend du 1er avril au 31 mars de l'année suivante.

1.5. Société d'audit

La société d'audit est PricewaterhouseCoopers SA, Genève.

1.6. Parts

Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées.

1.7. Cotation et négoce

Cotation Est coté auprès de la la SIX Swiss Exchange (SIX) depuis le 7 octobre 2016.

Valeur initiale d'une part CHF 100.00.

La direction du fonds garantit un négoce régulier en bourse et hors bourse des parts de fonds immobilier par la Banque Julius Baer & Cie.

La direction de fonds a confié l'activité de teneur de marché à la Banque Julius Baer & Cie sans toutefois lui accorder une exclusivité. La direction de fonds est libre de conclure d'autres conventions avec d'autres banques ou négociants en valeurs mobilières. Les modalités relatives à cette activité sont réglées dans une convention spécifique entre la direction de fonds et la Banque Julius Baer & Cie dans le respect des dispositions légales applicables.

Personne de contact pour le marché régulier en bourse et hors bourse :
Négoce des fonds – Banque Julius Baer & Cie SA - 058 888 8766

1.8. Conditions d'émission et de rachat des parts du fonds et négoce

L'émission de parts est possible à tout moment. Elle ne peut avoir lieu que par tranches. La direction de fonds détermine le nombre de nouvelles parts à émettre, les conditions d'acquisition pour les investisseurs existants, la méthode d'émission pour le droit d'émission préférentiel et les autres conditions, dans un prospectus d'émission séparé.

Les investisseurs peuvent demander le remboursement de leurs parts pour la fin d'un exercice comptable moyennant un préavis de douze mois. Dans des conditions déterminées, la direction de fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées, pendant un exercice comptable (voir , § 17 ch. 2 du contrat de fonds). Si l'investisseur souhaite le remboursement anticipé, il doit l'exiger par écrit lors de la dénonciation. Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans les trois mois suite à la clôture de l'exercice comptable (voir § 5 ch. 5 du contrat de fonds).

La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée par la valeur vénale à la clôture de l'exercice comptable et lors de chaque émission de parts.

Le prix d'émission correspond à la valeur nette d'inventaire calculée pour les besoins de l'émission, majorée de la commission d'émission. Le montant de la commission d'émission figure sous ch. 1.12 du prospectus ci-après.

Le prix de rachat correspond à la valeur nette d'inventaire calculée, pour les besoins du rachat, moins la commission de rachat. Le montant de la commission de rachat figure sous ch. 1.12 du prospectus ci-après.

Les frais accessoires pour l'achat et la vente des placements (droits de mutation, frais de notaire, droits, courtages conformes au marché, commissions, émoluments, etc.), incombant au fonds immobilier en raison du placement du montant versé ou à la vente d'une partie des placements correspondant à la part dénoncée, sont imputés à la fortune du fonds.

Les prix d'émission et de rachat sont arrondis à CHF 0.01.

La direction de fonds publie dans l'organe de publication la valeur vénale de la fortune du fonds et la valeur d'inventaire des parts de fonds qui en résulte en même temps qu'elle les communique à la banque ou au négociant en valeurs mobilières assurant le négoce en bourse ou hors bourse des parts.

1.9. Affectation des résultats

Affectation des résultats

Distribution annuelle des résultats dans les quatre mois après la clôture de l'exercice.

1.10. Objectif et politique de placement du fonds immobilier

1.10.1 Objectif de placement

L'objectif du Streetbox Real Estate Fund 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 fonds achète des immeubles offrant des perspectives de rendement supérieures à la moyenne.

Le fonds 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 mentionnés ci-dessus ne sont garantis ni par la direction de fonds ni par la banque dépositaire.

1.10.2 Politique de placement

Ce fonds immobilier investit principalement dans des immeubles en Suisse et dans d'autres valeurs admises selon le contrat de fonds. Deux tiers au minimum de la valeur totale des immeubles du fonds doit être investi dans des immeubles à usage commercial exclusif ou prépondérant. Le fonds peut également être investi, à hauteur de 33 % au maximum, dans des immeubles à usage mixte, des parkings et des maisons d'habitation, des terrains à bâtir et des immeubles en droit de superficie et autres tels que listés dans le contrat de fonds.

Le fonds investit de manière prépondérante dans de l'immobilier de type « halles industrielles modulables », de taille moyenne, aux abords des agglomérations et notamment le long des axes autoroutiers reliant entre elles les villes de Lausanne, Berne, Bâle et Zurich, permettant aux locataires d'occuper des petites surfaces, facilement modulables selon les besoins de leurs activités.

1.10.3 Utilisation de dérivés

La direction de fonds peut effectuer des opérations sur dérivés uniquement pour assurer la couverture des risques de taux d'intérêt, de change, de crédit et de marché.

Elle fait appel à des dérivés en vue d'une gestion efficiente de la fortune du fonds. L'engagement de 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.

Les opérations sur dérivés de crédit ne sont pas autorisées.

Seules peuvent être utilisées des formes de bases de dérivés, c'est-à-dire des options call et put, swaps et contrats à terme (futures ou forwards), telles que décrites plus en détail dans le contrat de fonds (voir § 12 du contrat de fonds), pour autant que leurs sous-jacents soient admis comme placements dans la politique de placement. Les dérivés peuvent être négociés à une bourse ou sur un autre marché réglementé, ouvert au public, ou être conclus OTC (Over-the-Counter). Les dérivés sont sujets au risque de contrepartie, outre le risque de marché ; en d'autres termes, il y a risque que la partie contractante n'honore pas ses engagements et occasionne ainsi un dommage financier.

L'utilisation de tels instruments ne doit pas exercer d'effet de levier (leverage) sur la fortune du fonds, même en présence de circonstances exceptionnelles du marché, ni correspondre à une vente à découvert.

Etant donné les risques inhérents à l'utilisation de produits dérivés, il n'est pas exclu que certains investissements subissent une perte partielle ou totale.

1.10.4 Durabilité

Le fonds immobilier applique une politique de durabilité à long terme, basée sur l'**approche d'Intégration** de facteurs durables. La mise en œuvre de cette approche consiste en une prise en compte systématique des risques et des opportunités durables dans les décisions de placement et dans la gestion des immeubles durant tout leur cycle de vie. Concrètement, la priorité en matière de durabilité est d'optimiser les actifs existants selon les possibilités propres à chaque bien immobilier.

Le fonds investit de manière prépondérante dans des « halles industrielles modulables ». Ces immeubles sont des fabrications de type simple, livrés en principe sans chauffage. La stratégie consiste à les recouvrir systématiquement, dès leur construction, d'une installation de panneaux solaires pour alimenter les parties communes, voire de proposer le résidu aux locataires. La consommation des locataires qui auraient installé un système de chauffage ou de climatisation n'est pas comptabilisée comme émission du fonds immobilier, puisqu'elle est issue de sources qui ne lui appartiennent pas et qu'il ne contrôle pas.

Selon les caractéristiques individuelles des immeubles, la mise en œuvre des mesures potentielles tient compte notamment des éléments ci-dessous :

- Installation systématique de panneaux photovoltaïques dès la construction
- Installation d'une production de chauffage centralisé de type PAC (pompe à chaleur) ou le raccordement au chauffage urbain, à la demande.

Les indicateurs clés sont les suivants :

- Surface locative (m2)
- Consommation d'électricité (MWh)
- Surface de référence locative (m2)

Le gestionnaire a fixé les mesures de durabilité suivantes (la « grille des mesures ») pour le fonds immobilier :

Consommation électrique (kWh**/m2 de SRE*/an)	
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 de jusqu'à 5%.

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).

Des indicateurs clés liés à la durabilité du portefeuille sont calculés une fois par an par le gestionnaire. Le cas échéant, ils servent à contrôler la progression vers les mesures fixées dans la politique de durabilité. Ces indicateurs clés sont revus par la direction de fonds puis sont publiés dans le rapport annuel au même titre que les aspects financiers. Le reporting sur les aspects de durabilité sera complété et adapté selon les recommandations de l'AMAS.

Le suivi des mesures, des évolutions des différentes données quantifiables et de la stratégie est publié une fois par année dans le rapport Durabilité édité par le gestionnaire. Les documents sont disponibles sur le site internet www.procimmo.ch.

1.11. Valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'une part résulte de la valeur vénale de la fortune du fonds, dont sont soustraits les éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que les impôts susceptibles d'être perçus en cas de liquidation du fonds immobilier, divisée par le nombre de parts en circulation. Le résultat est arrondi à CHF 0.01.

1.12. Rémunérations et frais accessoires

1.12.1 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds

(extrait du § 19 du contrat de fonds)

Commission de gestion de la direction de fonds au maximum 1.50% par an

La commission est octroyée à la direction du fonds immobilier, la gestion de la fortune et, le cas échéant, l'activité de distribution du fonds immobilier.

Par ailleurs, des rétrocessions sont payées à partir de la commission de gestion de la direction de fonds conformément au ch. 1.12 du prospectus.

Commission de la banque dépositaire au maximum 0.05% par an

La commission est octroyée aux tâches de la banque dépositaire telles que la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements et les autres fonctions mentionnées au § 4 du contrat de fonds.

Commission de la direction pour le versement du produit de liquidation en cas de dissolution 0.50%
sur toutes les sommes distribuées
aux porteurs de parts

Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire impute au fonds immobilier une commission de 0.50% du montant brut distribué.

Par ailleurs, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés dans le § 19 du contrat de fonds peuvent être facturés au fonds immobilier.

Les taux effectivement appliqués figurent dans le rapport annuel et semestriel.

1.12.2 Total Expense Ratio

Le ratio des coûts totaux imputés sur une base continue à la fortune du fonds (Total Expense Ratio, TER_{REF}) s'élevait à :

Période	TER
Au 31.03.2023	0.94%
Au 31.03.2022	0.91%
Au 31.03.2021	0.96%

1.12.3 Paiement de rétrocessions et octroi de rabais

La direction de fonds et ses mandataires peuvent verser des rétrocessions afin de rémunérer l'activité de distribution de parts de fonds 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 fonds recommandé ;
- prise en compte de l'expérience et des connaissances de l'investisseur à qui est recommandé le fonds.

Les rétrocessions ne sont pas considérées comme des rabais, même si elles sont au final intégralement ou partiellement reversées aux investisseurs.

Les bénéficiaires des rétrocessions garantissent une publication transparente et informent les investisseurs spontanément et gratuitement du montant des rémunérations qu'ils peuvent recevoir pour la distribution.

Les bénéficiaires des rétrocessions communiquent sur demande les montants qu'ils ont effectivement perçus pour l'activité de distribution de placements collectifs de capitaux aux investisseurs.

La direction de fonds et ses mandataires n'accordent aucun rabais, dans le cadre de l'activité de distribution en Suisse ou à partir de la Suisse, pour réduire les commissions et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobilier.

1.12.4 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur

(extrait du § 18 du contrat de fonds)

Commission d'émission en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse	au maximum 5.00% calculée sur la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises
Commission de rachat en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse	au maximum 5.00% calculée sur la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement rachetées

Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements (§ 17 ch. 3 du contrat de fonds)

Supplément à la valeur d'inventaire	au maximum 3.5 %
Déduction de la valeur d'inventaire	au maximum 3.5%

1.12.5 Accords de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements ») et commissions en nature (« soft commissions »)

La direction de fonds n'a pas conclu d'accord de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements »).

La direction de fonds n'a pas conclu d'accord concernant des « soft commissions ».

1.12.6 Placements dans des placements collectifs de capitaux liés

Lors d'investissements dans des placements collectifs de capitaux que la direction de fonds gère elle-même directement ou indirectement, ou qui sont gérés par une société à laquelle la direction de fonds est liée, dans le cadre d'une communauté de gestion, d'une communauté de contrôle ou par une participation substantielle directe ou indirecte, il n'est pas perçu de commission d'émission ou de rachat.

1.13. Consultation des rapports

Le prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base et les rapports annuels ou semestriels peuvent être demandés gratuitement à la direction de fonds, à la banque dépositaire et à tous les distributeurs.

1.14. Forme juridique

Le fonds immobilier est un fonds de placement de droit suisse relevant de la catégorie « Fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006.

Le fonds immobilier est fondé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds de placement) aux termes duquel la direction de fonds s'engage à faire participer l'investisseur au fonds immobilier, proportionnellement aux parts qu'il a acquises, et à gérer le fonds conformément aux dispositions de la loi et du contrat de fonds, de façon indépendante et en son propre nom. La banque dépositaire est partie au contrat de fonds conformément aux tâches qui lui sont conférées par la loi et le contrat de fonds.

1.15. Les risques essentiels

Les risques essentiels du fonds immobilier résident dans :

- l'influence de la conjoncture et de son évolution ;
- la variation des taux d'intérêts du marché des capitaux et des taux hypothécaires ;
- la concurrence sur le marché ;
- l'incidence de l'offre et de 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) ;
- 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) ;
- possibles conflits d'intérêts ;
- les prescriptions et lois sujettes à des modifications.

1.16. Gestion du risque de liquidité

La direction de fonds garantit une gestion appropriée des liquidités. La direction de fonds évalue la liquidité du fonds immobilier tous les semestres selon différents scénarios documentés par ses soins. La direction de fonds a identifié en particulier les risques suivants et prévu les mesures appropriées suivantes:

Les placements immobiliers indirects à travers des fonds immobiliers permettent d'investir dans le marché

de l'immobilier. Les transactions d'achat ou de vente de biens immobiliers peuvent prendre beaucoup de temps, généralement plusieurs mois. Néanmoins, l'investisseur assume toujours un certain risque de liquidité, car la négociabilité du placement immobilier indirect acquis (les parts du fonds immobilier) est réduite. Le risque de liquidité implique pour le fonds de ne pas pouvoir faire face à ses engagements.

Les différents moyens à la disposition de la direction de fonds et du gestionnaire sont principalement les suivants :

- 1) utilisation de la dette jusqu'à concurrence d'un tiers de la valeur vénale des immeubles ;
- 2) gestion des liquidités générées dans les tâches de gestion courante ;
- 3) la mise en vente des immeubles ;
- 4) la réalisation d'augmentations de capital ; et
- 5) la suspension des rachats de parts.

La direction de fonds et le gestionnaire ont mis en place un suivi régulier de la gestion du risque de liquidité et effectue des vérifications au moyen de stress tests semestriels. Le contrôle du risque de liquidité est basé sur le suivi de différents scénarios, lesquels identifient les facteurs de risque de liquidité sur les actifs et les passifs du fonds et simulent l'incidence de ces scénarios dans des conditions de marché normales ainsi que dans des conditions de crise ou de stress. Concernant les actifs, il s'agit d'estimer la liquidité des immeubles : quel est le nombre d'immeubles qui pourra être vendu pour un prix acceptable sur un horizon de temps donné (généralement six mois ou un an, compte tenu des préavis de rachats). Pour les passifs, il s'agit de faire face aux engagements contractuels pris par le fonds notamment lors de construction ou de rénovation d'immeubles ou pour faire face aux demandes de rachat de parts ou encore lors de l'échéance de prêts hypothécaires.

Différents facteurs pourront être pris en compte pour simuler l'impact sur les actifs et les passifs du fonds : la variation des revenus locatifs, la variation des taux d'intérêt, une crise immobilière, l'agio/le disagio le cas échéant.

1.17. Gestion du risque de durabilité

L'observation des exigences de la politique de durabilité fait l'objet de vérifications régulières dans le cadre de la gestion des risques tant au niveau de la direction de fonds, que du gestionnaire du fonds immobilier. Il n'existe actuellement pas de définition standardisée de la durabilité en Suisse (« taxonomie verte »). Les critères de durabilité présentent le risque de ne pas être conformes à une éventuelle future taxonomie verte. Le gestionnaire de fortune gère les risques liés à la durabilité, en particulier les risques de transition climatique et les risques induits par la politique de durabilité. Le changement climatique et ses conséquences dissimulent de potentiels risques financiers. Les risques financiers liés au climat peuvent être répartis en trois catégories :

- Risques de transition climatique : ils sont gérés par le biais d'une stratégie visant à améliorer la durabilité du portefeuille d'actifs existants ou à investir dans des projets de construction ou dans des immeubles neufs répondant aux dernières normes en termes de durabilité. Pour ce faire, le gestionnaire met en œuvre une politique intégrant des aspects de durabilité dans la gestion des immeubles existants, 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 de contrat de fonds, comme des lois en matière d'environnement, peut avoir un impact important sur les opérations, les coûts et la rentabilité du fonds.

- 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 direction de fonds

2.1 Indications générales sur la direction

La direction de fonds est Solutions & Funds SA. La direction gère des fonds de placement depuis sa fondation en 2008 en tant que société anonyme avec siège à Morges .

2.2 Autres indications sur la direction

La direction de fonds gère en Suisse, au 31 décembre 2021, 21 (vingt et un) placements collectifs de capitaux au total (compartiments compris), dont 17 (dix-sept) fonds de placement contractuels et 4 (quatre) SICAV, dont la somme des avoirs gérés s'élevait, au 31 décembre 2021, à CHF 3'984 millions.

D'autre part, la direction de fonds fournit, au 31 décembre 2021, notamment les prestations suivantes :

- le calcul de la valeur nette d'inventaire (VNI),
- l'établissement de la comptabilité,
- l'exploitation du système IT,
- les autres tâches administratives et logistiques (décomptes fiscaux pour le placement collectif de capitaux (compartiments inclus), remboursement des impôts à la source, etc.), et
- les conseils juridiques et fiscaux dans la mesure requise par le placement collectif de capitaux (compartiments inclus).

Solutions & Funds SA

Promenade de Castellane 4

1110 Morges

www.solutionsandfunds.com

2.3 Gestion et administration

Le Conseil d'administration de Solutions & Funds SA est le suivant :

- Monsieur Michel Dominicé, Président
Associé senior au sein de Dominicé & Co. – Asset Management
- Monsieur Michel Abt, Vice-président
Avocat-associé au sein de l'Etude FBT Avocats SA
- Madame Nathalie Feingold, Administratrice indépendante
Membre de Comités stratégiques d'entreprises technologiques
- Monsieur Arno Kneubühler, Administrateur
Directeur général au sein de PROCIMMO SA

La direction de Solutions & Funds SA est composée de :

- Madame Andreea Stefanescu CEO
- Madame Violaine Augustin-Moreau COO
- Monsieur Steven Wicki Head Business & Products

Les membres de la direction n'exercent pas d'autres activités exécutives que celles déployées dans le cadre de leur fonction au sein de Solutions & Funds SA.

2.4 Capital souscrit et libéré

Le montant du capital-actions souscrit de la direction du fonds s'élève depuis juin 2020 à CHF 6.1 millions. Le capital-actions est divisé en actions nominatives et est entièrement libéré.

Le capital-actions de Solutions & Funds SA est détenu par un groupe diversifié de professionnels suisses provenant des secteurs bancaires, financiers, immobiliers et de la gestion de fortune, tous déjà actifs à différents titres dans des fonds de droit suisse ou de fonds étrangers autorisés à la distribution en Suisse.

2.5 Délégation des décisions de placement et d'autres tâches partielles

Les décisions de placement du fonds immobilier sont déléguées à PROCIMMO SA.

Les autres tâches suivantes, à savoir la gérance immobilière et l'entretien technique des immeubles, sont déléguées à Lambert & Forte fiduciaire SA à Lavigny.

2.6 Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier

La direction de fonds exerce les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier liés aux placements des fonds gérés de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Sur demande, les investisseurs peuvent obtenir de la direction de fonds des renseignements sur l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier.

Pour les affaires courantes en cours, la direction de fonds 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, ou de renoncer à l'exercice de ces droits.

Sur tous les autres points susceptibles d'affecter durablement les intérêts des investisseurs, notamment dans l'exercice de droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier revenant à la direction de fonds en tant qu'actionnaire ou créancière de la banque dépositaire ou d'autres personnes morales apparentées, la direction de fonds exerce elle-même le droit de vote ou donne des instructions explicites. Elle peut s'appuyer sur des informations qu'elle reçoit de la banque dépositaire, du gestionnaire de fortune, de la société ou de conseillers ayant droit de vote et autres tiers ou qu'elle apprend par la presse.

3. Informations sur la banque dépositaire

3.1 Indications générales sur la banque dépositaire

La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise (ci-après la BCV). La banque a été constituée par décret du Grand Conseil vaudois le 19 décembre 1845 ; sa durée est illimitée. La BCV est une société

anonyme de droit public. Son siège social et sa Direction générale sont à la place St-François 14, 1001 Lausanne en Suisse. Elle peut avoir des filiales, succursales, des agences et des représentations.

La BCV se trouve à la tête d'un groupe bancaire et financier. Ce groupe comprend une banque privée spécialisée dans la gestion de fortune, ainsi que trois sociétés de direction de fonds de placement. La Banque dispose d'une succursale à Guernsey (Banque Cantonale Vaudoise Guernsey Branch) qui exerce ses activités dans les domaines des produits structurés. Les fonds propres s'élèvent à 3'713 millions le 31.12.2022.

3.2 Autres indications sur la banque dépositaire

La BCV a plus de 175 ans d'expérience. Elle compte près de 2 000 collaboratrices et collaborateurs et près 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. À 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 ou à l'étranger, pour autant qu'une garde appropriée soit 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 la 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 IGA l'accord intergouvernemental (Reporting Model 2) 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 Service de paiement

Le service de paiement est la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne.

4.2 Distributeurs

Les établissements mandatés pour l'activité de distribution du fonds immobilier sont les suivants :

Procimmo SA, Rue de Lausanne 64, 1020 Renens VD

4.3 Délégation de décisions de placement et d'autres tâches partielles

Les décisions de placement du fonds immobilier sont déléguées à PROCIMMO SA. L'entreprise est une société de gestion de fortune soumise à ce titre en Suisse à une surveillance de l'autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA.

PROCIMMO SA dispose d'une longue expérience dans la gestion de fonds immobiliers. Les modalités précises d'exécution du mandat sont réglées par un contrat de gestion de fortune entre PROCIMMO SA et Solutions & Funds SA.

Les autres tâches suivantes, à savoir la gérance immobilière et l'entretien technique des immeubles, sont déléguées.

Le gestionnaire gère ou fait gérer les immeubles du fonds (entretien technique, location, administration des immeubles et des baux etc.). La gérance comptable des immeubles est déléguée par le gestionnaire à Lambert & Forte fiduciaire SA à Lavigny. Le gestionnaire se réserve la possibilité de confier la gérance d'immeubles à d'autres régies présentant toutes les qualités requises.

Les sociétés délégataires et leur direction respective doivent se distinguer par une expérience de longue date dans la gestion et la promotion immobilière.

Les modalités précises d'exécution des mandats sont réglées dans des contrats conclus entre le gestionnaire et les sociétés délégataires. Les contrats de gérance sont conclus entre Solutions & Funds SA, PROCIMMO SA et les régies.

4.4 Experts chargés des estimations

La direction de fonds a mandaté la société Wüest Partner AG, à Zürich et à la succursale de Genève, avec l'autorisation de l'autorité de surveillance, en tant qu'expert chargé des estimations. Wüest Partner AG dispose 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 conclu entre Solutions & Funds SA et Wüest Partners AG. Les responsables principaux suivants ont été mandatés au sein de Wüest Partners AG :

M. Vincent Clapasson et M. François-Xavier Favre

5. Autres informations

5.1 Remarques utiles

Numéro de valeur 3.723.763

Unité de compte Le franc suisse (CHF).

5.2 Publications du fonds immobilier

D'autres informations sur le fonds immobilier de placement figurent dans le dernier rapport annuel ou semestriel du fonds. Les informations les plus récentes peuvent d'autre part être consultées sur Internet : www.solutionsandfunds.com.

En cas de modification du contrat de fonds, de changement de la direction de fonds ou de la banque dépositaire, ainsi que lors de la dissolution du fonds immobilier, une publication est faite par la direction de fonds sur la plateforme internet de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch).

Les publications de prix ont lieu lors de chaque émission et rachat de parts, mais au moins une fois par mois, sur la plateforme internet de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch), ainsi qu'éventuellement dans d'autres journeaux ou médias électroniques.

5.3 Assurances des immeubles

Les immeubles en propriété de ce fonds immobilier sont assurés en principe contre les risques incendie et dégâts des eaux ainsi que contre les dommages relevant de la responsabilité civile. Les pertes de revenus locatifs occasionnées par des incendies et dégâts des eaux sont comprises dans cette couverture d'assurance. Les sinistres causés par les tremblements de terre et leurs conséquences ne sont cependant pas couverts.

5.4 Restrictions de vente

Lors de l'émission et du rachat de parts de ce fonds immobilier 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 parts de ce fonds dans d'autres juridictions qu'en Suisse. La vente de parts de fonds 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 parts de ce fonds dans une juridiction dans laquelle une telle offre ou un tel appel d'offres seraient illégaux.

En particulier, les parts de ce fonds n'ont pas été et ne seront pas enregistrées selon le Securities Act de 1933 des Etats-Unis d'Amérique (Securities Act). Les parts du fonds ne peuvent pas être offertes, vendues ou livrées aux Etats-Unis ou à des U.S. Persons telles que définies dans le Securities Act. En outre, l'offre ou la vente de parts du fonds aux Etats-Unis par un distributeur peut constituer une violation des obligations d'enregistrement prévues dans le Securities Act.

6. Autres informations sur les placements

6.1 Résultats totaux passés

Au 31.03.2023	CHF	14'650'143.79
Au 31.03.2022	CHF	14'028'792.99
Au 31.03.2021	CHF	14'279'725.57

6.2 Profil de l'investisseur classique

Le fonds convient aux investisseurs qui disposent d'un horizon de placement à moyen ou long terme. 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.

7. Dispositions détaillées

Toutes les autres indications sur le fonds immobilier, telles que l'évaluation de la fortune du fonds, la mention de toutes les rémunérations et de tous les frais accessoires imputés à l'investisseur et au fonds immobilier et l'utilisation du résultat sont précisées en détail dans le contrat de fonds.

2^{ème} partie : Contrat de fonds de placement

I Bases

§ 1 Dénomination ; Raison sociale et siège de la direction de fonds, de la banque dépositaire et du gestionnaire de fortune

1. Sous la dénomination Streetbox Real Estate Fund, il existe un fonds de placement contractuel relevant du type « Fonds immobiliers » (ci-après « le fonds immobilier ») au sens des art. 25 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).
2. La direction du fonds est Solutions & Funds SA, Morges.
3. La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne.
4. Le gestionnaire de fortune est PROCIMMO SA, Renens.

II Droits et obligations des parties contractantes

§ 2 Contrat de fonds de placement

Les relations juridiques entre, d'une part, les investisseurs et, d'autre part, la direction de fonds et la banque dépositaire sont régies par le présent contrat de fonds de placement ainsi que les dispositions légales en vigueur de la législation sur les placements collectifs de capitaux.

§ 3 Direction de fonds

1. La direction de fonds gère le fonds immobilier pour le compte des investisseurs, de façon indépendante et en son propre nom. Elle décide notamment de l'émission de parts, des placements et de leur évaluation. Elle calcule la valeur nette d'inventaire, fixe les prix d'émission et de rachat des parts ainsi que la distribution des bénéfices. Elle exerce tous les droits relevant du fonds immobilier.
2. La direction de fonds 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 investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs de capitaux qu'ils administrent et 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.
3. La direction de fonds peut déléguer des décisions de placement ainsi que des 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 nécessaires à celle-ci. Elle instruit et surveille avec attention les tiers auxquels elle a recours.

La direction de fonds demeure responsable du respect des obligations prudentielles et veille à préserver les intérêts des investisseurs lors de la délégation de tâches. La direction de fonds répond des actes des personnes auxquelles elle a confié des tâches comme de ses propres actes.

Les décisions de placement ne peuvent être déléguées qu'à des gestionnaires de fortune disposant de l'autorisation requise.

4. La direction de fonds, avec l'accord de la banque dépositaire, soumet les modifications de ce contrat de fonds de placement à l'approbation de l'autorité de surveillance (voir § 26).
5. La direction de fonds peut regrouper le fonds immobilier avec d'autres fonds immobiliers selon les dispositions du § 24 ou le dissoudre selon les dispositions du § 25.
6. La direction de fonds a droit aux rémunérations prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.
7. La direction du fonds répond envers l'investisseur du respect des prescriptions de la LPCC et du contrat de fonds par les sociétés immobilières faisant partie du fonds immobilier.
8. La direction de fonds ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières du fonds de placement immobilier ou en céder à ce dernier.

L'autorité de surveillance peut, dans des cas particuliers bien justifiés, accorder des exceptions à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus des experts permanents du fonds immobilier, un expert en évaluation indépendant de ces experts permanents et de leur employeur, de la direction de fonds et de la banque dépositaire du fonds immobilier 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.

Après la conclusion de la transaction, la direction de fonds établit un rapport contenant des indications sur les différentes valeurs immobilières reprises ou cédées et sur leur valeur au jour de référence de la reprise ou de la cession, avec le rapport d'estimation de l'expert permanent chargé des estimations et le rapport sur la conformité au marché du prix d'achat ou du prix de vente au sens de l'art. 32a al. 1 let. c OPCC.

La société d'audit confirme à la direction de fonds, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

La direction de fonds mentionne dans le rapport annuel du fonds immobilier les transactions autorisées avec des personnes proches.

§ 4 Banque dépositaire

1. La banque dépositaire garde la fortune du fonds, notamment les cédules hypothécaires non gagées, ainsi que les actions des sociétés immobilières. Elle émet et rachète les parts du fonds et gère le trafic des paiements pour le compte du fonds immobilier. Elle peut faire tenir des comptes par des tiers pour l'administration courante de valeurs immobilières.
2. La banque dépositaire garantit qu'en cas d'opérations se rapportant à la fortune du fonds immobilier, la contre-valeur lui est transmise dans les délais usuels. Elle informe la direction de fonds 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 fonds de placement.

La banque dépositaire vérifie la propriété de la direction de fonds pour les biens ne pouvant être gardés, et tient des registres à ce sujet.

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 investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs qu'ils gardent 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 du fonds 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 du fonds, 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 et à un dépositaire central de titres.

Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée au sens de l'alinéa précédent qu'à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à la 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 la surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. Les investisseurs doivent être avertis, par le biais du prospectus, de la garde par un tiers ou par un dépositaire central de titres non soumis à la surveillance.

6. La banque dépositaire veille à ce que la direction de fonds respecte la loi et le contrat de fonds de placement. Elle vérifie que le calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi que des prix d'émission et de rachat des parts, et que les décisions afférentes aux placements sont conformes à la loi et au contrat de fonds et que le résultat est utilisé conformément au contrat précité. La banque dépositaire n'est pas responsable du choix des placements effectués par la direction du fonds dans les limites des prescriptions en matière de placements.

7. La banque dépositaire a droit aux rémunérations prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus nécessaires à l'accomplissement de ces engagements.
8. La banque dépositaire ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières dudit fonds immobilier ou en céder à ce dernier.

L'autorité de surveillance peut, dans des cas particuliers bien justifiés, accorder des exceptions à l'interdiction des transactions avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus de l'estimation des experts permanents du fonds immobilier, un expert en évaluation indépendant de ces experts permanents et de leur employeur, de la direction de fonds et de la banque dépositaire du fonds immobilier 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 direction de fonds, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

§ 5 Investisseurs

1. Le cercle des investisseurs n'est pas limité.
2. Par la conclusion du contrat et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent, à raison des parts acquises, une créance envers la direction sous forme d'une participation à la fortune et au revenu du fonds immobilier. La créance des investisseurs est fondée sur des parts.
3. Les investisseurs ne s'engagent qu'au versement de la contre-valeur de la part qu'ils ont souscrite dans le fonds immobilier. Leur responsabilité personnelle est exclue pour les engagements du fonds immobilier.
4. La direction de fonds informe les investisseurs à tout moment sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des parts. Lorsque les investisseurs souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la direction, telles que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier, ou sur la gestion du risque, la direction de fonds leur donne en tout temps les renseignements demandés. Les investisseurs peuvent demander au tribunal du siège de la direction de fonds que la société d'audit ou un autre expert examine les faits qui nécessitent une vérification et leur remette un compte rendu.
5. Les investisseurs peuvent résilier le contrat de fonds pour la fin d'un exercice en respectant un délai de résiliation de 12 mois et exiger le paiement au comptant de leur quote-part au fonds immobilier.

Dans des conditions déterminées, la direction de fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées au remboursement durant un exercice (voir § 17 ch. 2).

Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans un délai maximum de trois mois après la clôture de l'exercice comptable.

6. Les investisseurs doivent prouver sur demande à la direction de fonds et/ou à la banque dépositaire et à leurs mandataires qu'ils remplissent ou remplissent toujours les conditions légales ou contractuelle de participation au fonds immobilier. Ils doivent d'autre part informer immédiatement la banque dépositaire, la direction du fonds et ses mandataires dès qu'ils ne remplissent plus ces conditions.

-
7. Les parts d'un investisseur doivent être reprises par rachat forcé au prix de rachat correspondant par la direction de fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque :
 - a) cette mesure est nécessaire pour préserver la réputation de la place financière, notamment en matière de lutte contre le blanchiment d'argent ;
 - b) l'investisseur ne remplit plus les conditions légales, réglementaires, contractuelles ou statutaires requises pour participer à ce fonds immobilier.
 8. Par ailleurs, les parts d'un investisseur peuvent être reprises par rachat forcé au prix de rachat correspondant par la direction de fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque :
 - a) la participation de l'investisseur au fonds immobilier est susceptible d'affecter de manière importante les intérêts économiques des autres investisseurs, notamment lorsque la participation peut aboutir à des préjudices fiscaux pour le fonds immobilier en Suisse et à l'étranger ;
 - b) les investisseurs ont acquis ou détiennent leurs parts en violation de dispositions d'une loi suisse ou étrangère, du présent contrat de fonds ou du prospectus les concernant ;
 - c) les intérêts économiques des investisseurs sont compromis, en particulier dans des cas où certains investisseurs tentent d'obtenir des avantages patrimoniaux par des souscriptions systématiques immédiatement suivies de rachats en exploitant des décalages temporels entre la fixation des cours de clôture et l'évaluation de la fortune du fonds (market timing) ;
 - d) une fraction de parts résultant d'un split ou d'une fusion effectuée dans l'intérêt des investisseurs se trouve dans le portefeuille d'un investisseur.

§ 6 Parts et classes de parts

1. La direction de fonds peut, avec l'autorisation de la banque dépositaire et l'approbation de l'autorité de surveillance, créer, supprimer ou regrouper à tout moment des classes de parts. Toutes les classes de parts donnent droit à une participation à la fortune indivise du fonds, qui n'est pas segmentée. Cette participation peut différer en raison des charges, des coûts ou de distributions spécifiques à la classe et les différentes classes de parts peuvent ainsi avoir une valeur d'inventaire nette différente par part. La fortune du fonds immobilier dans son ensemble répond des coûts spécifiques à chaque classe.
2. La création, la suppression ou le regroupement de classes de parts sont publiés dans l'organe de publication. Seul le regroupement est considéré comme une modification du contrat de fonds au sens du § 26.
3. Les différentes classes de parts peuvent notamment différer 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 investisseurs.

Les rémunérations et les frais ne sont imputés qu'aux classes de parts auxquelles une prestation déterminée a été fournie. Les rémunérations et frais qui ne peuvent être imputés avec certitude à une classe de part donnée sont répartis entre toutes les classes proportionnellement à la participation de chacune à la fortune du fonds.

4. Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.
5. Les parts ne sont pas émises sous forme de titres mais elles sont comptabilisées. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat.

III Directives régissant la politique de placement

A Principes de placement

§ 7 Respect des directives de placement

1. Dans le choix des placements et de la mise en œuvre de la politique de placement selon le § 8, la direction de fonds respecte les limites en pourcent exprimées ci-après, dans l'intérêt d'une répartition équilibrée des risques. Celles-ci s'appliquent à la fortune du fonds estimée à la valeur vénale et doivent être respectés en permanence. Ce fonds immobilier doit satisfaire aux limites de placement deux ans après l'échéance du délai 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 investisseurs.

Lorsque des limitations en relation avec des dérivés sont affectées par une modification du delta selon § 12 ci-après, l'état régulier doit être rétabli dans les trois jours ouvrables bancaires au plus tard en sauvegardant les intérêts des investisseurs.

§ 8 Politique de placement

1. La direction de fonds investit la fortune de ce fonds immobilier dans des valeurs immobilières en Suisse et veille à ce que deux tiers au minimum de la valeur totale des immeubles du fonds le soit dans des immeubles à usage commercial exclusif ou prépondérant et au maximum un tiers dans des immeubles à usage mixte, des parkings et des maisons d'habitation, des terrains à bâtir et des immeubles en droit de superficie, ainsi que dans les autres placements mentionnés.
2. Sont autorisés en tant que placements de ce fonds immobilier, les placements :

a) dans des immeubles et leurs accessoires

Par immeubles, on entend :

- les maisons d'habitation dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation ;
- les immeubles à usage 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) ;
- les 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 ;
- les propriétés par étage ;
- les 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 ;

- les immeubles en droit de superficie (y compris bâtiments et servitudes).

La copropriété d'immeubles est autorisée pour autant que la direction de fonds soit en mesure d'exercer une influence dominante, soit lorsqu'elle dispose de la majorité des parts de copropriété et des voix ;

- 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 (y compris les Real Estate Investment Trusts) ainsi que dans des sociétés ou des certificats d'investissement immobilier négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public ;

La direction de fonds peut acquérir, sous réserve du § 19, des parts de fonds cibles directement ou indirectement gérés par elle ou par une société à laquelle elle est liée de par une gestion commune, le contrôle ou une participation substantielle directe ou indirecte.

- d) dans des cédulas hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels ;
- e) dans des instruments financiers dérivés exclusivement au sens du § 12 du présent contrat.

Les immeubles sont enregistrés au registre foncier au nom de la direction de fonds, avec une mention indiquant qu'ils font partie du fonds immobilier.

3. La direction de fonds peut faire construire des bâtiments pour le compte du fonds. Dans ce cas, la direction de fonds peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation, créditer le compte de résultats du fonds immobilier 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. La direction de fonds garantit une gestion appropriée des liquidités. Les détails sont indiqués dans le prospectus.
5. Le fonds immobilier applique une politique de durabilité à long terme, basée sur l'approche d'Intégration de facteurs durables.
6. La mise en œuvre de cette approche consiste en une prise en compte systématique des risques et des opportunités durables dans les décisions de placement et dans la gestion des immeubles durant tout leur cycle de vie. Concrètement, la priorité en matière de durabilité est d'optimiser les actifs existants selon les possibilités propres à chaque bien immobilier. Les questions de durabilité sont intégrées conformément à l'approche d'intégration mentionnée au ch. 1.10.4 du prospectus.
7. Le fonds investit de manière prépondérante dans des « halles industrielles modulables ». Ces immeubles sont des fabrications de type simple, livrés en principe sans chauffage. La stratégie consiste à les recouvrir systématiquement, dès leur construction, d'une installation de panneaux solaires pour alimenter les parties communes, voire de proposer le résidu aux locataires. La consommation des locataires qui auraient installé un système de chauffage ou de climatisation n'est pas comptabilisée comme émission du fonds immobilier, puisqu'elle est issue de sources qui ne lui appartiennent pas et qu'il ne contrôle pas.

§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme

1. Pour garantir les engagements, la direction de fonds doit conserver une quote-part adéquate de la fortune du fonds sous forme de valeurs mobilières à court terme, servant un intérêt fixe ou sous forme d'autres avoirs disponibles à court terme. Elle peut détenir ces valeurs mobilières et avoirs dans l'unité de compte du fonds immobilier 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 parts dénoncées.
3. Sont réputés valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe les droits de créance jusqu'à douze mois d'échéance ou d'échéance résiduelle.
4. On entend par avoirs disponibles à court terme l'encaisse, les avoirs bancaires à vue et à terme jusqu'à douze mois d'échéance, ainsi que les limites de crédit fermes accordées par une banque jusqu'à concurrence de 10% de la fortune nette du fonds. 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

1. La direction de fonds ne pratique pas d'opérations de prêt de valeurs mobilières.

§ 11 Opérations de mise ou de prise en pension

1. La direction de fonds n'effectue pas d'opérations de mise et prise en pension.

§ 12 Instruments financiers dérivés – Approche Commitment I

1. La direction de fonds peut faire usage d'instruments financiers dérivés uniquement pour assurer la couverture des risques de taux d'intérêt, de change, de crédit et de marché.

Elle veille à ce que les opérations sur 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 de ce contrat de fonds, du prospectus et de la feuille d'information de base ou à une modification des caractéristiques de placement du fonds.

2. L'utilisation de dérivés est limitée à des positions diminuant l'engagement et est comparable, dans son effet économique, à la vente d'un sous-jacent respectivement à la diminution d'un engagement (position diminuant l'engagement). La procédure de mesure des risques correspond à une approche Commitment I modifiée. Les opérations sur dérivés n'exercent ainsi ni un effet de levier sur la fortune du fonds, ni ne correspondent à une vente à découvert.

Les opérations sur dérivés de crédit ne sont pas autorisées.

La direction de fonds s'assure qu'elle peut remplir en tout temps les engagements de paiement et de livraison contractés avec des dérivés à l'aide de la fortune du fonds, conformément à la

législation sur les placements collectifs de capitaux.

3. Seuls des 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 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 le 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 direction du fonds 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 dérivé diminuant l'engagement peut être pondéré avec le delta lors du calcul des sous-jacents correspondants.
5. La direction de fonds peut conclure des opérations sur dérivés standardisés ou non. Elle peut effectuer des opérations sur dérivés en bourse ou sur un autre marché réglementé, ouvert au public, ou encore OTC (Over-The-Counter).
6.
 - a) la direction du fonds 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 la notation minimale prescrite selon la législation sur les placements collectifs de capitaux conformément à l'art. 33 OPC-FINMA.
 - b) un 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 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. La conclusion du contrat et la fixation du prix sont à documenter de manière compréhensible.

7. Les 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 dérivés dans le cadre de la stratégie de placement ;
 - l'effet des opérations sur dérivés exercé sur le profil de risque du fonds ;
 - le risque de contrepartie de dérivés.

§ 13 Emprunts et octroi de crédits

1. La direction de fonds ne peut pas accorder de crédit pour le compte du fonds immobilier, à l'exception de créances envers des sociétés immobilières du fonds immobilier, de cédulas hypothécaires ou d'autres droits de gage immobiliers contractuels.
2. La direction de fonds peut recourir à des crédits pour le compte du fonds immobilier.

§ 14 Droits de gage sur immeubles

1. La direction de fonds peut constituer des gages sur des immeubles et transférer ces droits en garantie.
2. L'ensemble des immeubles ne peut toutefois être grevé en moyenne que jusqu'à concurrence du tiers de la valeur vénale.

Afin de préserver la liquidité, le taux auquel l'ensemble des immeubles peuvent être grevés peut être relevé temporairement et à titre exceptionnel à la moitié de leur valeur vénale si les intérêts des investisseurs demeurent préservés. La société d'audit prend position à ce sujet à l'occasion de la vérification du fonds immobilier.

C Restrictions de placement

§ 15 Répartition des risques et leurs limitations

1. Les placements doivent être répartis en fonction des objets, de leur utilisation, de leur âge, de la nature des bâtiments et de leur emplacement.
2. Les placements doivent être répartis sur dix immeubles au minimum. Les groupes d'habitations construites selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés comme un seul immeuble.
3. La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25% de la fortune du fonds.
4. La direction de fonds respecte, d'autre part, dans la réalisation de la politique de placement selon le § 8, les restrictions de placement suivantes relatives à la fortune du fonds :
 - a) terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et immeubles en construction : jusqu'à concurrence de 30% ;

- b) immeubles en droit de superficie : jusqu'à concurrence de 30% ;
- c) cédulas hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels : jusqu'à concurrence de 10% ;
- d) parts d'autres fonds immobiliers et de sociétés d'investissement immobilier : jusqu'à concurrence de 25% ;
- e) les placements visés aux let. a et b ci-dessus ne peuvent excéder ensemble 40% de la fortune du fonds.

IV Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat de parts et experts chargés des estimations

§ 16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations

1. La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable ainsi que pour chaque émission de parts, en francs suisses.
2. La direction de fonds fait estimer par des experts indépendants la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier à la clôture de chaque exercice ainsi que lors de l'émission de parts. Pour ce faire, la direction de fonds mandate, avec l'approbation de l'autorité de surveillance, au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts indépendants chargés des estimations. La visite des immeubles par les experts chargés des estimations doit être renouvelée au moins tous les trois ans. Lors de l'acquisition/cession d'immeubles, la direction de fonds doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. En cas de vente, une nouvelle estimation est inutile si l'estimation existante ne date pas de plus de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.
3. Les placements négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués au prix payé selon les cours du jour du marché principal. Les 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 sont évalués en principe à leur prix de rachat ou à leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction du fonds peut les évaluer selon le ch. 3.
5. La valeur de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un 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 l'absence de prix actuel du marché, on se réfère en règle générale 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 bancaires sont évalués à hauteur du montant de la créance majorés des intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs bancaires à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

7. Les immeubles sont évalués pour le fonds immobilier conformément à la directive actuelle de l'Asset Management Association Switzerland pour 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 part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts susceptibles d'être perçus lors d'une éventuelle liquidation du fonds immobilier, divisée par le nombre de parts en circulation. Le résultat est arrondi à 0,01.

§ 17 Emission et rachat des parts ainsi que négoce

1. L'émission de parts est possible en tout temps, mais uniquement par tranches. La direction de fonds doit proposer les nouvelles parts en priorité aux investisseurs existants.
2. Le rachat de parts se déroule en conformité avec le § 5 ch. 5. Lorsque des parts sont dénoncées en cours d'exercice, la direction de fonds peut les rembourser de manière anticipée après la clôture de l'exercice, à condition que :
 - a) l'investisseur l'exige par écrit lors de la dénonciation ;
 - b) tous les investisseurs ayant demandé un remboursement anticipé puissent être satisfaits.

La direction assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières le négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier. Le prospectus règle les détails.

3. Le prix d'émission et de rachat des parts est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par part selon le § 16.

Lors de l'émission, les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, courtages conformes au marché, émoluments, etc.) occasionnés au fonds immobilier en moyenne pour le placement du montant versé sont ajoutés à la valeur nette d'inventaire. Lors du rachat, les frais accessoires occasionnés au fonds immobilier par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée sont déduits de la valeur nette d'inventaire. Le taux alors appliqué est indiqué dans le prospectus et la feuille d'information de base. Lors de l'émission et du rachat de parts, une commission d'émission selon le § 18 peut être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat selon le § 18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire.

4. La direction de fonds peut suspendre à tout moment l'émission de parts et refuser des demandes de souscription ou d'échange de parts.
5. Dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, la direction de fonds peut, provisoirement et exceptionnellement, suspendre le rachat des parts :
 - a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante de la fortune du fonds, 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 fonds immobilier sont paralysées ;
 - d) lorsqu'un nombre élevé de parts sont dénoncées et qu'en conséquence les intérêts des autres investisseurs peuvent être affectés de manière considérable.
6. La direction de fonds communique immédiatement sa décision de suspension à la société d'audit, à l'autorité de surveillance, ainsi qu'aux investisseurs de manière appropriée.
7. Tant que le remboursement des parts est différé pour les raisons énumérées au ch. 5, il n'est pas effectué d'émission de parts.

V Rémunérations et frais accessoires

§ 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur

1. Lors de l'émission de parts, une commission d'émission peut être débitée à l'investisseur en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 5.00% au maximum de la valeur nette d'inventaire. Le taux maximal applicable en vigueur figure dans les prospectus.
2. Lors du rachat de parts, une commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse, représentant conjointement 5.00% au maximum de la valeur nette d'inventaire des parts rachetées, peut être débitée à l'investisseur. Le taux maximal applicable en vigueur figure dans le prospectus.
3. Lors de l'émission et du rachat de parts de fonds, la direction du fonds perçoit d'autre part, en faveur de la fortune du fonds, les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée (cf. § 17 ch. 2). Le taux alors appliqué figure dans le prospectus.

§ 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds

1. Pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion de fortune et l'activité de distribution du fonds immobilier, la direction de fonds facture au fonds immobilier une commission annuelle maximale de 1.50% de la valeur nette du fonds, qui est débitée sur la fortune du fonds, pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée trimestriellement (commission de gestion incluant la commission de distribution).

Le taux effectivement appliqué de commission de gestion est publié dans les rapports annuel et semestriel.

2. Pour la garde de la fortune du fonds, 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 impute au fonds immobilier une commission annuelle maximale de 0.05% de la fortune nette du fonds, pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée trimestriellement (commission de banque dépositaire).

Le taux effectivement appliqué de commission de banque dépositaire est publiée dans les rapports annuel et semestriel.

-
3. Pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières, la banque dépositaire reçoit du fonds une indemnité annuelle de CHF 125.- par position.
 4. Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire impute au fonds immobilier une commission de 0.50% au maximum du montant brut distribué.
 5. Pour le versement du produit de liquidation en cas de dissolution, la direction impute une commission de 0.50% sur toutes les sommes distribuées aux porteurs de parts.
 6. La direction de fonds et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du contrat de fonds :
 - a) les frais d'achat et de vente de placements, notamment les courtages usuels du marché, commissions, impôts et taxes, ainsi que les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de 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 immobiliers ;
 - c) les émoluments annuels de l'autorité de surveillance ;
 - d) les honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupements du fonds immobilier ;
 - e) les honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier ainsi qu'avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs ;
 - f) les frais de publication de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs (y compris les frais de traduction) pour autant qu'elles ne soient pas imputables à un comportement fautif de la direction de fonds ;
 - g) les frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels du fonds immobilier ;
 - h) les frais occasionnés par l'éventuel enregistrement du fonds immobilier 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 ;
 - i) les frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le fonds immobilier, y compris les honoraires de conseillers externes ;
 - j) les frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds immobilier ou pris en licence par ce dernier ;
 - k) tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la direction de fonds, le gestionnaire de fortune collective ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des investisseurs, y compris les honoraires sur travaux et entretien prélevés par les tiers et les gérances mandatées par la direction, selon les tarifs usuels des régisseurs. Ces honoraires couvrent les frais liés à des études spécifiques et ceux liés aux travaux de rénovation et d'entretien hors des tâches courantes incluses dans les contrats de régie et qui portent sur les biens immobiliers, propriétés du fonds. Ces frais liés aux travaux concernent tant ceux des entreprises procédant auxdits travaux que la commission prélevée, le cas échéant, par la régie en qualité de représentant du maître d'ouvrage.
 7. La direction de fonds et la banque dépositaire ont par ailleurs le droit au remboursement des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du contrat de fonds :
 - a) les frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment les commissions d'intermédiaires usuels du marché, les honoraires de conseiller et d'avocats, les frais de notaire, ainsi que les autres émoluments et les impôts ;
-

-
- b) les courtages usuels du marché payés à des tiers en relation avec la location initiale de biens immobiliers ;
 - c) les coûts usuels du marché pour l'administration d'immeubles par des tiers, en particulier les coûts opérationnels de la gestion immobilière pour les salaires, prestations sociales et taxes de droit public concernant les fonctions de gardiennage, chauffage, conciergerie et autres, ainsi que les prestations de services et d'infrastructures ;
 - d) les frais liés aux immeubles, en particulier les frais d'entretien et d'exploitation, y compris les frais d'assurance, les contributions de droit public et les frais de prestations de service et services d'infrastructure, dans la mesure où ils correspondent aux frais usuels du marché qui ne sont pas imputés à des tiers ;
 - e) les honoraires des experts indépendants chargés des estimations et des éventuels autres experts mandatés pour procéder à des clarifications servant les intérêts des investisseurs ;
 - f) les frais de conseil et de procédure en relation avec la protection générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs ;
 - g) les frais et commissions en relation avec une augmentation de capital et/ou une cotation du fonds immobilier et/ou un teneur de marché.
 - h) frais de notaire ou d'avocat et de tribunal en relation avec la défense de créances revenant au fonds immobilier ou revendiquées à l'égard de celui-ci.
8. La direction de fonds peut percevoir une commission pour le travail fourni en relation avec les activités suivantes, pour autant que ces activités ne soient pas exécutées par des tiers :
- a) Achat et vente de biens-fonds, jusqu'à 2% maximum du prix d'achat ou de vente ;
 - b) Construction d'immeubles, rénovations et transformations, jusqu'à 3% maximum des coûts de construction ;
 - c) Administration des immeubles, jusqu'à 6% maximum des recettes locatives brutes annuelles.
9. 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.
10. Les frais mentionnés sous ch. 6 let. a et ch. 7 let. a sont directement ajoutés à la valeur de revient ou déduits de la valeur de vente.
11. Les prestations fournies par les sociétés immobilières aux membres de leur administration, à la direction des affaires et au personnel sont imputées sur les rémunérations auxquelles la direction a droit en vertu du § 19.
12. La direction de fonds et ses mandataires peuvent, conformément aux dispositions du prospectus, verser des rétrocessions afin de rémunérer l'activité de distribution de parts de fonds et n'accordent pas de rabais pour réduire les commissions et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds.

13. Lorsque la direction acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la direction est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une participation directe ou indirecte substantielle (« fonds cibles liés »), elle ne peut imputer d'éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés au fonds immobilier.

VI Reddition des comptes et audit

§ 20 Reddition des comptes

1. L'unité de compte du fonds immobilier est le franc suisse (CHF).
2. L'exercice comptable s'étend du 1^{er} avril au 31 mars de l'année suivante.
3. La direction publie un rapport annuel audité du fonds immobilier 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 direction publie un rapport semestriel.
5. Le droit d'information de l'investisseur conformément au § 5 ch. 4, demeure réservé.

§ 21 Audit

1. La société d'audit vérifie le respect par la direction de fonds et par la banque dépositaire des dispositions légales et contractuelles ainsi que des règles 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 des distributions

§ 22

1. Le bénéfice net du fonds immobilier est distribué aux investisseurs chaque année, au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice, en franc suisse.

La direction du fonds peut effectuer en supplément des distributions intermédiaires de revenus.

Jusqu'à 30% du bénéfice net peuvent être reportés à nouveau. Il peut être renoncé à une distribution et rendement net peut être reporté à nouveau si :

- le bénéfice net de l'exercice courant et les bénéfices reportés d'exercices précédents du fonds immobilier représentent moins de 1% de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier, et que
 - le bénéfice net de l'exercice courant et les produits reportés des exercices précédents du fonds immobilier représentent moins d'une unité monétaire du fonds immobilier.
2. Les gains en capital réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués par la direction du fonds ou être retenus pour être réinvestis.

VIII Publications du fonds immobilier

§ 23

1. L'organe de publication du fonds immobilier est le média imprimé ou électronique mentionné dans le prospectus. Le changement d'organe de publication doit être communiqué dans l'organe de publication.
2. Sont notamment publiés dans l'organe de publication les résumés des modifications principales du contrat de fonds, indiquant les adresses auprès desquelles il est possible d'obtenir gratuitement le texte intégral des modifications, le changement de la direction du fonds et/ou de la banque dépositaire, ainsi que la création, la suppression ou le regroupement de classes de parts et la liquidation du fonds immobilier. Les modifications exigées par la loi, qui ne touchent pas les droits des investisseurs ou qui sont de nature exclusivement formelle, peuvent être soustraites de l'obligation de publication avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.
3. La direction publie les prix d'émission et de rachat de parts ou la valeur nette d'inventaire avec la mention « commissions non comprises » à chaque émission ou rachat de parts dans le média imprimé ou électronique désigné dans le prospectus. Les prix doivent être publiés au moins une fois par mois. Les semaines et les jours auxquels les publications sont effectuées doivent être indiqués dans le prospectus.
4. Le prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base ainsi que les rapports annuels et semestriels respectifs peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction de fonds, de la banque dépositaire et de tous les distributeurs.

IX Restructuration et dissolution

§ 24 Regroupement

1. Avec l'autorisation de la banque dépositaire, la direction de fonds peut regrouper des fonds immobiliers, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des fonds immobiliers repris sont transférés au fonds immobilier reprenneur à la date du regroupement. Les investisseurs du fonds immobilier repris reçoivent des parts du fonds immobilier reprenneur d'une valeur correspondante. Les fractions éventuelles font l'objet d'un paiement en espèces. A la date du regroupement, le fonds immobilier repris est dissous sans liquidation et le contrat du fonds immobilier reprenneur s'applique également au fonds immobilier repris.
2. Les fonds de placement ne peuvent être regroupés que si :
 - a) les contrats de fonds correspondants le prévoient ;
 - b) ils sont gérés par la même direction de fonds ;
 - c) les contrats de fonds 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 ;
 - 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 collective du fonds ou mis à la charge des investisseurs ;

- les conditions de rachats ;
- la durée du contrat et les conditions de dissolution.

d) l'évaluation de la fortune des fonds immobiliers participants, le calcul du rapport d'échange et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour ;

e) il n'en résulte aucuns frais ni pour le fonds immobilier ni pour les investisseurs.

Les dispositions du § 19 ch. 6 demeurent réservées.

3. L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement des parts du fonds immobilier 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, la direction de fonds présente les modifications prévues du contrat de fonds ainsi que le regroupement envisagé à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de regroupement. Ce dernier contient des renseignements sur les motifs du regroupement, sur la politique de placement des fonds immobiliers participants et sur les éventuelles différences existant entre le fonds immobilier repreneur et le fonds immobilier repris, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les fonds immobiliers, ainsi que la prise de position de la société d'audit de placements collectifs de capitaux compétente en la matière.
5. La direction de fonds publie les modifications du contrat de fonds selon le § 23 ch. 2, ainsi que le regroupement et la date prévus conjointement avec le plan de regroupement au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée, dans les organes de publication des fonds immobiliers participants. Ce faisant, elle attire l'attention des investisseurs sur leur possibilité, dans les 30 jours suivant la publication ou communication, de faire valoir des objections auprès de l'autorité de surveillance contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts.
6. La société d'audit vérifie immédiatement le déroulement correct du regroupement et se prononce à ce sujet dans un rapport destiné à la direction de fonds et à l'autorité de surveillance.
7. La direction de fonds informe sans délai 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 l'organe de publication des fonds immobiliers participants.
8. La direction de fonds mentionne le regroupement dans le prochain rapport annuel du fonds immobilier repreneur et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant. Un rapport de clôture audité doit être établi pour le fonds immobilier repris si le regroupement n'intervient pas à la date de la clôture ordinaire d'exercice.

§ 25 Transformation de la forme juridique

1. D'après le droit suisse, la direction du fonds peut, avec le consentement de la banque dépositaire, transformer le fonds immobilier en compartiments d'une SICAV, l'actif et le passif du/des fonds immobiliers transformés étant transférés au compartiment investisseur de la SICAV au moment de la

transformation. Les investisseurs du fonds immobilier transformé reçoivent des parts du compartiment investisseur de la SICAV d'une valeur correspondante. Le jour de la transformation, le fonds immobilier transformé est dissout sans liquidation et le règlement de placement de la SICAV s'applique aux investisseurs du fonds immobilier transformé qui deviennent les investisseurs du compartiment investisseur de la SICAV.

2. Le fonds immobilier peut être transformé en un compartiment d'une SICAV uniquement si :
 - a. Le contrat de fonds le prévoit et le règlement de placement de la SICAV le stipule expressément ;
 - b. Le fonds immobilier et le compartiment sont gérés par la même direction de fonds;
 - c. Le contrat de fonds et le règlement de placement de la SICAV concordent en principe quant aux dispositions suivantes :
 - la politique de placement (y compris la liquidité), les techniques de placement (prêts de titres, opérations de mise en pension ou de prise en pension, produits dérivés), l'emprunt ou l'octroi de crédits, la mise en gage de valeurs patrimoniales du placement collectif, la répartition des risques et les risques d'investissement, le type du placement collectif, le cercle des investisseurs, les classes de parts/d'actions et le calcul de la valeur nette d'inventaire ;
 - l'utilisation de produits nets et de gains en capitaux réalisés par l'aliénation d'objets et de droits ;
 - l'utilisation du résultat et l'obligation d'informer ;
 - 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, taxes), qui peuvent être débités de la fortune du fonds ou de la SICAV ou mis à la charge des investisseurs ou des actionnaires, sous réserve de frais accessoires spécifiques à la forme juridique de la SICAV ;
 - les conditions d'émission et de rachat ;
 - la durée du contrat ou de la SICAV ;
 - l'organe de publication.
 - d. L'évaluation des valeurs patrimoniales des placements collectifs de capitaux participants, le calcul du rapport d'échange et le transfert des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour ;
 - e. Il n'en résulte aucun frais ni pour le fonds immobilier ou la SICAV ni pour les investisseurs ou les actionnaires.
3. La FINMA peut autoriser la suspension du rachat pendant une durée déterminée, s'il est prévisible que la transformation prendra plus d'un jour.
4. Avant la publication prévue, la direction de fonds soumet pour vérification à la FINMA les modifications prévues du contrat de fonds et la transformation envisagée 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 de capitaux concernés et sur les éventuelles différences existant entre le fonds immobilier transformé et le compartiment de la

SICAV, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur d'éventuelles conséquences fiscales pour les placements collectifs de capitaux ainsi que la prise de position de la société d'audit.

5. La direction de fonds publie toute modification du contrat de fond selon le § 23 al. 2 ainsi que la transformation et la date prévues conjointement avec le plan de transformation au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée dans la publication du fonds immobilier transformé. Ce faisant, elle attire l'attention des investisseurs sur la possibilité qu'ils ont de faire opposition auprès de l'autorité de surveillance, dans les 30 jours suivant la publication ou la communication, contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts.
6. La société d'audit du fonds immobilier ou de la SICAV (en cas de divergence) vérifie sans tarder le déroulement régulier de la transformation et s'exprime à ce sujet dans un rapport destiné à la société, à la SICAV et à l'autorité de surveillance.
7. La direction de fonds informe sans retard la FINMA de l'achèvement de la transformation et lui transmet la confirmation de la société d'audit quant au déroulement régulier de l'opération et le rapport de transformation dans l'organe de publication du fonds immobilier participant.
8. La direction de fonds ou la SICAV mentionne la transformation dans le prochain rapport annuel du fonds immobilier ou de la SICAV et dans un éventuelle rapport semestriel publié auparavant.

§ 26 Durée et dissolution du fonds immobilier

1. Le fonds immobilier est constitué pour une durée indéterminée.
2. Aussi bien la direction que la banque dépositaire peuvent provoquer la dissolution du fonds immobilier en résiliant le contrat de fonds de placement immédiatement.
3. Le fonds immobilier peut être dissout par décision de l'autorité de surveillance, notamment s'il ne dispose pas, une année au plus tard après l'expiration du délai de souscription (lancement) ou d'un délai plus long, accordé par l'autorité de surveillance sur demande de la banque dépositaire et de la direction du fonds, d'une fortune nette de 5 millions de francs suisses (ou contre-valeur) au moins.
4. La direction de fonds informe sans délai l'autorité de surveillance de la dissolution et la publie dans l'organe de publication.
5. Après la résiliation du contrat de fonds de placement, la direction peut liquider le fonds immobilier sans délai. Si l'autorité de surveillance a ordonné la dissolution du fonds immobilier, ce dernier doit être liquidé sans délai. Le versement du produit de la liquidation aux investisseurs est confié à la banque dépositaire. Si la liquidation s'étend sur une plus longue période, le produit de la liquidation peut être versé par tranches successives. La direction doit requérir l'autorisation de l'autorité de surveillance pour pouvoir procéder au remboursement final.

X Modification du contrat de fonds de placement

§ 27

1. Si le présent contrat de fonds de placement doit être modifié ou s'il est prévu de changer de direction de fonds ou de banque dépositaire, l'investisseur peut faire valoir ses objections auprès de l'autorité de surveillance dans les 30 jours qui suivent la dernière publication ou la communication correspondante. Dans la publication, la direction de fonds informe les investisseurs

sur les modifications du contrat de fonds auxquelles s'étendent l'audit et la constatation de la conformité légale par la FINMA. En cas de modification du contrat de fonds, les investisseurs peuvent d'autre part demander le paiement en espèces de leurs parts en respectant le délai contractuel. Demeurent réservés les cas selon le § 23 ch. 2, qui sont exemptés des prescriptions régissant les publications et les déclarations avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.

XI Droit applicable et for

§ 28 Droit applicable et for

1. Le fonds immobilier est soumis au droit suisse, notamment à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006, à l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux du 22 novembre 2006 ainsi qu'à l'ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux du 27 août 2014.

Le for judiciaire est au siège de la direction de fonds.

2. Pour l'interprétation du présent contrat de fonds de placement, la version en français fait foi.
3. Le présent contrat de fonds de placement entre en vigueur le 6 mai 2024.
4. Le présent contrat de fonds de placement remplace le contrat de fonds de placement du 12 décembre 2022.
5. A l'occasion de l'approbation du contrat de fonds de placement, la FINMA examine uniquement les dispositions au sens de l'art. 35a al. 1 let. a-g OPCC et contrôle leur conformité à la loi.

La direction

Solutions & Funds SA

La banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise