

Streetbox Real Estate Fund

Fonds de placement de droit suisse, catégorie fonds immobiliers

EMISSION 2018 DE NOUVELLES PARTS

Période de souscription :	du 6 au 14 décembre 2018, 12h00	
Rapport de souscription :	20 anciennes parts (20 droits de souscriptions) donnent le droit de souscrire à 1 nouvelle part Streetbox Real Estate Fund	
Prix de souscription :	CHF 303.65 net par nouvelle part	
Libération :	20 décembre 2018	
Direction de fonds :	SOLUFONDS SA, Signy-Avenex	
Banque dépositaire :	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	
Clearing :	SIX SIS SA, Olten	
Numéro de valeur / ISIN :	Parts :	3 723 763 / CH0037237630
	Droits de souscription :	45 019 678 / CH0450196784

Direction de fonds :

 SOLUFONDS

Banque dépositaire :

 BCV

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

Cet espace est laissé volontairement vide, voir page suivante.

1. SOMMAIRE

1.	SOMMAIRE	3
2.	AVERTISSEMENT IMPORTANT	4
2.1	Contenu du Prospectus	4
2.2	Absence de recommandation	4
3.	RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION OU DE VENTE – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS	5
3.1	En général.....	5
3.2	U.S.A., U.S. persons.....	5
4.	OFFRE DE SOUSCRIPTION	6
4.1	Parts émises	6
4.2	Période de souscription	6
4.3	Rapport de souscription	6
4.4	Prix de souscription.....	6
4.5	Exercice du droit de souscription	6
4.6	Négoce des droits de souscription.....	6
4.7	Libération	6
4.8	Restrictions de vente	6
4.9	Livraison des titres	7
4.10	Jouissance	7
4.11	Cotation des parts.....	7
5.	INFORMATIONS GENERALES SUR LE STREETBOX REAL ESTATE FUND.....	7
5.1	Destination du produit de l'émission	7
5.2	Marché immobilier cible	7
5.3	Modifications de portefeuille depuis la dernière clôture d'exercice	8
5.4	Perspectives du Streetbox Real Estate Fund.....	8
6.	AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES.....	9
7.	CONTACTS	9
7.1	Direction de fonds	9
7.2	Banque dépositaire.....	9
8.	RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS	9

2. AVERTISSEMENT IMPORTANT

2.1 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 Streetbox Real Estate Fund, fonds de placement de droit suisse de la catégorie fonds immobiliers (ci-après : « STREETBOX ») 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 de STREETBOX. Divers facteurs, risques ou incertitudes peuvent affecter de manière substantielle les attentes reflétées dans ces déclarations sur l'avenir, notamment :

- des fluctuations des taux d'intérêt;
- des changements dans les conditions économiques;
- des changements législatifs, réglementaires ou de pratique dans les cantons où STREETBOX est actif;
- une instabilité sur les marchés financiers domestiques et étrangers;
- des fluctuations dans les cours des matières premières;
- une influence majeure sur le comportement des consommateurs résultant d'événements divers tels que maladies contagieuses, actes de guerre ou attaques terroristes; et
- 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 STREETBOX 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.

2.2 Absence de recommandation

Lorsqu'un investisseur décide d'acquérir ou de vendre des parts du STREETBOX, il doit se fonder sur sa propre analyse relative au STREETBOX, 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 STREETBOX 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).

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

3.1 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 STREETBOX dans des circonstances où une telle offre ou sollicitation serait illégale. **Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les parts du STREETBOX 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 STREETBOX 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 STREETBOX units in any circumstances where such offer or invitation would be unlawful. **No actions have been taken to register or qualify the STREETBOX units, the offer or otherwise to permit the public offering of the STREETBOX units in any jurisdiction outside of Switzerland.** The distribution of this Prospectus and the offering and sale of STREETBOX 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.

3.2 U.S.A., U.S. persons

The Streetbox Real Estate 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 the Streetbox Real Estate 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 the Streetbox Real Estate 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 Streetbox Real Estate 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 Streetbox Real Estate Fund is not aimed at such persons, in those cases where the law prohibits this type of offer or solicitation from being made.

Cet espace est laissé volontairement vide, voir page suivante.

4. OFFRE DE SOUSCRIPTION

4.1 Parts émises

Solufonds SA à Signy-Centre, agissant en tant que direction de fonds du STREETBOX a décidé de procéder à l'émission best effort de

20'455 parts STREETBOX 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 6 au 14 décembre 2018, 12h00.

4.3 Rapport de souscription

20 parts actuelles (20 droits de souscriptions) du STREETBOX donnent le droit de souscrire à 1 part nouvelle du STREETBOX.

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 20'455 parts. La direction de fonds se réserve le droit, après expiration du délai de souscription, de placer les parts non souscrites aux meilleures conditions du marché en ayant recours à la banque dépositaire ou à des tiers.

4.4 Prix de souscription

Le prix de souscription est de **CHF 303.65** net par nouvelle part du STREETBOX.

Le prix de souscription a été fixé conformément au contrat de fonds. La valeur nette d'inventaire utilisée pour déterminer le prix d'émission est basée sur la VNI au 30 septembre 2018 et s'appuie notamment sur les dernières valeurs des immeubles communiquées par les experts spécifiés au contrat de fonds. Le prix de souscription comprend la VNI au 30 septembre 2018 à laquelle s'ajoutent les revenus cumulés qui figurent au budget de l'exercice courant jusqu'à la date de libération, les plus-values immobilières enregistrées suite aux achats effectués entre la date du calcul de la VNI et la date de fixation du prix d'émission ainsi que les frais accessoires (§17.3 contrat du fonds). Le taux de la commission d'émission applicable figure au §18 du 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 Négoce des droits de souscription

Les droits de souscription seront négociés à SIX Swiss Exchange du 6 au 12 décembre 2018.

Le prix des droits de souscription est soumis aux fluctuations en fonction des demandes et des offres.

4.7 Libération

La libération des nouvelles parts aura lieu le 20 décembre 2018.

4.8 Restrictions de vente

USA / U.S. Persons. Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les parts du STREETBOX 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, au 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^{er} avril 2018 pour l'exercice social 2018/2019.

4.11 Cotation des parts

Les nouvelles parts seront cotées dès le 20 décembre 2018 à la SIX Swiss Exchange sous le N° de valeur 3 723 763. 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 STREETBOX REAL ESTATE FUND

5.1 Destination du produit de l'émission

Le produit de l'émission servira à poursuivre le développement du fonds dans le cadre de la stratégie d'investissement prévue dans le contrat de fonds et notamment d'acquérir de nouveaux terrains pour y construire des halles industrielles modulables. Cet apport de capital supplémentaire va permettre de maintenir la croissance du fonds tout en préservant ses valeurs fondamentales et sa philosophie d'investissement au profit des PME et des régions périphériques.

L'expérience acquise sur les premiers bâtiments construits a permis de considérablement standardiser le processus et d'optimiser le résultat, ce qui devra profiter aux nouveaux investisseurs du fonds.

5.2 Marché immobilier cible

Streetbox Real Estate Fund 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 (LPCC).

Le fonds est spécialisé dans l'immobilier commercial et notamment dans la construction, la vente et la location de halles industrielles modulables en Suisse.

Le fonds immobilier est basé sur un contrat de fonds, dans lequel la direction se doit de faire participer l'investisseur au fonds immobilier à hauteur des parts acquises dans le fonds immobilier et de gérer ce fonds en adéquation avec la loi et le contrat de fonds indépendamment et en son propre nom. La banque dépositaire participe à ce contrat conformément aux tâches qui lui sont attribuées par la loi et le contrat de fonds.

L'objectif du STREETBOX 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, spécialisé dans l'immobilier commercial. La direction de fonds n'offre aucune garantie quant à la réalisation des objectifs d'investissements ci-dessus.

Les principaux risques auxquels le fonds est exposé relèvent de la dépendance du marché immobilier à l'évolution de la conjoncture générale, de baisses générales ou régionales de la demande dans le secteur immobilier, d'une liquidité limitée sur le marché immobilier suisse, notamment en ce qui concerne les grands biens immobiliers ou les régions secondaires, d'un changement du marché du crédit ou hypothécaire, de modifications des conditions juridiques, et notamment du droit de la location et de la construction, du manque d'objectivité lors de l'évaluation des biens immobiliers, des risques liés à la construction de bâtiments ainsi que des risques environnementaux, tels que ceux liés aux résidus toxiques. La hausse des cours des parts ne permet de tirer aucune conclusion quant à la performance future et les cours des parts, Les valeurs nettes d'inventaire et les revenus découlant des parts peuvent évoluer à la hausse comme à la baisse.

De plus amples information peuvent être obtenues en consultant le prospectus avec contrat de fonds intégré.

Au 30 septembre 2018, STREETBOX peut présenter les résultats suivants :

Fortune nette totale	CHF 113'700'368.97
Fortune brute totale	CHF 180'175'336.57
VNI par part	CHF 277.90
Rendement distribué de l'exercice	N/A
TER MV	1.08%
TER Gav	0.97%
Rendement des fonds propres ("Return on Equity" - ROE)	10.15%
Nombre d'immeubles	26
Taux de vacances	19.42%
Taux d'endettement	31.45%
Rendement de placement	3.31%
Valeur fiscale d'une part	CHF 2.72

Evolution de la VNI, du dividende et du nombre de parts émises :

Date de clôture	VNI par part	Dividende distribué	Parts émises	Parts en circulation
31.03.2018	CHF 283.50	CHF 14.50*	0	409'110
31.03.2017	CHF 271.30	CHF 14.00*	58'444	409'110
31.03.2016	CHF 259.20	CHF 13.00*	0	350'666
31.03.2015	CHF 242.85	CHF 11.20*	0	350'666
31.03.2014	CHF 239.90	CHF 9.00*	0	350'666
31.03.2013	CHF 227.50	CHF 6.00*	0	350'666
31.03.2012	CHF 193.00	CHF 2.50	140'266	350'666
31.03.2011	CHF 136.50	CHF -.-	0	210'400

*distribution en gains réalisés et en revenus

5.3 Modifications de portefeuille depuis la dernière clôture d'exercice

Depuis le bouclage au 30 septembre 2018, les boxes suivants ont été vendus :

- boxes 20, 43 et places de parc 26, 56, à Payerne
- box 15, place de parc 23, à Gimel
- box 5, place de parc 6, à Semsales
- box 25, place de parc 28, à Avenches
- box 2, 17 et 18, places de parc 3, 24 et 25, à Rossens
- box 52, places de parc 122 et 123, à Champagne
- box 1, place de parc 1, à Avenches
- box 44, place de parc 57, à Payerne
- box 39, places de parc 64 et 65, à Palézieux
- box 38, places de parc AH – AI, Sion

5.4 Perspectives du Streetbox Real Estate Fund

STREETBOX entend poursuivre son développement en se focalisant sur des objets permettant d'accroître la diversification et de maintenir une distribution attrayante.

La direction continuera à mettre à profit son réseau ainsi que de celui de ses partenaires afin d'investir rapidement les fonds qui lui sont confiés.

STREETBOX va poursuivre la construction et la commercialisation d'objets accessibles pour les locataires, notamment pour des PME. Proposer des loyers raisonnables et des surfaces modulables aux souhaits des locataires constituera dès lors sa meilleure garantie de pérennité. Ce positionnement stratégique incite à des

investissements ciblés, dans des terrains bien placés, à savoir dans des zones où l'activité économique est importante.

Le STREETBOX va bénéficier de trois nouveaux projets de construction pour un total de 125 boxes supplémentaires. Parmi ces projets le premier bâtiment Streetbox sur trois niveaux verra le jour. Le gestionnaire du fonds prévoit en conséquence une augmentation significative de la taille du portefeuille et de l'état locatif, ce qui devrait permettre au fonds STREETBOX de poursuivre, sa stratégie d'augmentation de dividende.

L'équipe du gestionnaire du fonds travaille actuellement sur l'acquisition de plusieurs parcelles situées entre Genève et Lausanne. Les communes et les autorités en charge du développement économique de la région se montrent de plus en plus intéressées à accueillir des sites Streetbox, le concept étant désormais reconnu comme un modèle de développement économique partout en Suisse Romande.

6. AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES

Le présent prospectus d'émission contient (dès la page 11) le prospectus avec contrat de fonds intégré, en français.

Le rapport annuel au 31 mars 2018 fait partie intégrante du présent prospectus. Il peut être obtenu gratuitement auprès de la direction de fonds (voir ci-après sous chiffre 7.1). Les performances antérieures ne garantissent pas une évolution actuelle ou future.

7. CONTACTS

7.1 Direction de fonds

Adresse postale :	SOLUFONDS SA, Rue des Fléchères, Case postale 268, 1274 Signy-Centre, Suisse
Téléphone :	+ 41 (0)22 365 20 70
Télocopieur :	+ 41 (0)22 365 20 80
Email :	immobilier@solufonds.ch
Internet :	www.solufonds.com

7.2 Banque dépositaire

Adresse postale :	Banque Cantonale Vaudoise, Banque Dépositaire, 180-1582, case postale 300, 1001 Lausanne, Suisse
Téléphone :	+ 41 (0)21 212 40 82
Télocopieur :	+ 41 (0)21 212 16 56
Email :	Immo.desk@bcv.ch

8. RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS

Solufonds 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 STREETBOX n'est intervenu.

Signy-Centre et Lausanne, le **XX** 2018

La direction de fonds
SOLUFONDS SA

La Banque dépositaire
Banque Cantonale Vaudoise

Cet espace est laissé volontairement vide, voir page suivante.