

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

PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 (nouvellement nommé "Commercial PK")

Placement collectif de capitaux de droit suisse du type "fonds immobilier"

Modification du contrat de fonds et transformation du fonds contractuel en compartiment de SICAV

Solutions & Funds SA, en qualité de direction de fonds (la "Direction") et la Banque Cantonale Vaudoise, en qualité de banque dépositaire (la "Banque Dépositaire") ont décidé de procéder à la transformation du fonds contractuel Procimmo Swiss Commercial Fund 56, nouvellement nommé "Commercial PK" (le "Fonds immobilier") en compartiment du même nom renommé Commercial PK de la SICAV Procimmo Real Estate SICAV (la "SICAV immobilière") sur la base de l'art. 95 al. 1 let. b LPCC et de procéder aux modifications du contrat de fonds mentionnées sous ch. 1 ci-dessous. La présente publication détaille sous ch. 3 et suivants les étapes qui seront suivies pour procéder à la transformation du Fonds immobilier en compartiment investisseurs de la SICAV immobilière.

1. Modifications du contrat de fonds

Dans le but notamment de permettre la transformation du Fonds immobilier en compartiment investisseurs de la SICAV immobilière comme décrit sous ch. 3 ci-dessous, la Direction et la Banque Dépositaire proposent les modifications suivantes au contrat de fonds du Fonds immobilier. Etant précisé que les clauses dont certains mots figurent en gras représentent des modifications et/ou ajouts au sein desdites clauses.

1.1 Bases

Le §1 ch. 1 est modifié en ce sens que le Fonds a désormais pour dénomination "*Commercial PK*".

En vue de la transformation du fonds contractuel en compartiment de la SICAV, le §1 ch. 5 prévoit désormais l'obligation de publier un prospectus, de par la suppression de l'affirmation suivante:

"La FINMA a également soustrait ce fonds de placement de l'obligation de publier un prospectus au sens de l'art. 50 de la loi fédérale sur les services financiers du 15 juin 2018 (LSFin)".

Ce prospectus sera disponible dès l'entrée en vigueur de la transformation.

Le §1 ch. 6 est complété comme suit:

" 6. Sur demande de la direction de fonds et de la banque dépositaire et conformément à l'art. 78 al. 4 LPCC, la FINMA a soustrait ce fonds de placement à:

- l'obligation de payer des parts en espèces; .*
- l'obligation d'émettre par tranches dans le cadre d'apports en nature".*

1.2 Investisseurs (cercle limité d'investisseurs)

Le §5 ch. 1 est précise désormais que la direction de fonds s'assure, avec la banque dépositaire que les investisseurs respectent les prescriptions liées au cercle des investisseurs.

Le §5 ch. 2 est modifié comme suit:

" 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. Au lieu du paiement en espèces, un apport en nature peut être

réalisé conformément au § 17 ch. 9 et suivants, à la demande de l'investisseur et avec l'approbation de la direction de fonds. La créance des investisseurs est fondée sur des parts".

1.3 Respect des directives de placement

Le §7 ch. 2 est complété en ce sens que *"lorsque des limitations en relation avec des instruments financiers dérivés sont affectées par une modification du delta selon le § 12 ci-après, l'état régulier doit être rétabli dans les trois jours ouvrables bancaires au plus tard en sauvegardant les intérêts des investisseurs".*

1.4 Politique de placement

Le §8 ch. 2 est adapté afin de préciser quels sont les placements autorisés en tant que placements du fonds immobilier.

Le §8 ch. 2 let. a) est complété afin de préciser que 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.

Le §8 ch. 2 let. b) est modifié comme suit :

"b) des participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés (conformément à l'art. 59, al. 1, let. b de la LPCC), pour autant que le fonds immobilier détiennne au moins deux tiers de leur capital et des voix".

L'ancienne let. b) du §8 ch. 2 devient dès lors la let. c).

Le §8 ch. 2 est complété par une let. e) afin d'étendre les placements autorisés aux instruments financiers dérivés exclusivement au sens du §12 du contrat de fonds, autrement dit uniquement à des fins de couverture. En complément, le §8 ch. 5 indique désormais :

" Les instruments financiers dérivés sont sujets aux risques de contrepartie, outre le risque de marché; en d'autres termes, il y a risque que la partie contractante n'honore pas ses engagements et occasionne ainsi un dommage financier."

La précision suivante figure à présent au §8 ch. 4 :

" 4. 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."

Le §8 ch. 8 est modifié comme suit :

"8. [...] mentionnée au ch. 1.10 du préambule [...]"

1.5 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme

Le §9 ch. 4 est précisé comme suit:

*"4. On entend par avoirs disponibles à court terme l'encaisse, les avoirs **postaux** ou 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. [...]"*

1.6 Instruments financiers dérivés – Approche Commitment I

Le §12 est modifié pour permettre l'utilisation de dérivés:

" 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 et de crédit de marché."

Elle veille à ce que les opérations sur les instruments financiers dérivés ne conduisent pas, par leur effet économique, y compris lors de circonstances de marché extraordinaires, à une divergence par rapport aux objectifs de placement tels qu'ils ressortent du présent contrat de fonds ou à une modification des caractéristiques de placement du fonds immobilier.

2. La procédure de mesure des risques correspond à une approche Commitment I modifiée. L'utilisation d'instruments financiers dérivés est limitée à des positions diminuant l'engagement, qui correspondent dans leur effet économique à la vente de sous-jacents. Les opérations sur les instruments financiers dérivés ne doivent ni exercer un effet de levier sur la fortune du fonds immobilier, ni correspondre à une vente à découvert.

Les opérations sur des instruments financiers 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 instruments financiers dérivés à l'aide de la fortune du fonds immobilier, conformément à la législation sur les placements collectifs de capitaux.

3. Seuls des instruments financiers dérivés au sens strict peuvent être utilisés, à savoir:

a) Options Call et Put dont la valeur à l'échéance dépend linéairement de la différence positive ou négative entre la valeur vénale du sous-jacent et le prix d'exercice et qui est égale à zéro lorsque la différence est de signe opposé.

b) Le Swap, dont les paiements dépendent linéairement et de manière «non-path dependent» de la valeur du sous-jacent ou d'un montant absolu.

c) Le contrat à terme (Future ou Forward) dont la valeur dépend linéairement de la valeur du sous-jacent.

4.

a) Les instruments financiers dérivés réduisant l'engagement doivent être couverts en permanence par les sous-jacents correspondants sous réserve des lettres b) et d).

b) Une couverture par d'autres placements est admise si l'instrument financier dérivé réduisant l'engagement se rapporte à un indice qui est :

- calculé par un service externe, indépendant ;
- représentatif des placements servant de couverture ;
- en corrélation adéquate avec ces placements.

c) La direction de fonds doit pouvoir disposer en tout temps et sans restriction des sous-jacents ou placements

d) Un instrument financier dérivé diminuant l'engagement peut être pondéré avec le « delta » lors du calcul des sous-jacents correspondants.

5. La direction de fonds peut conclure des opérations sur des instruments financiers dérivés standardisés ou non. Elle peut effectuer des opérations sur des instruments financiers dérivés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, ou encore OTC (Over-the-Counter).

6.

a) La direction de 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 une haute solvabilité selon la législation sur les placements collectifs de capitaux conformément à l'art. 31 OPC-FINMA.

b) Un instrument financier dérivé OTC doit pouvoir être évalué quotidiennement de manière fiable et compréhensible et doit pouvoir être vendu, liquidé ou dénoué par une opération inverse en tout temps et à la valeur vénale.

c) Si aucun prix de marché n'est disponible pour un instrument financier dérivé conclu OTC, le prix doit être vérifié en tout temps au moyen de modèles d'évaluation appropriés et reconnus par la pratique, sur la base de la valeur vénale des sous-jacents. De plus, avant la conclusion de l'opération, des offres concrètes doivent être demandées au moins auprès de deux contreparties pouvant entrer en ligne de compte et l'offre la plus avantageuse du point de vue du prix, de la solvabilité, de la répartition des risques et des prestations de services des contreparties doit être acceptée. Il est permis de renoncer à obtenir exceptionnellement des offres d'au moins deux contreparties potentielles si cela est dans l'intérêt des investisseurs. La conclusion du contrat et la fixation du prix sont à documenter de manière compréhensible.

d) Dans le cadre d'une transaction OTC, la direction de fonds respectivement ses mandataires ne peuvent accepter que des sûretés qui satisfont aux exigences de l'art. 51 OPC-FINMA. L'émetteur des sûretés doit présenter une haute solvabilité et les sûretés ne peuvent pas être émises par la contrepartie ou par une société faisant partie du groupe de la contrepartie ou en dépendant. Les sûretés doivent être très liquides, se traiter à un prix transparent sur une bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public et être évaluées au moins chaque jour de bourse. Dans le cadre de la gestion des sûretés, la direction de fonds respectivement ses mandataires doivent remplir les obligations et exigences au sens de l'art. 52 OPC-FINMA. En particulier, ils sont tenus de diversifier les sûretés de manière appropriée au niveau des pays, des marchés et des émetteurs; une diversification des émetteurs étant considérée comme appropriée lorsque les sûretés détenues par un seul émetteur ne dépassent pas 20% de la valeur nette d'inventaire. Demeurent réservées les exceptions relatives aux placements émis ou garantis par des institutions de droit public au sens de l'art. 83 OPCC. Par ailleurs, la direction de fonds respectivement ses mandataires doivent pouvoir obtenir en tout temps, sans l'intervention ni l'accord de la contrepartie, le pouvoir et la capacité de disposition sur les sûretés en cas de défaillance de la contrepartie. Les sûretés reçues doivent être gardées auprès de la banque dépositaire. Les sûretés reçues peuvent être gardées par un tiers dépositaire soumis à surveillance, à la demande de la direction de fonds, si la propriété des sûretés n'est pas transférée et si le tiers dépositaire est indépendant de la contrepartie.

7. Les instruments financiers dérivés doivent, dans le cadre du respect des limites maximales légales et réglementaires, notamment les prescriptions en matière de répartition des risques, être pris en compte conformément à la législation sur les placements collectifs de capitaux.

8. Le préambule contient d'autres indications sur:

- l'importance des instruments financiers dérivés dans le cadre de la stratégie de placement;
- l'effet des opérations sur des instruments financiers dérivés exercé sur le profil de risque du fonds;
- le risque de contrepartie des instruments financiers dérivés;
- la stratégie en matière de sûreté.

(anciennement : "La direction du fonds n'utilise pas de produits dérivés pour ce fonds immobilier.")

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

Le §16 ch. 1 est précisé en ce sens que la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable **et du semestre comptable** ainsi que pour chaque émission de parts, en francs suisses.

Le §16 ch. 8 est modifié comme suit:

"8. *L'évaluation des terrains **constructibles** [...]*".

1.8 Emission et rachat des parts ainsi que négoce

Le §17 ch. 2 est adapté en ce sens que les investisseurs peuvent désormais 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.

Le §17 ch. 2 prévoit également à présent que 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.

Le second paragraphe du §17 ch. 3 est précisé comme suit:

"3. (...) *Lors de l'émission, les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, **taxes, 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 d'une partie des placements correspondant aux parts dénoncées** sont déduits de la valeur nette d'inventaire. Le taux alors appliqué est indiqué dans le préambule***".

Le §17 ch. 7 a été modifié comme suit:

"7. *Tant que le remboursement des parts est différé pour les raisons énumérées au ch. 5 **let. a) à c)**, il n'est pas effectué d'émission de parts*".

Le §17 ch. 8 a été ajouté et prévoit que l'émission ainsi que le rachat des parts ont lieu en principe en espèces.

Le §17 ch. 10 est adapté comme suit:

"La direction de fonds établit, pour les apports en nature, un rapport contenant des indications sur les différents placements transférés, la valeur de marché de ces placements au jour de référence du transfert, le nombre de parts émises **à titre de contrepartie**, et une éventuelle compensation du solde en espèces. La banque dépositaire vérifie pour chaque apport en nature **que la direction du fonds respecte le devoir de loyauté et que l'évaluation des placements transmis et des parts émises ont été effectuée en se rapportant à la date de référence déterminante**. La banque dépositaire annonce immédiatement ses réserves ou **réclamations** à la société d'audit".

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

Le §18 ch. 3 est complété comme suit:

"3. *Lors de l'émission et du rachat de parts de fonds, la direction de fonds perçoit, d'autre part, en faveur de la fortune du fonds, les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier **par le placement du montant versé ou par la vente de la part respective des placements correspondant aux parts dénoncées** (cf. § 17 ch. 2). Le taux alors appliqué figure dans le préambule*".

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

Les anciens §19 ch. 3 et 5 suivants sont supprimés:

"3. Pour la garde des titres et des cédules hypothécaires non gagés, la banque dépositaire reçoit du fonds une indemnité annuelle de CHF 125 par position ; [...]"

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".

Le §19 ch. 4 let. a) est modifié comme suit:

"a) les frais liés à l'achat et à la vente de placements, opérations de couverture incluses, notamment courtages usuels du marché, commissions, frais de décompte et de traitement, frais bancaires, impôts et taxes, ainsi que les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques ; [...]"

Le §19 ch. 4 let. d) est précisé comme suit:

"d) les honoraires de la société d'audit pour l'audit et pour les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier"

De par l'ajout du §19 ch. 4 let. f), la direction de fonds et la banque dépositaire ont désormais droit au remboursement des frais de notaire et les frais d'inscription au registre du commerce de placements collectifs, ainsi que les frais de modification des faits inscrits dans le registre.

Le §19 ch. 4 let. g) est précisé comme suit:

"g) 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 ceux de traduction, pour autant qu'elles ne soient pas imputables à un comportement fautif de la direction de fonds"

Le §19 ch. 4 let. h) est précisé comme suit:

"h) les frais d'impression et de traduction de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels du fonds immobilier"

De par l'ajout du §19 ch. 4 let. l), la direction de fonds et la banque dépositaire ont désormais droit au remboursement de la rémunération des membres du conseil d'administration de la SICAV et les frais pour l'assurance responsabilité civile.

La mention suivante a été supprimée du §19 ch. 4 let. m):

"m) [...] 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."

De par l'ajout du §19 ch. 4 let. n), la direction de fonds et la banque dépositaire ont désormais droit au remboursement des frais d'enregistrement ou de renouvellement d'un identificateur d'entité juridique (Legal Entity Identifier) auprès d'un bureau d'enregistrement en Suisse ou à l'étranger.

De par l'ajout du §19 ch. 4 let. o), la direction de fonds et la banque dépositaire ont désormais droit au remboursement des frais et émoluments liés à la cotation du fonds.

De par l'ajout du §19 ch. 4 let. p), la direction de fonds et la banque dépositaire ont désormais droit au remboursement des frais et émoluments liés à l'achat et à l'utilisation de données et de licences de données, pour autant qu'ils puissent être imputés au fonds immobilier et qu'ils ne constituent pas des frais de recherche.

De par l'ajout du §19 ch. 4 let. q), la direction de fonds et la banque dépositaire ont désormais droit au remboursement des frais et émoluments liés à l'utilisation de labels indépendants et à l'examen effectué par ceux-ci.

De par l'ajout au §19 ch. 5 let. b), la direction de fonds et la banque dépositaire ont désormais également droit au remboursement des frais accessoires en relation avec non seulement la location initiale mais **également la relocation** des biens immobiliers.

La mention suivante a été supprimée du §19 ch. 5 let. c):

"c) [...] 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 ;"

Le §19 ch. 5 let. d) est complété comme suit:

*" d) les frais liés aux immeubles, **dans la mesure où ils correspondent aux frais usuels du marché** et ne sont pas imputés à des tiers, en particulier les frais d'entretien et d'exploitation, y compris les frais d'assurance, les contributions de droit public et les frais de prestations de service et de services d'infrastructure".*

Les anciennes let. g), h), i) du §19 ch. 5 ont été supprimées. Celles-ci stipulaient ce qui suit:

"g) commissions usuelles du marché versées à des tiers en relation avec l'achat et la vente d'immeubles, ainsi que dans le cadre de la première location de bâtiments neufs et après assainissement ;

h) frais et commissions en relation avec une augmentation de capital et/ou une éventuelle cotation du fonds immobilier et/ou l'intermédiation hors-bourse ;

i) 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;"

Une nouvelle let g) est ajoutée au §19 ch. 5 afin de permettre à présent le remboursement des frais et émoluments servant à assurer un négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds, en faveur de la direction de fonds et la banque dépositaire.

Le §19 ch. 6 let a) est formellement modifié comme suit:

*" a) l'achat, la vente **ou l'échange** d'immeubles, à hauteur maximum de 3% du prix d'achat, de vente, **respectivement de la valeur de l'immeuble échangé**".*

La teneur du §19 ch. 6 let c) est désormais précisée comme suit:

*" c) **l'administration** des immeubles, à hauteur maximum de 6% des recettes locatives brutes annuelles".*

Le §19 ch. 7 est précisé comme suit:

*" 7. **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".*

Enfin, le §19 ch. 11 est ajouté, et stipule ce qui suit:

"11. La commission de gestion des fonds cibles dans lesquels sont effectués les placements ne peut excéder 3%, compte tenu des rétrocessions et des rabais. Le rapport annuel indique le taux maximal de la commission de gestion des fonds cibles dans lesquels les investissements sont effectués, en tenant compte des rétrocessions et des escomptes éventuels".

Le §19 ch. 12 est modifié comme suit:

"12. 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 »), **aucune commission de gestion ne peut être débitée de la fortune du compartiment concerné dans la mesure de tels placements. En outre, elle ne peut imputer d'éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés au fonds immobilier**".

1.11 Reddition des comptes et audit

Le §20 ch. 2 prévoit désormais que l'exercice comptable s'étend du 1^{er} juillet au 30 juin de l'année suivante. En outre, le fonds aura un exercice prolongé concernant l'année 2024, autrement dit du 1^{er} janvier 2024 au 30 juin 2025.

1.12 Utilisation du résultat et des distributions

Le §22 ch. 1 indique que la direction de fonds peut effectuer en supplément des distributions intermédiaires de revenus des produits des placements. Ce même paragraphe est complété en ce sens que la direction de fonds peut toutefois désormais, occasionnellement, distribuer en cours d'exercice un coupon intermédiaire, pris sur le rendement ordinaire réalisé à cette date.

2. Organe de publication du Fonds immobilier

Un changement d'organe de publication sera opéré. En effet, **seule la publication à la FOSC est à présent juridiquement déterminante.**

En complément du site internet de la Feuille officielle suisse du commerce (www.fosc.ch), les publications du Fonds immobilier seront dorénavant faites, à bien plaisir, sur www.swissfunddata.ch.

Il convient toutefois de préciser que toute publication en lien avec la transformation sera publiée sur www.swissfunddata.ch.

En outre, les valeurs nettes d'inventaire pourront être consultées à tout moment sur www.swissfunddata.ch et sont mises à jour deux fois par année après la publication des rapports annuels et/ou semestriels. Les prix pourront par ailleurs être communiqués dans des journaux ou d'autres médias électroniques.

3. Transformation

La Direction et la Banque Dépositaire informent les porteurs de parts du Fonds immobilier de leur intention de transformer le Fonds immobilier en un compartiment investisseurs de la SICAV immobilière, renommé Commercial PK, selon le plan de transformation indiqué ci-dessous. La SICAV immobilière est une SICAV à gestion externe dont l'administration, y compris la gestion et la distribution, est déléguée à Solutions & Funds SA. La gestion et la distribution seront ensuite déléguées à Procimmo SA par la Direction de fonds. Les conséquences de la transformation sont exposées sous ch. 4 ci-dessous.

3.1 Décision de transformation et motifs

La transformation du Fonds immobilier en compartiment investisseurs de la SICAV immobilière selon le plan de transformation indiqué ci-dessous, aura lieu en date du 8 janvier 2025, sous réserve de l'obtention des approbations de toutes les autorités idoines concernées.

Le but de la transformation est de réunir sous la même ombrelle une partie des fonds de Procimmo.

3.2 Conditions de transformation et respect desdites conditions

Conformément à la législation en vigueur, la transformation est effectuée selon une procédure analogue à la procédure des art. 114 et 115 OPCC, aux conditions et selon les modalités posées au §25 du contrat de fonds. Ainsi, la transformation du Fonds immobilier en un compartiment investisseurs de la SICAV immobilière pourra être effectuée aux conditions suivantes :

- a. *Le contrat de fonds le prévoit et le règlement de placement de la SICAV le mentionne expressément;*
- b. *La direction de fonds est la même;*
- c. *Le contrat de fonds et le règlement de placement de la SICAV concordent quant aux dispositions suivantes:*
 - *la politique de placement (dont les liquidités), les techniques de placement (les prêts de valeurs mobilières, les opérations de prise et de mise en pension, les instruments financiers dérivés), les emprunts et octrois de crédit, la mise en gage de la fortune des placements collectifs, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements, le type de placement collectif, le cercle des investisseurs, les classes de parts/actions ainsi que le calcul de la valeur nette d'inventaire,*
 - *l'utilisation du produit net et des gains en capitaux issus de l'aliénation d'objets et de droits,*
 - *l'utilisation du résultat et la reddition de compte,*
 - *la nature, le montant et le calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, droits, taxes) qui peuvent être mis à la charge de la fortune du fonds respectivement de la SICAV, des investisseurs ou des actionnaires, sous réserve des frais accessoires spécifiques à la forme juridique de la SICAV,*
 - *les conditions d'émission et de rachats,*
 - *la durée du contrat, respectivement de la SICAV,*
 - *l'organe de publication.*
- d. *L'évaluation de la fortune des placements collectifs participants, le calcul du rapport de transformation et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour;*
- e. *Il n'en résulte aucun frais ni pour le fonds respectivement la SICAV ni pour les investisseurs respectivement les actionnaires;*

Le §25 ch. 3 à 8 du contrat de fonds prévoit les modalités de la transformation suivantes :

3. *La FINMA peut autoriser la suspension du rachat pour une durée déterminée, s'il peut être prévu 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. *Une fois l'accord de principe obtenue de l'autorité de surveillance, la direction du fonds publie les éventuelles modifications du contrat de fonds selon le § 23, ch. 2, ainsi que la transformation et la date prévus conjointement avec le plan de transformation au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée, dans l'organe de publication du fonds de placement transformé. Elle attire en l'occurrence l'attention des investisseurs sur leur possibilité, dans les 30 jours après la publication, de faire opposition **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 du fonds immobilier ou de la SICAV (en cas de divergence) vérifie sans tarder le déroulement correct de la transformation et s'exprime à ce sujet dans un rapport destiné à la direction du fonds, 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 du fonds, respectivement la SICAV, mentionne la transformation dans le prochain rapport annuel du fonds immobilier, respectivement de la SICAV, et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant.*

Dans le cas d'espèce, le Fonds immobilier respecte, respectivement respectera une fois les modifications mentionnées sous ch. 1 ci-dessus entrées en vigueur, toutes les conditions posées par la législation applicable et le §25 du contrat de fonds du Fonds immobilier.

Conformément au **§25 du contrat de fonds du Fonds immobilier**, le Fonds immobilier peut être transformé en un compartiment investisseur d'une SICAV de droit suisse. Par ailleurs, le **règlement de placement de la SICAV immobilière** prévoit expressément le fait que les compartiments de la SICAV peuvent être issus de la transformation d'un fonds contractuel.

La **direction de fonds** du Fonds immobilier est identique à celle de la SICAV immobilière.

Les dispositions du contrat de fonds du Fonds immobilier et du règlement de placement de la SICAV immobilière modifiés **concordent** exactement quant aux aspects suivants :

- la politique de placement (dont les liquidités), les techniques de placement (les prêts de valeurs mobilières, les opérations de prise et de mise en pension, les instruments financiers dérivés), les emprunts et octrois de crédit, la mise en gage de la fortune des placements collectifs, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements, le type de placement collectif, le cercle des investisseurs, les classes de parts/actions ainsi que le calcul de la valeur nette d'inventaire,
- l'utilisation du produit net et des gains en capitaux issus de l'aliénation d'objets et de droits,
- l'utilisation du résultat et la reddition de compte,

- la nature, le montant et le calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, droits, taxes) qui peuvent être mis à la charge de la fortune du fonds respectivement de la SICAV, des investisseurs ou des actionnaires, sous réserve des frais accessoires spécifiques à la forme juridique de la SICAV, qui n'ont pas leur place dans l'énumération des frais accessoires d'un fonds immobilier sous forme contractuelle. Ainsi, les débours suivants, spécifiques à la forme juridique de la SICAV immobilière et inhérents à l'exécution du règlement de placement de la SICAV immobilière, pourront être prélevés sur la fortune du nouveau compartiment investisseurs Commercial PK conformément au § 19 ch. 4 du règlement de placement de la SICAV immobilière :
 - les frais de notaire et frais d'inscription au registre du commerce de titulaires d'une autorisation au sens de la législation sur les placements collectifs;
 - la rémunération des membres du conseil d'administration de la SICAV et les frais pour l'assurance responsabilité civile;
 - les conditions d'émission et de rachats,
 - la durée du contrat, respectivement de la SICAV,
 - l'organe de publication.

Lors de la transformation, l'évaluation de la fortune du Fonds immobilier, le calcul du rapport de transformation et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements seront effectués le **même jour**. Aucune suspension du remboursement ne sera nécessaire. Les démarches nécessaires seront faites pour faire en sorte que les inscriptions aux registres fonciers des immeubles appartenant à la fortune du Fonds immobilier soient modifiées pour la date de la transformation.

Aucun frais ou coûts ne sera supporté par le Fonds immobilier ou la SICAV immobilière, ni par les investisseurs respectivement les actionnaires en lien avec la transformation.

3.3 Ratio de transformation des parts du Fonds immobilier

Lors de la transformation, les investisseurs du Fonds immobilier recevront en échange des parts du Fonds immobilier qu'ils détiennent un nombre d'actions du compartiment investisseurs – Commercial PK de la SICAV immobilière dont la valeur sera équivalente à la valeur nette d'inventaire des parts du Fonds immobilier qu'ils détiennent.

3.4 Aspects fiscaux

La transformation du Fonds immobilier en compartiment investisseurs de la SICAV immobilière est neutre d'un point de vue fiscal pour le Fonds immobilier et pour les investisseurs domiciliés en Suisse.

Les investisseurs domiciliés à l'étranger sont invités à consulter leur conseiller fiscal afin de déterminer si la transformation a une éventuelle conséquence fiscale.

3.5 Société d'audit

Ce plan de transformation a été dûment approuvé par la société d'audit du Fonds immobilier, qui en confirmera également la bonne et conforme exécution, une fois la transformation exécutée.

4. Conséquences de la transformation pour les investisseurs

- (i) A compter de la transformation, les investisseurs du Fonds immobilier deviendront automatiquement actionnaires du compartiment investisseurs – Commercial PK de la SICAV immobilière.
- (ii) A compter de la transformation, les règles de la dissolution de la SICAV immobilière prévues dans le règlement de placement seront applicables. A la différence d'un fonds contractuel dont la dissolution peut être décidée par la direction de fonds ou la banque dépositaire, dans le cadre d'une SICAV, la dissolution d'un compartiment investisseurs est prise par décision des détenteurs des actions des entrepreneurs représentant au moins les deux tiers des actions des entrepreneurs émises.
- (iii) A compter de la transformation, le conseil d'administration de la SICAV immobilière est compétent pour décider d'un éventuel changement de direction de fonds ou de banque dépositaire, conformément à l'art. 26 des statuts de la SICAV immobilière, sous réserve de l'approbation de la FINMA. Un changement de direction de fonds ou de banque dépositaire sera publié dans l'organe de publication de la SICAV immobilière.
- (iv) A compter de la transformation, en sus des frais prélevés dans le cadre du Fonds immobilier, les frais suivants, inhérents à l'exécution du règlement de placement de la SICAV immobilière, pourront être prélevés sur la fortune du compartiment investisseurs –Commercial PK, conformément au §19 ch. 4 du règlement de placement de la SICAV immobilière: les frais de notaire et frais d'inscription au registre du commerce de titulaires d'une autorisation au sens de la législation sur les placements collectifs, la rémunération des membres du conseil d'administration de la SICAV, les frais pour l'assurance responsabilité civile. .

5. Publications ultérieures

L'exécution de la transformation, le rapport de transformation et la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de la transformation seront publiés dans l'organe de publication du Fonds immobilier, respectivement de la SICAV immobilière, prévu à cet effet ainsi que dans le rapport annuel de la SICAV immobilière et le cas échéant dans un rapport semestriel publié auparavant. Tel que précisé ci-dessus, toute publication en lien avec la transformation sera publiée sur www.swissfunddata.ch.

* * *

Conformément à l'art. 41 al. 2bis OPCC, lors de l'approbation du contrat du fonds, la FINMA examine uniquement les dispositions au sens de l'art. 35a al. 1 let a à g OPCC et contrôle leur conformité à la loi.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que les investisseurs peuvent, dans les 30 jours qui suivent la présente publication, faire valoir leurs objections auprès de la FINMA, Laupenstrasse 27, 3003 Berne portant sur le ch. 1 (Modifications du contrat de fonds) ci-dessus, ou demander le paiement de leurs parts en espèces selon les dispositions du contrat de fonds régissant le remboursement des parts. Les investisseurs ne peuvent pas faire valoir leurs objections s'agissant du ch. 2 (Organe de publication du Fonds immobilier), ch. 3 (Transformation), ch. 4 (Conséquences de la transformation pour les investisseurs) et ch. 5 (Publications ultérieures).

Les investisseurs peuvent obtenir gratuitement auprès de la Direction ainsi qu'auprès de la Banque Dépositaire un exemplaire du contrat de fonds du Fonds immobilier et du règlement de placement de la SICAV immobilière modifiés.

Morges, le 8 octobre 2024

La Direction:
Solutions & Funds SA

La Banque Dépositaire:
Banque Cantonale Vaudoise