



## **Mountain Resort Real Estate Fund SICAV**

Société d'investissement à capital variable (SICAV) de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers » destinée exclusivement à des investisseurs qualifiés

Préambule avec règlement de placement intégré

Janvier 2023

## TABLE DES MATIERES

<b>1<sup>ERE</sup> PARTIE : PREAMBULE .....</b>	<b>5</b>
<b>1. INFORMATIONS CONCERNANT LA SICAV IMMOBILIERE ET LES COMPARTIMENTS.....</b>	<b>5</b>
1.1. FONDATION DE LA SICAV IMMOBILIERE ET LE COMPARTIMENT EN SUISSE .....	5
1.2. PRESCRIPTIONS FISCALES APPLICABLES CONCERNANT LA SICAV IMMOBILIERE.....	5
1.3. EXERCICE COMPTABLE.....	6
1.4. SOCIETE D'AUDIT.....	6
1.5. ACTIONS ET LIQUIDATION DE SICAV IMMOBILIERE .....	6
1.6. COTATION ET NEGOCE .....	7
1.7. CONDITIONS D'EMISSION ET DE RACHAT DES ACTIONS ET NEGOCE .....	7
1.8. AFFECTATION DES RESULTATS .....	8
1.9. OBJECTIF ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT .....	8
1.10. VALEUR NETTE D'INVENTAIRE .....	8
1.11. REMUNERATIONS ET FRAIS ACCESSOIRES.....	9
1.12. CONSULTATION DES RAPPORTS.....	11
1.13. FORME JURIDIQUE ET TYPE DE SICAV IMMOBILIERE .....	11
1.14. LES RISQUES ESSENTIELS .....	11
<b>2. INFORMATIONS CONCERNANT LA SICAV IMMOBILIERE .....</b>	<b>13</b>
2.2.1 CONSEIL D'ADMINISTRATION .....	15
2.2.2 DELEGATION PRINCIPALE A LA DIRECTION DE FONDS.....	15
<b>2.3. CAPITAL SOUSCRIT ET LIBÉRÉ.....</b>	<b>16</b>
<b>2.4. DELEGATION DES DECISIONS DE PLACEMENT ET D'AUTRES TACHES PARTIELLES .....</b>	<b>16</b>
<b>2.5. EXERCICE DES DROITS ATTACHES A LA QUALITE DE SOCIETAIRE OU DE CREANCIER.....</b>	<b>16</b>
<b>3. INFORMATIONS SUR LA BANQUE DEPOSITAIRE.....</b>	<b>17</b>
<b>3.1 INDICATIONS GENERALES SUR LA BANQUE DEPOSITAIRE .....</b>	<b>17</b>
<b>3.2 AUTRES INDICATIONS SUR LA BANQUE DEPOSITAIRE .....</b>	<b>17</b>
<b>4. INFORMATIONS CONCERNANT LES TIERS.....</b>	<b>18</b>
4.1. SERVICE DE PAIEMENT .....	18
4.2. DISTRIBUTEURS.....	18
4.3. DELEGATION DES DECISIONS DE PLACEMENT ET D'AUTRES TACHES PARTIELLES .....	18
4.4. EXPERTS CHARGES DES ESTIMATIONS .....	19
<b>5. AUTRES INFORMATIONS .....</b>	<b>19</b>
5.1. REMARQUES UTILES.....	19
5.2. PUBLICATIONS DE LA SICAV IMMOBILIERE.....	19
5.3. ASSURANCES DES IMMEUBLES.....	19
5.4. RESTRICTIONS DE VENTE.....	19
<b>6. AUTRES INFORMATIONS SUR LES PLACEMENTS .....</b>	<b>20</b>
6.1. RESULTATS PASSES .....	20

6.2. PROFIL DE L'ACTIONNAIRE CLASSIQUE.....	20
<b>7. DISPOSITIONS DETAILLEES.....</b>	<b>20</b>
<b>2<sup>EME</sup> PARTIE : REGLEMENT DE PLACEMENT .....</b>	<b>21</b>
<b>DEFINITIONS .....</b>	<b>21</b>
<b>I. BASES.....</b>	<b>21</b>
§1 RAISON SOCIALE ET SIEGE DE LA SOCIETE, DE LA BANQUE DEPOSITAIRE, DE LA DIRECTION DE FONDS ET DU GESTIONNAIRE.....	21
<b>II. INFORMATIONS GENERALES .....</b>	<b>22</b>
§2 RELATIONS JURIDIQUES ET RISQUES .....	22
§3 TACHES ET COMPETENCES DE LA SICAV IMMOBILIERE.....	24
§4 BANQUE DEPOSITAIRE .....	25
§5 ACTIONS ET CLASSES D'ACTIONS .....	26
§6 CERCLE DES ACTIONNAIRES.....	26
<b>III. DIRECTIVES REGISSANT LA POLITIQUE DE PLACEMENT .....</b>	<b>27</b>
A PRINCIPES DE PLACEMENT.....	27
§7 RESPECT DES DIRECTIVES DE PLACEMENT .....	27
§8 POLITIQUE DE PLACEMENT .....	27
§9 GARANTIE DES ENGAGEMENTS ET AVOIRS DISPONIBLES A COURT TERME.....	29
B TECHNIQUES ET INSTRUMENTS DE PLACEMENT .....	29
§10 PRET DE VALEURS MOBILIERES .....	29
§11 OPERATIONS DE MISE OU DE PRISE EN PENSION.....	29
§12 INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES .....	29
§13 EMPRUNTS ET OCTROI DE CREDITS.....	31
§14 DROITS DE GAGE SUR IMMEUBLES .....	31
C RESTRICTIONS DE PLACEMENT .....	31
§15 REPARTITION DES RISQUES ET RESTRICTIONS.....	31
<b>IV. CALCUL DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE AINSI QU'EMISSION ET RACHAT D'ACTIONS ET EXPERTS CHARGES DES ESTIMATIONS .....</b>	<b>32</b>
§16 CALCUL DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE ET RECOURS A DES EXPERTS CHARGES DES ESTIMATIONS.....	32
§17 ÉMISSION, RACHAT ET ECHANGE D'ACTIONS AINSI QUE NEGOCE.....	33
<b>V. REMUNERATIONS ET FRAIS ACCESSOIRES .....</b>	<b>35</b>
§18 REMUNERATIONS ET FRAIS ACCESSOIRES A LA CHARGE DES ACTIONNAIRES.....	35

§19	REMUNERATIONS ET FRAIS ACCESSOIRES A LA CHARGE DU COMPARTIMENT .....	35
VI.	REDDITION DES COMPTES ET AUDIT .....	38
§20	REDDITION DES COMPTES.....	38
§21	AUDIT .....	38
VII.	UTILISATION DU RESULTAT .....	38
§22	UTILISATION DU RESULTAT .....	38
VIII.	PUBLICATIONS DE LA SICAV IMMOBILIERE .....	39
§23	ORGANES DE PUBLICATION DE LA SICAV IMMOBILIERE .....	39
IX.	RESTRUCTURATION ET DISSOLUTION .....	39
§24	REGROUPEMENT .....	39
X.	RESPONSABILITE.....	42
§26	.....	42
§27	DUREE DE LA SICAV IMMOBILIERE OU DU COMPARTIMENT ET DISSOLUTION.....	42
XI.	MODIFICATION DU REGLEMENT DE PLACEMENT .....	43
§28	.....	43
XII.	DROIT APPLICABLE ET FOR.....	43
§29	.....	43

## **1<sup>ère</sup> partie : Préambule**

Le présent préambule avec règlement de placement et statuts intégrés, ainsi que le dernier rapport annuel ou semestriel constituent le fondement de toutes les souscriptions à des actions de la SICAV immobilière. Seules sont valables les informations figurant dans le préambule, le règlement de placement ou dans les statuts.

### **1. Informations concernant la SICAV immobilière et les compartiments**

#### **1.1. Fondation de la SICAV immobilière et le compartiment en Suisse**

Mountain Resort Real Estate Fund SICAV, sise à Place de la Gare 2 à 1950 Sion, fondée le 11 décembre 2014 et inscrite sous le numéro de registre CHE-400.534.841 auprès du registre du commerce du canton du Valais.

La SICAV immobilière se subdivise en deux compartiments, à savoir :

- Mountain Resort Real Estate Fund SICAV – Swiss MRREF (« compartiment investisseurs »)
- Mountain Resort Real Estate Fund SICAV - compartiment entrepreneurs

Il est renvoyé aux statuts et au règlement de placement pour d'autres informations, notamment s'agissant de la structure de la SICAV immobilière, ses compartiments, ses actions ou classes d'actions ainsi que sur les tâches de ses organes.

#### **1.2. Prescriptions fiscales applicables concernant la SICAV immobilière**

La SICAV immobilière est soumise au droit suisse. En conséquence, la SICAV immobilière 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. Selon la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct, les revenus des immeubles détenus en propriété directe sont soumis à l'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 également 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 la participation 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 fédéral 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.

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 (par ex. impôt à la source libératoire, imposition des revenus de l'épargne de UE, Foreign Account Tax Compliance Act) selon que la personne détienne directement ou indirectement les parts.

Les explications fiscales sont basées sur la situation juridique et la pratique actuellement en vigueur. Les modifications de la législation, 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 de parts de la SICAV immobilière sont régies par les lois fiscales du pays de domicile de l'investisseur. Pour tous renseignements à ce sujet, les investisseurs peuvent s'adresser à leur conseiller fiscal.**

La SICAV immobilière a le statut fiscal suivant :

#### FATCA

La SICAV immobilière est inscrite 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, y compris les texte à ce sujet, ci-après « FATCA » ).

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

Cette SICAV est qualifiée comme 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.

### **1.3. Exercice comptable**

L'exercice comptable s'étend du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.

### **1.4. Société d'audit**

La société d'audit est PricewaterhouseCoopers SA, Avenue Giuseppe-Motta 50, 1202 Genève.

### **1.5. Actions et liquidation de SICAV immobilière**

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

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

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

La SICAV immobilière ou le compartiment investisseurs peuvent être mis en liquidation ou dissous par une décision des actionnaires entrepreneurs regroupant les deux tiers au moins des actions d'entrepreneurs émises, la liquidation reste soumise à l'approbation de la FINMA et des autorités fiscales compétentes.

### 1.6. Cotation et négoce

Numéro de valeur : 25.408.977  
Numéro ISIN : CH0254089771  
Cotation / négoce : Actions entrepreneurs – pas de cotation ou négoce  
Actions investisseurs – voir règlement de placement et ci-après « négoce des actions ».  
Actions : Les actions ne sont pas émises physiquement mais enregistrées de manière comptable. Les fractions d'actions ne sont pas admises.

La SICAV immobilière garantit un négoce régulier hors bourse des actions par l'intermédiaire de la Banque Cantonale Vaudoise.

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 SICAV immobilière et la BCV dans le respect des dispositions légales applicables. Dans ce cadre, la Banque dépositaire met à disposition un point de contact pour les investisseurs et tient un inventaire des ordres qui lui sont transmis. La Banque dépositaire mettra tout en oeuvre (« best effort »), en collaboration avec la SICAV immobilière, pour assurer un règlement technique conforme aux normes applicables ainsi qu'une bonne exécution des différents ordres reçus.

### 1.7. 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. 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. 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 – intervient dans un délai maximum de quatre 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.

Le prix d'émission correspond à la valeur nette d'inventaire calculée pour les besoins de l'émission, majoré de la commission d'émission. Le montant de la commission d'émission figure sous ch. 1.11.4 ci-après.

Le prix de rachat correspond à la valeur nette d'inventaire calculée pour les besoins du rachat, moins la commission de rachat. Le montant de la commission de rachat figure sous 1.11.4 ci-après.

Les prix d'émission et de rachat sont arrondis à CHF 0,01.

Le Conseil d'administration de la SICAV immobilière assume la responsabilité pour les informations contenues dans ce préambule et certifie qu'elles sont conformes à la réalité et qu'aucun fait important n'a été omis.

La SICAV immobilière publie dans les organes de publication la valeur vénale de la fortune du compartiment et la valeur d'inventaire des actions en résultant en même temps qu'elle les communique à la banque ou au négociant en valeurs mobilières assurant le négoce régulier hors bourse des actions.

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. 1.7 du présent préambule, 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.

#### **1.8. Affectation des résultats**

La distribution annuelle des produits a lieu dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice comptable.

#### **1.9. Objectif et politique d'investissement**

L'objectif de placement du compartiment Mountain Resort Real Estate Fund SICAV – Swiss MRREF consiste principalement à préserver la substance du capital investi à long terme et à distribuer des revenus appropriés, au moyen de la stratégie de placement définie.

Le compartiment investit sur l'arc alpin suisse dans des immeubles et autres valeurs admises selon le règlement de placement. Le compartiment détient des immeubles principalement en propriété directe.

Les principaux risques du compartiment sont les suivants :

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

La SICAV immobilière doit satisfaire aux limites de placement selon des règles spécifiques.

Lorsque les limites de placements sont dépassées par suite de variations du marché, le volume des placements doit être réduit au taux admissible dans un délai raisonnable en tenant compte des intérêts des investisseurs.

La SICAV immobilière a prévu de distribuer la quasi-intégralité du revenu net, estimé à 3% par an de la valeur initiale d'une part, hors plus-values des immeubles, lorsque le fonds sera investi à 100%.

Il s'agit d'un objectif de rémunération à atteindre qui n'est garanti ni par la SICAV immobilière, ni par la direction de fonds, ni par le gestionnaire, ni par la banque dépositaire.

#### **1.10. Valeur nette d'inventaire**

La valeur nette d'inventaire d'une action résulte de la valeur vénale de la fortune 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, droit de mutation), divisée par le nombre d'actions émises par ce compartiment. Le résultat est arrondi à CHF 0,01.



## 1.11. Rémunérations et frais accessoires

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

Commission de gestion de la SICAV immobilière calculée sur la valeur d'inventaire des actions, versée trimestriellement	au maximum 1,00% p.a.
---	--------------------------

Elle est utilisée pour la gestion de fortune et la commercialisation du compartiment.

Commission de la banque dépositaire (calculée sur la valeur d'inventaire des actions), versée trimestriellement :	au maximum 0,06% minimum CHF 30'000.- p.a
---	---

- |                          |              |
|--------------------------|--------------|
| • jusqu'à CHF 100 mios : | 0,060% p.a.  |
| • dès CHF 100 mios :     | 0,0425% p.a. |
| • dès CHF 400 mios :     | 0,030% p.a.  |

Commission de la direction de fonds par tranche (calculée sur la valeur d'inventaire des actions), versée trimestriellement :	au maximum 0,25% p.a.
---	--------------------------

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| • jusqu'à CHF 100 mios :         | 0,25% p.a.<br>minimum<br>CHF 150'000.- p.a. |
| • de CHF 100 mios à CHF 250 mios | 0,20% p.a.                                  |
| • dès CHF 250 mios               | 0,15% p.a.                                  |

Pour le versement du produit annuel aux actionnaires, la banque dépositaire débite le compartiment d'une commission du montant brut distribué	0,50% sur le montant brut distribué
---	--

Commission en faveur de la SICAV immobilière, du gestionnaire, de la direction et de la banque dépositaire, pour le versement du produit de liquidation en cas de dissolution, sur toutes les sommes distribuées aux porteurs d'actions	au maximum 0,50%
---	------------------

En supplément, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés dans le § 19 du règlement de placement peuvent être facturés au compartiment.

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

### **1.11.2 Total Expense Ratio**

Le ratio des coûts totaux imputés sur une base continue à la fortune du compartiment (Total Expense Ratio TER<sub>REF</sub>) s'élevait :

Pour l'exercice comptable du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 31 décembre 2020 à CHF 0.84  
Pour l'exercice comptable du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2021 à CHF 1.04

### **1.11.3. Paiement de rétrocessions et octroi de rabais**

La SICAV immobilière et ses mandataires peuvent verser des rétrocessions afin de rémunérer l'activité de distribution de parts de fonds en Suisse ou à partir de la Suisse. Cette indemnité permet notamment de rémunérer les prestations suivantes :

- information générale, objective et compréhensible sur les caractéristiques, les opportunités et les risques du fonds recommandé ;
- prise en compte de l'expérience et des connaissances de l'investisseur à qui est recommandé le fonds.

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

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

A la demande, ils communiquent les montants effectivement perçus pour l'activité de distribution de placements collectifs de capitaux aux actionnaires.

La SICAV immobilière et ses mandataires ne paient aucun rabais, dans le cadre de l'activité de distribution en Suisse ou à partir de la Suisse, pour réduire les frais et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds.

### **1.11.4 Rémunérations et frais accessoires à la charge des actionnaires** **(extrait du § 18 du règlement de placement)**

Commission d'émission en faveur du compartiment entrepreneurs, du gestionnaire, de la direction, de la banque dépositaire, de la direction et/ou des distributeurs ou autres mandataires en Suisse et à l'étranger (mais au minimum 1% calculée sur la valeur d'inventaire des actions nouvellement émises)	au maximum 5,00%
---	------------------

Commission de rachat en faveur du compartiment entrepreneurs, du gestionnaire, de la banque dépositaire, de la direction et/ou des distributeurs ou autres mandataires en Suisse et à l'étranger	au maximum 5,00%
--	------------------

Frais accessoires en faveur de la fortune du compartiment occasionnés au compartiment en raison du placement du montant versé ou de la vente de placements (§ 19 ch. 6 et 7 du règlement de placement)	
Supplément à la valeur d'inventaire	au maximum 3.5 %
Déduction de la valeur d'inventaire	au maximum 3.5 %

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

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

La SICAV immobilière n'a pas conclu d'accords concernant des commissions en nature (« soft commissions »).

### **1.12. Consultation des rapports**

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

### **1.13. Forme juridique et type de SICAV immobilière**

La SICAV immobilière 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 immobiliers » (la « SICAV immobilière ») au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).

### **1.14. Les risques essentiels**

Les risques essentiels de la SICAV immobilière, dès lors qu'elle va détenir et développer des projets immobiliers, résident dans les risques suivants :

#### Risque conjoncturel

Il traduit le risque d'enthousiasme ou de déprime du marché immobilier, une anticipation de hausse ou de baisse de l'activité économique.

#### Risque de taux d'intérêt

Les fluctuations des taux d'intérêt exposent le détenteur de titres financiers au risque de moins-value en capital. C'est paradoxalement un risque de taux dans la mesure où il se traduit pour l'investisseur par un coût effectif ou un manque à gagner en dépit du respect scrupuleux du déroulement de la construction par une contraction des prix de vente.

#### Risque de construction

C'est le risque lié à l'exécution des travaux, soit la mauvaise exécution des travaux ou défaillance par un maître d'état. Il peut s'agir d'un retard dans l'exécution des travaux (planning non respecté) ou d'un problème technique lié à celle-ci.

#### Risque de dépassement

Il s'agirait d'une mauvaise évaluation du coût total de construction des travaux (poste CFC 0 à 5), d'un coût supplémentaire pas pris en considération lors de l'établissement du budget ou d'une hausse importante des prix liés aux matériaux de construction ou des prestations des maîtres d'état.

#### Risque de marché

Pour la vente des immeubles/lots, c'est le risque corrélé au marché ou au fait de ne pas être en mesure de céder rapidement ou à des conditions satisfaisantes les biens construits. Il est dû à l'évolution de l'ensemble de l'économie, de la fiscalité, des taux d'intérêt et de l'inflation. Il affecte plus ou moins l'évolution générale des prix de vente du marché immobilier.

#### Risque de concentration

L'entier des capitaux sera investi sur un marché spécifique lié à la résidence de tourisme et l'activité touristique. Il en résulte le risque que l'ensemble des immeubles ne corresponde plus au besoin du marché.

### Risque d'obtention des autorisations

Ce risque traduit le risque juridique d'obtenir toutes les autorisations pour permettre le développement d'un projet immobilier, sous-entendu que les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles, bénéficier d'un permis de construire exécutoire et les travaux de construction doivent pouvoir débuter avant l'expiration de la durée de validité du permis de construire.

### Risque de liquidités

C'est le risque de ne pouvoir vendre à son prix un titre financier tant que le produit n'est pas coté en bourse.

### Risque d'exploitation

Ce risque traduit les risques liés à l'activité d'une société, soit notamment le départ d'un collaborateur-clé, une défaillance informatique entraînant une perte de donnée, une erreur dans la gestion financière ou un risque de malversation. Un règlement d'organisation, de gouvernance et un back-up des données ont été mis en place pour réduire ces risques.

## **1.15. Gestion du risque de liquidité**

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

Les placements immobiliers indirects à travers des fonds immobiliers permettent d'investir dans le marché de l'immobilier. Les transactions d'achat ou de vente de biens immobiliers peuvent prendre beaucoup de temps, généralement plusieurs mois. Néanmoins, l'investisseur assume toujours un certain risque de liquidité, car la négociabilité du placement immobilier indirect acquis (les parts de la SICAV) est réduite. Le risque de liquidité implique pour la SICAV de ne pas pouvoir faire face à ses engagements. Notamment, ses engagements dans le cadre des projets de construction et/ou rénovation ou des demandes de rachat des parts du fonds provenant des investisseurs.

Les différents moyens à la disposition de la SICAV immobilière et de son gestionnaire sont principalement les suivants :

- 1) la dette jusqu'à concurrence de 40% de la valeur vénale des immeubles ;
- 2) les liquidités générées dans la gestion courante ;
- 3) la vente des immeubles ;
- 4) l'augmentation de capital
- 5) enfin, la suspension des rachats.

La SICAV immobilière et la direction de fonds ont mis en place un suivi régulier de la gestion du risque de liquidité dans le cadre de stress tests semestriels. Celui-ci est basé sur le suivi de différents scénarios, lesquels identifient les facteurs de risque de liquidité sur les actifs et les passifs du fonds et simulent l'incidence de ces scénarios dans des conditions de marché normales ainsi que dans des conditions de crise ou stressées. Concernant les actifs, il s'agit d'estimer la liquidité des immeubles : quel est le nombre d'immeubles qui pourra être vendu pour un prix acceptable sur un horizon de temps donné (généralement six mois ou un an, compte tenu des périodes de rachats). Pour les passifs, il s'agit de faire face aux engagements pour les besoins de rénovations et de constructions des immeubles, assurer les demandes de rachat et les échéances des prêts hypothécaires.

Cet exercice impose une réflexion sur les variables qui influencent la gestion du fonds, implique une prise de décision de la part de la SICAV immobilière et de la direction de fonds sur les limites tolérables. Ces réflexions peuvent demander l'implication de toutes les compétences : risk management, gestionnaire, membres du conseil d'administration de la SICAV immobilière, experts immobiliers. Différents facteurs pourront être pris en compte pour simuler l'impact sur les actifs et les passifs de la SICAV : la variation des revenus locatifs, la variation des taux d'intérêt, une crise immobilière, l'agio/le disagio le cas échéant.

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

### **2.1. Informations générales sur la SICAV immobilière**

La SICAV immobilière, sise à Place de la Gare 2 à 1950 Sion, 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 immobiliers » (la « SICAV immobilière ») au sens des art. 36 ss. de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).

Le but exclusif de la SICAV immobilière est le placement collectif de capitaux conformément à ses statuts. La SICAV immobilière dispose d'un capital et d'un nombre d'actions non déterminés à l'avance. Son capital se compose des actions des entrepreneurs (« actions entrepreneurs ») et actions des investisseurs (« actions »). Seule la fortune sociale de la SICAV immobilière garantit les engagements de la SICAV immobilière. Le compartiment des investisseurs répond en exclusivité de ses propres engagements. Dans les contrats avec des tiers, la limitation de la responsabilité d'un compartiment doit être communiquée. Le compartiment entrepreneurs répond de tous les engagements de la SICAV immobilière et, à titre subsidiaire, des engagements 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 application de l'art. 10 al. 5 LPCC, l'autorité de surveillance a accepté, à la demande de la SICAV immobilière et avec l'accord de la banque dépositaire, que les dérogations suivantes s'appliquent à la SICAV immobilière :

- dérogation à l'obligation d'émettre des actions contre espèces en cas d'apport en nature et de proposer les nouvelles actions en priorité aux anciens actionnaires en cas d'apport en nature (cf. § 17 ch. 1 et 8) ;
- dérogation au droit des investisseurs de demander le rachat des actions (parts) en tout temps dans les limites prévues au §17 ch. 2;
- en dérogation à l'art. 87 al. 3 let. b OPCC, la SICAV immobilière peut acquérir des immeubles en droit de superficie à concurrence de 50% jusqu'au 31 décembre 2026, puis ensuite à concurrence de 40% jusqu'au 31 décembre 2028 et enfin à concurrence de 30%, conformément à l'Ordonnance, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2029 ;
- en dérogation à l'art. 87 al. 4 OPCC, les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir), les immeubles en construction et les immeubles en droit de superficie peuvent représenter 50% de la fortune du fonds jusqu'au 31 décembre 2028, puis 40% de la fortune du fonds, conformément à l'Ordonnance, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2029 ;
- en dérogation à l'art. 87 al. 1 OPCC, la SICAV immobilière peut ne répartir ses placements que sur huit immeubles jusqu'au 31 décembre 2025, puis sur dix immeubles à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2027, conformément à l'Ordonnance ;

- en dérogation à l'art. 87 al. 2 OPCC, la valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 30% de la fortune du fonds jusqu'au 31 décembre 2026, puis elle devra s'abaisser à 25% de la fortune du fonds, conformément à l'Ordonnance, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2027.

Dans tous les cas, selon l'art. 86 al. 4 OPCC, les terrains non bâtis, les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction doivent être équipés et immédiatement constructibles, et faire l'objet d'un permis de construire exécutoire. Les travaux de construction doivent pouvoir débiter avant l'expiration de la durée de validité du permis de construire.

Par ailleurs l'autorité de surveillance a également accordé à la SICAV immobilière les deux dérogations suivantes :

- Pendant un délai de 10 ans après le lancement du fonds, soit jusqu'au 5 décembre 2024, l'ensemble des immeubles du fonds ne peut être grevé, en moyenne, que jusqu'à concurrence de 40% de la valeur vénale.
- Au-delà de 10 ans après le lancement du fonds, l'ensemble des immeubles ne peut être grevé, en moyenne, que jusqu'à concurrence du tiers de la valeur vénale.

Pour le compartiment entrepreneurs

L'autorité de surveillance a accepté que la SICAV immobilière doive satisfaire à la limite de placement suivante :

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.

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

En lieu et place du prospectus, la SICAV immobilière donne aux investisseurs, dans le préambule au présent règlement de placement, diverses informations complémentaires, en particulier sur la délégation éventuelle des décisions de placement et d'autres tâches de la SICAV immobilière, des indications générales sur la direction du fonds, la banque dépositaire, les domiciles de paiement, les distributeurs et l'organe de révision, ainsi que sur les rémunérations et les frais accessoires du fonds.

## **2.2. Gestion et administration**

Siège social	Mountain Resort Real Estate Fund SICAV Place de la Gare 2 1950 Sion
Direction de fonds	Solutions & Funds SA Promenade de Castellane 4 1110 Morges
Gestionnaire	Swisspeak Resorts SA Place de la Gare 2 1950 Sion
Société d'audit	PricewaterhouseCoopers SA Avenue Giuseppe-Motta 50 1202 Genève

Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise Place St-François 14 1003 Lausanne
Experts immobiliers	Mme Denise Dupraz-Rousselet, Epalinges M. Andrea Bernhard, Wüest Partners AG M. Gino Fiorentin, Wüest Partners AG

#### Rapports de participation relatifs aux actions entrepreneurs

Les détenteurs suivants exercent la fonction d'actionnaire entrepreneur :

- M. Philippe Lathion à Cologny
- GeFlswiss SA à Lausanne
- Bureau des métiers à Sion

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

Conseil d'administration	M. Philippe Lathion, Président Associé chez Berney Associés SA, Genève M. Sylvain Monnet, Vice-Président Membre de la Direction de Raiffeisen Sion et Région M. Jean-Yves Rebord, Administrateur Avocat-associé au sein de l'Étude Python M. Raphy (Raphaël-Joseph) Coutaz, Administrateur M. Alain de Preux, Administrateur Président du Conseil d'administration de Prévoyance Santé Valais
--------------------------	---

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

L'administration et la distribution de la SICAV immobilière, qui a été constituée sous la forme d'une SICAV à gestion externe, est déléguée à Solutions & Funds SA avec siège à Morges, en tant que direction de fonds. Depuis sa création en tant que société anonyme, la direction de fonds est active dans la gestion de placement.

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

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

La direction de Solutions & Funds SA est composée de :

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

Sous réserve des tâches inaliénables du Conseil d'administration et de la compétence de l'Assemblée générale de la SICAV immobilière, cette dernière a délégué son administration (y compris l'activité de distribution) de manière étendue à la direction de fonds. Celle-ci est par conséquent responsable à titre d'instance d'administration pour les tâches administratives générales, nécessaires dans le cadre de la gestion de la SICAV immobilière et qui sont prescrites par la loi et les ordonnances, notamment la gestion des risques, le système de contrôle interne (SCI) et la compliance (art. 64 al. 3 OPCC).

De plus, dans le cadre de cette délégation, la SICAV immobilière a notamment délégué les autres tâches suivantes à la direction de fonds :

- 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 IT ;
- les autres tâches administratives et logistiques (décomptes fiscaux pour la SICAV immobilière et ses compartiments, remboursement des impôts à la source, etc.) ;
- les conseils juridiques et fiscaux dans la mesure requise par la SICAV immobilière.

Les décisions en matière de placement de la SICAV immobilière sont déléguées à la direction de fonds. Un contrat conclu entre la SICAV immobilière et la direction de fonds régit l'exécution exacte du mandat. La direction de fonds est notamment habilitée à déléguer à son tour certaines de ses tâches à des tiers. La direction de fonds répond vis-à-vis de la SICAV immobilière de tous les actes ou omissions desdits tiers sous-délégataires comme des siens propres.

### **2.3. Capital souscrit et libéré**

Le montant du capital-actions souscrit de la direction de fonds s'élève depuis juillet 2020 à CHF 6,1 millions. Le capital-actions est divisé en actions nominatives et est entièrement libéré. Le capital-actions de Solutions & Funds SA est détenu par un groupe diversifié de professionnels suisses provenant des secteurs bancaire, financier, immobilier et de la gestion de fortune, tous déjà actifs à différents titres dans des fonds de droit suisse ou de fonds étrangers autorisés à la distribution en Suisse.

### **2.4. Délégation des décisions de placement et d'autres tâches partielles**

**Les décisions de placement des compartiments sont déléguées par la SICAV immobilière à la direction de fonds.**

La gestion locative (notamment appels et quittancement des loyers et charges, recouvrement des loyers et charges), technique (notamment entretien et travaux) et administrative (notamment déclarations, contrôle du respect de la réglementation et assurances) des immeubles sera confiée à des tiers.

La liste des exploitants ainsi que des régies figure dans le rapport annuel de la SICAV immobilière. Les modalités d'exécution des mandats sont fixées dans des contrats séparés.

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

La SICAV immobilière exerce les droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier liés au compartiment géré de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des actionnaires. Sur demande, les actionnaires peuvent obtenir de la SICAV immobilière des renseignements sur l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire ou 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 ou 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 de droits attachés à la qualité de sociétaire ou 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 à leur sujet. 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**

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

La SICAV immobilière a désigné comme banque dépositaire la Banque Cantonale Vaudoise (ci-après « 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. Elle peut avoir des filiales, des succursales, des agences et des représentations.

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

La BCV a plus de 170 ans d'expérience. Elle compte près de 2 000 collaboratrices et collaborateurs et près de 60 points de vente dans le canton de Vaud. La BCV 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 des corporations publiques ainsi qu'à la satisfaction des besoins de crédits hypothécaires dans le canton. A cet effet, elle traite, pour son compte ou pour 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 ou 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 fondé 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. 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 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 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 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 »).

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.

Banque Cantonale Vaudoise

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

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

##### **4.1. Service de paiement**

Le service de paiement est la Banque Cantonale Vaudoise, Place Saint-François 14, 1003 Lausanne.

##### **4.2. Distributeurs**

Les établissements mandatés pour l'activité de distribution du compartiment sont LTR Finance SA, c/o Berney Associés SA, Rue du Nant 8, 1207 Genève.

##### **4.3. Délégation des décisions de placement et d'autres tâches partielles**

La direction de fonds a délégué à son tour les décisions de placement à Swisspeak Resorts SA avec siège à Sion. Swisspeak Resorts SA est gestionnaire de placements collectifs de capitaux suisse au sens des articles 24 et ss LEFin. Un contrat conclu entre la SICAV immobilière et la direction de fonds, respectivement par la direction de fonds et le gestionnaire, régissent l'exécution du mandat.

Swisspeak Resorts SA est une société spécialisée dans la gestion de sociétés de tourisme et gestionnaire LEFin soumise à ce titre en Suisse à une surveillance par l'autorité fédérale de surveillance des marchés financiers suisses (FINMA). Swisspeak Resorts SA se caractérise par une compétence forte dans le domaine de la gestion de résidences touristiques.

Le gestionnaire a notamment les tâches principales suivantes :

- mettre en œuvre les stratégies de placement décidées par le Conseil d'administration de la SICAV immobilière ;
- élaborer des dossiers d'investissement ;
- réaliser des analyses financières préliminaires en relation avec des immeubles ou des projets immobiliers ;
- identifier et sélectionner les acquisitions d'immeubles ou de projets immobiliers et réaliser la due diligence d'acquisition ;
- prendre les décisions d'investissement et de désinvestissement ;
- structurer les investissements ;
- conduire les négociations et le processus d'acquisition d'immeubles ou de projets immobiliers, le suivi des contrats d'entreprise générale.

Le gestionnaire 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'état 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 aux statuts et règlement de placement de la SICAV immobilière.

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

Avec l'approbation de l'autorité de surveillance, la SICAV immobilière a mandaté les experts permanents et indépendants suivants chargés des estimations :

- Mme Denise Dupraz-Rousselet, architecte diplômée de l'Université da Santa Ursula, Brésil, diplômée post grade EPFL en expertise immobilière.
- Wüest Partners AG, dont les responsables principaux sont M. Andrea Bernhard et M. Gino Fiorentin, avec l'autorisation de l'autorité de surveillance, en tant qu'expert chargé des estimations.

Les experts chargés des estimations se distinguent par leur expérience de longue date dans les estimations immobilières pour des fonds de placement immobiliers de droit suisse ou des SICAV immobilières de droit suisse. Un contrat conclu entre la SICAV immobilière et les experts chargés des estimations régit l'exécution exacte du mandat.

#### **5. Autres informations**

##### **5.1. Remarques utiles**

Numéro de valeur 25.408.977

Unité de compte le franc suisse (CHF).

##### **5.2. Publications de la SICAV immobilière**

D'autres informations sur la SICAV immobilière figurent dans son dernier rapport annuel et semestriel. Les informations les plus récentes peuvent d'autre part être consultées sur internet : <http://www.swisspeakresorts.com>.

En cas de modification du règlement de placement ou des statuts, de changement de la banque dépositaire ainsi que de la liquidation de la SICAV immobilière, une publication est faite par cette dernière dans la *Feuille officielle suisse du commerce (FOSC)* ainsi que sur la plateforme internet de Swiss Fund Data AG ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)).

La publication de la dernière valeur nette d'inventaire des actions avec la mention « commissions non comprises » a lieu quotidiennement sur la plateforme internet de Swiss Fund Data AG ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)).

##### **5.3. Assurances des immeubles**

Les immeubles qui sont la propriété de la SICAV immobilière 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 revenu locatif occasionnées par des incendies et dégâts des eaux sont comprises dans cette couverture d'assurance. Les sinistres causés par les tremblements de terre et leurs conséquences ne sont cependant pas couverts.

##### **5.4. Restrictions de vente**

- a) Les actions de cette SICAV immobilière ne sont pas autorisées à la distribution à l'étranger en l'état.
- b) Les actions de cette SICAV immobilière ne peuvent être ni offertes, ni vendues ou livrées à l'intérieur des USA.

Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser cette SICAV immobilière dans d'autres juridictions qu'en Suisse. La vente d'actions de cette SICAV immobilière peut être limitée ou interdite par la loi dans certaines juridictions. Les personnes en possession de ce contrat de fonds doivent se renseigner sur l'existence de telles interdictions dans leur juridiction et se conformer à celles-ci. Ce contrat ne constitue pas une offre ni un appel d'offres à acquérir des actions de la SICAV immobilière dans une juridiction dans laquelle une telle offre et/ou un tel appel d'offres seraient illégaux.

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

Dans des pays et zones géographiques déterminés, la SICAV immobilière peut interdire ou limiter la vente, la transmission ou le transfert d'actions envers des personnes physiques ou juridiques.

## **6. Autres informations sur les placements**

### **6.1. Résultats passés**

Résultats au 31 décembre 2019 : CHF -146'192.12

Résultats au 31 décembre 2020 : CHF 1'312'722.76

Résultats au 31 décembre 2021 : CHF 3'721'694.27

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

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

Le compartiment convient aux actionnaires avec un horizon de placement à moyen/long terme, recherchant en premier lieu un revenu régulier. Les actionnaires peuvent admettre des fluctuations temporaires du prix de négoce du compartiment et ne sont pas tributaires de la réalisation du placement.

## **7. Dispositions détaillées**

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.

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

## **2<sup>ème</sup> partie : Règlement de placement**

### **Définitions**

- Compartiment investisseurs = ci-après « compartiment »
- Compartiment entrepreneurs = ci-après « compartiment entrepreneurs »
- Fonds immobilier suisse sous forme d'une société d'investissement à capital variable (SICAV) = ci-après « SICAV immobilière »
- Action d'investisseur = ci-après « action »
- Actionnaire investisseur = ci-après « actionnaire »

### **I. Bases**

#### **§1 Raison sociale et siège de la société, de la banque dépositaire, de la direction de fonds et du gestionnaire**

1. Il a été créé sous la raison sociale Mountain Resort Real Estate Fund SICAV une entreprise sous forme de « société d'investissement à capital variable » (SICAV) à gestion externe relevant du type « fonds immobiliers » (la « SICAV immobilière ») au sens de l'art. 36 ss et de l'art. 58 ss de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (la « LPCC »), qui se subdivise en compartiments suivants :
  - Mountain Resort Real Estate Fund SICAV – compartiment entrepreneurs
  - Mountain Resort Real Estate Fund SICAV – Swiss MRREF
2. Le siège de la SICAV immobilière est à Sion.
3. La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise à Lausanne.
4. La SICAV immobilière délègue l'administration, y compris l'activité de distribution, la gestion du portefeuille ainsi que d'autres tâches supplémentaires à la direction de fonds, Solutions & Funds SA à Morges.
5. La direction de fonds délègue les décisions en matière de placement de la SICAV immobilière à Swisspeak Resorts SA à Sion.
6. Sur demande de la SICAV immobilière et de la banque dépositaire et conformément à l'art. 10 al. 5 LPCC, la FINMA a soustrait les compartiments aux dispositions suivantes :
  - dérogation à l'obligation d'émettre des actions contre espèces en cas d'apport en nature et de proposer les nouvelles actions en priorité aux anciens actionnaires en cas d'apport en nature (cf. § 17 ch. 1) ;
  - dérogation au droit des investisseurs de demander le rachat des actions (parts) en tout temps dans les limites prévues au §17 ch. 2;
  - en dérogation à l'art. 87 al. 3 let. b OPCC, la SICAV immobilière peut acquérir des immeubles en droit de superficie à concurrence de 50% jusqu'au 31 décembre 2026, puis ensuite à concurrence de 40% jusqu'au 31 décembre 2028 et enfin à concurrence de 30%, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2029 ;
  - en dérogation à l'art. 87 al. 4 OPCC, les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir), les immeubles en construction et les immeubles en droit de superficie peuvent représenter 50% de la fortune du fonds jusqu'au 31 décembre 2028, puis 40% de la fortune du fonds, conformément à l'Ordonnance, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2029 ;

- en dérogation à l'art. 87 al. 1 OPCC, la SICAV immobilière peut ne répartir ses placements que sur huit immeubles jusqu'au 31 décembre 2025, puis sur dix immeubles à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2027, conformément à l'Ordonnance ;
- en dérogation à l'art. 87 al. 2 OPCC, la valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 30% de la fortune du fonds jusqu'au 31 décembre 2026, puis elle devra s'abaisser à 25% de la fortune du fonds, conformément à l'Ordonnance, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2027.

Dans tous les cas, selon l'art. 86 al. 4 OPCC, les terrains non bâtis, les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction doivent être équipés et immédiatement constructibles, et faire l'objet d'un permis de construire exécutoire. Les travaux de construction doivent pouvoir débuter avant l'expiration de la durée de validité du permis de construire.

Par ailleurs l'autorité de surveillance a également accordé à la SICAV immobilière les deux dérogations suivantes :

- Pendant un délai de 10 ans après le lancement du fonds, soit jusqu'au 5 décembre 2024, l'ensemble des immeubles du fonds ne peut être grevé, en moyenne, que jusqu'à concurrence de 40% de la valeur vénale.
- Au-delà de 10 ans après le lancement du fonds, l'ensemble des immeubles ne peut être grevé, en moyenne, que jusqu'à concurrence du tiers de la valeur vénale.

Pour le compartiment entrepreneurs

L'autorité de surveillance a accepté que la SICAV immobilière doive satisfaire à la limite de placement suivante :

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.

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

Sur demande de la SICAV immobilière et de la banque dépositaire et conformément à l'art. 78 al. 4 LPCC, la FINMA a soustrait ce fonds de placement de l'obligation de payer les parts en espèces.

## **II. Informations générales**

### **§2 Relations juridiques et risques**

1. 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 le droit de la société anonyme.
2. Les risques essentiels de la SICAV immobilière, dès lors qu'elle va détenir et développer des projets immobiliers, résident dans les risques suivants :

#### Risque conjoncturel :

Il traduit le risque d'enthousiasme ou de déprime du marché immobilier, une anticipation de hausse ou de baisse de l'activité économique.

Risque de taux d'intérêt :

Les fluctuations des taux d'intérêt exposent le détenteur de titres financiers au risque de moins-value en capital. C'est paradoxalement un risque de taux dans la mesure où il se traduit pour l'investisseur par un coût effectif ou un manque à gagner en dépit du respect scrupuleux du déroulement de la construction par une contraction des prix de vente.

Risque de construction :

C'est le risque lié à l'exécution des travaux, soit la mauvaise exécution des travaux ou défaillance par un maître d'état. Il peut s'agir d'un retard dans l'exécution des travaux (planning non respecté) ou d'un problème technique lié à celle-ci.

Risque de dépassement :

Il s'agirait d'une mauvaise évaluation du coût total de construction des travaux (poste CFC 0 à 5), d'un coût supplémentaire pas pris en considération lors de l'établissement du budget ou d'une hausse importante des prix liée aux matériaux de construction ou des prestations des maîtres d'états.

Risque de marché :

Pour la vente des immeubles/lots, c'est le risque corrélé au marché ou au fait de ne pas être en mesure de céder rapidement ou à des conditions satisfaisantes les biens construits. Il est dû à l'évolution de l'ensemble de l'économie, de la fiscalité, des taux d'intérêt et de l'inflation. Il affecte plus ou moins l'évolution générale des prix de vente du marché immobilier.

Risque de concentration :

L'entier des capitaux seront investis sur un marché spécifique lié à la résidence de tourisme et l'activité touristique. Il en résulte le risque que l'ensemble des immeubles ne correspondent plus au besoin du marché.

Risque d'obtention des autorisations :

Ce risque traduit le risque juridique d'obtenir toutes les autorisations pour permettre le développement d'un projet immobilier, sous-entendu que les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles, bénéficier d'un permis de construire exécutoire et les travaux de construction doivent pouvoir débuter avant l'expiration de la durée de validité du permis de construire.

Risque de liquidités :

C'est le risque de ne pouvoir vendre à son prix un titre financier tant que le produit n'est pas coté en bourse.

Risque d'exploitation :

Ce risque traduit les risques liés à l'activité d'une société, soit notamment le départ d'un collaborateur-clé, une défaillance informatique entraînant une perte de donnée, une erreur dans la gestion financière ou un risque de malversation. Un règlement d'organisation, de gouvernance et un back-up des données ont été mis en place pour réduire ces risques.

### §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 LÉFin. 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.

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 gérés par elle-même ou par une autre SICAV au sens des art. 36 ss LPCC, conformément aux dispositions du §24, ou les dissoudre selon les dispositions du §26.
4. La SICAV immobilière a droit aux commissions prévues dans les §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.
5. 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.

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 de ces experts précités et de leur employeur, de la SICAV immobilière, de la direction de fonds et 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 OPCC.



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.

6. Plus de détails concernant la délégation se trouvent dans le préambule ou les statuts.

#### **§4 Banque dépositaire**

1. La banque dépositaire assure la garde de la fortune de la société, notamment les cédules hypothécaires non gagées ainsi que les actions des 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.

La banque dépositaire assure le contrôle des investisseurs autorisés à investir dans la SICAV immobilière.

2. La banque dépositaire garantit que la contre-valeur 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 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 d'un compartiment, 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 préambule 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 préambule de la garde par un tiers ou un dépositaire central de titres 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 les 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 si 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.

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 de ces 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.

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.

## **§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 n'est pas subdivisé en classe d'actions.

## **§6 Cercle des actionnaires**

1. Le cercle des actionnaires est limité aux investisseurs qualifiés au sens 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.

La SICAV immobilière s'assure, avec la banque dépositaire, que les actionnaires respectent les prescriptions relatives au cercle des actionnaires.

2. 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 ch. 8, à la demande de l'investisseur et avec l'approbation de la direction de fonds.
3. 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 préambule ou dans les statuts.
4. 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 attachés à 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 § 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. Le compartiment doit respecter les limites de placement cinq 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.

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

##### **§8 Politique de placement**

1. La SICAV immobilière investit la fortune du compartiment Swiss MRREF dans des valeurs immobilières et des projets immobiliers, dans le domaine de la résidence de tourisme ou le domaine hôtelier situés sur l'arc alpin suisse. Les investissements s'effectuent essentiellement dans des zones touristiques, notamment les régions de montagne des Alpes suisses en visant à éviter une concentration dans la même localité touristique. Les risques liés à ces placements doivent être publiés dans le préambule.

2. Sont autorisés en tant que placements de ce compartiment, les placements :

a) dans des immeubles et leurs accessoires ;

Par immeubles, on entend :

- les maisons d'habitation dans le sens d'immeubles servant d'habitation ;
- les immeubles à usage commercial exclusif ou prépondérant ; la partie de l'immeuble servant à des fins commerciales est réputée prépondérante lorsque son rendement correspond au moins à 60% de celui de l'immeuble ;
- les constructions à usage mixte, autrement dit servant aussi bien d'habitation qu'à des fins commerciales ; il y a usage mixte lorsque le rendement de la partie commerciale dépasse 20%, mais est inférieur à 60% de celui de l'immeuble ;
- les propriétés par étage ;
- les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction ; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles, et 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 la SICAV immobilière détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix.

c) dans des cédulas hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels ;

d) dans des instruments financiers dérivés exclusivement au sens du § 12 du présent contrat.

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. Sous réserve des besoins en valeurs mobilières à court terme, la SICAV immobilière investit le compartiment entrepreneurs dans :

a) des obligations, notes et autres titres de créance ou droits de créance à revenu fixe ou variable, libellés en franc suisse, de la Confédération suisse ;

b) des avoirs en banque à vue ou à terme, libellés en franc suisse, 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.

La SICAV immobilière peut investir au maximum 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. L'apport minimal sera maintenu en permanence par les actionnaires entrepreneurs.

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 SICAV immobilière investit principalement dans des projets de construction, des constructions et des transformations selon les critères suivants : (i) efficacité énergétique et sources d'énergie, (ii) matériaux utilisés, (iii) souplesse d'utilisation et (iv) infrastructures publiques et privées existantes.
6. La SICAV immobilière garantit une gestion appropriée des liquidités. Les détails sont indiqués dans le préambule.

#### **§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 douze mois d'échéance ou d'échéance résiduelle.
4. On entend par avoirs disponibles à court terme l'encaisse, les avoirs bancaires à vue et à terme jusqu'à douze mois d'échéance, ainsi que les limites de crédit fermes accordées par une banque jusqu'à concurrence de 10% de la fortune nette du 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 de prise en pension**

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

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

1. La SICAV immobilière effectue des opérations sur dérivés uniquement pour assurer la couverture des risques de taux d'intérêts, de change, de crédit et de marché. Elle veille à ce que les opérations sur dérivés ne conduisent pas, par leur effet économique, y compris lors de circonstances de marché extraordinaires, à une divergence par rapport aux objectifs de placement tels qu'ils ressortent du règlement de placement, du préambule et des statuts ou à une modification des caractéristiques de placement du compartiment

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

Les opérations sur dérivés de crédit ne sont pas autorisées.

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

3. Seuls des dérivés au sens strict peuvent être utilisés, à savoir :
- a) options call et put dont la valeur à l'échéance dépend linéairement de la différence positive ou négative entre la valeur vénale du sous-jacent et le prix d'exercice et qui est égale à zéro lorsque la différence est de signe opposé ;
  - b) le swap, dont les paiements dépendent linéairement et de manière « non-path dependent » de la valeur du sous-jacent ou d'un montant absolu ;
  - c) le contrat à terme (future ou forward) dont la valeur dépend linéairement de la valeur du sous-jacent.
4. a) les dérivés réduisant l'engagement doivent être couverts en permanence par les sous-jacents correspondants, sous réserve des lettres b et d ;
- b) une couverture par d'autres placements est admise si le dérivé réduisant l'engagement se rapporte à un indice qui est :
- calculé par un service externe, indépendant ;
  - représentatif des placements servant de couverture ;
  - en corrélation adéquate avec ces placements.
- c) la direction du fonds doit pouvoir disposer en tout temps et sans restriction des sous-jacents ou placements. Des sous-jacents peuvent être utilisés en même temps comme couverture pour plusieurs positions en dérivés si ces dernières comportent un risque de marché, de taux d'intérêt ou de change et qu'elles concernent les mêmes sous-jacents.
- d) un dérivé diminuant l'engagement peut être pondéré avec le delta lors du calcul des sous-jacents correspondants.
5. La direction de fonds peut conclure des opérations sur dérivés standardisés ou non. Elle peut effectuer des opérations sur dérivés en bourse ou sur un autre marché réglementé, ouvert au public, ou encore OTC (Over-The-Counter).
6. a) la direction du fonds ne peut conclure d'opérations OTC qu'avec des intermédiaires financiers spécialisés dans ce genre d'opérations, soumis à une surveillance et garantissant une exécution irréprochable des transactions. Si la contrepartie n'est pas une banque dépositaire, ladite contrepartie ou le garant doit présenter la notation minimale prescrite selon la législation sur les placements collectifs de capitaux conformément à l'art. 33 OPC-FINMA.

- b) un dérivé OTC doit pouvoir être évalué quotidiennement de manière fiable et compréhensible et doit pouvoir être vendu, liquidé ou dénoué par une opération inverse en tout temps et à la valeur vénale.
  - c) si aucun prix de marché n'est disponible pour un dérivé conclu OTC, le prix doit être vérifié en tout temps au moyen de modèles d'évaluation appropriés et reconnus par la pratique, sur la base de la valeur vénale des sous-jacents. De plus, avant la conclusion de l'opération, des offres concrètes doivent être demandées au moins auprès de deux contreparties pouvant entrer en ligne de compte et l'offre la plus avantageuse du point de vue du prix, de la solvabilité, de la répartition des risques et des prestations de services des contreparties doit être acceptée. La conclusion du contrat et la fixation du prix sont à documenter de manière compréhensible.
7. Les dérivés doivent, dans le cadre du respect des limites maximales légales et réglementaires, notamment les prescriptions en matière de répartition des risques, être pris en compte conformément à la législation sur les placements collectifs de capitaux.

#### **§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 ou 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 10 ans après le lancement du fonds, soit jusqu'au 5 décembre 2024, l'ensemble des immeubles du fonds ne peut être grevé, en moyenne, que jusqu'à concurrence de 40% de la valeur vénale. Au-delà de 10 ans après le lancement du fonds, l'ensemble des immeubles ne peut être grevé, en moyenne, que jusqu'à concurrence du tiers de la valeur vénale.

Afin de préserver la liquidité, le taux auquel l'ensemble des immeubles peuvent être grevés peut être relevé temporairement et à titre exceptionnel à la moitié de 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 respecter les conditions suivantes :

- en dérogation à l'art. 87 al. 3 let. b OPCC, la SICAV immobilière peut acquérir des immeubles en droit de superficie à concurrence de 50% jusqu'au 31 décembre 2026, puis ensuite à concurrence de 40% jusqu'au 31 décembre 2028 et enfin à concurrence de 30%, conformément à l'Ordonnance, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2029 ;
- en dérogation à l'art. 87 al. 4 OPCC, les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir), les immeubles en construction et les immeubles en droit de superficie peuvent représenter 50% de la fortune du fonds jusqu'au 31 décembre 2028, puis 40% de la fortune du fonds, conformément à l'Ordonnance, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2029 ;
- en dérogation à l'art. 87 al. 1 OPCC, la SICAV immobilière peut ne répartir ses placements que sur huit immeubles jusqu'au 31 décembre 2025, puis sur dix immeubles à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2027, conformément à l'Ordonnance ;
- en dérogation à l'art. 87 al. 2 OPCC, la valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 30% de la fortune du fonds jusqu'au 31 décembre 2026, puis elle devra s'abaisser à 25% de la fortune du fonds, conformément à l'Ordonnance, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2027 ;

Dans tous les cas, selon l'art. 86 al. 4 OPCC, les terrains non bâtis, les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction doivent être équipés et immédiatement constructibles, et faire l'objet d'un permis de construire exécutoire. Les travaux de construction doivent pouvoir débuter avant l'expiration de la durée de validité du permis de construire.

**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**

1. Le compartiment a une valeur nette d'inventaire propre par action.

La valeur nette d'inventaire de chaque compartiment et la part des différentes classes (quotes-parts) sont déterminées 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 comptable 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 trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.

3. Les placements négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués au prix payé selon les cours du jour du marché principal. Les autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour déterminer la valeur vénale, la SICAV immobilière applique dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.



4. La valeur des valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe (instruments du marché monétaire) 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).
5. 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 en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.
6. Les immeubles sont évalués pour la SICAV immobilière conformément à la directive actuelle de l'AMAS pour les fonds immobiliers.
7. 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.
8. 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 0,01.

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

1. Des actions peuvent être émises en tout temps, mais uniquement par tranches. La SICAV immobilière doit proposer les nouvelles actions en priorité aux actionnaires existants, sauf en cas d'apport en nature.

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 cinquième exercice annuel, avec un préavis au plus tard le dernier jour du quatrième 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 quatre mois au maximum 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 préambule règle les détails.

3. Le prix d'émission et de rachat des parts est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par part, en s'appuyant sur les cours de clôture du jour précédent selon le § 16.

Lors de l'émission, les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, droits, courtages conformes au marché, émoluments, etc.) occasionnés au fonds immobilier en moyenne pour le placement du montant versé sont ajoutés à la valeur nette d'inventaire. Lors du rachat, les frais accessoires occasionnés au fonds immobilier par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée sont déduits de la valeur nette d'inventaire. Le taux appliqué est indiqué dans le préambule.

Lors de l'émission et du rachat de parts, une commission d'émission selon § 18 peut être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat selon § 18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire.

4. La SICAV immobilière peut suspendre à tout moment l'émission des actions et refuser des demandes de souscription ou d'échange d'actions.
5. 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 de la fortune 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.
6. 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.
7. Tant que le remboursement des actions est différé pour les raisons énumérées au ch. 5, let. a à c, aucune émission d'actions n'est effectuée.
8. L'émission ainsi que le rachat d'actions ont lieu en principe en espèces.

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.

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 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 (mais au minimum 1% calculée sur la valeur d'inventaire des actions nouvellement émises), peut être imputée à l'actionnaire.

Le taux maximal applicable en vigueur figure dans le préambule.

2. Lors du rachat d'actions, une commission de rachat en faveur du compartiment entrepreneurs, 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 préambule.

3. En cas de liquidation de la SICAV immobilière, une commission d'au maximum 1% sera prélevée sur le versement du produit de liquidation aux porteurs d'actions.

### **§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, la SICAV immobilière facture au compartiment une commission annuelle maximale de 1% de la valeur nette d'inventaire qui est débitée sur la fortune du compartiment pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée annuellement (commission de gestion).

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

2. Pour l'administration de la SICAV immobilière déléguée à la direction de fonds, la SICAV immobilière débite au compartiment une commission annuelle maximale de 0,25% de la valeur nette d'inventaire (avec un minimum de CHF 150'000.- par année) calculée à la fin de l'exercice comptable qui est débitée sur la fortune du compartiment pro rata temporis à la fin de chaque trimestre (commission d'administration).

Le taux effectivement appliqué de commission d'administration est publié dans le rapport annuel et semestriel.

3. 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 0,060% (avec un minimum de CHF 30'000.- p.a.) de la valeur nette d'inventaire du compartiment, qui est perçue pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée annuellement (commission de banque dépositaire).

Le taux effectivement appliqué de commission de banque dépositaire est publié dans le rapport annuel et semestriel.

4. 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.
5. Pour le versement du produit de liquidation en cas de dissolution d'un compartiment, une commission d'au maximum 0,50% de la valeur nette d'inventaire sera prélevée en faveur de la SICAV immobilière, du gestionnaire, de la direction de fonds et de la banque dépositaire.
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, 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 des 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 la SICAV immobilière, y compris les honoraires de conseillers externes ;
  - k. les frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom de la SICAV immobilière ou pris en licence par cette dernière ;
  - l. la rémunération des membres du Conseil d'administration de la SICAV immobilière et les frais pour l'assurance responsabilité civile ;

- m. tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la SICAV immobilière, la direction de fonds, le gestionnaire de fortune collective ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des actionnaires.
7. La SICAV immobilière peut en outre imputer au compartiment les frais accessoires suivants à la fortune du compartiment dans le cadre de l'art. 44 LPCC en liaison avec les art. 62b et 37 al. 2 OPCC :
- a. frais et honoraires des experts indépendants chargés des estimations ainsi que d'éventuels autres experts ;
  - b. frais et charges usuels du marché pour la construction de bâtiments, la rénovation et la transformation ;
  - c. frais et charges usuels du marché liés à l'administration des différents immeubles ;
  - d. les coûts opérationnels de la gestion immobilière pour les salaires, prestations sociales et taxes de droit public concernant les fonctions de gardiennage, chauffage, conciergerie et autres, ainsi que les prestations de services et d'infrastructures ;
  - e. commissions usuelles du marché versées à des tiers en relation avec l'achat et la vente d'immeubles, ainsi que dans le cadre de la première location de bâtiments neufs et après assainissement ;
  - f. frais et commissions en relation avec une augmentation de capital et / ou une éventuelle cotation du fonds immobilier ;
  - g. frais de notaire ou d'avocat et de tribunal en relation avec la défense de créances revenant au fonds immobilier ou revendiquées à l'égard de celui-ci.
8. La 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.
9. La SICAV immobilière peut percevoir une commission pour le travail fourni en relation avec les activités suivantes, pour autant que ces activités ne soient pas exercées par des tiers :
- a. l'achat et la vente de bien-fonds, au maximum jusqu'à 3% du prix d'achat ou de vente ;
  - b. le développement de projets, la construction d'immeubles, rénovations et transformations, jusqu'à 4% maximum des coûts de construction ;
  - c. l'administration des immeubles, jusqu'à 6 % maximum des recettes locatives brutes annuelles.

10. Les frais, émoluments, taxes et impôts en lien avec la construction, la rénovation et la transformation de bâtiments (notamment les honoraires usuels du marché des planificateurs et des architectes, les émoluments pour les permis de construire et les frais de raccordement, les frais pour la concession de servitudes, etc.) sont directement ajoutés aux coûts de revient des placements immobiliers.
11. Les frais mentionnés sous ch. 6 let. a et ch. 8 let. a sont directement ajoutés à la valeur de revient ou déduits de la valeur de vente.
12. 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.
13. La SICAV immobilière et ses mandataires peuvent, conformément aux dispositions énoncées dans le préambule, verser des rétrocessions afin de rémunérer l'activité de distribution d'actions. En revanche, ils n'octroient aucun rabais pour réduire les commissions et les coûts à la charge de l'actionnaire et imputés au compartiment.

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

### **§20 Reddition des comptes**

1. L'unité de compte du compartiment est le franc suisse (CHF).
2. L'exercice comptable s'étend du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.
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. La SICAV immobilière publie un rapport semestriel de la SICAV immobilière ou du compartiment du fonds dans un délai de deux mois à compter de la fin du premier semestre de l'exercice comptable.
5. 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 l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) qui leur sont éventuellement applicables. Un rapport succinct de la société d'audit sur les comptes annuels publiés paraît dans le rapport annuel.

## **VII. Utilisation du résultat**

### **§22 Utilisation du résultat**

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 à partir de revenus.

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

- le bénéfice net de l'exercice 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 des exercices antérieurs s'élèvent à moins d'une unité de l'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 être retenus pour être réinvestis.

## **VIII. Publications de la SICAV immobilière**

### **§23 Organes de publication de la SICAV immobilière**

1. Les organes de publication de la SICAV immobilière sont les médias imprimés ou les médias électroniques mentionnés dans le préambule. Le changement d'un organe de publication doit être communiqué dans les organes de publication.
2. Sont notamment publiés dans les organes de publication : 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 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 » à chaque émission ou rachat d'actions dans les médias imprimés ou électroniques mentionnés dans le préambule. 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 préambule.
4. Les statuts, le règlement de placement ainsi que le préambule et 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 repreneur. Les actionnaires du compartiment repris reçoivent des actions du compartiment repreneur d'une valeur correspondante. Sous réserve des dispositions légales applicables, le compartiment repris est dissous sans liquidation au moment du regroupement et les statuts, respectivement le règlement de placement du compartiment repreneur 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 aucun frais ni pour le compartiment ni pour les actionnaires.

Demeurent réservées les dispositions concernant le § 19 ch. 6.

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 compartiment reprenneur et le compartiment repris, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, 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 reprenneur 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 reprenneur mentionne le regroupement dans le prochain rapport annuel et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant. Un rapport de clôture audité 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 société 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 immobilière ou mis à la charge des investisseurs ou des actionnaires, sous réserve de frais accessoires spécifiques à la forme juridique de la SICAV immobilière ;
    - les conditions d'émission et de rachat ;
    - la durée du contrat ou de la SICAV immobilière ;
    - l'organe de publication.
  - d. L'évaluation des valeurs patrimoniales des placements collectifs de capitaux participants, le calcul du rapport d'échange et le transfert des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour ;
  - e. Il n'en résulte aucun frais ni pour le fonds de placement ou la SICAV immobilière 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 société ou la direction de fonds mentionne la transformation dans le prochain rapport annuel de la société ou du fonds de placement et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant.

## **X. Responsabilité**

### **§26**

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.

### **§27 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 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 par décision de l'autorité de surveillance, notamment s'il ne dispose pas, une année au plus tard après l'expiration du délai de souscription (lancement) ou d'un délai plus long, accordé par l'autorité de surveillance sur demande 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, 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 ses organes de publication.

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

### **§28**

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.
6. 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.

## **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 a été approuvé le 17 novembre 2022 par le Conseil d'administration de la SICAV immobilière et le 16 janvier 2023 par l'autorité de surveillance.
4. Le présent règlement de placement remplace le règlement de placement du 16 septembre 2022.
5. 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.

Siège social

Mountain Resort Real Estate Fund SICAV  
Place de la Gare 2  
1950 Sion

Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise  
Place St-François 14  
1003 Lausanne