

**Prospectus avec règlement de placement et  
statuts intégrés**

# **GMG Swiss Real Estate SICAV**

juillet 2022

**GMG Swiss Real Estate SICAV**

---

C/O Global Funds  
Rue De-Grenus 3, 1201 Genève, Suisse

# 1<sup>ère</sup> PARTIE : Prospectus

Le présent prospectus avec règlement de placement et statuts intégrés et le dernier rapport annuel constituent le fondement de toutes les souscriptions des actions de la SICAV immobilière.

Seules sont valables les informations figurant dans le prospectus, dans le règlement de placement ou dans les statuts.

## Définitions

Compartiment investisseurs = ci-après « compartiment »

Compartiment entrepreneurs = ci-après « compartiment entrepreneurs »

Fonds immobilier suisse (pour fonds individuels) sous forme de société d'investissement à capital variable (SICAV) = ci-après « SICAV immobilière »

Action d'investisseur = ci-après « action »

Actionnaire investisseur = ci-après « actionnaire »

Pour simplifier, seule la forme masculine est utilisée ci-après.

## 1. Indications générales concernant la SICAV immobilière et le compartiment

### 1.1 Indications générales concernant la SICAV immobilière et le compartiment

GMG Swiss Real Estate SICAV, sise à Genève, est un placement collectif de capitaux créé sous la forme d'une société d'investissement à capital variable (SICAV) à gestion externe de droit suisse relevant du type « Fonds immobilier » (« SICAV immobilière ») au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006. Fondée le 28 avril 2022 et inscrite à l'office du registre du commerce du canton de Genève sous le numéro CHE-168.905.570, la SICAV immobilière se subdivise en compartiments, à savoir les compartiments suivants :

Le cercle des actionnaires est limité aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC.

- Compartiment entrepreneurs
- Compartiment : - Swiss Real Estate I

Comme spécifié dans les statuts, l'unique but de la SICAV immobilière est la gestion collective de capitaux. La SICAV immobilière dispose d'un capital et d'un nombre d'actions

qui ne sont pas déterminés à l'avance. Son capital se compose des actions des entrepreneurs et des actions des investisseurs. La SICAV immobilière ne répond de ses engagements que sur la fortune sociale. Chaque compartiment n'est responsable que de ses engagements. La SICAV immobilière doit indiquer dans ses contrats avec des tiers la limitation de responsabilité entre les compartiments. Le compartiment entrepreneurs répond de l'ensemble des engagements de la société ainsi que, de manière subsidiaire, de ceux de tous les compartiments. La responsabilité sur l'ensemble de la fortune sociale dans le cadre des art. 55 et 100 CO demeure réservée dans tous les cas.

En vertu de l'art. 5 des statuts, la SICAV immobilière peut créer, supprimer ou regrouper des classes d'actions.

Le compartiment ne se subdivise pas en classes d'actions.

Les classes d'actions ne représentent pas une fortune segmentée. Il ne peut ainsi pas être exclu qu'une classe d'actions réponde des engagements d'une autre classe d'actions, même si les coûts ne sont en principe imputés qu'à la classe d'actions profitant d'une prestation définie.

Pour d'autres informations, notamment relatives à la structure de la SICAV immobilière, à ses compartiments, à ses actions et classes d'actions ainsi qu'aux tâches des organes, il est renvoyé aux statuts et au règlement de placement.

La SICAV immobilière, respectivement le compartiment, sont mis en liquidation respectivement dissous par décision des actionnaires entrepreneurs représentant au moins les deux tiers des actions des entrepreneurs émises.

## **1.2 Objectif et politique de placement du compartiment**

### **1.2.1 Objectif de placement**

L'objectif de placement du compartiment Swiss Real Estate I 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.

Afin d'atteindre son objectif, Swiss Real Estate I investit dans un portefeuille diversifié d'immeubles résidentiels et commerciaux sur le territoire entier de la Suisse et peut mettre en place des projets de constructions.

La SICAV immobilière, respectivement le Compartiment ne font pas usage d'instruments financiers dérivés, n'effectuent pas d'opération de prise en pension ou de prêts de valeurs mobilières.

### 1.2.2 Politique de placement

- *En général*

Le compartiment - **Swiss Real Estate I.**

La politique de placement du compartiment est la suivante :

La SICAV immobilière investit la fortune du compartiment dans des valeurs immobilières qui peuvent être situées dans toutes les régions de Suisse.

Le compartiment - est autorisé à investir dans :

- des maisons d'habitation dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation ;
- des immeubles à caractère 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) ;
- des 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 ;
- des propriétés par étage ;
- des 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 ;
- des immeubles en droit de superficie (y compris bâtiments et servitudes) ;
- 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 ;
- 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 ;
- des cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels.

### 1.2.3 Les risques essentiels

Les principaux risques du Compartiment sont les suivants :

- la dépendance vis-à-vis de l'évolution conjoncturelle ;

- les changements dans l'offre et la demande sur le marché immobilier suisse ;
- la liquidité restreinte du marché immobilier suisse, en particulier pour les gros projets immobiliers ;
- la variation des taux du marché des capitaux et des taux hypothécaires ;
- l'évaluation subjective des immeubles ;
- les risques inhérents à la construction de bâtiments ;
- les risques environnementaux (sites contaminés, entre autres) ;
- l'évolution incertaine de la concurrence sur le marché immobilier, modifications de lois ou de prescriptions, possibles conflits d'intérêts.

À noter en outre qu'une hausse du cours des actions ne préfigure pas une évolution similaire à l'avenir.

Le compartiment investit dans de l'immobilier en Suisse et convient parfaitement aux actionnaires souhaitant une exposition au marché immobilier suisse et d'obtenir un revenu régulier.

Le risque de ce type d'investissement est moins important que le risque lié à l'investissement en immobilier direct. Il permet à l'investisseur d'obtenir un meilleur rapport risque/rendement.

Le compartiment offre une bonne maîtrise des risques par :

- la diversification des investissements sous-jacents ;
- des valorisations par des experts indépendants agréés par la FINMA ;
- la sélection des investissements par une équipe de professionnels ;
- une étude approfondie de l'investissement qui tient compte des conditions de marché et des critères suivants :
  - le lieu de situation et l'année de construction ;
  - le rendement locatif et la qualité de l'état locatif ;
  - l'état d'entretien et la projection de travaux à prévoir ;
  - les opportunités d'amélioration de l'état locatif ;
  - les plus-values potentielles ;
  - les potentiels constructifs supplémentaires, notamment par des extensions, d'un solde de droits-à-bâtir, d'une éventuelle augmentation des gabarits.

#### **1.2.4 Gestion du risque de liquidité**

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

1) Risque de rachats

- Mesures : Contacts réguliers avec les investisseurs et suivi des annonces de rachats à la date du boucllement ;

2) Risque de ne pas pouvoir faire face aux engagements

- Mesures : Suivi par un tableau des liquidités avec prise en compte des engagements à venir (décaissements en lien avec les constructions, acquisition à terme, paiement des diverses commissions, dividendes, travaux rénovations/entretiens prévus) ;
- Mesures : Dans le cadre de la gestion courante, la SICAV conserve une marge d'endettement lui permettant de faire face aux risques de liquidités.

### 1.2.5 Utilisation de dérivés

La SICAV immobilière n'effectue pas d'opérations sur dérivés.

### 1.3 Profil de l'actionnaire classique

Le compartiment convient aux investisseurs qualifiés, au sens de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC, 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 mais en bénéficiant d'une répartition des risques sur plusieurs immeubles.

### 1.4 Prescriptions fiscales applicables concernant la SICAV immobilière

La SICAV immobilière est soumise au droit suisse. En conséquence, elle n'est assujettie ni à un impôt sur le revenu, ni à un impôt sur le capital. Les fonds immobiliers qui détiennent directement des biens immobiliers constituent une exception. Conformément à la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct, les revenus des immeubles détenus en propriété directe sont soumis à imposition auprès du compartiment lui-même et sont exonérés de l'impôt chez l'actionnaire. De même, les gains en capital provenant de la détention directe de biens immobiliers ne sont imposables qu'au niveau du compartiment.

Le remboursement intégral de l'impôt fédéral anticipé prélevé sur les revenus domestiques du compartiment peut être demandé par la SICAV immobilière.

Les distributions de revenus du compartiment (aux actionnaires domiciliés en Suisse et à l'étranger) sont soumises à l'impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35%. Les gains en capital provenant de la détention directe de biens immobiliers et les gains en capital

provenant de participations et d'autres actifs, au moyen d'un coupon séparé, ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.

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

Les actionnaires domiciliés à l'étranger peuvent demander le remboursement de l'impôt anticipé conformément à la convention de double imposition existant entre la Suisse et leur pays de domicile, le cas échéant. À défaut d'une telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne pourra pas être obtenu.

Sur présentation d'une attestation de domicile, l'impôt anticipé est crédité aux actionnaires domiciliés à l'étranger qui bénéficient de la procédure d'affidavit. Dans ce cas, une confirmation d'une banque indiquant que les actions en question sont détenues sur le compte de dépôt de l'actionnaire domicilié à l'étranger et que les revenus sont crédités sur le compte de l'actionnaire (attestation de domicile ou affidavit), est nécessaire. Il ne peut être garanti qu'au moins 80% des revenus du compartiment proviennent de sources étrangères.

*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 actions.*

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

**L'imposition et les autres conséquences fiscales pour l'actionnaire en cas de détention, d'achat ou de vente d'actions sont régies par les lois fiscales du pays de domicile de l'actionnaire. Pour tout renseignement à ce sujet, les actionnaires peuvent s'adresser à leur conseiller fiscal. La SICAV immobilière ne peut en aucun cas être tenue pour responsable des conséquences fiscales individuelles sur l'investisseur liées à l'achat, la vente ou la conservation des actions du Compartiment de la SICAV immobilière.**

La SICAV immobilière a le statut fiscal suivant :

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

Cette SICAV immobilière est qualifiée 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 compartiment est inscrit auprès des autorités fiscales américaines en tant que registered deemed compliant FFI au sens des sections 1471-1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les textes à ce sujet, ci-après « FATCA »).

## **2. Informations concernant la SICAV immobilière**

### **2.1 Indications générales sur la SICAV immobilière**

GMG Swiss Real Estate SICAV, sise à Genève, est un placement collectif de capitaux créé sous la forme d'une société d'investissement à capital variable (SICAV) à gestion externe de droit suisse relevant du type « Fonds immobilier » (« SICAV immobilière ») au sens des art. 36 ss de de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC). La SICAV immobilière a été fondée le 28 avril 2022 et inscrite à l'office du registre du commerce du canton de Genève sous le numéro CHE 168.905.570.

Comme spécifié dans les statuts, l'unique but de la SICAV immobilière est la gestion collective de capitaux. En tant que SICAV, la SICAV immobilière dispose d'un capital et d'un nombre d'actions qui ne sont pas déterminés à l'avance. Son capital se compose des actions des entrepreneurs et des actions des investisseurs. La SICAV immobilière ne répond de ses engagements que sur la fortune sociale. Chaque compartiment n'est responsable que de ses engagements. La SICAV immobilière doit indiquer dans ses contrats avec des tiers la limitation de responsabilité entre les compartiments. La SICAV immobilière répond sur le compartiment entrepreneurs de l'ensemble de ses engagements ainsi que, de manière subsidiaire, de ceux de tous les compartiments. La responsabilité sur l'ensemble de la fortune sociale dans le cadre des art. 55 et 100 CO demeure réservée dans tous les cas.

En vertu de l'art. 5 des statuts, la SICAV immobilière peut créer, supprimer ou regrouper des classes d'actions.

### **2.2 Gestion et administration**

La SICAV immobilière a son siège à Genève.

#### **2.2.1 Conseil d'administration**



Les membres du conseil d'administration de la SICAV immobilière sont les suivants :

- Monsieur Maher Menif, Président

Diplômé en HEC de l'Université de Montréal, il dispose d'une expérience de plus de 15 ans en audit bancaire et financier acquise auprès de Deloitte SA au Canada plus auprès de PWC à Genève. Il est intervenu comme responsable de l'audit interne au sein de la Banque Héritage SA et comme responsable compliance et régulation au sein d'EFG Bank AG. Il a rejoint le groupe GMG en septembre 2019 comme responsable de la compliance et du risk management.

- Madame Emmanuelle Gaïde, Vice-présidente

Titulaire d'un brevet d'avocat et d'un diplôme de l'Institut d'Etudes Immobilières de Genève, elle bénéficie d'une expérience de plus de plus de 20 ans en droit immobilier. Depuis 2008, elle est responsable du service juridique de la régie Moser Vernet & CIE à Genève. Elle intervient également au sein de l'USPI Genève comme membre de diverses commissions. Elle est également chargée de cours au sein de l'USPI Formation, de l'Association Professionnelle des Gérants et Courtier en immeubles de Genève et de l'Institut d'Etudes Immobilières.

- Jean-Yves Rebord, Membre

Avocat associé auprès de l'Etude Python Avocats et docteur en droit de l'Université de Fribourg, il bénéficie d'une expérience de plus de 15 ans en placements collectifs immobiliers. Depuis 2008, il est responsable du service juridique de COPITS et siège au sein des conseils d'administration de StoneEdge SICAV, TrustStone real estate SICAV et Mountain Resort Real Estate Fund SICAV. Il a rejoint le conseil d'administration de GMG Asset Management SA en 2021.

### **2.2.2 Délégation principale à la direction de fonds**

L'administration de la SICAV immobilière est déléguée à Global Funds SA à Genève en tant que direction de fonds. La création de la société en tant que société anonyme date de 2019, la direction de fonds est active dans la gestion de fonds de placement immobiliers depuis sa création.

Le montant du capital-actions souscrit de la direction de fonds s'élevait au 31.12.2021 à CHF 1'500'000.- millions. Le capital-actions est divisé en actions nominatives et entièrement libéré.

Le Conseil d'administration de Global Funds SA se compose de la manière suivante :

- Madame Caroline Clemetson Wartenberg, Présidente  
Avocate associée au sein de Schellenberg Wittmer SA
- Madame Isabelle Cartier-Rumo, Vice-présidente  
Associée au sein de BDO SA
- Monsieur Johnny Rodrigues, Administrateur-délégué  
Associé fondateur de Global Funds SA

La direction générale de Global Funds SA est composée de :

- Monsieur Johnny Rodrigues
- Madame Isabelle Tisseur
- Monsieur Urs Markwalder

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

La direction de fonds administre en Suisse au 31 décembre 2021, une SICAV immobilière à gestion externe dont la somme des avoirs gérés s'élevait au total à la date précitée à CHF 176 millions.

### **Global Funds SA**

Rue De-Grenus 3

1201 Genève

[www.globalfunds.ch](http://www.globalfunds.ch)

Sous réserve des tâches du conseil d'administration qui ne peuvent être déléguées ainsi que de celles relevant de la compétence de l'assemblée générale de la SICAV immobilière, cette dernière a entièrement délégué son administration (y compris l'activité de distribution) à la direction de fonds, qui assume ainsi les tâches administratives générales nécessaires dans le cadre de la gestion de la société et prescrites par la loi et l'ordonnance, à savoir la gestion des risques, le système de contrôle interne (SCI) et le compliance (art. 64 al. 3 OPCC).

Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un contrat conclu entre GMG Swiss Real Estate SICAV et la direction de fonds. Cette dernière est notamment habilitée à confier à son tour certaines de ses tâches à des tiers (voir ch. 2.3 ss ci-après).

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

- a. la gestion de placements collectifs immobiliers, et

b. le conseil en investissement immobilier.

### **2.3 Délégation des décisions de placement**

Les décisions de placement relatives au compartiment sont entièrement déléguées à la direction de fonds.

La direction de fonds a délégué à son tour les décisions de placement à GMG Asset Management SA à Genève. GMG Asset Management SA est autorisée en tant que gestionnaire de placements collectifs de capitaux immobilier par la FINMA. La société de gestion de fortune est soumise à ce titre en suisse à une surveillance par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) depuis 2019.

A ce titre, GMG Asset Management SA dispose, en plus de ses compétences dans le domaine immobilier, d'une longue expérience dans la gestion d'investissements notamment sur les valeurs mobilières et le Private Equity, pour des fonds de pension suisse et des family offices.

Les modalités précises d'exécution du mandat sont réglées dans un contrat conclu entre GMG Swiss Real Estate SICAV et Global Funds SA à Genève.

Le Gestionnaire en investissement a notamment les tâches principales suivantes : acquisition et ventes des immeubles pour le compte de la SICAV dans les limites du règlement de placement, le suivi des projets de construction, l'administration et la gestion technique des immeubles ainsi que de manière non exclusive la distribution des actions investisseurs.

Le Gestionnaire en investissement s'engage en outre à communiquer directement à la Direction de fonds toutes les décisions de placement ainsi qu'à lui délivrer, sur une base régulière, un compte-rendu sur l'évaluation des immeubles et des projets immobiliers faisant l'objet d'investissements de la part de la SICAV immobilière et toute autre information nécessaire à la Direction de fonds aux fins de vérifier la conformité des investissements effectués par le Gestionnaire en investissement aux statuts et règlement de placement de la SICAV immobilière.

### **2.4 Délégation d'autres tâches partielles**

La gérance des immeubles est déléguée par la direction de fonds au gestionnaire de fortune.

Le gestionnaire de fortune gère ou délègue à des régies immobilières présentant toutes les qualités requises la gestion des immeubles du fonds (entretien technique, location, administration des immeubles et des baux etc.).

La liste des gérances des immeubles n'est pas définie au jour de l'émission du présent prospectus. Elle figurera dans les rapports annuels et semestriels de la SICAV immobilière.

La mise en valeur, la construction, la rénovation ou la transformation est déléguée au gestionnaire de fortune. La direction se réserve la possibilité de confier ces tâches à d'autres sociétés présentant également toutes les qualités requises.

Les sociétés délégataires et leurs directions respectives doivent se distinguer par une expérience de longue date dans la gestion et la promotion immobilière.

Les modalités d'exécution des mandats, les compétences et les rémunérations sont fixées dans le cadre de contrats conclus entre la direction de fonds et les sociétés délégataires ou entre le gestionnaire de fortune et lesdites sociétés. Les contrats de gérance sont conclus entre la direction de fonds, le gestionnaire de fortune et les régies.

## **2.5 Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier**

La SICAV immobilière exerce les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier liés aux placements des compartiments gérés de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des actionnaires. Sur demande, ces derniers peuvent obtenir de la SICAV immobilière des renseignements sur l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier.

Pour les affaires courantes en cours, la SICAV immobilière 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, et de renoncer ou non à l'exercice de ces droits.

Sur tous les autres points susceptibles d'affecter durablement les intérêts des actionnaires, notamment dans l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier revenant à la SICAV immobilière en tant qu'actionnaire ou créancière de la banque dépositaire ou d'autres personnes morales apparentées, la SICAV immobilière 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 SICAV immobilière ou de conseillers ayant droit de vote et autres tiers ou qu'elle apprend par la presse.

## **3. Informations sur la banque dépositaire**

Les fonctions de banque dépositaire sont exercées par 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.

Plus de 170 ans d'expérience, près de 2 000 collaborateurs, plus de 66 points de vente dans le canton de Vaud ; la Banque Cantonale Vaudoise a pour but l'exploitation d'une banque universelle de proximité. A 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 du compartiment à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Il n'y a pas de risques particuliers liés à la garde de la fortune d'une SICAV immobilière.

Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée qu'à un tiers ou un dépositaire central 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. La garde par un tiers ou un dépositaire central a pour effet que la SICAV immobilière 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 inscrite auprès des autorités fiscales américaines en tant que « Reporting Financial Institution under a Model 2 IGA » au sens des sections 1471-1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les textes à ce sujet, ci-après « FATCA »).

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

### **4.1 Services de paiement**

La fonction de service de paiement est assumée par la Banque Cantonale Vaudoise, Place St-François 14, 1003 Lausanne.

### **4.2 Distributeurs**

GMG Asset Management SA a été mandatée pour l'activité de distribution.

### **4.3 Société d'audit**

La société d'audit est PricewaterhouseCoopers SA, Genève.

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

La SICAV immobilière devra faire estimer par au moins un expert indépendant la valeur des immeubles qu'elle désire acheter ou vendre. La SICAV immobilière doit faire vérifier si les coûts probables des projets de construction sont appropriés et conformes au marché. Une fois les travaux terminés, la SICAV immobilière fait estimer la valeur vénale du bâtiment.

A la clôture de chaque exercice comptable, la SICAV immobilière fait contrôler par des experts la valeur vénale de tous les immeubles lui appartenant.

La SICAV immobilière a mandaté, avec l'accord de l'autorité de surveillance,

- CBRE (Geneva) SA, à Genève, dont les personnes responsables sont Mr Yves Cachemaille et Mr Sönke Thiedemann,
- Jones Lang LaSalle (Geneva) SA, à Genève, personnes responsables : Mme Olivia Siger et Mr Stephan Allemann,
- CIFI, Centre d'Information et de Formation Immobilières AG, à Zurich, personnes responsables Mme Roxane Montagnier et Mr Raphael Bourquin.

en qualité d'experts chargés des estimations. Ces sociétés se distinguent par une expérience de longue date dans les estimations immobilières pour des fonds de placement immobilier de droit suisse. Les modalités précises d'exécution sont fixées dans des mandats passés entre GMG Swiss Real Estate SICAV et les sociétés respectives.

## 5. Autres informations

### 5.1 Remarques utiles

Numéro de valeur	118606434
ISIN	CH1186064346
Cotation/Négoce	ne sera pas coté à la SIX Swiss Exchange
Exercice annuel	1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre de l'année suivante, le premier bouclage comptable aura lieu le 31 décembre 2023
Unité de compte	Franc suisse (CHF)
Actions	dématérialisation  Actions Entrepreneurs : Action nominatives  Action Investisseurs : de registre  Les indications relatives aux parts, notamment à la nature du droit est définie au §17 du règlement. Les actions ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées.  Les parts ne sont pas fractionnées.
Affectation des résultats	Distribution annuelle des produits dans les quatre mois qui suivent la clôture de l'exercice
Activité de teneur de marché	Dans le respect de la réglementation applicable (en particulier la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux et la réglementation boursière), la SICAV immobilière assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières le négoce régulier hors bourse des Actions des investisseurs.  La SICAV immobilière a confié cette activité de teneur de marché à la Banque Cantonale Vaudoise sans toutefois accorder à la Banque Cantonale Vaudoise une exclusivité. La SICAV immobilière 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 BCV dans le respect des dispositions légales applicables.

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

Personne de contact pour le marché régulier hors bourse :  
Salle de marché BCV Téléphone : 021 212 42 02

#### Organisation du marché

La banque dépositaire annonce systématiquement les ordres de souscriptions et rachats, d'achat et de vente, à la SICAV immobilière, en mettant à disposition un point de contact pour les investisseurs et en tenant un inventaire des ordres qui lui sont transmis. La banque dépositaire mettra tout en œuvre (« best effort »), en collaboration avec la direction et les intermédiaires du marché, pour assurer un règlement technique conforme aux normes applicables ainsi qu'une bonne exécution des différents ordres reçus.

#### Contrôle des investisseurs

La banque dépositaire assure le contrôle des investisseurs autorisés à investir dans cette SICAV. Lors de chaque souscription, l'investisseur devra compléter et signer l'attestation remise par la banque dépositaire confirmant qu'il est un investisseur qualifié au sens de la LPCC.

#### Valeur des actions

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la valeur de marché des parts peut être différente de la valeur nette des parts calculée et publiée une fois par année. L'évolution du cours des parts ne correspond pas forcément à l'évolution effective de la VNI car l'évolution du prix du marché reflète généralement l'évaluation générale des marchés de capitaux et des marchés immobiliers et non pas l'évolution spécifique du portefeuille immobilier du fonds.



Point de contact pour  
la banque dépositaire :

Banque Cantonale Vaudoise  
Place Saint-François 14  
CH-1001 Lausanne  
Téléphone Immo Desk : +41 21 212 40 96  
Adresse mail : [immodesk@bcv.ch](mailto:immodesk@bcv.ch)

## 5.2 Conditions d'émission et de rachat des actions et négoce

L'émission d'actions est possible à tout moment. Elle ne peut avoir lieu que par tranches à l'exception des apports en nature (§17 ch. 1 et 10 ss). La SICAV immobilière détermine le nombre de nouvelles actions à émettre, les conditions d'acquisition pour les actionnaires existants, la méthode d'émission pour le droit de souscription préférentiel et les autres conditions dans un prospectus d'émission séparé.

Les actionnaires peuvent demander le rachat de leurs actions et leur remboursement en espèces pour la fin d'un exercice comptable moyennant un préavis de 12 mois., pour la première fois pour la fin du deuxième exercice annuel, avec un préavis au plus tard le dernier jour du premier exercice annuel. La SICAV immobilière peut à certaines conditions rembourser de manière anticipée les actions ayant fait l'objet d'une demande de rachat durant l'exercice annuel (voir § 17 ch. 2 du règlement de placement). Dans le cas où l'actionnaire souhaite le remboursement anticipé de ses actions, il doit le demander par écrit dans le cadre de la demande de rachat. Le remboursement – ordinaire ou anticipé – des actions intervient dans un délai de trois mois suite à la clôture de l'exercice comptable. La valeur nette d'inventaire du compartiment est déterminée par la valeur vénale à la clôture de l'exercice comptable et ainsi que lors de chaque émission d'actions.

La valeur nette d'inventaire d'une action résulte de la valeur vénale du compartiment, dont sont soustraits les éventuels engagements du compartiment attribuables à cette classe, ainsi que les impôts susceptibles d'être perçus en cas de liquidation éventuelle du compartiment (impôts immobiliers et, le cas échéant, droits de mutation), divisée par le nombre d'actions émises par ce compartiment. Le résultat est arrondi à CHF 0,05.

Le prix d'émission est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée pour les besoins de l'émission, majorée des frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, honoraires, courtages conformes au marché, taxes, etc.) incombant en moyenne au compartiment en raison du placement du montant versé et majorée de la commission d'émission. Le montant des frais accessoires et de la commission d'émission figure sous ch. 5.4 ci-après.

Le prix de rachat est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée pour les besoins du rachat, moins les frais accessoires incombant au compartiment en moyenne en raison de la vente des placements correspondant à la part dénoncée, déduction faite de la commission de rachat. Le montant des frais accessoires et de la commission de rachat figure sous ch. 5.4 ci-après.

Les prix d'émission et de rachat sont arrondis à CHF 0,05.

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

La SICAV immobilière peut suspendre à tout moment ainsi que refuser les ordres de souscription ou de conversion d'actions.

La SICAV immobilière garantit un négoce régulier hors bourse des actions par l'intermédiaire de la Banque Cantonale Vaudoise selon les détails précisés au chiffre 5.1 ci-dessus.

La SICAV immobilière publie dans les organes de publication la valeur vénale de la fortune du fonds et la valeur d'inventaire des actions en résultant en même temps qu'elle la communique à la banque ou au négociant en valeurs mobilières assurant le négoce hors bourse des actions. Les intérêts des investisseurs sont visibles sur la plateforme d'information de prix PropertyMatch ([www.propertymatch.ch](http://www.propertymatch.ch)).

La SICAV délègue à la Banque dépositaire les obligations en matière de due diligence en matière de blanchiment d'argent et du financement du terrorisme, en ce qui concerne l'activité de souscription d'actions

### **5.3 Échange d'actions contre des actions d'une autre classe**

La SICAV immobilière est autorisée à demander à un actionnaire qui ne satisfait plus aux conditions nécessaires pour détenir une classe d'actions soit de rendre ses actions sous 30 jours civils conformément au ch. 5.2, soit de les transmettre à une personne qui répond aux exigences mentionnées, soit de les échanger contre des actions d'une autre classe, pour laquelle il remplit les critères requis. Si l'actionnaire ne donne pas suite à cette demande, la SICAV immobilière peut procéder soit à l'échange forcé contre des actions d'une autre classe du compartiment, soit, si cela est impossible, au rachat forcé des actions concernées.

## 5.4 Rémunérations et frais accessoires

### 5.4.1 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'actionnaire (extrait du § 18 du règlement de placement)

Commission d'émission en faveur de la SICAV immobilière, de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger  
 au maximum 3%

Commission de rachat en faveur de la SICAV immobilière, de la direction de fonds de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger  
 au maximum 5%

Frais accessoires en faveur du compartiment, occasionnés à ce dernier en raison du placement du montant versé ou de la vente de placements (§ 18, ch. 3 du règlement de placement)

Supplément à la valeur d'inventaire  
 au maximum 2%

Déduction de la valeur d'inventaire  
 au maximum 2%

### 5.4.2 Rémunérations et frais accessoires à la charge du compartiment (extrait du § 19 du règlement de placement)

Actions de Swiss Real Estate I

Commission de gestion de la SICAV immobilière calculée sur la valeur d'inventaire des actions, versée trimestriellement  
 au maximum 1.50% p.a.  
 mais au minimum  
 CHF 200'000.-

La commission est affectée à la direction de la SICAV immobilière, la gestion de la fortune et, le cas échéant, pour l'activité de distribution du compartiment.

Par ailleurs, les prestations de tiers suivantes sont rémunérées :

Commission en faveur de la direction déléguée pour l'administration de la SICAV, calculée sur la valeur d'inventaire des actions, versée trimestriellement  
 au maximum 0,25% p.a.  
 mais au minimum CHF  
 150'000.-

Par ailleurs, des rétrocessions et des rabais peuvent être payés à partir de la commission de gestion de la SICAV immobilière et sont payés conformément au ch. 5.4.3 du prospectus.

Commission de la banque dépositaire calculée sur la valeur d'inventaire des actions, versée trimestriellement

au maximum 0,06% par  
an

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

Par ailleurs, les prestations suivantes de tiers sont ainsi rémunérées :

- pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées CHF 125.-  
par position

Pour le versement du produit annuel aux actionnaires, la banque dépositaire impute au compartiment une commission de 0,50% du montant brut distribué.

Par ailleurs, les autres rémunérations et frais accessoires mentionnés au § 19 du règlement de placement peuvent être facturés au compartiment.

Les taux effectivement appliqués figurent dans le rapport annuel.

### **5.4.3 Paiement de rétrocessions et octroi de rabais**

La SICAV immobilière et ses mandataires peuvent accorder des rabais directement aux actionnaires, sur demande, dans le cadre de l'activité de distribution en Suisse ou à partir de la Suisse. Les rabais servent à réduire les commissions ou coûts incombant aux actionnaires concernés. Les rabais sont autorisés sous réserve des points suivants :

- Ils sont payés à partir des commissions de la SICAV immobilière et ne sont donc pas imputés en sus à la fortune totale ;
- Ils sont accordés sur la base de critères objectifs ;
- Ils sont accordés aux mêmes conditions temporelles et dans la même mesure à tous les actionnaires remplissant les critères objectifs et demandant des rabais.

Les critères objectifs d'octroi des rabais par la SICAV immobilière sont les suivants :

- Le volume souscrit par l'actionnaire ou le volume total détenu par lui dans le placement collectif de capitaux, ou le cas échéant dans la gamme de produits du promoteur ;
- Le montant des frais générés par l'actionnaire ;
- Le comportement en matière d'investissement de l'actionnaire (p. ex. durée de placement prévue) ;
- La disposition de l'actionnaire à apporter son soutien dans la phase de lancement d'un placement collectif de capitaux.

À la demande de l'actionnaire, la SICAV immobilière communique gratuitement le montant des rabais correspondants.

#### **5.4.4 Total Expense Ratio**

n/a

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

La SICAV immobilière n'a pas conclu d'accord de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements »). La SICAV immobilière n'a pas conclu d'accord concernant des « soft commissions ».

### **5.5 Publications de la SICAV immobilière**

D'autres informations sur la SICAV immobilière figurent dans le dernier rapport annuel. Les informations les plus récentes peuvent d'autre part être consultées sur Internet de Swissfunddata [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch).

Le prospectus avec règlement de placement et statuts intégrés, les rapports annuels peuvent être demandés gratuitement au siège de la SICAV immobilière, de la banque dépositaire, à la direction de fonds et à tous les distributeurs.

En cas de modification du règlement de placement et des statuts, de changement de la direction de fonds, ou de banque dépositaire ainsi que de liquidation de la SICAV immobilière, une publication est faite par cette dernière dans la FOSC.

La publication de prix a lieu quotidiennement sur la plateforme internet de Swiss Fund Data AG ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)). La direction du fonds peut, en outre, communiquer les prix dans des journaux ou d'autres médias électroniques.

### **5.6 Assurances des immeubles**

Les immeubles qui sont la propriété de ce compartiment sont assurés en principe contre les risques incendie et dégâts des eaux, ainsi que contre les dommages relevant de la

responsabilité civile. Les pertes de revenus locatifs occasionnées par des incendies et dégâts des eaux sont comprises dans cette couverture d'assurance. Les sinistres causés par les tremblements de terre et leurs conséquences ne sont cependant pas couverts.

### **5.7 Restrictions de vente**

Lors de l'émission et du rachat d'actions de cette SICAV immobilière à l'étranger, les dispositions en vigueur dans le pays en question font foi.

Une autorisation de distribution a été délivrée pour les pays suivants : Aucun.

Le présent prospectus ne s'adresse pas aux personnes soumises à une législation leur interdisant l'accès du fait de leur nationalité, de leur statut ou de leur domicile.

La SICAV immobilière n'a pas déposé et ne déposera pas aux Etats-Unis, auprès de la Securities and Exchange Commission, une demande d'autorisation d'offre ou de vente au public de ses Actions aux termes du "Securities Act of 1933". La SICAV immobilière n'est pas et ne sera pas enregistrée aux termes du "Investment Company Act of 1940" tel que modifié. Ainsi, les actions de cette SICAV immobilière ne peuvent être ni offertes, ni vendues ni livrées aux États-Unis d'Amérique.

La SICAV immobilière peut interdire ou limiter la vente, la transmission ainsi que le transfert d'Actions à des personnes physiques ou morales dans certains pays ou territoires.

### **5.8 Dispositions détaillées**

Toutes les autres indications relatives à la SICAV immobilière, telles que l'évaluation de la fortune du compartiment, la mention de toutes les rémunérations et de tous les frais accessoires à la charge de l'actionnaire et du compartiment ainsi que l'utilisation du résultat, sont précisées en détail dans le règlement de placement et les statuts.

## 2ème partie : Règlement de placement

### Table des matières

<b>I. Bases.....</b>	<b>24</b>
§1. Raison sociale et siège de la société, de la direction de fonds et de la banque dépositaire .....	24
<b>II. Informations générales .....</b>	<b>25</b>
§2. Relations juridiques .....	25
§3. Tâches et compétences de la SICAV immobilière .....	25
§4. Banque dépositaire .....	27
§5. Actions et classes d'actions .....	28
§6. Cercle des actionnaires.....	28
<b>III. Directives régissant la politique de placement .....</b>	<b>29</b>
§7. Respect des directives de placement .....	29
§8. Politique de placement .....	29
§9. Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme .....	31
§10. Prêt de valeurs mobilières.....	31
§11. Opérations de mise ou prise en pension.....	31
§12. Instruments financiers dérivés .....	31
§13. Emprunts et octroi de crédits .....	31
§14. Droits de gage sur immeubles .....	32
§15. Répartition des risques et restrictions.....	32
§16. Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations.....	33
§17. Émission, rachat et échange d'actions ainsi que négoce.....	34
<b>V. Rémunérations et frais accessoires .....</b>	<b>36</b>
§18. Rémunérations et frais accessoires à la charge des actionnaires .....	36
§19. Rémunérations et frais accessoires à la charge du compartiment.....	36
<b>VI. Reddition des comptes et contrôle .....</b>	<b>40</b>
§20. Reddition des comptes .....	40
§21. Audit.....	40
<b>VII. Utilisation du résultat.....</b>	<b>41</b>
§22. ....	41
<b>VIII. Publications de la SICAV immobilière .....</b>	<b>41</b>
§23. ....	41
<b>IX. Restructuration et dissolution .....</b>	<b>42</b>

§24. Regroupement .....	42
§25. Transformation de la forme juridique .....	43
§26. Durée de la SICAV immobilière ou du compartiment et dissolution .....	45
<b>X. <i>Modification du règlement de placement</i>.....</b>	<b>46</b>
§27. ....	46
<b>XI. <i>Responsabilité</i>.....</b>	<b>46</b>
§28. ....	46
<b>XII. <i>Droit applicable et for</i>.....</b>	<b>46</b>



## Définitions

Compartiment investisseurs = ci-après « compartiment »

Compartiment entrepreneurs = ci-après « compartiment entrepreneurs »

Fonds immobilier suisse (fonds individuel) sous forme d'une société d'investissement à capital variable (SICAV) = « SICAV immobilière »

Action d'investisseur = ci-après « action »

Actionnaire investisseur = ci-après « actionnaire »

Pour simplifier, seule la forme masculine est utilisée ci-après.

### I. Bases

#### §1. Raison sociale et siège de la société, de la direction de fonds et de la banque dépositaire

1. Il a été créé sous la raison sociale GMG Swiss Real Estate SICAV une entreprise sous forme de « société d'investissement à capital variable » (SICAV) à gestion externe du type « fonds immobilier » (la « SICAV immobilière ») au sens des art. 36 et suivants en relation avec les art. 58 et suivants de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (la « LPCC »), qui se subdivise en compartiments suivants :
  - Compartiment entrepreneurs
  - Compartiment : Swiss Real Estate I
2. Le siège de la SICAV immobilière est à Genève.
3. La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise, Place St-François 14, 1001 Lausanne.
4. La SICAV immobilière délègue l'administration, y compris l'activité de distribution, ainsi que d'autres tâches supplémentaires à la direction de fonds Global Funds SA, Rue De-Grenus 3, à 1201 Genève.
5. La SICAV immobilière délègue les décisions en matière de placements de la SICAV immobilière à la direction de fonds Global Funds SA, sise Rue De-Grenus 3 à 1201 Genève. La direction de fonds a délégué à son tour les décisions de placement à GMG Asset Management SA à Genève.
6. Sur demande de la direction de fonds et de la banque dépositaire et conformément à l'art. 10 al. 5 LPCC, la FINMA a soustrait les compartiments aux dispositions suivantes :
  - a) l'obligation d'établir une feuille d'information de base et un rapport semestriel ;
  - b) l'obligation d'accorder aux investisseurs le droit de dénoncer le contrat en tout temps ;
  - c) l'obligation d'émettre par tranches dans le cadre d'apports en nature ;

- d) la restriction de placement prévoyant que les avoirs à vue et à terme du compartiment entrepreneur peuvent être investis au maximum 20% de la fortune du fonds auprès d'une même banque selon l'art. 79 OPCC (cf. § 8 ch. 3).
7. Sur demande de la direction de fonds et de la banque dépositaire et conformément à l'art. 78 al. 4 LPCC, la FINMA a soustrait ce fonds de placement à l'obligation de payer les parts en espèces.

## **II. Informations générales**

### **§2. Relations juridiques**

Les relations juridiques entre les actionnaires et la SICAV immobilière sont régies par le présent règlement de placement, les statuts de la SICAV immobilière ainsi que les dispositions en vigueur de la loi sur les placements collectifs de capitaux et du droit de la société anonyme.

### **§3 Tâches et compétences de la SICAV immobilière**

1. La SICAV immobilière peut déléguer des décisions en matière de placement ainsi que des tâches partielles à des tiers et peut déléguer des décisions en matière de placement ainsi que des tâches partielles, 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 les autorisations nécessaires à celle-ci. Elle instruit et surveille avec attention les tiers auxquels elle a recours.

L'administration ne peut être déléguée qu'à une direction autorisée au sens des art. 32 ss LFin. L'administration comprend également l'activité de distribution liée à la SICAV immobilière. En outre, la SICAV immobilière à gestion externe délègue la gestion de fortune à la même direction de fonds ou à un gestionnaire de fortune soumis à une surveillance reconnue.

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

Lorsque le droit étranger prévoit une convention de coopération et d'échange de renseignements avec les autorités de surveillance étrangères, la SICAV immobilière ne peut déléguer les décisions en matière de placement à un gestionnaire de fortune à l'étranger que si une telle convention a été conclue entre la FINMA et les autorités de surveillance étrangères concernées par ces décisions.

La SICAV immobilière est responsable du respect des obligations en matière de surveillance et protège les intérêts des investisseurs lors de la délégation de tâches.

2. La SICAV immobilière 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 actionnaires. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs 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 SICAV immobilière peut regrouper des compartiments avec d'autres compartiments d'elle-même ou d'une autre SICAV au sens des art. 36 et suivants LPCC, conformément aux dispositions du § 24, ou les dissoudre selon les dispositions du § 26.
4. La SICAV immobilière peut gérer en commun (pooling) des parties ou l'ensemble de la fortune de différents compartiments d'elle-même ou d'autres SICAV au sens des art. 36 ss. LPCC, lorsque ceux-ci sont déposés auprès de la même banque dépositaire. Il n'en résulte aucuns frais supplémentaires pour les actionnaires. Le pooling ne fonde aucune solidarité entre les compartiments participants. La société est en mesure d'individualiser en tout temps les avoirs détenus dans le pool par les différents compartiments participants. Le pool ne constitue pas un patrimoine propre.
5. La SICAV immobilière a droit aux commissions prévues aux § 18 et § 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière de ses tâches et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.
6. La SICAV immobilière ne peut acquérir des valeurs immobilières de ses actionnaires entrepreneurs, de leurs mandataires ou des personnes physiques ou morales qui leur sont proches, ni leur en céder sans l'accord préalable de l'autorité de surveillance que ce soit pour des acquisitions en espèces ou en nature.

L'autorité de surveillance peut, pour de justes motifs, accorder des dérogations à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des actionnaires et que, en sus de l'estimation des experts permanents de la SICAV immobilière, un expert chargé des estimations, indépendant des experts précités et de leur employeur, de la SICAV immobilière, de la direction de fonds ainsi que de la banque dépositaire, 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.

Au terme de la transaction, la SICAV immobilière établit un rapport contenant des indications concernant les différentes valeurs immobilières reprises ou cédées et leur valeur à la date de référence de la reprise ou de la cession, le rapport d'estimation des experts permanents, ainsi que le rapport sur la conformité au marché du prix d'achat ou du prix de vente élaboré par l'expert indépendant au sens de l'art. 32a al. 1 let. c OPC.

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

La SICAV immobilière mentionne dans son rapport annuel les transactions autorisées avec des personnes proches.

7. Plus de détails concernant la délégation peuvent être consultés dans le prospectus ou les statuts.

#### §4 Banque dépositaire

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

La banque dépositaire vérifie la propriété de la SICAV immobilière et gère les registres correspondants lorsque les biens ne peuvent être gardés.

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 actionnaires. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs qu'ils gardent ou représentent 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 des compartiments 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 celle-ci 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 ou à un dépositaire central de titres.

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

6. La banque dépositaire veille à ce que la SICAV immobilière respecte la loi, les statuts (à l'exclusion des dispositions relevant du régime juridique des sociétés) et le règlement de placement. Elle vérifie que le calcul de la valeur nette d'inventaire et des prix d'émission et de rachat des actions, ainsi que les décisions afférentes aux placements sont conformes à la loi, aux statuts et au règlement de placement et que le résultat est utilisé conformément au règlement de placement et aux statuts. La banque dépositaire n'est pas responsable du choix des placements effectués par la SICAV immobilière dans les limites des prescriptions en matière de placements.
7. La banque dépositaire a droit aux commissions 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 de la SICAV immobilière ou en céder à cette dernière.

## **§5 Actions et classes d'actions**

1. Les actions ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées. L'actionnaire n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'une action ou d'un certificat.
2. Selon l'art. 5 de ses statuts, la SICAV immobilière peut créer, supprimer ou regrouper des classes d'actions.
3. Le compartiment Swiss Real Estate I ne se subdivise pas en classes d'actions.

## **§6 Cercle des actionnaires**

1. Le cercle des actionnaires est limité aux investisseurs qualifiés en vertu de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC en relation avec l'art. 4 al. 3 à 5 et l'art. 5 al. 1 LSFIn. Les dispositions contraires figurant dans les statuts demeurent réservées.
2. La SICAV immobilière s'assure, avec la banque dépositaire, que les actionnaires respectent les prescriptions relatives au cercle des actionnaires.
3. Par la souscription et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent une participation à la SICAV immobilière et au bénéfice résultant de son bilan. Au lieu du paiement en espèces, un apport en nature peut être réalisé conformément au § 17 chiffre 10, à la demande de l'investisseur et avec l'approbation de la SICAV immobilière.

4. La SICAV immobilière peut limiter ou interdire à certaines conditions l'acquisition, la détention et le transfert d'actions ou de classes d'actions par compartiments. Ces limitations ou les conditions sont détaillées dans le prospectus ou dans les statuts.
5. La société fournit à tout moment aux actionnaires des renseignements sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des actions. Lorsqu'ils souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la SICAV immobilière, tel que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier, ou sur la gestion des risques, la SICAV immobilière leur fournit également en tout temps les renseignements demandés. Les actionnaires peuvent demander au tribunal du siège de la SICAV immobilière que la société d'audit ou un autre expert examine les faits qui nécessitent une vérification et lui remette un compte rendu.

### **III. Directives régissant la politique de placement**

#### **A. Principes de placement**

##### **§7 Respect des directives de placement**

1. Dans le choix des placements et afin de mettre en œuvre la politique de placement selon le § 8, la SICAV immobilière observe le principe de la répartition pondérée des risques, conformément aux limites exprimées en pourcent ci-après. Celles-ci s'appliquent au compartiment estimé à la valeur vénale et doivent être respectées en permanence. Ce compartiment doit respecter les limites de placement deux ans après la fin 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 actionnaires.

##### **§8 Politique de placement**

1. La SICAV immobilière investit la fortune du compartiment Swiss Real Estate I dans des valeurs immobilières dans toutes les régions de Suisse. Les risques liés à ces placements doivent être publiés dans le prospectus.
2. Sont autorisés en tant que placements de ce compartiment, Swiss Real Estate I, les placements suivants :
  - a) dans des immeubles et leurs accessoires.

Par immeubles, on entend :

- les maisons d'habitation au sens d'immeubles servant d'habitation ;
- les immeubles à usage commercial ;
- les constructions à usage mixte ;
- 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 faire l'objet d'un permis de construire exécutoire. Les travaux de construction doivent débuter avant l'expiration de la durée de validité du permis de construire ;
- les immeubles en droit de superficie (y compris les constructions et les servitudes de superficie).

La copropriété usuelle d'immeubles est autorisée pour autant que la SICAV immobilière soit en mesure d'exercer une influence prépondérante, en d'autres termes si 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 compartiment 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 SICAV immobilière n'acquiert pas des parts de fonds cibles directement ou indirectement gérés par elle ou par toute société à laquelle elle est liée de par une gestion commune, le contrôle ou une participation substantielle directe ou indirecte (« fonds cibles liés »).

- d) dans des cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels.

Les immeubles sont enregistrés au registre foncier au nom de la SICAV immobilière, avec une mention indiquant qu'ils font partie du compartiment concerné.

3. La SICAV immobilière investit la fortune du compartiment entrepreneurs dans des valeurs mobilières à court terme, en particulier dans les placements suivants :
  - a) obligations, notes et autres titres de créance ou droits de créance à revenu fixe ou variable, libellés en CHF, de la Confédération suisse ;
  - b) avoirs en banque à vue ou à terme, libellés en CHF, jusqu'à une échéance de douze mois auprès de banques qui ont leur siège en Suisse.

Le compartiment entrepreneurs peut investir jusqu'à 100% de sa fortune aux conditions de l'art. 83 OPCC. L'apport minimal sera maintenu en permanence par les actionnaires entrepreneurs. La SICAV peut investir 100% du compartiment entrepreneurs dans des avoirs à vue et à terme auprès d'une même banque. On prendra en considération dans cette limite aussi bien les liquidités que les placements dans des avoirs auprès des banques.



4. La SICAV immobilière peut faire construire des bâtiments pour le compte du compartiment. Dans ce cas, elle peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation des bâtiments, créditer le compte de résultats du compartiment d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction; le coût ne doit cependant pas dépasser la valeur vénale estimée.
5. La direction de fonds garantit une gestion appropriée des liquidités. Les détails sont indiqués dans le prospectus.

## **§9. Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme**

1. Pour garantir ses engagements, la SICAV immobilière doit conserver une part adéquate du compartiment sous forme de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe ou sous forme d'avoirs disponibles à court terme. Elle peut détenir ces valeurs mobilières et autres avoirs dans l'unité de compte du compartiment ainsi que dans d'autres monnaies dans lesquelles les engagements sont libellés.
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 12 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 12 mois d'échéance, ainsi que les limites de crédit fermes accordées par une banque jusqu'à concurrence de 10% de la fortune nette du compartiment. 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**

La SICAV immobilière ne pratique pas d'opérations de prêt de valeurs mobilières.

### **§11. Opérations de mise ou prise en pension**

La SICAV immobilière ne pratique pas d'opération de mise ou de prise en pension.

### **§12. Instruments financiers dérivés**

La SICAV immobilière n'effectue pas d'opérations sur dérivés.

### **§13. Emprunts et octroi de crédits**

1. La SICAV immobilière ne peut pas accorder de crédits pour le compte du compartiment, à l'exception de créances envers des sociétés immobilières du



compartiment, de cédules hypothécaires et d'autres droits de gage immobiliers contractuels.

2. La SICAV immobilière peut recourir à des crédits pour le compte du compartiment.

#### **§14. Droits de gage sur immeubles**

1. La SICAV immobilière peut grever les immeubles de droits de gage et remettre ces derniers en garantie.
2. Pendant un délai de 4 ans après le lancement du compartiment, l'ensemble des immeubles ne peut être grevé, en moyenne, que jusqu'à concurrence de la moitié de la valeur vénale. Dès la fin de la quatrième année après le lancement, l'ensemble des immeubles ne peut être grevé, en moyenne, que jusqu'à concurrence de 40% de la valeur vénale. Dès la fin de la cinquième année après le lancement, ce taux ne peut pas être supérieur à un tiers de la valeur vénale.
3. Au-delà de 5 ans, après le lancement du compartiment, l'ensemble des immeubles ne peuvent toutefois être grevés en moyenne que jusqu'à concurrence du tiers de leur valeur vénale.
4. 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 la valeur vénale si les intérêts des investisseurs demeurent préservés. Dans ce cas, la société d'audit doit prendre position concernant les conditions selon l'art. 96 al. 1bis OPCC à l'occasion de la vérification de la SICAV immobilière.

### **C. Restrictions de placement**

#### **§15. Répartition des risques et restrictions**

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 compartiment.
4. La SICAV immobilière respecte en outre les restrictions de placement suivantes se référant à la fortune du compartiment :
  - 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) cédules 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) ne peuvent excéder ensemble 40%.

#### **IV. Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat d'actions et experts chargés des estimations**

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

- 1a) Le compartiment a une valeur nette d'inventaire propre par action ou pour chaque classe d'actions, pour autant que plusieurs classes d'actions soient émises.
- 1b) La valeur nette d'inventaire du compartiment est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable ainsi que lors de chaque émission d'actions, en franc suisse.
2. La SICAV immobilière fait estimer par des experts indépendants la valeur vénale des immeubles appartenant au compartiment à la clôture de chaque exercice annuel ainsi que lors de l'émission d'actions. Pour ce faire, la SICAV immobilière mandate avec l'approbation de l'autorité de surveillance, au moins deux personnes physiques ou une personne morale en qualité d'experts chargés des estimations. La visite des immeubles par les experts chargés des estimations doit être renouvelée au moins tous les trois ans. La SICAV immobilière fait estimer au préalable les immeubles qu'elle souhaite acquérir ou vendre. En cas de vente, une nouvelle estimation n'est pas utile si l'estimation existante date de moins de 3 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 déterminer la valeur vénale, la SICAV immobilière applique 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 SICAV immobilière peut les évaluer selon le ch. 3.
5. La valeur des valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un autre 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 au nouveau rendement 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, majoré des intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs bancaires à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.
7. Les immeubles sont évalués pour la SICAV immobilière conformément à la directive actuelle de l'Asset Management Association Switzerland pour les fonds immobiliers.
8. L'évaluation des terrains non bâtis 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 action résulte de la valeur vénale du compartiment, dont sont soustraits les éventuels engagements du compartiment ainsi que les impôts susceptibles d'être perçus en cas de liquidation éventuelle du compartiment (impôts immobiliers et, le cas échéant, droits de mutation), divisée par le nombre d'actions émises dans ce compartiment. Le résultat est arrondi à CHF 0,05.

### **§17. Émission, rachat et échange d'actions ainsi que négoce**

1. Des actions peuvent être émises en tout temps, mais uniquement par tranches à l'exception des apports en nature (§17 ch. 10 ss). La SICAV immobilière doit proposer les nouvelles actions en priorité aux actionnaires existants.  
En cas d'apport en nature, les investisseurs existants ne disposent pas du droit préférentiel de souscription

Au moment de la première émission, toutes les actions ont le même prix net d'émission calculé dans la monnaie de référence. Demeurent réservés les arrondis lors de l'émission de classes d'actions libellées dans des devises différentes, ainsi que les différences dues aux fluctuations des taux de change avant le jour de première émission.

2. Les actionnaires peuvent demander le rachat de leurs actions et leur remboursement en espèces pour la fin d'un exercice annuel moyennant un préavis de 12 mois pour la première fois pour la fin du deuxième exercice annuel, avec un préavis au plus tard le dernier jour du premier exercice annuel.

Lorsque des actions sont dénoncées en cours d'exercice, la SICAV immobilière peut les rembourser de manière anticipée après la clôture de l'exercice, à condition que :

- a) l'actionnaire l'ait demandé par écrit dans le cadre de la demande de rachat ;
- b) tous les actionnaires ayant souhaité un remboursement anticipé puissent être satisfaits.

Le remboursement ordinaire ainsi que le remboursement anticipé ont lieu dans un délai de trois mois au maximum pour les compartiments après la clôture de l'exercice annuel.

De plus, la SICAV immobilière assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières le négoce régulier en bourse ou hors Bourse des actions du compartiment. Le prospectus règle les détails.

3. Le prospectus règle les détails de l'échange d'actions en actions d'une autre classe du compartiment.
4. Le prix d'émission et de rachat des actions est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par action selon le § 16. Lors de l'émission, les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, honoraires, courtages conformes au marché, taxes, etc.), occasionnés en moyenne au compartiment par le placement du montant versé, sont ajoutés à la valeur nette d'inventaire. Lors du rachat, les frais accessoires, occasionnés en moyenne au compartiment par la vente d'une partie des placements correspondant aux actions rachetées, 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 d'actions, une commission d'émission conformément au § 18 peut par ailleurs être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat conformément au § 18 peut en être déduite.
5. La SICAV immobilière peut suspendre à tout moment l'émission des actions et refuser des demandes de souscription ou d'échange d'actions.
6. Dans l'intérêt de l'ensemble des actionnaires, la SICAV immobilière peut, provisoirement et exceptionnellement, suspendre le rachat des actions :
  - a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante du compartiment, 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'une 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 compartiment sont paralysées ;
  - d) lorsqu'un nombre élevé d'actions sont rachetées et qu'en conséquence les intérêts des autres actionnaires peuvent être affectés de manière considérable.
7. La SICAV immobilière communique immédiatement sa décision de suspension à la société d'audit, à l'autorité de surveillance, ainsi qu'aux actionnaires de manière appropriée.
8. Tant que le remboursement des actions est différé pour les raisons énumérées au ch. 6, let. a) à c), aucune émission d'actions n'est effectuée.
9. L'émission ainsi que le rachat d'actions ont lieu en principe en espèces.
10. Chaque investisseur peut demander, en cas de souscription, à procéder à un apport dans la fortune du fonds au lieu de verser des espèces (« apport en nature » ou « contribution in kind »). La demande doit être soumise

conjointement à la souscription ou la résiliation. La SICAV immobilière n'est pas tenue d'autoriser les apports en nature.

La SICAV immobilière décide seule des apports en nature et n'autorise ces transactions que si leur exécution est entièrement conforme à la politique de placement du fonds et ne compromet pas les intérêts des autres investisseurs. Chaque apport de placements en nature doit être vérifié par deux experts indépendants chargé des estimations (voir § 16 ch. 2).

Les coûts en lien avec un apport en nature ne peuvent pas être imputés à la fortune du fonds.

La SICAV immobilière établit, pour les apports en nature, un rapport contenant des indications sur les différents placements transférés, la valeur de marché de ces placements au jour de référence du transfert, le nombre de parts émises ou rachetées, et une éventuelle compensation du solde en espèces. La banque dépositaire vérifie pour chaque apport en nature le respect du devoir de loyauté par la direction de fonds ainsi que l'évaluation au jour de référence déterminant des placements transférés et des parts émises ou rachetées. La banque dépositaire annonce immédiatement ses réserves ou critiques à la société d'audit.

Les transactions portant sur des apports en nature doivent être mentionnées dans le rapport annuel.

## **V. Rémunérations et frais accessoires**

### **§18. Rémunérations et frais accessoires à la charge des actionnaires**

1. Lors de l'émission d'actions, une commission d'émission en faveur du compartiment entrepreneurs, de la direction de fonds, de la banque dépositaire, et/ou des distributeurs ou autres mandataires en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement au maximum 3% de la valeur nette d'inventaire, peut être imputée à l'actionnaire. Le taux maximal applicable en vigueur figure dans le prospectus.
2. Lors du rachat d'actions, une commission de rachat en faveur du compartiment entrepreneurs, de la direction de fonds, de la banque dépositaire, et/ou des distributeurs ou autres mandataires en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement au maximum 5% de la valeur nette d'inventaire, peut être imputée à l'actionnaire. Le taux maximal applicable en vigueur figure dans le prospectus.
3. Lors de l'émission et du rachat d'actions, la SICAV immobilière perçoit en outre, en faveur du compartiment, les frais accessoires occasionnés en moyenne à ce dernier par le placement du montant versé ou par la vente d'une partie des placements correspondant aux actions rachetées (voir § 17, ch. 4). Le taux alors appliqué figure dans le prospectus.

### **§19. Rémunérations et frais accessoires à la charge du compartiment**

1. Pour la direction du compartiment et des sociétés immobilières, la gestion de fortune et l'activité de distribution du compartiment, la SICAV immobilière facture au compartiment une commission de 1,75% par an au maximum mais au minimum CHF 350'000.- de la valeur nette d'inventaire de la fortune nette du compartiment, qui est débitée sur la fortune du compartiment pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée trimestriellement (commission de gestion).

Le taux effectivement appliqué de la commission de gestion est publié dans le rapport annuel.

2. Pour la garde de la fortune du compartiment, la prise en charge du trafic des paiements du compartiment et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées au § 4, la banque dépositaire impute au compartiment une commission annuelle maximale de 0,06% sur la fortune nette du compartiment, qui est perçue pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée trimestriellement (commission de la banque dépositaire).

Le taux effectivement appliqué de la commission de la banque dépositaire est publiée dans le rapport annuel.

3. Pour le versement du produit annuel aux actionnaires, la banque dépositaire impute au compartiment une commission de 0,50% au maximum du montant brut distribué.
4. Pour la garde des titres et des cédules hypothécaires non gagées, la banque dépositaire reçoit du fonds une indemnité annuelle de CHF 125. -- par position.
5. La SICAV immobilière et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du règlement 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 de compartiments ;
- c) les émoluments annuels de l'autorité de surveillance ;
- d) les honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et pour les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement des compartiments ;
- e) les honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de compartiments, ainsi qu'avec la défense générale des intérêts des compartiments et de leurs actionnaires ;
- f) les frais de notaire et frais d'inscription au registre du commerce de titulaires d'une autorisation au sens de la législation sur les placements

collectifs et les établissements financiers ainsi que les modifications correspondantes à cet égard ;

- g) les frais de publication de la valeur nette d'inventaire du compartiment 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 SICAV immobilière ;
  - h) les frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels des compartiments ;
  - i) les frais occasionnés par l'éventuel enregistrement des compartiments 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 ;
  - j) les frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le compartiment, y compris les honoraires de conseillers externes ;
  - k) les frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du compartiment ou pris en licence par ce dernier ;
  - l) la rémunération des membres du Conseil d'administration de la SICAV et les frais pour l'assurance responsabilité civile ;
  - m) tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la SICAV immobilière, le gestionnaire de fortune collective ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des actionnaires.
  - n) les frais relatifs au négoce hors bourse des actions.
6. La SICAV immobilière et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du règlement de placement :
- a) les frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment les commissions d'intermédiaire 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 initiale de biens immobiliers ;
  - c) les coûts usuels du marché pour l'administration d'immeubles par des tiers ;
  - 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.
7. La SICAV immobilière peut percevoir une commission pour le travail fourni en relation avec les activités suivantes :
- a) l'achat et la vente de bien-fonds, au maximum jusqu'à 5% du prix d'achat ou de vente, y.c. les activités exercées par des tiers visés au chiffre 5a) ci-dessus ;
  - b) construction d'immeubles et transformations, jusqu'à 3% maximum des coûts de construction pour autant que ces activités ne soient pas exercées par des tiers ;
  - c) rénovations d'immeubles, jusqu'à 15% maximum des coûts des rénovations pour autant qu'un tiers n'ait pas été mandaté à cet effet.
  - d) administration des immeubles, jusqu'à 6% maximum des recettes locatives brutes annuelles.
8. Les frais, émoluments, taxes et impôts en lien avec la construction, la rénovation et la transformation de bâtiments (notamment les honoraires 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.
9. Les frais mentionnés sous ch. 6 let. a et ch. 7 let. a à c, sont directement ajoutés à la valeur de revient ou de vente des placements concernés.
10. Les prestations fournies par les sociétés immobilières aux membres de leur administration, à la direction des affaires et au personnel sont imputées sur la rémunération à laquelle la SICAV immobilière a droit en vertu du § 19.
11. La SICAV immobilière et ses mandataires peuvent, conformément aux dispositions énoncées dans le prospectus, verser des rétrocessions afin de rémunérer l'activité de distribution d'actions et octroyer des rabais dans le but de réduire les commissions et les coûts à la charge de l'investisseur et imputés au compartiment.
12. La commission de gestion des fonds cibles dans lesquels les investissements sont opérés peut s'élever au maximum à 1.50% en tenant compte d'éventuels rabais et rétrocessions. Le taux maximum de la commission de gestion des fonds cibles dans lesquels les investissements sont opérés doit être indiqué dans le rapport annuel en tenant compte d'éventuels rabais et rétrocessions.
13. Si la SICAV immobilière acquiert des parts d'autres placements collectifs, qui sont gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle elle est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle, ou par une importante participation directe ou indirecte (« fonds cibles liés »),



elle ne peut pas imputer au compartiment les éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés.

## **VI. Reddition des comptes et contrôle**

### **§20. Reddition des comptes**

1. L'unité de compte du compartiment est le franc suisse.
2. L'exercice comptable s'étend du 1er janvier au 31 décembre, le premier exercice comptable aura lieu le 31 décembre 2023.
3. La SICAV immobilière publie un rapport annuel audité de la SICAV immobilière, respectivement du compartiment du fonds dans un délai de quatre mois à compter de la fin de l'exercice comptable.
4. Le droit à l'information de l'actionnaire selon les statuts demeure réservé.

### **§21. Audit**

La société d'audit vérifie le respect par la SICAV immobilière des dispositions légales, statutaires et réglementaires, ainsi que des règles de conduite de l'Asset Management Association Switzerland qui leur sont éventuellement applicables. Un rapport succinct de la société d'audit sur les données du compartiment paraît dans le rapport annuel, il contient :

- a) les comptes annuels, composés d'un compte de fortune ou d'un bilan et d'un compte de résultats ainsi que des indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ;
- b) le nombre de parts émises et rachetées durant l'exercice ainsi que le nombre de parts en circulation à la fin de celui-ci ;
- c) l'inventaire de la fortune collective établi à sa valeur vénale ainsi que la valeur de chaque part calculée sur cette base (valeur nette d'inventaire) le dernier jour de l'exercice ;
- d) les principes applicables au calcul et à l'évaluation de la valeur nette d'inventaire ;
- e) une liste des achats et des ventes ;
- f) le nom ou la raison de commerce des personnes auxquelles des tâches sont déléguées ;
- g) des indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière ;
- h) le résultat du placement collectif ouvert (performance), éventuellement comparé à des placements semblables (benchmark) ;
- i) les experts chargés des estimations ;

- j) les méthodes d'estimation ;
- k) les taux de capitalisation et d'escompte appliqués.

## VII. Utilisation du résultat

### §22.

1. Le bénéfice net du compartiment est distribué annuellement aux actionnaires au plus tard dans les quatre mois après la clôture de l'exercice, en franc suisse.

La SICAV immobilière peut effectuer en supplément des distributions intermédiaires de revenu.

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 en cours et les bénéfices reportés d'exercices antérieurs s'élèvent à moins de 1% d'un compartiment et si
  - le bénéfice net de l'exercice en cours et les produits reportés d'exercices antérieurs s'élèvent à moins d'une unité monétaire d'un compartiment
2. Les gains en capitaux réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués par la SICAV immobilière ou retenus pour être réinvestis.

## VIII. Publications de la SICAV immobilière

### §23.

1. L'organe de publication de la SICAV immobilière est le média imprimé ou électronique mentionné dans le prospectus. Le changement d'un organe de publication doit être communiqué dans l'organe de publication.
2. Sont notamment publiées dans l'organe de publication *La Feuille officielle suisse du commerce FOSC* : les modifications principales des statuts et du règlement de placement arrêtées par l'assemblée générale et approuvées par l'autorité de surveillance, en indiquant les adresses auprès desquelles il est possible d'obtenir gratuitement la teneur des modifications, la décision de changement de banque dépositaire, la création, la suppression ou le regroupement de classes d'actions ainsi que la liquidation de la SICAV immobilière ou du compartiment en fonction des dispositions de la législation sur les placements collectifs de capitaux. Les modifications exigées par la loi qui ne touchent pas les droits des actionnaires ou qui sont de nature exclusivement formelle, peuvent être soustraites de l'obligation de publication avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.
3. La SICAV immobilière publie les prix d'émission et de rachat ou la valeur nette d'inventaire avec la mention « commissions non comprises » de toutes les classes d'actions à chaque émission ou rachat d'actions sur la plateforme électronique Swiss Fund Data AG. 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. Les statuts, le règlement de placement ainsi que le prospectus, la feuille d'information de base, les rapports annuels et semestriels respectifs peuvent être obtenus gratuitement auprès de la SICAV immobilière et de tous les distributeurs.

## **IX. Restructuration et dissolution**

### **§24. Regroupement**

1. Avec l'approbation des actionnaires et en respectant les dispositions des statuts ou les lois en vigueur, la SICAV immobilière peut regrouper des compartiments en transférant au moment du regroupement les valeurs patrimoniales et engagements du compartiment repris vers le compartiment reprenneur. Les actionnaires du compartiment repris reçoivent des actions du compartiment reprenneur d'une valeur correspondante.

Sous réserve des dispositions légales applicables, le compartiment repris est dissout sans liquidation au moment du regroupement, et les statuts ou le règlement de placement du compartiment reprenneur s'appliquent aussi au compartiment repris.

2. Les compartiments ne peuvent être regroupés que si :
  - a) les statuts le prévoient ;
  - b) les compartiments correspondants concordent 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 réalisés par l'aliénation d'avoirs et de droits,
    - la nature, le montant et le mode de calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, honoraires et taxes) qui peuvent être débités de la fortune du compartiment ou mis à la charge des actionnaires,
    - les conditions de rachats,
    - la durée du compartiment et les conditions de dissolution ;
  - c) l'évaluation des fortunes des compartiments participants, le calcul du rapport d'échange et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour ;
  - d) il n'en résulte aucuns frais ni pour le compartiment ni pour les actionnaires.
3. L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement des actions 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, les sociétés concernées présentent les modifications prévues des statuts ou du règlement de placement, ainsi que le regroupement envisagé à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de regroupement. Le plan de regroupement contient des renseignements sur les motifs du regroupement, sur la politique de placement des compartiments participants et sur les éventuelles différences existant entre le fonds repreneur et le fonds repris, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunération, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les compartiments ou les sociétés, ainsi que la prise de position de la société d'audit de placements collectifs.
5. La société d'audit du compartiment repreneur vérifie immédiatement le déroulement correct du regroupement et se prononce à ce sujet dans un rapport destiné à la société et à l'autorité de surveillance.
6. La société du compartiment repris informe sans délai l'autorité de surveillance de l'achèvement du regroupement, et les sociétés concernées publient 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 les organes de publication des fonds participants.
7. La société du compartiment repreneur mentionne le regroupement dans le rapport annuel suivant et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant. Un rapport de clôture révisé doit être établi pour le compartiment repris si le regroupement n'intervient pas à la date de la clôture ordinaire d'exercice.
8. Les dispositions précitées sont applicables sous réserve d'autres dispositions légales.

## **§25. Transformation de la forme juridique**

1. D'après le droit suisse, la direction de fonds peut, avec le consentement de la banque dépositaire, transformer des compartiments d'une SICAV en fonds de placement contractuels, l'actif et le passif du/des compartiments transformés étant transférés au fonds de placement contractuel au moment de la transformation. Les investisseurs du compartiment transformé reçoivent des parts du fonds de placement contractuel d'une valeur correspondante. Le jour de la transformation, le compartiment transformé est dissout sans liquidation et le règlement de placement du fonds s'applique aux investisseurs du compartiment transformé qui deviennent des investisseurs du fonds de placement contractuel.
2. Le compartiment peut être transformé en fonds de placement contractuel uniquement si :
  - a. le règlement de placement le prévoit et le contrat de fonds le stipule expressément ;
  - b. le compartiment et le fonds de placement sont gérés par la même direction de fonds ;
  - c. le contrat de fonds et le règlement de placement 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 aucuns frais ni pour le fonds de placement 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 règlement de placement 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 compartiment transformé et le fonds de placement contractuel, 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 société publie toute modification de la société 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 compartiment 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 de placement ou de la société (en cas de divergence) vérifie sans tarder le déroulement correct de la transformation et s'exprime à ce sujet dans un rapport destiné à la direction de fonds, à la société et à la FINMA.
7. La société 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 de placement participant.
8. La direction de fonds ou la société mentionne la transformation dans le prochain rapport annuel du fonds de placement ou de la société et dans un éventuelle rapport semestriel publié auparavant.
9. Une restructuration ne peut être inscrite au Registre du Commerce qu'après l'approbation de la FINMA.

## **§26. Durée de la SICAV immobilière ou du compartiment et dissolution**

1. La SICAV immobilière est constituée pour une durée indéterminée.
2. La SICAV immobilière ou le compartiment peut être dissous/dissoute par une décision des détenteurs des actions des entrepreneurs représentant au moins les deux tiers des actions des entrepreneurs émises.
3. La SICAV immobilière ou le compartiment peut être dissous/dissoute par décision de l'autorité de surveillance, notamment s'il/elle 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 du conseil d'administration de la SICAV immobilière, d'une fortune nette de 5 millions de francs suisses (ou contre-valeur) au moins.
4. Si les actionnaires entrepreneurs ont décidé la dissolution, la SICAV immobilière ou le compartiment peut être liquidé/e sans délai. Si l'autorité de surveillance a prononcé la dissolution de la SICAV immobilière ou du compartiment collectif, ceux-ci doivent être liquidés sans délai dans le cadre des dispositions légales. Le versement du produit de la liquidation aux actionnaires 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 SICAV immobilière doit requérir l'autorisation de l'autorité de surveillance pour pouvoir procéder au remboursement final.
5. Après la décision de dissolution, la SICAV immobilière ou le compartiment ne peut plus émettre ni racheter d'actions.
6. Les actionnaires ont droit à une part proportionnelle du produit de la liquidation. Les actionnaires entrepreneurs sont colloqués en deuxième rang.
7. La SICAV immobilière informe sans délai l'autorité de surveillance de la dissolution et la publie dans son organe de publication.

## **X. Modification du règlement de placement**

### **§27.**

1. L'assemblée générale des actionnaires de la SICAV immobilière ou du compartiment est compétente selon l'art. 18 des statuts pour modifier le règlement de placement, dans la mesure où la modification n'est pas exigée par la loi, concerne les droits des actionnaires ou n'est pas de nature purement formelle.
2. Les modifications du règlement de placement approuvées par l'autorité de surveillance sont publiées selon le § 23. Par le biais de la publication ou de la communication, la SICAV immobilière indique aux investisseurs les modifications du règlement de placement qui sont examinées et contrôlées sous l'angle de la conformité à la loi par la FINMA.

## **XI. Responsabilité**

### **§28.**

1. Le compartiment répond exclusivement de ses propres engagements. Dans les contrats avec des tiers, la limitation de la responsabilité à ce compartiment est à communiquer.
2. La responsabilité sur l'ensemble de la fortune sociale dans le cadre des art. 55 et 100 CO demeure réservée quoi qu'il en soit.

## **XII. Droit applicable et for**

### **§29.**

1. La SICAV immobilière est soumise 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 et au code suisse des obligations.

Tous les différends relatifs aux affaires de la société seront portés devant les tribunaux ordinaires du siège de la SICAV immobilière. Demeurent réservées les voies de droit des actionnaires envers l'autorité de surveillance, selon la législation sur les placements collectifs.

2. Pour l'interprétation du règlement de placement, la version en français fait foi.
3. Le présent règlement de placement entre en vigueur le 11 juillet 2022 et remplace le règlement de placement du 26 avril 2022.

4. Lors de l'approbation du règlement de placement, la FINMA examine uniquement les dispositions au sens de l'art. 35a, al. 1, let a à g, OPCC et contrôle leur conformité à la loi.



---

# Statuts de GMG Swiss Real Estate SICAV

## I Raison sociale, siège, but et durée

### Art.1 Raison sociale, siège, durée

Sous la raison sociale

GMG Swiss Real Estate SICAV une société d'investissement à capital variable

il a été créé une société sous forme de « société d'investissement à capital variable » (SICAV) à gestion externe au sens de l'art. 36 en relation avec l'art. 58 et suivants de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (la « LPCC »), dont le siège est à Genève (ci-après la « SICAV immobilière »).

La SICAV immobilière est constituée pour une durée indéterminée.

### Art.2 But

<sup>1</sup> Le but unique de la société est la gestion de sa fortune ou de ses compartiments sous forme de placement collectif de capital selon la LPCC et ses ordonnances (la « législation sur les placements collectifs ») ainsi que la constitution du capital-actions des investisseurs et l'activité de distribution de leurs actions d'investisseurs. La SICAV peut investir sa fortune ou celle de ses compartiments (selon l'article 3 ci-après), dans un portefeuille diversifié de valeurs immobilières directes et/ou indirectes au sens de l'article 59 LPCC ainsi que dans tous les placements autorisés au sens de l'article 86 de l'OPCC. Les politiques et restrictions d'investissement ainsi que les techniques et instruments de placement sont réglés de manière détaillée dans le règlement de placement.

<sup>2</sup>La SICAV immobilière peut également acquérir la fortune mobilière et immobilière indispensable à l'exercice direct de ses activités.

<sup>3</sup>La SICAV immobilière peut, dans les limites fixées par la loi, prendre toutes les mesures et effectuer toutes les opérations qu'elle juge pertinentes et adéquates pour atteindre son but.

## II Capital-actions, émissions, rachats

### Art.3 Capital et compartiments

<sup>1</sup>Le capital de la SICAV immobilière est composé d'actions des entrepreneurs et d'actions des investisseurs.

<sup>2</sup>Le capital et le nombre d'actions ne sont pas déterminés d'avance.

<sup>3</sup>Les actions sont dépourvues de valeur nominale et sont intégralement libérées en espèces.

<sup>4</sup>La SICAV immobilière comporte un compartiment pour les actions des entrepreneurs (ci-après « compartiment entrepreneurs ») et un ou plusieurs compartiments pour les actions des investisseurs (ci-après « compartiment investisseurs »).

<sup>5</sup>Le capital de chaque compartiment correspond à tout moment à la valeur nette d'inventaire du compartiment définie à l'art. 7 ci-dessous.

## **Art.4 Apport minimal, fortune minimale, montant des fonds propres**

<sup>1</sup> L'apport minimal prescrit par la loi au moment de la fondation s'élève à CHF 250 000.--. L'apport minimal doit être maintenu en permanence par les actionnaires entrepreneurs.

<sup>2</sup>La fortune minimale de chaque compartiment d'investisseurs s'élève à CHF 5 000 000.-- ou équivalent dans l'unité de compte du compartiment. Chaque compartiment d'investisseurs doit disposer de cette fortune minimale au plus tard dans le délai prescrit par la législation sur les placements collectifs ou le cas échéant dans le délai dérogatoire fixé par l'autorité de surveillance. À l'échéance de ce délai, la SICAV immobilière informe immédiatement l'autorité de surveillance si la fortune minimale n'est pas respectée.

## **Art.5 Classes d'actions**

<sup>1</sup>Avec l'autorisation de l'autorité de surveillance, la SICAV immobilière peut créer, supprimer ou regrouper des classes d'actions dont les actifs sont placés conformément à la politique spécifique de placement du compartiment concerné et qui peuvent différer selon leur structure des coûts, couverture du risque de change, cercle des actionnaires, monnaie de référence, distribution ou thésaurisation des revenus et d'apport minimal. La SICAV immobilière publie la création, la suppression ou le regroupement de classes d'actions dans les organes de publication.

<sup>2</sup>Les classes d'actions relevant d'un même compartiment se rapportent toutes aux mêmes valeurs patrimoniales et aux mêmes engagements. Pour les engagements d'une classe d'actions du même compartiment, il est également possible de recourir aux valeurs patrimoniales d'une autre classe d'actions faisant partie du même compartiment. La SICAV immobilière mentionne dans le prospectus avec règlement de placement intégré (le **prospectus**) que toutes les classes d'un même compartiment supportent le risque d'engagements spécifiques d'une classe de ce compartiment lorsque ces engagements ne peuvent pas être satisfaits pour la quote-part au compartiment revenant à cette classe.

<sup>3</sup>Le regroupement de classes d'actions d'un compartiment, ainsi que la scission d'une classe d'actions en plusieurs classes requiert l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires du compartiment concerné.

## **Art.6 Actions**

<sup>1</sup>Les actions des entrepreneurs sont nominatives. Les actions des investisseurs sont nominatives.

<sup>2</sup>La SICAV immobilière peut convertir à tout moment, sur décision de l'assemblée générale du compartiment concerné, des actions nominatives des investisseurs en actions au porteur, ou des actions au porteur en actions nominatives.

<sup>3</sup> Les actionnaires ne participent qu'à la fortune et au résultat du compartiment dont ils détiennent des actions.

<sup>4</sup> Les actionnaires ne s'engagent qu'au versement intégral, respectivement à la mise de fonds du prix d'émission des actions de la SICAV immobilière qu'ils ont souscrites. Leur responsabilité personnelle est exclue concernant les engagements de la SICAV immobilière. Les art. 9 et 14 demeurent réservés.

<sup>5</sup>Les actionnaires ne peuvent pas exiger la titrisation de leurs actions sous forme de papiers-valeurs. Les actions ne sont en principe pas émises sous forme de titres, mais elles sont comptabilisées. Elles peuvent être émises sous forme de titres intermédiés conformément à la loi fédérale du 3 octobre 2008 sur les titres intermédiés (LTI). Le conseil d'administration peut toutefois décider de titriser les actions d'investisseur sous forme de certificat global [au porteur nominatif] durable dont la copropriété revient aux actionnaires en fonction de leur portefeuille d'actions dans la SICAV

immobilière. La suppression de la copropriété ou le fractionnement du certificat global n'est possible que par une modification des statuts.

## **Art.7 Valeur du patrimoine, valeur nette d'inventaire**

<sup>1</sup> La fortune de chaque compartiment investisseurs est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice et chaque jour où des actions sont émises ou rachetées, dans l'unité de compte du compartiment en question.

<sup>2</sup> La fortune du compartiment entrepreneurs est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice et chaque jour où des actions sont émises ou rachetées, dans l'unité de compte du compartiment en question. Demeure réservée l'évaluation des immobilisations corporelles et incorporelles du compartiment entrepreneurs, qui doivent être évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, dont sont déduits les amortissements nécessaires à l'exploitation.

<sup>3</sup> Chaque compartiment a une valeur nette d'inventaire propre par action, respectivement pour chaque classe d'actions, pour autant qu'il existe plusieurs classes d'actions.

<sup>4</sup> La valeur nette d'inventaire d'une action résulte de la valeur vénale du compartiment correspondant, dont sont soustraits les éventuels engagements du compartiment ainsi que les impôts susceptibles d'être perçus en cas de liquidation du compartiment (impôt immobilier et le cas échéant droit de mutation), divisée par le nombre d'actions en circulation dans ce compartiment. S'il existe plusieurs classes d'actions, la valeur nette d'inventaire d'une action résulte de la quote-part de la classe d'actions à la valeur vénale du compartiment, dont sont soustraits les éventuels engagements du compartiment attribués à la classe d'actions correspondante, ainsi que les impôts susceptibles d'être perçus en cas de liquidation éventuelle du compartiment, attribués à la classe d'actions correspondante (impôt immobilier et le cas échéant droit de mutation), divisée par le nombre d'actions en circulation de la classe en question. La valeur nette d'inventaire est calculée dans l'unité de compte du compartiment ou, si cette dernière diffère, dans la monnaie de référence de la classe d'actions correspondante.

<sup>5</sup> Le prospectus contient des indications supplémentaires sur l'évaluation et le calcul de la valeur nette d'inventaire de chaque compartiment.

## **Art.8 Émission, rachat et échange d'actions**

<sup>1</sup> La SICAV immobilière peut en tout temps émettre de nouvelles actions à la valeur nette d'inventaire, mais uniquement par tranches et elle doit proposer les nouvelles actions en priorité aux actionnaires existants sauf en cas d'apport en nature. Les conditions sont fixées dans un prospectus d'émission séparé. Les actionnaires investisseurs peuvent exiger pour la fin d'un exercice annuel le rachat de leurs actions à la valeur nette d'inventaire et leur paiement au comptant moyennant un préavis de 12 mois. Demeurent réservées les rémunérations prévues dans le prospectus, dans le cadre des taux maximaux cités dans le règlement de placement, ainsi que d'éventuels impôts, taxes ou frais en relation avec l'émission ou le rachat.

<sup>2</sup> Les actionnaires entrepreneurs ne peuvent restituer leurs actions que si les dispositions de l'art. 4 ci-dessus sont respectées.

<sup>3</sup> Une modification des statuts ou une décision de l'assemblée générale n'est pas nécessaire pour l'émission, le rachat ou l'échange des actions. Les dispositions de l'art. 7 ci-dessus s'appliquent à titre complémentaire.

<sup>4</sup> L'émission et le rachat d'actions ont lieu en principe en espèces. Demeurent réservés les versements en nature et les remboursements en nature conformément aux dispositions du règlement de placement approuvées par l'autorité de surveillance.

<sup>5</sup> Le prospectus fixe les détails d'émission et de rachat d'actions ainsi que l'échange d'actions en actions d'une autre classe d'actions ou d'un autre compartiment de la SICAV immobilière.

<sup>6</sup> Au moment de la première émission, toutes les actions ont le même prix d'émission net calculé dans la monnaie de référence. Demeurent réservés les arrondis lors de l'émission de classes d'actions libellées dans des devises différentes, ainsi que les différences dues aux fluctuations des taux de change avant le jour de première émission. Le prix d'émission net de la première émission correspond au prix de première émission à verser par les actionnaires de la classe d'actions correspondante, sans tenir compte d'éventuels impôts, rémunérations et taxes perçus sur l'émission.

<sup>7</sup> La SICAV immobilière peut, provisoirement et exceptionnellement, suspendre le rachat des parts:

- a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante du compartiment, 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'une 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 un compartiment sont paralysées;
- d) lorsqu'un nombre élevé d'actions d'un compartiment correspondant sont dénoncées et qu'en conséquence les intérêts des autres actionnaires peuvent être affectés de manière considérable.

<sup>8</sup> La SICAV immobilière communique immédiatement sa décision de suspension à l'organe de révision, à l'autorité de surveillance, ainsi qu'aux investisseurs de manière appropriée. La SICAV immobilière ne peut pas émettre de nouvelles actions d'un compartiment aussi longtemps que leur rachat est suspendu selon let. a à c ci-dessus.

<sup>9</sup> Les actionnaires investisseurs peuvent demander le rachat de leurs actions et leur remboursement en espèces pour la fin d'un exercice annuel moyennant un préavis de 12 mois, pour la première fois pour la fin du deuxième exercice annuel du compartiment investisseurs correspondant, avec un préavis au plus tard le dernier jour du premier exercice annuel.

## **Art.9 Rémunération ou frais**

Le règlement de placement et le prospectus décrivent les rémunérations ou frais à la charge des actionnaires en relation avec l'émission et le rachat d'actions ainsi que les rémunérations ou frais à la charge d'un compartiment. Les rémunérations ou frais peuvent différer d'une classe d'actions à l'autre.

## **Art.10 Transfert des actions**

<sup>1</sup> Les actions nominatives des investisseurs peuvent être transférées par cession en tant que créances non titrisées tenues sous forme comptable, sous réserve des dispositions selon l'art. 11 ci-dessous concernant l'inscription dans le registre des actions.

<sup>2</sup> Les actions nominatives des entrepreneurs peuvent être transférées par cession ainsi qu'avec l'approbation du conseil d'administration en tant que créances non titrisées tenues sous forme comptable, sous réserve des dispositions selon l'art. 11 ci-dessous concernant l'inscription dans le registre des actions.

<sup>3</sup> Le conseil d'administration peut refuser son approbation ou la demande de reconnaissance de l'acquéreur en tant qu'actionnaire entrepreneur en présence des motifs importants suivants:

- a) lorsque l'acquéreur rend la poursuite du but de la SICAV selon l'article 2 ci-dessus sensiblement plus difficile ou impossible ;
- b) lorsque la SICAV pourrait alors être considérée comme étant dominée par des personnes à l'étranger au sens de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE).

<sup>4</sup> La SICAV immobilière assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières le négoce régulier en bourse ou hors bourse des actions des investisseurs. Le prospectus règle les détails.

## **Art. 11 Registre des actions**

<sup>1</sup> Un registre des actions est tenu pour les actions nominatives, dans lequel les actionnaires sont inscrits avec leur nom, adresse et, dans le cas de personnes physiques, leur nationalité (pour les personnes morales: siège de la société), ainsi que le nombre, la classe et la catégorie des actions. Tout changement de nom ou d'adresse doit être communiqué à la SICAV immobilière, respectivement à la banque dépositaire de la SICAV.

<sup>2</sup> Sont reconnus les actionnaires entrepreneurs qui ont été approuvés selon art. 10 al. 3 ci-dessus, ainsi que les actionnaires investisseurs nominatifs, pour autant qu'ils soient inscrits dans le registre des actions.

<sup>3</sup> Après l'acquisition d'actions nominatives et en se fondant sur une demande de reconnaissance en tant qu'actionnaire, chaque acquéreur est considéré comme actionnaire sans droit de vote, jusqu'à sa reconnaissance par le conseil d'administration comme actionnaire avec droit de vote. Si la SICAV immobilière ne rejette pas la demande de reconnaissance de l'acquéreur dans les 20 jours après sa réception, l'acquéreur est reconnu comme actionnaire avec droit de vote.

<sup>4</sup> La reconnaissance peut être refusée sans indication de motif lorsque la SICAV immobilière décide de racheter les actions nominatives à la valeur nette d'inventaire au moment du rejet de la demande. Les dispositions de l'art. 14 ci-dessous demeurent réservées.

<sup>5</sup> Les acquéreurs d'actions nominatives sont inscrits sur demande comme actionnaires avec droit de vote dans le registre des actions, pour autant

- a) qu'ils déclarent expressément avoir acquis et vouloir détenir ces actions nominatives en leur propre nom et pour leur propre compte. La SICAV immobilière peut toutefois inscrire dans le registre des actions des actionnaires déclarant qu'ils détiennent les actions en leur propre nom mais pour le compte de tiers pour autant qu'on puisse s'attendre à ce qu'il n'en résulte pas de préjudice pour la société (p. ex. dans le cas d'un fonds de placement contractuel ou d'autres formes de placement collectif telles que Partnerships, Unit Trusts, etc.);
- b) que la reconnaissance d'un acquéreur comme actionnaire n'empêche ou n'empêcherait pas la SICAV immobilière, selon les informations à sa disposition, de fournir les preuves exigées par la loi sur la composition du cercle des actionnaires ;
- c) l'acquéreur des actions remplit les conditions de la classe d'actions considérée ;
- d) qu'aucun motif important au sens de l'article 10 al. 3 ci-dessus n'existe.

## **Art. 12 Cercle des actionnaires**

<sup>1</sup> Le cercle des actionnaires est limité aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC. Demeurent réservées les dispositions en présence de ces statuts.

<sup>2</sup> La SICAV immobilière peut restreindre ou interdire l'acquisition, la détention et le transfert d'actions pour les compartiments ou les classes d'actions comme suit:

- a) Les présents statuts ne représentent pas une offre respectivement une incitation à souscrire aux actions de compartiments respectivement de classes d'actions de la SICAV par une personne dans un ordre juridique, dans lequel une telle offre ou incitation est illégale ou dans lequel la personne, à qui une telle offre ou incitation est faite, n'est pas qualifiée à cet effet ou par rapport à laquelle une telle offre ou incitation est illégale.

En particulier, les actions des compartiments respectivement des classes d'actions de la SICAV ne sont pas enregistrées sous le régime de US Securities Act of 1993 (Act 1993) ou selon le droit applicable de tout autre Etat des Etats-Unis. Par voie de conséquence, les actions de la SICAV ne doivent pas être, directement ou indirectement, offertes ou souscrites (i) aux Etats-Unis d'Amérique, à moins qu'une telle souscription soit rendue possible par une exemption des exigences d'enregistrement de l'Act 1933 et soit admise au regard de toute autre réglementation applicable des Etats-Unis, (ii) ou à des US Persons tels que définis par le Securities Act.

- b) Lorsque les conditions pour la détention ou le transfert d'actions de compartiments ou de classes d'actions ne sont pas ou plus remplies.

<sup>3</sup> S'il apparaît à un moment donné qu'un actionnaire d'une classe d'actions n'est pas ou plus qualifié pour cette classe, la SICAV immobilière peut exiger de cet actionnaire la restitution de ses actions dans les 30 jours civils au sens de l'art. 8 ci-dessus, ou leur transfert à une personne qui remplit les conditions, ou leur échange en actions d'une autre classe dont l'actionnaire remplit les conditions. Si l'actionnaire ne donne pas suite à cette requête, la SICAV immobilière peut procéder à un échange forcé dans une autre classe d'actions de ce compartiment, ou, si cela n'est pas possible, à un rachat forcé des actions en question selon l'art. 13 ci-dessus.

<sup>4</sup> S'il apparaît à un moment donné qu'un actionnaire d'un compartiment n'est pas qualifié pour participer à celui-ci, le conseil d'administration doit racheter par voie de rachat forcé les actions en question selon l'art. 13 ci-dessous.

## **Art. 13 Rachat forcé**

<sup>1</sup> La SICAV immobilière doit reprendre par rachat forcé les actions ou des actions individuelles dans les cas suivants:

- a) lorsque cette mesure est nécessaire pour préserver la réputation de la place financière, notamment en matière de lutte contre le blanchiment d'argent;
- b) lorsqu'un actionnaire ne remplit plus les conditions légales, statutaires ou réglementaires requises pour participer à la SICAV immobilière.

<sup>2</sup> En supplément, les actions d'un actionnaire peuvent être reprises par rachat forcé par la SICAV immobilière au prix de rachat correspondant lorsque:

- a) la participation de l'actionnaire à la SICAV immobilière est susceptible d'affecter de manière importante les intérêts économiques des autres actionnaires, notamment lorsque la participation peut aboutir à des préjudices fiscaux pour la société en Suisse et à l'étranger;
- b) les actionnaires ont acquis ou détiennent leurs actions en violation de dispositions d'une loi suisse ou étrangère, des présents statuts, du règlement de placement ou du prospectus les concernant;
- c) lorsque les intérêts économiques de l'ensemble des actionnaires sont affectés ou pourraient l'être.

<sup>3</sup> Le prix de rachat forcé est déterminé selon l'art. 7 al. 3 ci-dessus.

<sup>4</sup> La SICAV est habilitée à exiger des actionnaires ne remplissant plus les conditions de détention d'une classe d'actions de restituer leurs actions dans les 30 jours civils au sens de l'art. 8, de les transférer à une personne satisfaisant aux conditions prévues ou de les échanger contre des actions d'une autre classe dont ils remplissent les conditions. Si l'actionnaire ne donne pas suite à cette requête, la SICAV peut procéder à un échange forcé dans une autre classe d'actions de la SICAV, ou, si cela n'est pas possible, à un rachat forcé des actions en question.

#### **Art. 14 Actionnaires entrepreneurs**

Les actionnaires entrepreneurs sont soumis aux obligations selon la législation sur les placements collectifs de capitaux et les statuts. Ils doivent notamment respecter en permanence l'apport minimal selon art. 4 al. 1 ci-dessus.

#### **Art. 15 Droit à l'information des actionnaires**

<sup>1</sup> Les actionnaires peuvent exiger de la SICAV immobilière les informations nécessaires sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire de leur compartiment

<sup>2</sup> La SICAV immobilière renseigne en tout temps chaque actionnaire faisant valoir un intérêt légitime à des informations détaillées sur les diverses opérations effectuées durant les exercices écoulés, tel que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier.

#### **Art. 16 Relation avec la loi sur l'infrastructure des marchés financiers**

Les dispositions de la loi sur l'infrastructure des marchés financiers (LIMF) du 19 juin 2015 concernant les offres publiques d'achat ne sont pas applicables aux SICAV immobilières. Demeurent réservées les obligations de déclarer relevant de la LIMF, ainsi que les dispositions légales applicables aux actions de la SICAV immobilière négociées à une bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public.

### **III Organisation de la SICAV immobilière**

#### **Art. 17 Organes**

Les organes de la SICAV immobilière sont :

- A Assemblée générale
- B Conseil d'administration
- C Organe de révision

## **A Assemblée générale**

### **Art. 18 Compétences**

<sup>1</sup> L'assemblée générale des actionnaires est l'organe suprême de la société. Elle a le droit intransmissible:

- a) d'adopter et de modifier les statuts;
- b) de nommer et révoquer les membres du conseil d'administration et de l'organe de révision;
- c) d'approuver le rapport annuel;
- d) d'approuver les comptes annuels et de déterminer l'emploi du bénéfice résultant du bilan dans le cadre des distributions admises selon le règlement de placement et l'art. 31;
- e) de donner décharge aux membres du conseil d'administration;
- f) de prendre toutes les décisions qui lui sont réservées par la loi ou les statuts;
- g) de modifier le règlement de placement, dans la mesure où la modification
  - n'est pas exigée par la loi,
  - concerne les droits des actionnaires, ou
  - n'est pas de nature purement formelle.

<sup>2</sup> Des assemblées générales par compartiment peuvent être tenues lorsqu'il s'agit de prendre des décisions ne concernant que le compartiment en question. Les dispositions concernant les assemblées générales sont applicables par analogie.

### **Art. 19 Convocation**

<sup>1</sup> L'assemblée générale est convoquée par le conseil d'administration.

<sup>2</sup> L'assemblée générale ordinaire a lieu chaque année dans les quatre mois qui suivent la clôture de l'exercice.

<sup>3</sup> Les assemblées générales extraordinaires sont convoquées selon les besoins, sur décision d'une assemblée générale ou du conseil d'administration, ou sur demande écrite d'actionnaires représentant au moins 10 pour cent des voix de la SICAV immobilière ou, si seuls des compartiments individuels sont concernés, 10 pour cent des voix du compartiment concerné.

### **Art. 20 Forme de convocation, inscription à l'ordre du jour**

<sup>1</sup> La convocation à une assemblée générale a lieu par publication de l'invitation dans les organes de publication de la SICAV immobilière au plus tard 20 jours avant la date de l'assemblée, avec mention des objets inscrits à l'ordre du jour ainsi que les propositions du conseil d'administration et le cas échéant des actionnaires qui ont demandé la tenue d'une assemblée générale ou l'inscription d'un objet à l'ordre du jour. Les actionnaires peuvent de surcroît être informés directement par écrit.

<sup>2</sup> Les actionnaires qui disposent d'au moins 10 pour cent des voix de tous les compartiments, respectivement de compartiments individuels si seuls ceux-ci sont concernés, peuvent requérir l'inscription d'objets à l'ordre du jour, pour autant que la demande d'inscription à l'ordre du jour parvienne par écrit à la SICAV immobilière 45 jours au moins avant l'assemblée générale.



<sup>3</sup> Il n'est pas possible de prendre de décision sur des objets qui n'ont pas été annoncés de la sorte. La décision de convocation d'une assemblée générale extraordinaire fait toutefois exception. Aucun préavis n'est requis pour la présentation de propositions dans le cadre des objets figurant à l'ordre du jour ainsi que pour des discussions sans prise de décision.

<sup>4</sup> 20 jours au plus tard avant l'assemblée générale ordinaire, le rapport annuel et le rapport de l'organe de révision sont disponibles au siège de la SICAV immobilière pour consultation par les actionnaires. Ce point doit être mentionné dans la convocation à l'assemblée générale.

## **Art. 21 Présidence, bureau, procès-verbal**

<sup>1</sup> L'assemblée est conduite par le président du conseil d'administration et en cas d'empêchement, par le vice-président ou un autre membre du conseil d'administration.

<sup>2</sup> Le président désigne le rédacteur du procès-verbal et le/les scrutateurs, qui ne doivent pas nécessairement être actionnaires.

<sup>3</sup> Le procès-verbal doit être signé par le président et par le rédacteur du procès-verbal.

## **Art. 22 Droit de participation**

<sup>1</sup> Sous réserve d'autres dispositions des statuts, le conseil d'administration édicte les règles de procédure sur la participation et la représentation à l'assemblée générale.

<sup>2</sup> Peuvent participer à l'assemblée générale, et y exercer leur droit de vote, les détenteurs d'actions au porteur ainsi que les titulaires d'actions nominatives inscrits à la date de référence désignée par le conseil d'administration en tant qu'actionnaires nominatifs avec droit de vote dans le registre des actions.

<sup>3</sup> Un actionnaire ayant droit de vote peut se faire représenter à l'assemblée générale par un autre actionnaire ayant le même droit ou par un tiers. La SICAV immobilière précise dans la convocation les exigences de preuve du pouvoir de représentation.

<sup>4</sup> Le président de l'assemblée générale décide de l'admissibilité d'une représentation.

## **Art. 23 Droits de vote**

<sup>1</sup> Chaque action donne droit à une voix.

<sup>2</sup> Les actionnaires investisseurs ont le droit de vote pour

- a) le compartiment dont ils détiennent une participation ;
- b) la SICAV immobilière lorsque la décision concerne celle-ci dans son ensemble.

<sup>3</sup> Les actionnaires entrepreneurs ont le droit de vote pour la SICAV immobilière dans son ensemble ainsi que dans le cadre des compétences qui leur sont attribuées par la loi ou les statuts.

<sup>4</sup> Si la part des voix et la part de fortune imputables à un compartiment divergent sensiblement, les actionnaires peuvent en assemblée générale et conformément à l'al. 2, let. b, décider de diviser ou de réunir les actions d'une catégorie d'actions. Cette décision est soumise à l'approbation de l'autorité de surveillance.

## **Art.24 Prise de décision, élections**

<sup>1</sup> L'assemblée générale prend ses décisions et procède aux élections toujours à la majorité absolue des voix attribuées aux actions représentées, à moins que la loi ou les statuts n'en disposent autrement.

<sup>2</sup> Si une élection n'aboutit pas au premier tour, un second tour à la majorité relative est effectué.

<sup>3</sup> Les élections et les votations se font à main levée, sauf si le président ordonne le vote au scrutin secret ou que l'assemblée générale en dispose ainsi.

## **Art.25 Dissolution de la SICAV immobilière ou d'un compartiment, assemblée des actionnaires entrepreneurs, décisions circulaires**

<sup>1</sup> Une décision des actionnaires entrepreneurs représentant au moins les deux tiers des actions d'entrepreneurs émises est nécessaire pour dissoudre la SICAV immobilière ou un compartiment investisseurs. La décision de dissolution du compartiment entrepreneurs ne peut être prise que dans le cadre de la décision de dissoudre la SICAV immobilière.

<sup>2</sup> Concernant l'assemblée des actionnaires entrepreneurs et l'assemblée des actionnaires investisseurs, les dispositions concernant l'assemblée générale s'appliquent par analogie. Demeure réservée la convocation d'assemblées universelles qui peuvent être tenues sans respecter les règles de forme ci-dessus.

<sup>3</sup> À la place de décisions aux assemblées générales, des votes peuvent être effectués par voie de circulaire, pour autant qu'aucun actionnaire entrepreneur n'exige que la décision soit prise en assemblée générale.

## **B Conseil d'administration**

### **Art.26 Haute direction, compétences**

<sup>1</sup> Le Conseil d'administration exerce la haute direction de la SICAV immobilière et la surveillance de toute gestion. Il représente la SICAV immobilière vis-à-vis de l'extérieur et se charge de toutes les affaires qui ne sont pas, selon la loi, les statuts ou le règlement, du ressort d'un autre organe de la SICAV immobilière.

<sup>2</sup> Le conseil d'administration et ses éventuels mandataires veillent aux intérêts de l'ensemble des actionnaires.

<sup>3</sup> Le conseil d'administration a les attributions intransmissibles et inaliénables suivantes :

- a) exercer la haute direction de la SICAV immobilière et établir les instructions nécessaires ;
- b) fixer l'organisation et établir le règlement d'organisation ;
- c) fixer les principes de la comptabilité et du contrôle financier ainsi que du plan financier avec le budget annuel de la SICAV ;
- d) nommer et révoquer en fonction du règlement d'organisation d'éventuels membres du conseil d'administration et de tiers chargés de la gestion et de la représentation et de régler le droit de signature ;
- e) exercer la haute surveillance sur les personnes chargées de la gestion pour s'assurer notamment qu'elles observent la loi, les statuts, les règlements et les instructions données ;

- f) Valider le rapport de gestion, préparer l'assemblée générale et exécuter ses décisions ;
- g) publier les prospectus et les rapports annuels et semestriels si applicable ;
- h) traiter les rapports d'audit de l'organe de révision ;
- i) fixer, modifier et mettre en œuvre les principes de la politique de placement ainsi que l'établissement du règlement de placement, dans la mesure où ceci n'est pas réservé à l'assemblée générale selon l'art. 18, al. 1, let. g ci-dessus ;
- j) désigner et changer la banque dépositaire.
- l) garantir la création, l'implémentation et le maintien d'un système de contrôle interne (SCI) efficace.
- m) Ratifier toute décision importante concernant la gestion ; est notamment considérée comme une décision importante toute opération susceptible d'avoir un impact significatif sur la valeur nette d'inventaire, l'endettement ou la liquidité du portefeuille, ainsi que plus généralement tout investissement ou désinvestissement supérieur à 10% de la valeur nette d'inventaire ;
- n) Décider la délégation de l'administration, respectivement la délégation des décisions de placement de la Société à une Direction de fonds ;
- o) Décider des délégations d'autres tâches partielles à une direction de fonds ou à des tiers qualifiés; Instruire, surveiller et contrôler les mandataires ;
- p) Nommer et révoquer la société d'audit selon la LPCC et traiter ses rapports ;
- q) Nommer, d'entente avec la Direction de fonds, les experts chargés des estimations ;
- r) Décider la création d'un nouveau compartiment Investisseurs ;
- s) Exercer les droits et contrôle sur la Direction de fonds ; révoquer la Direction de fonds ;
- t) Exercer les droits de contrôle sur la banque dépositaire ;
- u) Décider de l'émission d'actions par apport en espèces ou en nature et, le cas échéant, de la suppression du droit préférentiel de souscription en faveur des actionnaires existants ;
- v) Informer l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) en cas de surendettement d'un compartiment investisseur et le Juge en plus de la FINMA en cas de surendettement du compartiment entrepreneur de la SICAV selon l'article 716a al. 1 ch. 7 CO.

<sup>4</sup>Le conseil d'administration peut déléguer tout ou partie des tâches suivantes en se fondant sur le règlement d'organisation et de gestion ainsi que dans le cadre des dispositions déterminantes de la législation sur les fonds de placement :

- a) l'élaboration de prospectus et de feuilles d'information de base ;
- b) la création de nouveaux compartiments ainsi que de nouvelles classes d'actions ;
- c) l'administration (y compris la gestion des risques, la compliance, le calcul de la valeur nette d'inventaire, la détermination des prix d'émission et de rachat, l'établissement de la comptabilité, l'exploitation du système informatique ainsi que toute autre tâche administrative ou

logistique de la Société respectivement de ses compartiments comme par exemple les dé-comptes fiscaux et le remboursement de l'impôt à la source) ;

- d) L'établissement du règlement de placement de nouveaux compartiments ;
- e) La mise en œuvre du système de contrôle interne (SCI) ;
- f) L'exécution des décisions de la Société concernant l'évaluation des placements ;
- g) La reddition des comptes ;
- h) L'exécution des décisions de la Société concernant l'émission et le rachat des actions ;
- i) Le respect des obligations d'annonce ;
- j) La surveillance des éventuels sous-mandataires, et
- k) Les décisions relatives à l'évaluation des placements

<sup>5</sup> Le conseil d'administration est compétent pour toutes les affaires qui ne sont pas déléguées ou réservées à l'assemblée générale ou à d'autres organes de la société, et est habilité à prendre des décisions concernant ces affaires.

### **Art. 27 Élection, durée du mandat**

<sup>1</sup> Le conseil d'administration est composé de trois membres au moins, et de sept au maximum. Au moins un membre doit être domicilié en Suisse.

<sup>2</sup> Les membres sont élus par l'assemblée générale. La durée de mandat est d'une année renouvelable.

<sup>3</sup> La durée de mandat des membres du conseil d'administration commence avec l'élection et se termine le jour de l'assemblée générale ordinaire à la fin de la période de mandat. Demeurent réservées les démissions anticipées ou les révocations anticipées.

<sup>4</sup> Les membres du conseil d'administration sont rééligibles en tout temps.

<sup>5</sup> Le Conseil d'administration se constitue par cooptation. Il désigne son président, le vice-président et le secrétaire, ce dernier ne devant pas nécessairement être membre du conseil d'administration.

### **Art. 28 Délégation, comité, administration**

Le conseil d'administration doit déléguer l'administration à une direction de fonds respectivement les décisions en matière de placement à une direction de fonds ou à un gestionnaire de placements collectifs soumis à une surveillance reconnue, sous réserve des tâches intransmissibles selon l'art. 26, al. 3 ci-dessus. Le conseil d'administration peut d'autre part, pour autant qu'admissible, déléguer d'autres tâches, en tout ou en partie, à des membres, à une direction ou à des tiers qui ne doivent pas nécessairement être actionnaires, dans les limites d'une gestion adéquate.

## **Art. 29 Convocation**

Le conseil d'administration siège sur convocation du président, et en cas d'empêchement de celui-ci sur convocation de son vice-président, aussi souvent que les affaires l'exigent, ou sur demande écrite de l'un de ses membres, mais au moins quatre fois par année.

## **Art. 30 Quorum, prise de décision, protocole**

<sup>1</sup> Le règlement de séance, le quorum (présence) et la prise de décision du conseil d'administration sont fixés dans le règlement d'organisation et de gestion.

<sup>2</sup> En cas d'égalité des voix, le président tranche, en supplément à sa voix ordinaire.

<sup>3</sup> Un procès-verbal doit être tenu sur les discussions et décisions du conseil d'administration. Le procès-verbal doit être signé par le président et par le secrétaire du conseil d'administration.

<sup>4</sup> Le conseil d'administration fixe le montant de l'indemnisation de ses membres.

<sup>5</sup> Les décisions du conseil d'administration peuvent être prises par voie de circulaire, dans la mesure où la demande a été adressée à tous les membres du conseil d'administration et qu'aucun membre n'a demandé de discussion orale. Les décisions du Conseil d'administration peuvent être prises par voie écrite, dans la mesure où la demande a été adressée à tous les membres du conseil d'administration et qu'aucun membre n'a demandé une délibération orale

## **Art. 31 Utilisation du résultat**

<sup>1</sup> Le revenu net de la SICAV immobilière ou du compartiment est distribué annuellement par classe d'actions aux actionnaires, au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice comptable, dans la devise du compartiment. Le moment de la première distribution est précisé dans le prospectus par classe d'actions. D'éventuelles distributions sur le compartiment entrepreneurs et leur ampleur sont décidées annuellement.

<sup>2</sup> Par ailleurs, la SICAV immobilière peut effectuer des distributions intermédiaires à partir du produit des placements.

<sup>3</sup> Les gains en capitaux réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués par la SICAV immobilière ou être retenus pour être réinvestis.

<sup>4</sup> Le prospectus précise les détails, à savoir l'ampleur de la distribution des bénéfices nets et celle du report à nouveau admissible.

## **C Organe de révision**

### **Art. 32 Nomination, compétences**

<sup>1</sup> L'assemblée générale nomme une société d'audit comme organe de révision, celle-ci devant remplir les conditions en matière de qualification et d'indépendance, conformément au code des obligations et à la législation sur les placements collectifs.

La durée de mandat de l'organe de révision est d'une année. Elle commence avec la nomination et se termine le jour de l'assemblée générale ordinaire à la fin de la période statutaire de mandat. Demeurent réservées les démissions anticipées ou les révocations anticipées.

<sup>2</sup> L'organe de révision exécute ses obligations de vérification et de compte rendu suivant les prescriptions en vigueur du code des obligations pour le contrôle ordinaire des comptes et de la législation sur les placements collectifs pour l'audit prudentiel.

## **IV Exercice et rapport annuel**

### **Art. 33 Exercice**

L'exercice comptable s'étend du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre, la première fois le 31 décembre 2023.

### **Art. 34 Unité de compte et rapport annuel**

<sup>1</sup> L'unité de compte est le franc suisse. Les monnaies de référence des diverses classes d'actions sont définies par le conseil d'administration et sont mentionnées dans le prospectus.

<sup>2</sup> Le conseil d'administration établit un rapport annuel pour chaque exercice, dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice, conformément aux prescriptions légales.

## **V Publications**

### **Art. 35 Publications**

<sup>1</sup> Les publications de la SICAV immobilière prescrites par la loi ou les statuts se font par parution dans la Feuille officielle suisse du commerce ainsi que dans le ou les autres médias imprimés mentionnés dans le prospectus ou dans le règlement de placement et/ou sur la ou les plateformes électroniques ouvertes au public, reconnues par l'autorité de surveillance.

<sup>2</sup> En particulier, les modifications des statuts, du règlement de placement, d'un changement du conseil d'administration et/ou de la banque dépositaire, de la fusion/scission de compartiments ainsi que de la liquidation de la SICAV immobilière ou de compartiments en fonction des dispositions de la législation sur les placements collectifs seront publiés dans les organes de publication.

<sup>3</sup> La SICAV immobilière publie les prix de toutes les classes d'actions avec la mention « commissions non comprises » lors de chaque émission et rachat d'actions dans l'organe ou les organes de publication de prix désignés dans le prospectus.

<sup>4</sup> Les statuts, le règlement de placement ainsi que le prospectus, la feuille d'information de base, les rapports annuels et semestriels respectifs peuvent être obtenus gratuitement auprès de la SICAV immobilière, de la banque dépositaire et de tous les distributeurs.

## **VI Responsabilité**

### **Art. 36 Responsabilité**

<sup>1</sup> Chaque compartiment n'est responsable que de ses engagements. La limitation de la responsabilité au compartiment en question est à stipuler dans les contrats conclus avec des tiers.

<sup>2</sup> Le compartiment Entrepreneurs répond de tous les engagements de la SICAV ainsi que subsidiairement des engagements de tous les compartiments.

<sup>3</sup> La responsabilité sur l'ensemble de la fortune sociale dans le cadre des art.55 et 100 CO demeure réservée.

## **VII Liquidation et restructurations**

### **Art. 37 Liquidation**

<sup>1</sup> En cas de dissolution de la SICAV immobilière, le conseil d'administration se charge de sa liquidation, à moins que l'assemblée des actionnaires entrepreneurs n'en dispose autrement. Une décision divergente de l'autorité de surveillance demeure réservée.

<sup>2</sup> Les liquidateurs ont le pouvoir illimité de liquider l'ensemble de la fortune sociale.

<sup>3</sup> Les actionnaires investisseurs ont droit à une part proportionnelle du produit de la liquidation. Les actionnaires entrepreneurs sont colloqués en deuxième rang.

### **Art. 38 Restructurations**

La SICAV et ses compartiments peuvent faire l'objet d'une restructuration au sens de l'art. 95 al. 1 LPCC conformément aux modalités prévues dans le règlement de placement et dans le respect de la législation sur les placements collectifs de capitaux.

## **VIII Différends**

### **Art. 39 Différends**

<sup>1</sup> Tous les différends relatifs aux affaires de la société seront portés devant les tribunaux ordinaires au siège de la SICAV immobilière. Demeurent réservées les voies de droit des actionnaires envers l'autorité de surveillance, selon la législation sur les placements collectifs.

<sup>2</sup> Pour l'interprétation des statuts, la version en français fait foi.

## **IX Entrée en vigueur**

### **Art. 40 Entrée en vigueur**

Les présents statuts entrent en vigueur après leur approbation par l'autorité de surveillance, avec inscription au registre du commerce.

Les modifications sont soumises à l'autorisation préalable de l'autorité de surveillance.

## TABLE DES MATIÈRES

I	Raison sociale, siège, but et durée.....	1
Art 1	Raison sociale, siège, durée.....	1
Art 2	But.....	1
II	Capital-actions, émissions, rachats.....	1
Art 3	Capital et compartiments.....	1
Art 4	Apport minimal, fortune minimale, montant des fonds propres.....	2
Art 5	Classes d'actions.....	2
Art 6	Actions.....	2
Art 7	Valeur du patrimoine, valeur nette d'inventaire.....	3
Art 8	Émission, rachat et échange d'actions.....	3
Art 9	Rémunération ou frais.....	4
Art 10	Transfert des actions.....	4
Art 11	Registre des actions.....	5
Art 12	Cercle des actionnaires.....	6
Art 13	Rachat forcé.....	6
Art 14	Actionnaires entrepreneurs.....	7
Art 15	Droit à l'information des actionnaires.....	7
Art 16	Relation avec la loi sur l'infrastructure des marchés financiers.....	7
III	Organisation de la SICAV immobilière.....	7
Art 17	Organes.....	7
A	Assemblée générale.....	8
Art 18	Compétences.....	8
Art 19	Convocation.....	8
Art 20	Forme de convocation, inscription à l'ordre du jour.....	8
Art 21	Présidence, bureau, procès-verbal.....	9
Art 22	Droit de participation.....	9
Art 23	Droits de vote.....	9
Art 24	Prise de décision, élections.....	10
Art 25	Dissolution de la SICAV immobilière ou d'un compartiment, assemblée des actionnaires entrepreneurs, décisions circulaires.....	10
B	Conseil d'administration.....	10
Art 26	Haute direction, compétences.....	10
Art 27	Élection, durée du mandat.....	12
Art 28	Délégation, comité, administration.....	12
Art 29	Convocation.....	13
Art 30	Quorum, prise de décision, protocole.....	13
Art 31	Utilisation du résultat.....	13
C	Organe de révision.....	13
Art 32	Nomination, compétences.....	13
IV	Exercice et rapport annuel.....	14
Art 33	Exercice.....	14
Art 34	Unité de compte et rapport annuel.....	14
V	Publications.....	14
Art 35	Publications.....	14
VI	Responsabilité.....	14
Art 36	Responsabilité.....	14
VII	Liquidation et restructurations.....	15
Art 37	Liquidation.....	15
Art 38	Restructurations.....	15
VIII	Différends.....	15
Art 39	Différends.....	15
IX	Entrée en vigueur.....	15
Art 40	Entrée en vigueur.....	15
	Table des matières.....	16



Statuts adoptés par l'assemblée générale extraordinaire du 17 juin 2022.