

# PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND

Fonds de placement de droit suisse, catégorie fonds immobiliers

## EMISSION DE NOUVELLES PARTS – Septembre 2024

<b>Période de souscription :</b>	du 10 au 20 septembre 2024, 12h00	
<b>Rapport de souscription :</b>	12 anciennes parts (12 droits de souscription) donnent le droit de souscrire à 1 nouvelle(s) part	
<b>Prix de souscription :</b>	<b>CHF 138.15</b> net par nouvelle part	
<b>Libération :</b>	27 septembre 2024	
<b>Direction de fonds :</b>	Solutions & Funds SA, Morges	
<b>Banque dépositaire :</b>	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	
<b>Numéro de valeur / ISIN :</b>	Parts :	10 700 655 / CH0107006550
	Droits de souscription :	137 557 759 / CH1375577595

Direction de fonds :



Banque dépositaire :



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

## 1. SOMMAIRE

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

## 2. AVERTISSEMENT IMPORTANT

### Contenu du Prospectus

Ni la publication de ce prospectus ni aucune transaction fondée sur cette publication n'impliquent qu'il n'y aurait pas eu de changements relatifs au fonds PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND, fonds de placement de droit suisse de la catégorie fonds immobiliers (ci-après : « PRLF ») depuis la date de rédaction du présent prospectus, ou que les informations contenues dans ce document sont complètes et correctes à n'importe quel moment ultérieur à l'émission de ce prospectus.

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

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

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

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

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

### Absence de recommandation

Lorsqu'un investisseur décide d'acquérir ou de vendre des parts du fonds PRLF, il doit se fonder sur sa propre analyse relative à celui-ci, y compris les avantages et les risques que cela implique. L'investisseur est notamment invité, avant toute opération, à procéder à un examen spécifique de son profil de risque, à examiner les risques spécifiques aux parts du fonds PRLF et à se renseigner sur les risques inhérents, notamment en consultant la brochure « Risques particuliers dans le négoce de titres » émise et révisée par l'Association suisse des banquiers (qui est disponible à l'adresse internet suivante : [http://www.swissbanking.org/fr/shop\\_popup.htm?ID=11308](http://www.swissbanking.org/fr/shop_popup.htm?ID=11308)).

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

#### En général

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

This offering circular (hereinafter "Prospectus") does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe other securities than those it refers to. It does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe to PRLF units in any circumstances where such offer or invitation would be unlawful. **No actions have been taken to register or qualify the PRLF units, the offer or otherwise to permit the public offering of the PRLF units in any jurisdiction outside of Switzerland.** The distribution of this Prospectus and the offering and sale of PRLF units in certain jurisdictions may be restricted or prohibited by law. Persons who come into possession of this Prospectus comes are required by the management company and the custodian bank to inform themselves about and to observe, any such restrictions.

#### U.S.A., U.S. persons

The PRLF Fund has not been and will not be registered in the United States according to the United States Investment Company Act of 1940. Units of PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND have not been and will not be registered in the United States according to the United States Securities Act of 1933 (hereinafter : the "Securities Act"). Therefore, units of PRLF Fund may not be offered, sold or distributed within the USA and its territories or to U.S. persons as defined in the Securities Act.

All information on the PRLF Fund does not constitute for either an offer to sell or a solicitation of an offer to buy in a country in which this type of offer or solicitation is unlawful, or in which a person making such an offer or solicitation does not hold the necessary authorization to do so. All information on the PRLF Fund is not aimed at such persons, in those cases where the law prohibits this type of offer or solicitation from being made.

## 4. OFFRE DE SOUSCRIPTION

### 4.1 Parts émises

Solutions & Funds SA à Morges, agissant en tant que direction du Fonds PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND (ci-après "PRLF") a décidé de procéder à l'émission « best effort » de

**217'511 parts PRLF au maximum**

Les nouvelles parts sont offertes en souscription aux actuels détenteurs de parts selon les modalités suivantes :

### 4.2 Période de souscription

La période de souscription court du 10 au 20 septembre 2024, 12h00.

### 4.3 Rapport de souscription

12 parts actuelles (12 droits de souscription) du fonds PRLF donnent le droit de souscrire à 1 part nouvelle du fonds PRLF.

Le nombre de nouvelles parts émises sera fixé par la direction de fonds après l'expiration du délai de souscription en fonction des souscriptions reçues. Le total définitif de l'émission pourra par conséquent **être inférieur à 217'511 parts**.

### 4.4 Prix de souscription

Le prix de souscription est de **CHF 138.15** net par nouvelle **part PRLF**.

Le prix de souscription a été fixé conformément au contrat de fonds. La valeur nette d'inventaire par parts servant à fixer le prix d'émission (voir le § 17, ch. 3 du contrat de fonds du PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND) est basée sur la valeur nette d'inventaire (VNI) en date du bouclage semestriel du 30 juin 2024 en s'appuyant notamment sur les dernières valeurs des immeubles communiquées par les experts au 30 juin 2024. Le prix de souscription comprend la VNI au 30 juin 2024, auxquels s'ajoutent les revenus nets projetés jusqu'à la date de libération, les plus-values ou moins-values immobilières enregistrées sur les transactions effectuées depuis le 30 juin 2024, les frais accessoires et les impôts qui seront prélevés sur les participations aux revenus courus enregistrées suite à l'augmentation de capital. Le taux de la commission d'émission applicable figure au §18 du contrat de fonds.

Le prix de souscription comprend la commission d'émission conformément au contrat de fonds.

### 4.5 Exercice du droit de souscription

Pour les investisseurs dont les parts sont conservées en dépôt ouvert auprès d'une banque, les droits de souscription sont portés en compte directement. L'exercice du droit de souscription doit se faire selon les instructions de la banque dépositaire.

### 4.6 Négocier des droits de souscription

Les droits de souscription seront négociés à la SIX Swiss Exchange du 10 au 18 septembre 2024.

### 4.7 Libération

La libération des nouvelles parts aura lieu le 27 septembre 2024.

### 4.8 Restrictions de vente

USA / U.S. Persons. Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les parts PRLF ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des parts dans d'autres juridictions qu'en Suisse.

Il est de la responsabilité exclusive de l'investisseur qui réside aux USA, du Canada, au Japon, en Australie ou dans l'EEE ou dans tout autre pays où les parts offertes ne peuvent être proposées, vendues, acquises ou livrées, de se renseigner auprès d'un conseiller professionnel indépendant ou des autorités compétentes s'il peut participer à l'opération demandée, respectivement d'obtenir des renseignements supplémentaires pour d'éventuelles formalités spécifiques à respecter.

#### 4.9 Livraison des titres

Les parts ne sont pas émises physiquement, mais portées en compte.

#### 4.10 Jouissance

Les nouvelles parts donnent droit au dividende à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, pour l'exercice comptable 2024 qui clôture le 31 décembre 2024 ainsi que pour les exercices comptables suivants.

#### 4.11 Négoce des actions

Les nouvelles parts seront cotées dès le 27 septembre 2024 à la SIX Swiss Exchange sous le N° de valeur 10 700 655. La valeur des parts est soumise aux fluctuations en raison des offres et demandes et peut s'écarter à la hausse (agio) ou à la baisse (disagio) de la valeur d'inventaire (VNI).

### 5. INFORMATIONS GENERALES SUR LE FONDS PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND

#### 5.1 Destination du produit de l'émission

Le montant du produit de l'émission sera destiné principalement à :

- L'acquisition de nouveaux bâtiments, si l'opportunité se présente.
- Des investissements dans les immeubles à potentiel d'augmentation de l'état locatif, notamment des surélévations et des constructions.

#### 5.2 Marché immobilier cible

- Le fonds investit majoritairement dans les immeubles résidentiels en Suisse Romande, notamment autour du Lac Léman.
- Le fonds recherche des immeubles ayant un rendement stable et/ou un potentiel de développement.
- Le fonds investit régulièrement pour maintenir le parc immobilier dans un bon état général d'entretien.

#### 5.3 PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND

Au terme du bouclage semestriel au 30 juin 2024, le fonds PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND peut présenter les résultats suivants :

Fortune nette totale au	351'897'442.41
Fortune brute totale au	494'889'464.91
VNI par part au	134.82
Rendement (dividende) distribué de l'exercice	2.32% (31.12.2023)
Distribution gain en capital	0.00 (31.12.2023)
TER (GAV)	0.77%
TER (MV)	1.15%
Rendement des fonds propres ("Return on Equity" - ROE)	1.10%
Nombre d'immeubles	35
Quote-part de perte sur loyer (perte de produit)	1.52%
Taux d'endettement	25.87%
Rendement de placement	1.13%
Valeur fiscale d'une part (31.12.2023)	2.32

#### 5.4 Évolution de la distribution durant les trois dernières années

31.12.2021	CHF 3.10
31.12.2022	CHF 3.30
31.12.2023	CHF 3.00

## 5.5 Évolution de la VNI durant les trois dernières années

31.12.2021	CHF 137.05
31.12.2022	CHF 138.90
31.12.2023	CHF 136.32

## 5.6 Modifications de capital durant les trois dernières années

31.12.2021	2'610'132 parts en circulation
31.12.2022	2'610'132 parts en circulation
31.12.2023	2'610'132 parts en circulation

## 5.7 Modifications de portefeuille depuis la dernière clôture d'exercice

Aucune transaction n'a eu lieu depuis le dernier bouclage semestriel au 30 juin 2024.

## 5.8 Perspectives du Fonds PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND

Le fonds Procimmo Residential Lemanic Fund va poursuivre les investissements planifiés dans le portefeuille existant avec pour objectif la valorisation des bâtiments avec des rénovations. L'objectif est de faire croître l'état locatif et d'améliorer la signature énergétique des bâtiments tout en augmentant la valeur intrinsèque des bâtiments.

Le fonds vise une stratégie d'endettement à terme inférieure à 27-28%.

Le fonds continue à analyser le marché pour des acquisitions pour autant qu'elles rentrent dans sa stratégie.

## 6. AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES

**Le présent prospectus d'émission contient (dès la page 9) le Contrat de fonds intégré (en français).**

Le rapport semestriel au 30 juin 2024 fait partie intégrante du présent prospectus. Il peut être obtenu gratuitement auprès de la direction de fonds (voir ci-après sous chiffre 7). Les performances antérieures ne garantissent pas une évolution actuelle ou future.

## 7. CONTACTS

### Direction de fonds

<b>Adresse postale :</b>	Solutions & Funds SA, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges
<b>Téléphone :</b>	+41 (0) 22 365 20 98
<b>Email :</b>	<a href="mailto:david.kral@solutionsandfunds.ch">david.kral@solutionsandfunds.ch</a>
<b>Internet :</b>	<a href="http://www.solutionsandfunds.ch">www.solutionsandfunds.ch</a>

### Banque dépositaire

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

## **8. RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS**

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

Morges, le 2 septembre 2024

La direction de fonds  
**SOLUTIONS & FUNDS SA**

La Banque dépositaire  
**BANQUE CANTONALE VAUDOISE**



## PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND

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

Prospectus avec contrat de fonds intégré

JUIN 2024

### **Direction**

Solutions & Funds SA  
Promenade de la 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

<b>1<sup>ÈRE</sup> PARTIE : PROSPECTUS</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Informations concernant le fonds immobilier</b> .....	<b>4</b>
<b>1.1. Fondation du fonds immobilier en Suisse</b> .....	<b>4</b>
<b>1.2. Durée</b> .....	<b>4</b>
<b>1.3. Prescriptions fiscales applicables concernant le fonds immobilier</b> .....	<b>4</b>
<b>1.4. Exercice comptable</b> .....	<b>5</b>
<b>1.5. Société d'audit</b> .....	<b>5</b>
<b>1.6. Parts</b> .....	<b>5</b>
<b>1.7. Cotation et négoce</b> .....	<b>5</b>
<b>1.8. Conditions d'émission et de rachat des parts du fonds et négoce</b> .....	<b>6</b>
<b>1.9. Affectation des résultats</b> .....	<b>6</b>
<b>1.10. Objectifs et politique d'investissement du fonds immobilier</b> .....	<b>7</b>
<b>1.11. Valeur nette d'inventaire</b> .....	<b>10</b>
<b>1.12. Rémunérations et frais accessoires</b> .....	<b>10</b>
<b>1.13. Consultation des rapports</b> .....	<b>12</b>
<b>1.14. Forme juridique</b> .....	<b>12</b>
<b>1.15. Les risques essentiels</b> .....	<b>12</b>
<b>2. Informations concernant la direction de fonds</b> .....	<b>14</b>
<b>2.1. Indications générales sur la direction</b> .....	<b>14</b>
<b>2.2. Autres indications sur la direction</b> .....	<b>14</b>
<b>2.3. Gestion et administration</b> .....	<b>15</b>
<b>2.4. Capital souscrit et libéré</b> .....	<b>15</b>
<b>2.5. Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier</b> .....	<b>15</b>
<b>3. Informations sur la banque dépositaire</b> .....	<b>16</b>
<b>3.1. Indications générales sur la banque dépositaire</b> .....	<b>16</b>
<b>3.2. Autres indications sur la banque dépositaire</b> .....	<b>16</b>
<b>4. Informations concernant les tiers</b> .....	<b>17</b>
<b>4.1. Service de paiement</b> .....	<b>17</b>
<b>4.2. Distributeurs</b> .....	<b>17</b>
<b>4.3. Délégation de décisions de placement et d'autres tâches partielles</b> .....	<b>17</b>
<b>4.4. Experts chargés des estimations</b> .....	<b>17</b>
<b>5. Autres informations</b> .....	<b>18</b>
<b>5.1. Remarques utiles</b> .....	<b>18</b>
<b>5.2. Publications du fonds immobilier</b> .....	<b>18</b>
<b>5.3. Assurances des immeubles</b> .....	<b>18</b>

5.4.	<b>Restrictions de vente</b> .....	18
6.	<b>Autres informations sur les placements</b> .....	19
6.1.	<b>Résultats totaux passés</b> .....	19
6.2.	<b>Profil de l'investisseur classique</b> .....	19
	I Bases	20
II	<b>Droits et obligations des parties contractantes</b> .....	20
III	<b>Directives régissant la politique de placement</b> .....	25
A	<b>Principes de placement</b> .....	25
B	<b>Techniques et instruments de placement</b> .....	27
C	<b>Restrictions de placement</b> .....	29
IV	<b>Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat de parts et experts chargés des estimations</b> .....	30
V	<b>Rémunérations et frais accessoires</b> .....	32
VI	<b>Reddition des comptes et audit</b> .....	35
VII	<b>Utilisation du résultat et distributions</b> .....	35
VIII	<b>Publications du fonds immobilier</b> .....	36
IX	<b>Restructuration et dissolution</b> .....	36

---

**1<sup>ERE</sup> 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, 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 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 23 octobre 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 anticipé prélevé sur les revenus domestiques dans le fonds immobilier peut être demandé par la direction de fonds.

Les distributions de revenus du fonds immobilier (aux investisseurs domiciliés en Suisse et à l'étranger) sont soumises à l'impôt anticipé fédéral (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. 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 expressément réservées.

**L'imposition et les autres répercussions fiscales pour l'investisseur en cas de détention, achat ou vente de parts de fonds ou de parts à des compartiments 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 de placement 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 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.

#### **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**

Le fonds immobilier est coté auprès de la Swiss Exchange (SIX). La valeur initiale d'une part est de CHF 100.00.

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

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 SA 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 contrat de fonds de placement, § 17 ch. 2). 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 un délai de trois mois suite à la clôture de l'exercice comptable (voir contrat de fonds de placement, § 5 ch. 5).

La valeur nette 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 le jour d'évaluation, majorée de la commission d'émission. Le montant de la commission d'émission figure sous ch. 1.12.4 ci-après.

Le prix de rachat correspond à la valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation moins la commission de rachat. Le montant de la commission de rachat figure sous ch. 1.12.4 ci-après.

Les frais accessoires pour l'achat et la vente de 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 traitement en bourse des parts.

### **1.9. Affectation des résultats**

*Affectation des résultats*

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

## 1.10. Objectifs et politique d'investissement du fonds immobilier

### 1.10.1. Objectifs d'investissement

L'objectif de placement de PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC 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. Au moins deux tiers des placements sont réalisés sur l'arc lémanique (cantons de Genève, Vaud, Valais). Dans ce cadre, la direction de fonds veille à ce que deux tiers au minimum de la valeur totale des immeubles du fonds soient investis dans des immeubles d'habitation ou des immeubles à usage mixte dans laquelle la partie habitation est prépondérante.

Le fonds peut également être investi, à hauteur d'un tiers au maximum dans des immeubles à caractère commercial exclusif ou prépondérant, des propriétés par étage, des terrains à bâtir et des immeubles en construction, des immeubles en droit de superficie et autres tels que listé dans le contrat de fonds.

#### **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.

Les immeubles présentent des caractéristiques énergétiques différentes en fonction de leurs structure et date de construction. La stratégie définie consiste à optimiser systématiquement et progressivement les immeubles en termes d'efficacité énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre pendant la durée de leur détention par le fonds. Concrètement, cela se traduit par des actions visant à réduire la consommation d'énergie, à décarbonner les principales sources d'énergie, à optimiser la consommation d'eau, à développer la densité, à réduire les déchets ainsi qu'à viser des standards reconnus lors de la construction d'immeubles neufs.

Afin de déterminer les mesures à prendre pour chaque bien immobilier, le gestionnaire effectue, tant lors du processus d'acquisition des immeubles que dans la gestion des immeubles existants, une analyse des aspects durables de l'immeuble. Il élabore un plan d'action qui définit le potentiel d'amélioration exploitable et devant être mis en œuvre pendant la durée de vie de l'immeuble.

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

- Remplacement graduel des chaufferies par des modèles plus efficaces ou raccordement des bâtiments au chauffage urbain
- Installation graduelle des panneaux photovoltaïques
- Recherche et analyse des différentes énergies renouvelables afin d'investir dans des mesures permettant une réduction énergétique et surtout la poursuite de la stratégie 2050 définie par le Conseil fédéral.

Dans les projets de construction, des mesures sont prises en identifiant des possibilités d'optimisation grâce à la saisie et à l'analyse de la consommation énergétique, d'autres mesures d'optimisation sont prises en coopération avec les gérances immobilières compétentes.

Le gestionnaire évalue le résultat des actions menées et les progrès dans la réalisation des mesures fixées dans la politique de développement durable grâce aux outils suivants :

- Audit énergétique : Un prestataire externe indépendant fournit, par immeuble et de manière agrégée pour l'ensemble du portefeuille, un rapport incluant une analyse des données ainsi que des recommandations d'amélioration. Les données quantifiables réelles sont notamment les suivantes :
  - Emission de CO<sub>2</sub> (kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>)
  - Indice de dépense de chaleur (IDC) (MJ/m<sup>2</sup>)
  - Consommation électrique des zones communes (kWh/m<sup>2</sup>)
  - Consommation d'eau (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>).
- Fiches immeubles : Des fiches par immeuble sont fournies par un prestataire externe indépendant. Elles donnent les informations relatives aux qualités énergétiques et potentiels d'amélioration, indice de dépense de chaleur, de consommation d'eau etc.
- Suivi des mesures : chaque année, le gestionnaire fait le suivi de toutes les mesures fixées dans la politique de durabilité du fonds grâce aux données collectées.

Les données collectées proviennent des régies mandatées pour la gestion des immeubles ainsi que d'autres prestataires externes indépendants soigneusement choisis. Les données de consommation sont saisies par les administrations communales ou cantonales. Un contrôle de vraisemblance est réalisé par les experts immobiliers, pour identifier les éventuelles erreurs.

Les indicateurs clés sont les suivants :

- Surface locative (m<sup>2</sup>)
- Emission (kg CO<sub>2</sub> EQ)
- Consommation d'eau (m<sup>3</sup>)
- Sources d'énergie pour la chaleur dans le fonds
- Consommation d'énergie : électricité, chaleur (MWH)
- Surface de référence énergétique (m<sup>2</sup>)
- Intensité énergétique (KWH/m<sup>2</sup>)
- Intensité des émissions (kg CO<sub>2</sub> EQ/m<sup>2</sup>)

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

Emissions de CO2 (kg d'éq. CO2/m2 de SRE*/an)	-40%d'ici 2030 (par rapport à 2020)***
Indice de dépense de chaleur (MJ/m2)	
Consommation électrique (kWh**/m2 de SRE/an)	
Consommation d'eau (m3/m2)	
Proportion d'énergies renouvelables dans le portefeuille (part du portefeuille en %)	
Pourcentage d'immeubles équipés de panneaux solaires photovoltaïques	
Données sur le taux de couverture	100% d'ici 2030***

\* SRE = Surface de référence énergétique

\*\* kWh = Kilowattheure

\*\*\* Pour les transactions à court terme, cela peut aboutir à des baisses de jusqu'à 5%.

Une intensité d'émission est calculée pour chaque immeuble et pour le portefeuille global à l'aide des données de consommation tenant compte de la source énergétique. La méthodologie suit le « Greenhouse Gas Protocol » ; il s'agit de la norme la plus utilisée à l'échelle mondiale pour mesurer et gérer les émissions de gaz à effet de serre. Le protocole GHG permet de comptabiliser et de standardiser la mesure pour le système de rapport ([www.ghgprotocol.org](http://www.ghgprotocol.org)).

Des indicateurs clés liés à la durabilité du portefeuille sont calculés une fois par an par le gestionnaire. 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 [www.procimmo.ch](http://www.procimmo.ch).

### 1.10.3. L'utilisation de dérivés

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

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 un 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.

### **1.11. 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 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 (calculée sur la fortune nette du fonds), versée trimestriellement	au maximum 1.20% 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 peuvent être payées à partir de la commission de gestion de la direction de fonds conformément au ch. 1.12.3 du prospectus.

Commission de la banque dépositaire (calculée sur la fortune nette du fonds), versée trimestriellement	au maximum 0.0525% 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.

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 au § 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<sub>REF</sub>) s'élevait à :

<u>Période</u>	<u>TER</u>
<u>Au 31.12.2021</u>	<u>0.86%</u>
<u>Au 31.12.2020</u>	<u>0.96%</u>
<u>Au 31.12.2019</u>	<u>0.90%</u>

**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 (§ 18 ch. 3 du contrat de fonds)

Supplément à la valeur d'inventaire	maximum 3.5 %
-------------------------------------	---------------

Déduction de la valeur d'inventaire	maximum 3.5 %
-------------------------------------	---------------

### **1.12.5. Accord de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements ») et commissions en nature (« soft commissions »)**

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

La direction de fonds n'a pas conclu d'accords 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 le 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 autonome 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 immobiliers sont les suivants :

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

A noter qu'une hausse du cours des parts ne préfigure pas une évolution similaire à l'avenir.

### 1.15.1 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, notamment, ses engagements dans le cadre des projets de construction et/ou rénovation ou des demandes de rachat des parts du fonds provenant des investisseurs.

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) mise en vente des immeubles ;
- 4) réalisation d'augmentation de capital ; et
- 5) 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 stressées. 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.

### 1.15.2 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 tant dans le processus d'acquisition des immeubles que 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.

De plus, 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.) ;
- 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](http://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. 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 des 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 concernant la banque dépositaire**

#### **3.1. Indications générales sur la banque dépositaire**

La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise (ci-après la BCV). La banque a été constituée par décret du Grand Conseil vaudois le 19 décembre 1845 ; sa durée est illimitée. La BCV est une société anonyme de droit public. Son siège social et sa Direction générale sont à la place St-François 14, 1001 Lausanne en Suisse. Elle peut avoir des filiales, succursales, des agences et des représentations.

La BCV se trouve à la tête d'un groupe bancaire et financier. Ce groupe comprend une banque privée spécialisée dans la gestion de fortune, ainsi que trois sociétés de direction de fonds de placement. La Banque dispose d'une succursale à Guernesey (Banque Cantonale Vaudoise Guernesey Branch) qui exerce ses activités dans les domaines des produits structurés. Les fonds propres s'élèvent à 3'855 millions le 31.12.2023.

#### **3.2. Autres indications sur la banque dépositaire**

Plus de 175 ans d'expérience, près de 2 000 collaborateurs, 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 et 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 de l'accord intergouvernemental (Reporting Model 2 FFI) au sens des sections 1471-1474 du US Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, y compris les décrets y relatifs, « FATCA »).

#### **4. Informations concernant les tiers**

##### **4.1. 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. Les modalités précises d'exécution du mandat sont réglées par un contrat de gestion entre PROCIMMO SA et Solutions & Funds SA.

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 :

- Agence Immobilière Martin Bagnoud, successeur Hoirie Jean-Jacques Bagnoud SA, Sierre
- Bernard Nicod SA, Lausanne
- Bory & Cie Agence Immobilière SA, Genève
- PRIVERA AG, Gümligen
- Wincasa AG, Winterthur

Le gestionnaire se réserve la possibilité de confier la gérance d'immeubles à d'autres régies présentant également toutes les qualités requises.

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

##### **4.4. Experts chargés des estimations**

La direction de fonds a mandaté les établissements suivants, avec l'autorisation de l'autorité de surveillance, en tant qu'experts chargés des estimations :

- Jones Lang LaSalle (Geneva) SA, à Genève
- Wüest Partner AG, à Zürich et à Genève

Les établissements disposent d'une longue expérience dans les estimations immobilières pour des fonds de placement immobiliers de droit suisse. Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans des mandats conclus entre Solutions & Funds SA et les experts chargés des estimations.

Les responsables principaux suivants ont été mandatés au sein de Jones Lang LaSalle (Geneva) SA :

- M. Daniel Schneider et Mme Olivia Siger

Les responsables principaux suivants ont été mandatés au sein de Wüest Partner AG à Zurich et à Genève :

- M. Vincent Clapasson et M. Julien Tobler

## 5. Autres informations

### 5.1. Remarques utiles

*Numéro de valeur* 10.700.655

*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](http://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](http://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](http://www.swissfunddata.ch)), ainsi qu'éventuellement dans d'autres journaux 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 occasionnés 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 31.12.2021	CHF	15'335'322.49
Au 31.12.2020	CHF	14'939'880.47
Au 31.12.2019	CHF	14'315'924.82

### **6.2. Profil de l'investisseur classique**

Le fonds convient aux investisseurs qui disposent d'un horizon de placement à moyen ou long terme désirant participer au marché immobilier en Suisse. Les investisseurs doivent présenter une propension au risque et une capacité de risque en adéquation avec un investissement immobilier sans toutefois détenir directement des avoirs immobiliers en direct et bénéficiant d'une répartition des risques sur plusieurs immeubles.

## **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 imputés à l'investisseur et au fonds immobilier et l'utilisation du résultat sont précisées en détail dans le contrat de fonds.

---

## 2<sup>EME</sup> 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 PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC 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 du fonds 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 du 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 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.
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 § 27).
5. La direction de fonds peut regrouper le fonds immobilier avec d'autres fonds immobiliers selon les dispositions du § 24, le transformer dans une autre forme juridique de placement collectif de capitaux selon les dispositions du § 25 ou le dissoudre selon les dispositions du § 26.
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 de 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 explications 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 des 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 dans le 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 du fonds, et/ou à la banque dépositaire et à leurs mandataires qu'ils remplissent ou remplissent toujours les conditions légales ou contractuelles 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 § 27.
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. Au moins deux tiers des placements sont réalisés sur l'arc lémanique (cantons de Genève, Vaud, Valais). Dans ce cadre, la direction de fonds veille à ce que deux tiers au minimum de la valeur totale des immeubles du fonds soient investis dans des immeubles d'habitation ou des immeubles à usage mixte dans laquelle la partie habitation est prépondérante. Le fonds détient principalement des immeubles en propriété directe.
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 les constructions et les servitudes de superficie). La copropriété d'immeubles est autorisée pour autant que la direction de fonds soit en mesure d'exercer une influence dominante, c'est-à-dire qu'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 de sociétés ou de 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 la gestion des immeubles. 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 tout au long du processus décisionnel conformément à l'approche d'intégration mentionnée au ch. 1.10.2 du prospectus.
7. Les immeubles présentent des caractéristiques énergétiques différentes en fonction de leurs structure et date de construction. La stratégie définie par le fonds immobilier consiste à optimiser systématiquement et progressivement les immeubles en termes d'efficacité énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre pendant la durée de leur détention. Concrètement, cela se traduit par des actions visant à réduire la consommation d'énergie, décarbonner les principales sources d'énergie, optimiser la consommation d'eau, développer la densité et réduire les déchets ainsi que viser des standards reconnus lors de la construction d'immeubles neufs.

## **§ 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 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.
  - c) les dérivés réduisant l'engagement doivent être couverts en permanence par les sous-jacents correspondants sous réserve des lettres b et d.
  - d) 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.
  - e) la direction de 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.
  - f) un dérivé diminuant l'engagement peut être pondéré avec le delta lors du calcul des sous-jacents correspondants.
4. 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).
5. 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 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.
6. 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.

7. 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 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 § 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 date de moins 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 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 en banque 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 § 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 figure dans le prospectus et la feuille d'information de base. Lors de l'émission et du rachat de parts, une commission d'émission selon § 18 peut de plus être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat selon § 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% au maximum de la valeur nette d'inventaire.  
Le taux maximal applicable en vigueur figure dans le 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 et à l'étranger, représentant conjointement 5% au maximum de la valeur nette d'inventaire, peut être débitée à l'investisseur.  
  
Le taux maximal applicable en vigueur figure dans les 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 la distribution du fonds immobilier, la direction de fonds facture au fonds immobilier une commission annuelle maximale de 1.20% de la fortune 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 la 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 0.0525% 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 la banque dépositaire est publié 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 de liquidation en cas de dissolution, la direction de fonds impute une commission de 0.50% sur toutes les sommes distribuées aux porteurs de parts.

- 
5. 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.
  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 de placement :
    - 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 du fonds immobilier ;
    - 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 regroupement 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 de fonds, 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 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 usuelles 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 initial 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 de 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 3% 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 de fonds a droit en vertu du § 19.

12. La direction de fonds et ses mandataires peuvent payer des rétrocessions pour indemniser l'activité de distribution de parts de fonds conformément aux dispositions du prospectus. Ils n'accordent aucun rabais pour réduire les commissions et coûts à la charge des 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<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.
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**

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 (AMAS) qui leur sont éventuellement applicables. Un rapport succinct de la société d'audit sur les comptes annuels publiés paraît dans le rapport annuel.

## **VII Utilisation du résultat et distributions**

### **§ 22**

1. Le bénéfice net 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 de 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 le 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.

- f) 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 de 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 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 déduits 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 reprenneur 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 § 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 dernière publication ou la 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 reprenneur 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 éventuel 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 dissous 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****§ 26**

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****§ 27**

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 4 décembre 2023.
4. Le présent contrat de fonds de placement remplace le contrat de fonds de placement du 26 mai 2023.
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 de fonds**

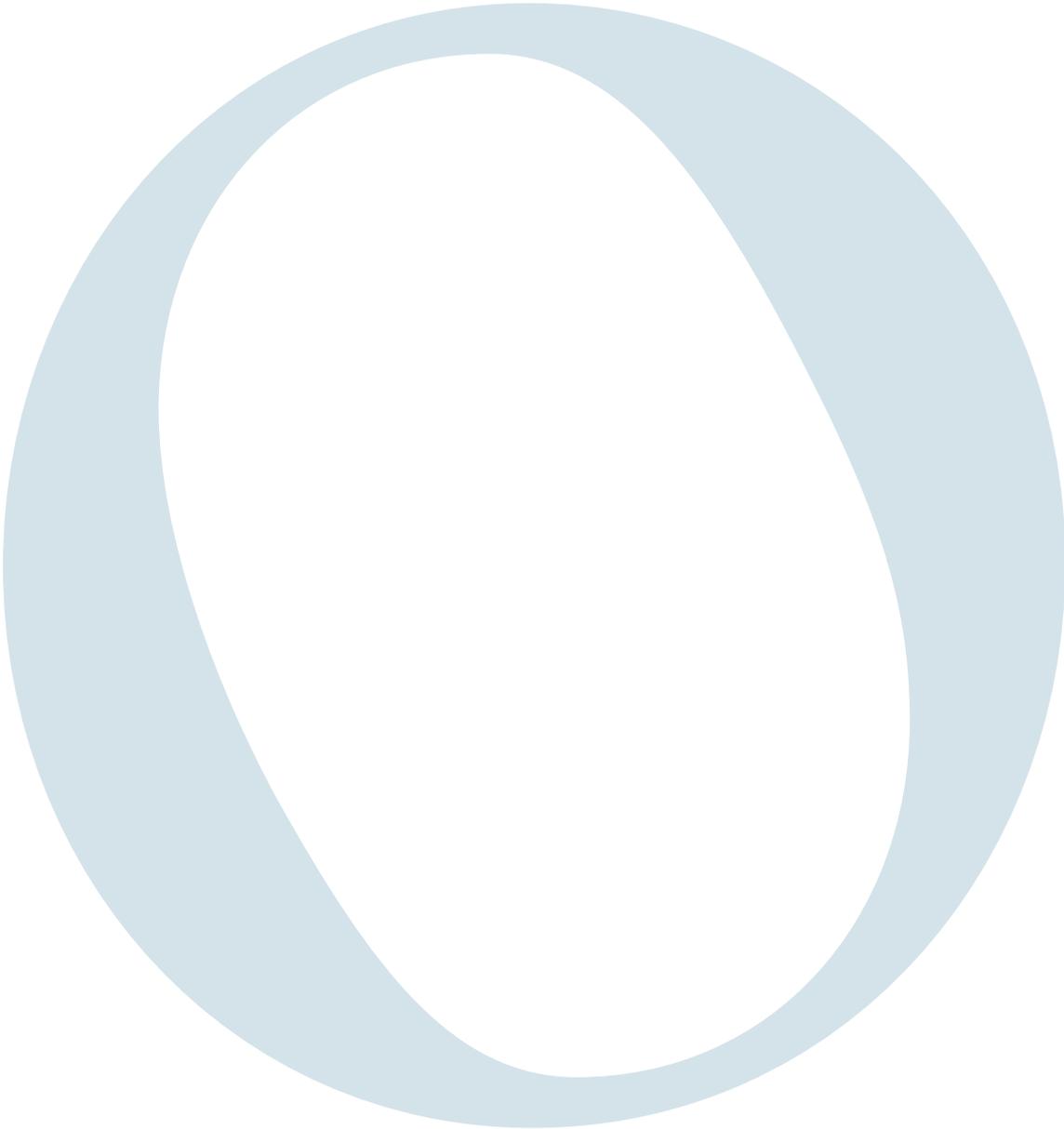
**Solutions & Funds SA**

**La banque dépositaire**

**Banque Cantonale Vaudoise**

**2024 PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND**

RAPPORT SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2024



## PORTRAIT DU FONDS

**Procimmo Residential Lemanic Fund (PRLF)** est un fonds de placement de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).

Solutions & Funds SA assume la direction de fonds depuis le 23 octobre 2009, après approbation délivrée par l’Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA.

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

## GESTION ET ORGANES

### Direction de fonds

### Solutions & Funds SA

Promenade de Castellane 4  
1110 Morges

### Banque dépositaire

### Banque Cantonale Vaudoise

Place St François 14  
1001 Lausanne

### Gestionnaire

### PROCIMMO SA

Rue de Lausanne 64  
1020 Renens

### Fund Manager

Richard DAHDAH

### Société d'audit

### PricewaterhouseCoopers SA

Avenue Giuseppe-Motta 50  
1211 Genève 2

### Experts chargés des estimations

#### Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

Olivia Siger  
Daniel Schneider

Genève

#### Wüest Partner AG

Vincent Clapasson  
Peter Stolz

Zürich et Genève

### Délégation d'autres tâches partielles

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

- Agence Immobilière Martin Bagnoud, successeur Hoirie Jean-Jacques Bagnoud SA, Sierre
- Bernard Nicod SA, Lausanne
- Bory & Cie Agence immobilière SA, Genève
- Privera AG, Gümliigen
- Wincasa AG, Winterhur (dès le 01.01.2024)

Les tâches de mise en valeur, de construction, de rénovation ou de transformation sont déléguées par la direction à des sociétés 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, les compétences et les rémunérations sont fixées dans le cadre de contrats conclus en principe entre le gestionnaire et les sociétés délégataires.

Des tâches partielles liées à l'achat/vente d'immeubles ont été déléguées à SEG Solutions SA.

## RAPPORT DE GESTION DE PROCIMMO SA AU 30.06.2024

**Le fonds de placement « Procimmo Residential Lemanic Fund » clôture son premier semestre 2024 avec des résultats stables par rapport à l'année passée. Ayant repositionné avec succès le portefeuille sur les immeubles en phase avec sa stratégie, le gestionnaire adopte désormais une approche axée sur la croissance via de potentielles acquisitions et des développements.**

### Rapport financier

Le fonds « Procimmo Residential Lemanic Fund » a complété avec succès sa stratégie de repositionnement du portefeuille en vendant sept actifs au cours de l'année passée. Ces immeubles non stratégiques offraient des rendements faibles, une localisation géographique non stratégique ou une composante commerciale vacante importante.

Ces ventes ont ainsi permis de renforcer les qualités intrinsèques du fonds. Ainsi, la localisation des actifs s'améliore, avec désormais 75% des investissements situés à Lausanne et Genève. Aussi, le rendement brut réel du fonds, à périmètre constant, augmente de 10 points de base. De plus, cette stratégie contribue à une réduction importante du taux d'endettement du fonds qui atteint 25.87% au 30 juin 2024 contre 31.83% l'année précédente. Enfin, ces ventes contribuent à la baisse significative du taux de vacance qui passe de 2.37% au 30 juin 2023 à 1.52% pour la période en cours.

Durant le premier semestre 2024, les revenus enregistrent une baisse de 4.95% par rapport au 30 juin 2023 (CHF 10.9 millions contre CHF 11.4 millions). Cette diminution est principalement liée à la vente des sept actifs, réalisée entre juin 2023 et février 2024. En parallèle, les charges s'élèvent à CHF 6.9 millions au 30 juin 2024, contre CHF 7.5 millions au 30 juin 2023, soit une diminution de 8.4%. Cette baisse, découle également de la réduction des charges d'exploitation liées aux actifs vendus, mais aussi de la forte baisse des charges d'intérêts hypothécaires (-8.6% par rapport au 30 juin 2023) en lien principalement avec la baisse du taux d'endettement.

Par conséquent, le gestionnaire a su minimiser l'impact de la baisse des revenus grâce à un contrôle rigoureux des coûts d'exploitation et à une gestion optimale des charges courantes du fonds. Ainsi, le résultat net reste stable à CHF 4.0 millions (CHF 3.9 millions au 30 juin 2023), témoignant de la capacité du fonds à maintenir sa performance dans un contexte d'évolution de son portefeuille.

La valeur des immeubles affiche une baisse de CHF 52.7 millions par rapport au 30 juin 2023 (-9.8%), principalement en raison de la vente des actifs dont la valeur vénale s'élevait à CHF 50.9 millions au 30 juin 2023. À périmètre constant, les valeurs ont diminué de seulement 0.6% par rapport au 30 juin 2023, cette baisse s'explique par la décompression des taux d'actualisation observée au second semestre 2023.

Enfin, le rendement de placement diminue sensiblement et s'établit à 1.13% contre 1.56% au 30 juin 2023, tandis que le TER demeure relativement stable à 0.77% contre 0.75% au 30 juin 2023.

## **Retour sur le semestre écoulé**

Comme indiqué précédemment, le semestre écoulé marque la réussite de la stratégie de rotation des immeubles du fonds. En effet, l'ensemble des immeubles identifiés comme non stratégiques par le gestionnaire ont été vendus entre 2023 et 2024. Au total, sept immeubles ont fait l'objet d'un arbitrage et ont été cédés pour un montant total de CHF 53.6 millions.

Par ailleurs, l'effort porté par le gestionnaire sur la valorisation du parc immobilier existant a abouti à l'obtention de deux permis de construire. À savoir, un permis de démolition et reconstruction entrée en force pour l'immeuble sis Chemin des Sauges 32-34-36 à Lausanne (VD), et un permis de construire, dont la mise à l'enquête est en cours, pour la surélévation et la rénovation énergétique de l'immeuble sis Chemin du-Roveray 14 à Genève (GE). Ces projets prometteurs devraient non seulement accroître la valeur vénale des immeubles, mais également augmenter les revenus locatifs du fonds tout en améliorant significativement les performances énergétiques du portefeuille.

Dans la continuité des investissements à création de valeur, les travaux de changement d'affectation de l'ensemble des surfaces commerciales (hors arcade) de l'immeuble sis rue de Berne 39 à Genève (GE) ont été achevés. Cette transformation a permis de repositionner l'actif en augmentant sa quote-part résidentielle de 36% à 68%, réduisant ainsi les risques liés à la typologie commerciale. Ce changement d'affectation a entraîné une augmentation de la valeur de CHF 890'000.-, qui devrait encore croître après l'achèvement de la deuxième phase des travaux visant à installer une production de chauffage centralisé.

Enfin, les investissements réalisés, courant 2022 et 2023, dans des solutions d'optimisation énergétique, montrent des résultats probants. L'analyse des données de la dernière période de chauffe révèle une première économie d'énergie moyenne de 9% sur les bâtiments dotés de ces installations (déployées sur plus de 60% du parc). Cette réduction de la consommation énergétique entraîne une diminution des émissions de carbone des bâtiments et procure un avantage concurrentiel sur le marché locatif grâce à une baisse des charges de chauffage.

## **Perspective second semestre**

Durant le second semestre, le gestionnaire continuera à concentrer ses efforts sur les deux projets de développement mentionnés plus haut, dans l'optique de débiter les travaux de construction en 2025. En parallèle, il poursuivra ses initiatives en matière de rénovation énergétique du parc immobilier existant, en continuant d'avancer sur l'installation de production de chauffages à énergie renouvelable, tels que des pompes à chaleur et des raccordements aux réseaux de chauffage à distance, ainsi que sur l'étude de faisabilité pour la rénovation complète de l'immeuble sis rue du Bois-Noir 15 - 23 à La Chaux-de-Fonds (NE).

La récente vente de certains immeubles ayant permis de réduire de manière significative le taux de vacance, le gestionnaire veillera à maintenir ce taux en dessous de 2%, grâce à une stratégie de commercialisation proactive, visant à pérenniser l'état locatif du portefeuille.

Enfin, après la phase de rotation, le fonds se lance dans une démarche de croissance, tout en maintenant un taux d'endettement maîtrisé. Ainsi, le gestionnaire souhaite procéder à une augmentation de capital d'environ CHF 30 millions en septembre 2024 afin de profiter d'opportunités sur le marché des transactions ainsi que lancer une partie des projets de développements identifiés. Pour rappel, le fonds possède un potentiel d'environ CHF 120 millions de développements sur différents immeubles, notamment à Genève et Lausanne, qui contribueront à améliorer la rentabilité du fonds une fois réalisés.

## CHIFFRES-CLÉS

		30.06.2024	30.06.2023
Fortune totale	CHF	494'889'464.91	546'226'852.97
Fortune nette	CHF	351'897'442.41	359'446'019.58
Valeur vénale des immeubles terminés	CHF	485'522'716.00	538'217'720.00

### Informations des années précédentes

	Parts en circulation	Fortune nette du fonds	Valeur nette d'inventaire d'une part	Distribution du gain en capital par part	Distribution du revenu net par part	Distribution totale
30.06.2022	2'610'132	CHF 356'429'318.57	CHF 136.55	N/A	N/A	N/A
30.06.2023	2'610'132	CHF 359'446'019.58	CHF 137.71	N/A	N/A	N/A
30.06.2024	2'610'132	CHF 351'897'442.41	CHF 134.82	N/A	N/A	N/A

### Indices calculés selon la directive AMAS

	30.06.2024	30.06.2023
Taux de perte sur loyer <sup>1</sup>	1.52%	2.37%
Coefficient d'endettement	25.87%	31.83%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	64.16%	66.63% <sup>2</sup>
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV) <sup>2</sup>	0.77%	0.75%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV) <sup>2</sup>	1.15%	1.14%
Rendement des fonds propres (ROE) <sup>3</sup>	1.10%	3.26% <sup>2</sup>
Rendement du capital investi (ROIC) <sup>2</sup>	0.58%	2.58%
Rendement sur distribution	N/A	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio	7.55%	-11.41%
Rendement de placement <sup>3</sup>	1.13%	1.56%

### Performance Procimmo Residential Lemanic Fund

	Depuis la création du fonds	30 juin 2024 <sup>3</sup>	30 juin 2023 <sup>3</sup>
Procimmo Residential Lemanic Fund	92.47%	14.26%	-11.91%
SXI Real Estate® Funds TR	100.55%	4.93%	-0.40%

<sup>1</sup> Ce taux exclut les vacants pour travaux.

<sup>2</sup> Calculés sur 12 mois.

<sup>3</sup> Calculés sur la période sous revue.

Les références aux performances et aux rendements passés ne sauraient être un indicateur de performance et de rendement courants ou futurs. Les données de performance et de rendement ne tiennent pas compte des commissions et frais qui peuvent être perçus lors de la souscription et du rachat de parts et sont calculées en considérant que le dividende brut payé a été immédiatement réinvesti dans le fonds.

## COMPTE DE FORTUNE

	30.06.2024 CHF	30.06.2023 CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	1'482'275.44	1'616'815.08
Immeubles, divisés en :		
- Immeubles d'habitation	284'890'000.00	287'105'000.00
- Immeubles à usage commercial	109'805'716.00	127'572'720.00
- Immeubles à usage mixte	90'827'000.00	123'540'000.00
<b>Total des immeubles</b>	<b>485'522'716.00</b>	<b>538'217'720.00</b>
Autres actifs	7'884'473.47	6'392'317.89
<b>Fortune totale du fonds, dont à déduire</b>	<b>494'889'464.91</b>	<b>546'226'852.97</b>
Engagements à court terme, divisés selon :		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	30'460'000.00	82'702'000.00
- Autres engagements à court terme	7'291'317.02	6'123'462.39
Engagements à long terme, divisés selon :		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	95'140'000.00	88'593'000.00
<b>Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>361'998'147.89</b>	<b>368'808'390.58</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-10'100'705.48	-9'362'371.00
<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>351'897'442.41</b>	<b>359'446'019.58</b>
<b>Variation de la fortune nette du fonds</b>	<b>01.01.2024 30.06.2024 CHF</b>	<b>01.01.2023 30.06.2023 CHF</b>
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	355'823'916.09	362'539'650.07
Distribution	-7'830'396.00	-8'613'435.60
Résultat total	3'903'922.32	5'519'805.11
<b>Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice</b>	<b>351'897'442.41</b>	<b>359'446'019.58</b>
<b>Nombre de parts en circulation</b>	<b>01.01.2024 30.06.2024</b>	<b>01.01.2023 30.06.2023</b>
Situation au début de l'exercice	2'610'132	2'610'132
<b>Situation à la fin de l'exercice</b>	<b>2'610'132</b>	<b>2'610'132</b>
<b>Valeur nette d'inventaire par part</b>	<b>134.82</b>	<b>137.71</b>

# COMPTE DE RÉSULTAT

	01.01.2024 30.06.2024 CHF	01.01.2023 30.06.2023 CHF
<b>Revenus</b>		
Produits des avoirs postaux et bancaires	2'524.35	0.00
Loyers (rendements bruts)	10'555'005.26	11'034'347.45
Intérêts intercalaires portés à l'actif	46'315.25	173'859.24
Autres revenus	248'552.80	209'106.35
<b>Total des revenus, dont à déduire :</b>	<b>10'852'397.66</b>	<b>11'417'313.04</b>
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	1'185'433.34	1'297'243.94
Entretien et réparations	709'264.55	1'186'245.29
Administration des immeubles, divisés en :		
- Frais liés aux immeubles	1'111'088.46	1'446'908.80
- Impôts fonciers	470'537.00	247'500.00
- Frais d'administration	403'140.47	423'803.55
- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	38'974.49	33'035.00
Impôts revenus et fortune	1'342'466.00	1'373'950.50
Frais d'estimation et d'audit	73'747.27	53'650.00
Rémunérations réglementaires versées :		
- A la direction	1'323'277.11	1'257'359.24
- A la banque dépositaire	88'469.88	89'889.97
- A la banque dépositaire - Commissions sur distribution	19'575.99	43'067.18
Autres charges	112'381.30	56'078.01
<b>Total des charges</b>	<b>6'878'355.86</b>	<b>7'508'731.48</b>
<b>Résultat net</b>	<b>3'974'041.80</b>	<b>3'908'581.56</b>
Gains en capitaux réalisés y compris impôts sur le gain réalisé	460'420.92	0.00
Pertes en capitaux réalisées	583'481.24	0.00
<b>Résultat réalisé</b>	<b>3'850'981.48</b>	<b>3'908'581.56</b>
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	552'436.32	1'611'223.55
Impôts en cas de liquidation (variation)	-499'495.48	0.00
<b>Résultat total</b>	<b>3'903'922.32</b>	<b>5'519'805.11</b>

# INVENTAIRE DES IMMEUBLES

## Immeubles d'habitation

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés <sup>1</sup>	Total vacant <sup>2</sup>
		CHF	CHF	CHF	
<b>FR</b>	<b>Granges-Paccot</b>				
	Rue des Rosiers 8	10'826'359	9'960'000	212'134	1.56%
<b>GE</b>	<b>Carouge</b>				
	Rue de Lancy 6	4'489'030	7'360'000	136'033	0.00%
	<b>Chêne-Bourg</b>				
	Rue Peillonex 31-31A-33	36'909'775	44'220'000	657'558	7.81%
	<b>Genève</b>				
	Rue du Beulet 1A	6'815'519	9'030'000	175'108	1.98%
	<b>Meyrin</b>				
	Chemin de la Tour 4-6-8	9'212'340	12'800'000	287'529	0.58%
	<b>Onex</b>				
	Rue du Vieux-Moulin 7	10'463'794	13'230'000	273'371	0.00%
	<b>Thônex</b>				
	Chemin des Deux-Communes 15-17	13'272'502	15'020'000	315'924	1.52%
	Chemin des Deux-Communes 25-27-29	25'330'974	28'700'000	595'410	0.59%
	<b>Vernier</b>				
	Avenue Louis-Pictet 10-10B	20'855'768	30'890'000	640'348	0.00%
<b>NE</b>	<b>La Chaux-de-Fonds</b>				
	Rue du Bois-Noir 15-17-19-21-23	15'930'628	13'950'000	464'944	8.30%
<b>VD</b>	<b>Aigle</b>				
	Pré d'Emoz / Ch. de Bel-Horizon 1	10'181'734	11'540'000	292'141	0.60%
	<b>Crissier</b>				
	Rue des Alpes 59-63	29'825'755	37'470'000	717'780	0.30%
	<b>Lausanne</b>				
	Avenue de Sévery 2	7'817'182	7'876'000	186'165	0.00%
	Chemin du Levant 147	6'265'229	8'906'000	206'850	0.00%
	Chemin des Sauges 32-34-36	5'551'572	5'771'000	102'851	0.00%
	Route Aloys-Fauquez 36-38 / Ch. de la Motte 1	10'899'852	12'710'000	247'657	0.00%
	<b>St-Cergue</b>				
	Rue de la Gare 8	9'890'657	8'334'000	195'373	0.00%
	<b>Vevey</b>				
	Avenue de Gilamont 30-32	6'202'090	7'123'000	170'037	0.06%
<b>Totaux</b>		<b>240'740'760</b>	<b>284'890'000</b>	<b>5'877'213</b>	

**Immeubles à usage commercial**

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés <sup>1</sup>	Total vacant <sup>2</sup>
		CHF	CHF	CHF	
<b>GE</b>	<b>Genève</b>				
	Rue Du-Roveray 14	10'458'284	11'870'000	181'840	1.09%
	Rue de Hesse 1	6'433'881	6'840'000	140'694	0.00%
<b>VD</b>	<b>Gland</b>				
	Avenue du Mont-Blanc 31-33	19'925'353	20'650'000	598'514	2.37%
	<b>Lausanne</b>				
	Chemin du Trabandan 28	25'693'251	27'770'000	812'610	0.32%
	Rue Saint-Martin 9-11	20'010'738	23'470'000	624'591	1.02%
<b>VS</b>	<b>Sion</b>				
<sup>3</sup>	Rue du Scex	18'902'203	19'205'716	538'693	0.00%
<b>Totaux</b>		<b>101'423'710</b>	<b>109'805'716</b>	<b>2'896'942</b>	

**Immeubles à usage mixte**

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés <sup>1</sup>	Total vacant <sup>2</sup>
		CHF	CHF	CHF	
<b>GE</b>	<b>Genève</b>				
	Rue de Berne 29-29bis	11'642'874	12'420'000	211'870	0.00%
	Rue de Berne 33	9'040'031	8'187'000	143'827	0.00%
	Rue de Berne 35	4'462'076	5'200'000	107'149	0.00%
	Rue de Berne 37	6'770'530	6'187'000	94'686	9.72%
	Rue de Berne 39	9'605'611	9'640'000	174'585	1.27%
	Rue de Neuchâtel 4	4'698'163	5'710'000	72'650	0.00%
	Rue Ferrier 2-4	9'888'920	10'520'000	247'020	0.40%
	Rue Liotard 4	4'522'476	4'920'000	113'121	0.00%
	Rue Voltaire 11/ Rue du Vuache 1	10'066'478	12'230'000	247'788	0.40%
<b>VD</b>	<b>Bière</b>				
	Rue du Flon 1-3	10'383'275	10'230'000	234'177	0.69%
	<b>Cossonay</b>				
	Rue des Laurelles 6	4'575'894	5'583'000	121'577	1.62%
<b>Totaux</b>		<b>85'656'327</b>	<b>90'827'000</b>	<b>1'768'450</b>	

## Récapitulation

	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés <sup>1</sup>	Total vacant <sup>2</sup>
	CHF	CHF	CHF	
Immeubles d'habitation incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie	240'740'760	284'890'000	5'877'213	
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie	101'423'710	109'805'716	2'896'942	
Immeubles à usage mixte incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie	85'656'327	90'827'000	1'768'450	
<b>Totaux</b>	<b>427'820'797</b>	<b>485'522'716</b>	<b>10'542'605</b>	<b>1.52%</b>

<sup>1</sup> Du 01.01.2024 au 30.06.2024.

<sup>2</sup> Ce taux exclut les vacants pour travaux.

<sup>3</sup> Immeubles en PPE.

Les revenus bruts réalisés de CHF 10'542'605.- n'intègrent pas les immeubles "Rue Pestalozzi 10-12 Rue de Berne 15" à Morat, "Rue Saint-Laurent 15-17" à Genève, "Ruelle de la Vinaigrerie 3-5" à Genève, qui ne font plus partie du parc immobilier au 31.12.2023 ainsi que "Rue du Cendrier 22" à Genève et l'hôtel "Rue du Sex 2-4" à Sion qui ne font plus partie du parc immobilier au 30.06.2024. Les revenus bruts générés par ces immeubles s'élèvent à CHF 12'400.56. Il en résulte un montant total de CHF 10'555'005.26 de revenus bruts générés (référence au compte de résultat).

### Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs.

Aucun locataire ne représente plus de 5% des revenus locatifs.

Conformément à l'art. 84 al. 2 de l'OPC FINMA, les immeubles du fonds sont classés dans la catégorie d'évaluation des placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché.

## LISTE DES ACHATS ET DES VENTES

### Achats

Aucun achat sur la période sous revue.

### Ventes

Immeubles vendus

Canton	Localité	Adresse	Date <sup>1</sup>	Prix de vente CHF
GE	Genève	Rue du Cendrier 22	16.01.2024	14'956'634.00
VS	Sion	Rue du Scex 2-4	15.02.2024	5'100'000.00

<sup>1</sup> Date de transfert de propriété inscrite au Registre Foncier.

## DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 31.12.2023	Tiré	Remboursé	Capital au 30.06.2024
<b>Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)</b>						
2.00%	10.01.2023	31.12.2023	35'502'000	0	35'502'000	0
1.73%	01.01.2024	22.01.2024	0	14'000'000	14'000'000	0
1.73%	01.01.2024	26.02.2024	0	5'000'000	5'000'000	0
1.73%	01.01.2024	31.03.2024	0	16'502'000	16'502'000	0
1.72%	17.04.2024	28.06.2024	0	7'500'000	7'500'000	0
1.73%	01.04.2024	30.06.2024	0	16'502'000	16'502'000	0
1.72%	28.06.2024	30.06.2024	0	5'300'000	5'300'000	0
0.65%	31.07.2019	31.07.2024	6'500'000	0	0	6'500'000
1.51%	30.06.2024	30.09.2024	0	16'502'000	0	16'502'000
1.51%	30.06.2024	30.09.2024	0	5'300'000	0	5'300'000
0.81%	30.10.2019	30.10.2024	2'158'000	0	0	2'158'000
<b>1.28%<sup>1</sup></b>			<b>44'160'000</b>	<b>86'606'000</b>	<b>100'306'000</b>	<b>30'460'000</b>
<b>Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)</b>						
3.20%	31.03.2011	30.03.2026	12'000'000	0	0	12'000'000
2.52%	29.06.2012	30.06.2027	2'775'000	0	0	2'775'000
2.53%	29.06.2012	30.06.2027	750'000	0	30'000	720'000
1.82%	10.11.2023	31.10.2027	5'000'000	0	0	5'000'000
1.28%	28.06.2018	28.06.2028	9'800'000	0	0	9'800'000
0.63%	02.11.2021	02.11.2028	1'800'000	0	0	1'800'000
1.65%	09.09.2015	29.06.2029	9'280'000	0	80'000	9'200'000
<b>2.06%<sup>1</sup></b>			<b>41'405'000</b>	<b>0</b>	<b>110'000</b>	<b>41'295'000</b>
<b>Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)</b>						
1.72%	29.11.2023	29.11.2029	5'000'000	0	0	5'000'000
1.62%	01.12.2023	29.11.2030	5'500'000	0	0	5'500'000
1.73%	30.09.2011	31.07.2031	1'770'000	0	0	1'770'000
1.73%	01.06.2012	31.07.2031	4'725'000	0	0	4'725'000
1.73%	28.12.2011	31.07.2031	1'775'000	0	0	1'775'000
1.73%	01.08.2012	31.07.2031	7'175'000	0	0	7'175'000
1.73%	01.08.2012	31.07.2031	4'500'000	0	0	4'500'000
1.73%	01.10.2012	31.07.2031	950'000	0	50'000	900'000
2.15%	16.03.2023	15.06.2032	10'000'000	0	0	10'000'000
2.10%	17.03.2023	17.03.2033	5'000'000	0	0	5'000'000
2.16%	01.07.2023	29.06.2033	7'500'000	0	0	7'500'000
<b>1.89%<sup>1</sup></b>			<b>53'895'000</b>	<b>0</b>	<b>50'000</b>	<b>53'845'000</b>
<b>1.80%<sup>1</sup></b>		<b>4.37<sup>2</sup></b>	<b>139'460'000</b>	<b>86'606'000</b>	<b>100'466'000</b>	<b>125'600'000</b>

<sup>1</sup> Taux moyen pondéré.

<sup>2</sup> Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers (en année).

## INFORMATIONS SUR LE TAUX EFFECTIF DES RÉMUNÉRATIONS

### Rémunération à la direction de fonds

	Taux maximum	Taux effectif
Commission de gestion	1.20%	0.74%
Commission d'émission	5.00%	N/A
Commission de rachat	5.00%	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles	3.00%	2.03%
Commission de gestion des immeubles <sup>1</sup>	6.00%	3.82%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	3.00%	N/A

### Rémunération à la banque dépositaire

	Taux maximum	Taux effectif
Commission pour la conservation de la fortune du fonds, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	0.0525%	0.0500%
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs	0.50%	0.50%
Commission pour la garde des cédules hypothécaires non gagées (par cédule)	CHF 125.-	CHF 125.-

<sup>1</sup> La commission de gestion des immeubles est uniquement perçue par les régies immobilières

Montant total des engagements de paiements contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles.

Mandats de construction et investissements dans les immeubles

**CHF**  
1'170'314.00

## **ANNEXE**

### **Montant du compte d'amortissement des immeubles**

Aucun montant n'a été affecté à l'amortissement.

### **Montant du compte provision pour réparations futures**

Aucun montant n'a été affecté en vue de réparations futures.

### **Montant du compte prévu pour être réinvesti**

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

### **Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant**

Aucune part n'a été présentée au rachat.

### **Informations sur les dérivés**

Le fonds ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

### **Principes d'évaluation de la fortune du fonds (méthode d'estimation et données quantitatives sur les hypothèses du modèle d'estimation) et du calcul de la valeur nette d'inventaire**

Conformément aux dispositions légales et à la directive de la Asset Management Association Swizerland (AMAS), l'évaluation des biens immobiliers a été effectuée par les experts indépendants au moyen de la méthode « Discounted Cash Flow » (DCF). Cette évaluation est fondée sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et consiste à projeter les revenus et dépenses futurs sur une période donnée. Les flux nets de trésorerie, ainsi calculés, sont actualisés et la somme de ces montants et de la valeur résiduelle de l'immeuble permettent d'obtenir la valeur vénale. Cette dernière correspond à la juste valeur de marché de l'immeuble au moment de l'évaluation.

Les experts confirment que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la LPCC et de l'OPCC ainsi qu'aux directives de l'AMAS et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier. Conformément aux Swiss Valuation Standards, la valeur de marché indiquée par immeuble représente la « juste valeur », autrement dit le prix de vente susceptible d'être obtenu dans des conditions normales et dans le contexte de marché actuel, sans tenir compte d'éventuels frais de transaction.

La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

### **Méthode de Wüest Partner SA**

Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme au moyen de la méthode du Discounted-Cashflow (DCF). En seraient exclus les éventuels terrains non bâtis, qui ont été évalués selon la méthode de la valeur comparative et de la valeur résiduelle. Avec la méthode DCF, la valeur de marché d'un bien immobilier est déterminée par la somme de tous les revenus nets attendus à l'avenir et actualisés à la date de référence. L'actualisation est effectuée pour chaque bien immobilier conformément au marché et ajustée en fonction des risques, c'est-à-dire en tenant compte de ses opportunités et risques individuels.

Dans le cadre de l'évaluation, une analyse et une appréciation détaillées des différents postes de revenus et de coûts sont effectuées. L'expert en évaluation dispose comme base des valeurs de décompte par immeuble des années précédentes, de la situation actuelle de la location ainsi que d'informations complètes sur le marché. Sur cette base, il estime les cash-flows futurs attendus et fixe le taux d'actualisation.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles se situent entre 2.60% et 3.75% (termes réels).

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.19 % (termes réels).

### **Méthode de Jones Lang LaSalle (Geneva)**

L'expertise est effectuée au moyen de la méthode dynamique d'actualisation des flux de trésorerie futurs – « Discounted Cash Flow (DCF) ». Celle-ci consiste à calculer, par actualisation, le potentiel de rendement d'un immeuble en fonction des revenus qu'il engendrera et des frais occasionnés par son exploitation.

Les flux sont modélisés et projetés à long terme. Les résultats obtenus représentent la valeur nette des flux de trésorerie actuels et prévisionnels, déduction faite de tous les frais non imputables aux locataires. Les flux de trésorerie annuels (free cash flows) générés par l'exploitation sont escomptés à la date de référence de l'estimation.

Le taux d'intérêt appliqué s'aligne sur les intérêts rémunérateurs engendrés en moyenne par des placements à long terme exempts de risques, en intégrant les suppléments pour risques spécifiques au secteur immobilier.

L'estimation de la valeur vénale d'immeubles entièrement ou partiellement vides part de la prémisse que leur location prendra un certain temps. Elle prend aussi en compte les pertes de loyers, les périodes où les locataires sont exonérés de leur paiement et autres arguments de nature à attirer de nouveaux preneurs, en fonction des conditions régnant sur le marché à la date de référence de l'estimation. Ce calcul n'intègre ni la TVA, ni les frais de transactions et de financement, non plus que les impôts latents.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles se situent entre 2.40% et 3.10% (termes réels).

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 2.66% (termes réels).

### **Principes d'évaluation des avoirs en banques**

Les avoirs en banque sont évalués à la valeur nominale. En cas de changements notables des conditions de solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

### **Principe de calcul de la valeur nette d'inventaire**

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 afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre de parts en circulation. Elle est arrondie à CHF 0.01.

## **Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière**

Les modifications du prospectus avec contrat de fonds intégré, telles que publiées le 06.06.2024 sur Swissfunddata, ont été approuvées par la FINMA le 04.06.2024.

La nouvelle documentation de fonds, entrée en vigueur le 06.06.2024, porte principalement sur la délégation de la gérance comptable par le gestionnaire (Naef Immobilier Lausanne SA, Prilly remplacé par Wincasa AG, Winterthur), les changements de personnes responsables pour le mandat des experts immobiliers (Wüest Partner SA, Julien Tobler remplacé Pieter Stolz), les experts chargés des estimations (la résiliation du mandat avec IAZI Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG) ainsi que les informations concernant la banque dépositaire.

Le détail des présentes et autres modifications opérées peut être consulté dans le prospectus avec contrat de fonds intégré de juin 2024.

## **Informations sur les transactions avec des personnes proches au sens de l'art. 91a de l'OPCC**

Le PRLF a conclu le 15.02.2024 une transaction avec personnes proches.

Les transactions avec des personnes proches sont généralement interdites par la loi, mais la FINMA peut accorder des dérogations à cette interdiction dans des cas spécifiques justifiés, conformément à l'art. 63 al. 4 LPCC. C'est le cas si les critères suivants de l'art. 32a OPCC sont remplis :

- le contrat de fonds prévoit cette possibilité ;
- la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs ;
- en sus de l'estimation des experts permanents du fonds immobilier, un expert selon l'art. 64 al. 1 LPCC indépendant des experts du fonds, confirme que le prix de vente est conforme au marché.

Tous les critères mentionnés ci-dessus ont été remplis.

Dans la commune de Sion (VS), le fonds a vendu la parcelle 802 à une personne proche. Cette vente stratégique a été opérée dans l'intérêt des investisseurs. Le prix de vente de la parcelle 802 a été de CHF 5'100'000.00. L'expert permanent et l'expert en évaluation indépendant ont tous deux estimé la valeur de la parcelle 802 à un prix plus bas que le prix de vente négocié. Une dérogation a été soumise par la direction du fonds à la FINMA le 12.10.2023. La FINMA a approuvé la dérogation de cette vente par courrier le 06.11.2023.

## **DÉVELOPPEMENT DURABLE (non audité)**

### **Introduction :**

Cette annexe du rapport annuel s'inscrit dans le prolongement du rapport ESG du gestionnaire du fonds, Procimmo SA, publié en décembre 2023. Il a pour but de présenter l'état énergétique actuel du parc immobilier, les actions déjà entreprises et celles qui sont programmées pour atteindre la mesure fixée pour le fonds « Procimmo Residential Lemanic Fund ».

La mesure environnementale principale à atteindre d'ici 2030 est la suivante :

1. La réduction des émissions de CO<sub>2</sub> de 40% par rapport à 2020  
L'indicateur choisi s'exprime en kilo de CO<sub>2</sub> émis par m<sup>2</sup> par année : kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an

### **Méthodologie suivie :**

Aspects « environnementaux » :

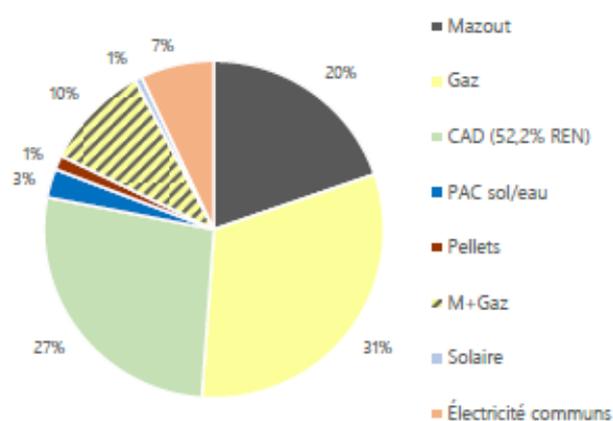
- La stratégie environnementale reste inchangée par rapport à celle présentée dans le rapport de développement durable de Procimmo en décembre 2023.
- Le prestataire externe pour le reporting des données de durabilité est la société Eco-Perf depuis 2021.
- En complément, les recommandations de l'Asset Management Association (AMAS), publiées dans la circulaire n°4 (mai 2022) et n°6 (septembre 2023), ont été appliquées dans le calcul des indices environnementaux.

## Indices environnementaux de l'AMAS du fonds « Procimmo Residential Lemanic Fund » en 2023

Afin d'améliorer la comparaison des données énergétiques entre les fonds, l'AMAS a publié en septembre 2023 (circulaire n°6) des recommandations de reporting.

<p><b>Taux de couverture</b> Selon directive n°04/2022 de l'Asset Management Association</p>	<p><b>95.2%</b> MJ/m2</p>
<p>2022 :</p>	<p>97.8</p>
<p><b>Surface de référence énergétique (SRE)</b></p>	<p><b>115'015</b> m2</p>
<p>2022 :</p>	<p>111'984</p>
<p><b>Intensité énergétique thermique et électrique (scope 1+2)</b></p>	<p><b>132</b> kWh/m2</p>
<p>2022 :</p>	<p>145</p>
<p><b>Émission de CO2 (scope 1+2)</b></p>	<p><b>28.4</b> kg CO2/m2</p>
<p>2022 :</p>	<p>31.2*</p>

**Consommation par agent énergétique (IS ch. 20a)**



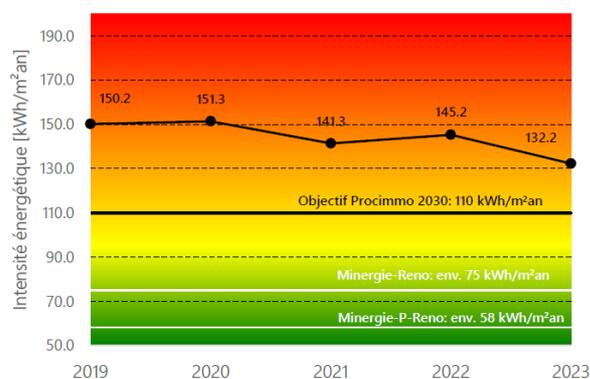
\* : Certaines données relatives à 2022 diffèrent des données publiées dans le rapport annuel au 31 décembre 2023 publié en raison de l'actualisation de certaines données et de l'adaptation de la méthodologie de calcul. Les principaux changements sont les suivants :

- Taux de couverture : 97.8 % pour 2022 contre 97.1 % présenté dans le rapport annuel au 31 décembre 2023

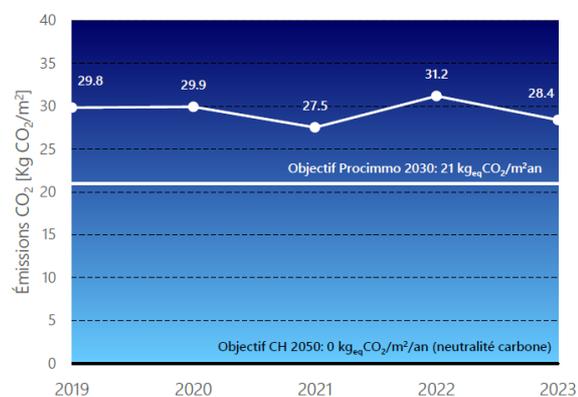
- Emission de CO2 (scope 1 + 2) : 31.2 kg CO2/m2 pour 2022 contre 28.8 kg CO2/m2 dans le rapport publié au 31 décembre 2023.

## Évolution des indicateurs de consommation et d'émission CO2

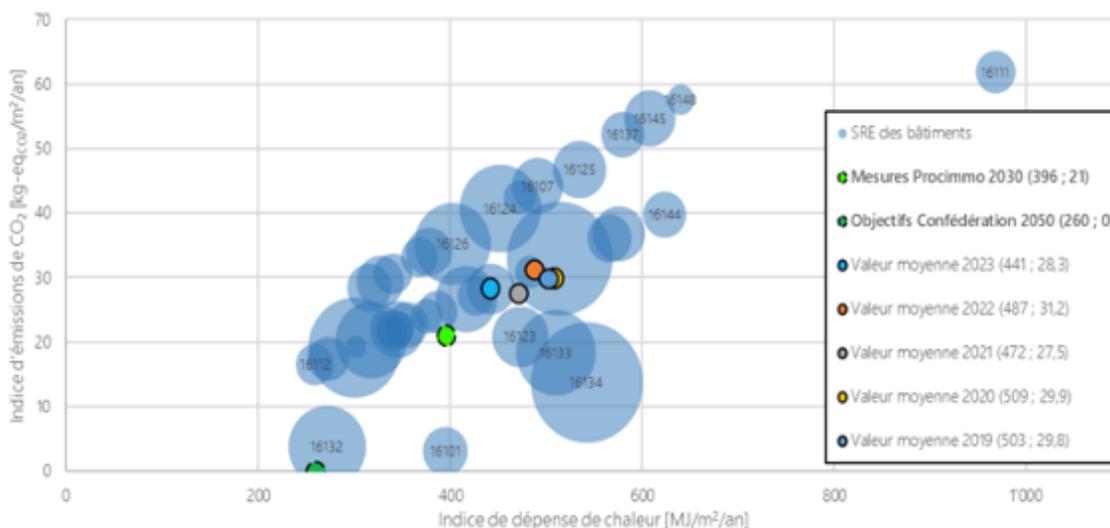
Évolution intensité énergétique (thermique et électrique) (IS ch. 22<sub>tot</sub>)



Évolution intensité des émissions de GES (IS ch. 24<sub>tot</sub>)



Immeubles PRL 2023 - Indices moyen CO<sub>2</sub>, SRE et Indices de consommation IDC



Il est à noter que les indicateurs de consommation et d'émission CO<sub>2</sub> ont légèrement baissé entre 2022 et 2023. Les principales causes sont les suivantes :

- La stabilisation des activités poste reprise COVID
- Le passage en phase d'optimisation de la solution E-NNO mise en œuvre sur une majorité des bâtiments du fonds.

## Réalisations énergétiques 2023

Au cours de l'année 2023, le fonds « Procimmo Residential Lemanic Fund » a accompli plusieurs initiatives en matière de durabilité environnementale, démontrant son engagement continu envers la réduction de son empreinte carbone.

1. Le fonds « Procimmo Residential Lemanic Fund » a obtenu le permis de construire pour le projet de démolition et reconstruction de l'immeuble sis Chemin des Sauges 32-34-36 à Lausanne. Ce projet permettra la création de 1'000m<sup>2</sup> supplémentaires et d'obtenir un état locatif après travaux d'environ CHF 750'000.- par an, soit deux fois supérieur à l'actuel.



Le bâtiment projeté sera labélisé MINERGIE Performance et SNBS selon les trois piliers du développement durable. En conséquence, la consommation théorique du bâtiment projeté sera environ dix fois inférieure à celle du bâtiment existant. La réalisation de ce projet à un impact d'environ -3% sur la décarbonisation du portefeuille « Procimmo Residential Lemanic Fund ».

2. Le fonds « Procimmo Residential Lemanic Fund » a inauguré en octobre 2023 la mise en service de la nouvelle centrale photovoltaïque en toiture sis chemin du Trabandan 28 à Lausanne. L'installation comprend 695 m<sup>2</sup> de panneaux solaires correspondant à une puissance de 145.4 kW. La production annuelle d'électricité issue de cette installation est estimée à 147'690 kWh/an, équivalent à 15.5 T eq. CO<sub>2</sub> évité chaque année. Le taux d'autoconsommation est estimé à 20% et reste évolutif selon la volonté des locataires du site à se raccorder à l'installation pour bénéficier d'une électricité locale, décarbonée et vendue en dessous des prix du marché.



Ces réalisations témoignent de l'engagement concret du fonds « Procimmo Residential Lemanic Fund » envers l'environnement et sa contribution active à la transition vers une économie plus durable.

## Perspectives :

- La plausibilité d'atteindre la mesure principale du gestionnaire de fonds d'ici 2030 reste maintenue. Pour ce faire, les rénovations globales seront soigneusement planifiées en coordination avec les objectifs de dividendes du fonds. Les développements immobiliers serviront également de levier financier pour accélérer la rénovation du parc, tout en préservant la performance du fonds. Les subventions, les certifications et les augmentations de loyer autorisées font partie de cette même démarche.
- Un projet d'optimisation de la consommation d'eau est prévu dans un immeuble pilote. Pour cela, l'ensemble de l'immeuble pilote sera équipé de mousseurs et de robinets-mitigeurs économes en eau. L'ensemble des installations de plomberie sera audité et réparé afin de garantir l'absence de fuite. En cas de résultats probants, cette démarche pourrait ensuite être implémentée sur l'ensemble des bâtiments.
- Enfin, une réflexion interne est en cours concernant la certification globale du « Procimmo Residential Lemanic Fund » selon certains labels tels que : SSREI ; GRESB ; REMMS.