BONHÔTE | *Immobilier SICAV*

BONHÔTE-IMMOBILIER SICAV

Société d'investissement à capital variable (SICAV) de droit suisse relevant du type « Fonds immobiliers »

Prospectus avec règlement de placement et statuts intégrés

Janvier 2026

Bonhôte-Immobilier SICAV
c/o Banque Bonhôte & Cie SA
2, quai Ostervald
CH-2001 Neuchâtel

TABLE DES MATIÈRES

1ère Partie : Prospectus 4

1. Informations concernant la SICAV immobilière et les compartiments 4

1.1. Formation de la SICAV immobilière et les compartiments en Suisse 4
1.2. Prescriptions fiscales utiles concernant la SICAV immobilière 4
1.3. Exercice comptable 5
1.4. Société d'Audit 5
1.5. Actions et liquidation de la société 6
1.6. Cotation et Négoce 6
1.7. Conditions d'émission et de rachat d'actions 6
1.8. Affectation du résultat 6
1.9. Objectifs et politique de placement 7
1.10. Valeur nette d'inventaire 9
1.11. Rémunérations et frais accessoires 9
1.12. Total Expense Ratio 10
1.13. Paiement de rétrocessions et octroi de rabais 11
1.14. Placements dans les placements collectifs liés 12
1.15. Consultation des rapports 12
1.16. Forme juridique et type de société 12
1.17. Les risques essentiels 12
1.18. Gestion du risque de liquidité 12

2. Informations concernant la SICAV immobilière 12

2.1. Indications générales sur la SICAV immobilière 12
2.2. Gestion et administration 12
2.3. Capital souscrit et libéré 14
2.4. Délégation des décisions de placement 14
2.5. Délégation d'autres tâches partielles 14
2.6. Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier 14

3. Informations concernant la banque dépositaire 15

3.1 Indications générales sur la banque dépositaire 15
3.2. Autres indications sur la banque dépositaire 15

4. Informations concernant les tiers 15

4.1. Services de paiement 15
4.2. Distributeur 16
4.3. Experts chargés des estimations 16

5. Autres informations 16

5.1. Remarques utiles 16
5.2. Publications de la SICAV immobilière 16
5.3. Restrictions de vente 17

6. Autres informations sur les placements 17

6.1. Résultats antérieurs du fonds de placement : 17
6.2. Profil de l'actionnaire classique 17

7. Dispositions détaillées 17

2ème Partie : Règlement de placement 18

I. Bases 18

II. Informations générales 18

III. Directives régissant la politique de placement 22

A Principes de placement 22
B Techniques et instruments de placement 24
C Restrictions de placement 26

IV Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat d'actions et experts chargés des estimations 27
V. Rémunérations et frais accessoires 29
VI. Reddition des comptes et révision 32
VII. Utilisation du résultat et distributions 33
VIII. Publications de la SICAV immobilière 33
IX. Restructuration et dissolution 33
X. Modification du règlement de placement 36
XI. Responsabilité 37
XII. Droit applicable et for 37

3ème Partie : Statuts 38

I. Raison de commerce, siège, but et durée 38
II. Capital-actions, émissions, rachats 38
III. Organisation de la SICAV immobilière 43
A. Assemblée générale 43
B. Conseil d'administration 47
C. Organe de révision 50
IV. Exercice, rapport annuel et rapport semestriel 50
V. Publications 51
VI. Responsabilité 51
VII. Liquidation et restructuration 51
VIII. Différends 51
IX. Entrée en vigueur 52

DÉFINITIONS

Compartiment investisseurs : ci-après « compartiment »

Compartiment entrepreneurs : ci-après « compartiment entrepreneur »

Action d'investisseur : ci-après « action »

Actionnaire investisseur : ci-après « actionnaire »

Bonhôte-Immobilier SICAV : ci-après la « SICAV » ou la « SICAV immobilière »

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

1ère Partie : Prospectus

Le présent prospectus avec règlement de placement et statuts intégrés, la feuille d'information de base ou tout autre document équivalent en vigueur et le dernier rapport annuel ou semestriel (si publié après le dernier rapport annuel) constituent le fondement de toutes les souscriptions à des actions de la société.

Seules sont valables les informations figurant dans le prospectus, le règlement de placement, les statuts et dans la feuille d'information de base ou tout autre document équivalent en vigueur.

1. Informations concernant la SICAV immobilière et les compartiments

1.1. Formation de la SICAV immobilière et les compartiments en Suisse

Bonhôte-Immobilier SICAV, avec son siège à Neuchâtel, fondée le 11 novembre 2020 et inscrite au registre du commerce du canton de Neuchâtel sous le numéro CHE-396.569.515, la SICAV immobilière se subdivise en compartiments, à savoir les compartiments suivants :

- Compartiment entrepreneur
- Compartiment investisseurs – BIM

Bonhôte-Immobilier SICAV – BIM est issue de la transformation du fonds contractuel Bonhôte-Immobilier, établi par FidFund Management SA, Nyon, en sa qualité de direction du fonds jusqu'au 31 mars 2021, avec l'approbation de CACEIS Bank, Montrouge, succursale de Nyon / Suisse, en sa qualité de banque dépositaire, approuvé la première fois par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) en date du 15 août 2006, et transformé en compartiment investisseurs de la SICAV immobilière en date du 5 janvier 2021 conformément à la décision de la FINMA du 3 décembre 2020.

Comme spécifié dans les statuts, l'unique but de la SICAV immobilière est la gestion collective de capitaux. En tant que SICAV, la SICAV immobilière dispose d'un capital et d'un nombre d'actions qui ne sont pas déterminés à l'avance. Son capital se compose des actions des entrepreneurs et des actions des investisseurs. La SICAV immobilière ne répond de ses engagements que sur la fortune sociale. Chaque compartiment n'est responsable que de ses engagements. La SICAV immobilière répond sur le compartiment entrepreneur de l'ensemble de ses engagements ainsi que, de manière subsidiaire, de ceux de tous les compartiments.

En vertu des art. 18 et 26 des statuts, la société peut créer, supprimer ou fusionner des classes d'actions. Les classes d'actions ne représentent pas une fortune segmentée. Il ne peut ainsi pas être exclu qu'une classe d'actions réponde des engagements d'une autre classe d'actions, même si les coûts ne sont imputés en principe qu'à la classe d'actions profitant d'une prestation définie.

Le compartiment n'est pas subdivisé en classes d'actions.

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

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

1.2. Prescriptions fiscales utiles concernant la SICAV immobilière

La SICAV immobilière est soumise au droit suisse. Conformément au droit suisse, les fonds ne sont en principe assujettis ni à un impôt sur le revenu, ni à un impôt sur le capital. Les placements collectifs immobiliers avec propriété foncière directe constituent une exception. Au sens de la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct, les revenus des immeubles détenus en propriété directe sont soumis à imposition auprès du compartiment lui-même. Ils sont donc exonérés de l'impôt chez l'actionnaire. De même, les gains en capital provenant de la propriété foncière directe ne sont imposables qu'au niveau du compartiment.

L'impôt fédéral anticipé déduit dans le compartiment sur les revenus suisses peut être demandé intégralement en remboursement par la SICAV immobilière.

Les revenus et les gains en capital réalisés à l'étranger peuvent être soumis aux retenues à la source applicables dans le pays d'investissement. Dans la mesure du possible, de tels impôts seront demandés en remboursement par la SICAV immobilière sur la base de conventions de double imposition ou de conventions spécifiques, en faveur des actionnaires domiciliés en Suisse.

Les distributions de revenus du compartiment (à des actionnaires domiciliés en Suisse et à l'étranger) sont assujetties à l'impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35 %. Les gains en capital affichés séparément provenant de la propriété foncière directe ainsi que de la cession de participations et d'autres actifs ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.

L'actionnaire domicilié en Suisse peut demander le remboursement de l'impôt anticipé retenu en mentionnant le revenu correspondant dans sa déclaration fiscale ou en présentant une demande de remboursement séparée.

L'actionnaire domicilié à l'étranger peut demander le remboursement de l'impôt anticipé en fonction d'une éventuelle convention de double imposition existant entre la Suisse et son pays de domicile. À défaut d'une telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne pourra pas être obtenu.

En outre, les revenus et les gains en capital, qu'ils soient distribués ou thésaurisés, en fonction de la personne, qui détient les actions directement ou indirectement, peuvent être soumis partiellement ou totalement à un impôt à l'agent payeur (notamment l'impôt à la source libératoire, fiscalité de l'épargne de l'UE et FATCA).

Les considérations fiscales qui précèdent se basent sur la situation juridique et la pratique connues à ce jour. Tout changement de la législation, de la jurisprudence et de la pratique des autorités fiscales demeure expressément réservé.

L'imposition et les autres conséquences fiscales pour l'actionnaire de la détention, de l'achat ou de la vente d'actions se réfèrent aux prescriptions de la loi fiscale du pays de domicile de l'actionnaire. Les conséquences fiscales pour un actionnaire peuvent donc varier d'un pays à l'autre. C'est pourquoi les actionnaires potentiels sont tenus de s'adresser à leur conseiller fiscal ou des fiduciaires sur les conséquences fiscales qui les concernent. La SICAV immobilière ou ses mandataires ne peuvent en aucun cas être tenus pour responsables des conséquences fiscales individuelles sur l'actionnaire liées à l'achat, la vente ou la conservation d'actions d'un compartiment.

La SICAV immobilière a le statut fiscal suivant :

- Échange international automatique de renseignements en matière fiscale (échange automatique de renseignements) : la 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.

- FATCA : la SICAV 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*, incluant les textes à ce sujet, ci-après « FATCA »).

1.3. Exercice comptable

L'exercice comptable s'étend du 1er avril au 31 mars de chaque année.

1.4. Société d'Audit

La société d'audit est PricewaterhouseCoopers SA à Genève.

1.5. Actions et liquidation de la société

Les actions ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées. L'actionnaire n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat. Si des certificats d'actions ont été remis, ils doivent être restitués en cas de demande de rachat.

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

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

1.6. Cotation et Négoce

La SICAV immobilière garantit un négoce régulier en bourse ou hors bourse des actions par la Banque Bonhôte & Cie SA. Les actions du compartiment sont cotées à la bourse suisse SIX Swiss Exchange depuis le 10 décembre 2007. Les actions peuvent être négociées chaque jour, sous réserve des jours fériés officiels.

1.7. Conditions d'émission et de rachat d'actions

L'émission d'actions est possible à tout moment. Elle ne peut avoir lieu que par tranches. La SICAV immobilière fixe le nombre d'actions faisant l'objet de la nouvelle émission, le rapport de souscription applicable aux 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 le paiement de leur contrevaleur en espèces pour la fin d'un exercice comptable moyennant un préavis de douze 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). Si l'actionnaire souhaite le remboursement anticipé de ses actions, il doit le demander par écrit dans le cadre de la demande de rachat. Le remboursement ordinaire ou anticipé des actions intervient dans un délai maximum de deux mois après la clôture de l'exercice comptable.

En vue de l'émission, le prix d'émission correspond à la valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation, plus la commission d'émission. Le montant de la commission d'émission figure sous le ch. 1.11.1 ci-après. En vue du rachat, le prix de rachat correspond à la valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation, moins la commission de rachat. Le montant de la commission de rachat figure sous le ch.1.11.1 ci-après.

Les frais accessoires pour l'achat et la vente des placements (droits de mutation, frais de notaire, droits, courtages conformes au marché, émoluments, etc.), incombant au compartiment en raison du placement du montant versé ou par la vente de la part correspondante dénoncée, sont imputés au compartiment.

Les prix d'émission et de rachat sont arrondis à CHF 0.05.

La SICAV immobilière peut suspendre à tout moment l'émission d'actions et refuser des demandes de souscription ou d'échange d'actions.

1.8. Affectation du résultat

Le bénéfice net du compartiment est distribué annuellement aux actionnaires au plus tard dans les quatre mois après la clôture de l'exercice, en francs suisses.
La SICAV immobilière peut effectuer par ailleurs des versements intermédiaires à partir des produits des placements.
Jusqu'à 25 % du produit net peuvent être reportés à compte nouveau. Il est possible de renoncer à une distribution et de reporter le produit net à compte nouveau lorsque :

- le produit net de l'exercice courant et les produits reportés d'exercices antérieurs du compartiment représentent moins de 1 % de la valeur nette d'inventaire du compartiment concerné, et que

- le produit net de l'exercice courant et les produits reportés des exercices précédents du compartiment représentent moins d'une unité de l'unité du compartiment concerné.

Les gains en capital réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués par la SICAV immobilière ou être retenus pour être réinvestis.

1.9. Objectifs et politique de placement

Compartiment – BIM

Les indications détaillées concernant la politique de placement et ses limitations figurent dans le règlement de placement (2ème partie, §§ 7 à 16 du règlement de placement).

1.9.1 Objectifs d'investissement

L'objectif du compartiment – BIM consiste principalement à maintenir la substance à long terme des placements et la distribution appropriée de leurs revenus, par la création d'un parc de valeurs patrimoniales stables, géré de manière dynamique. À cet effet, le compartiment achète des immeubles offrant des perspectives de rendement supérieures à la moyenne.

1.9.2 Politique de placement

La SICAV immobilière investit la fortune du compartiment dans des valeurs immobilières en Suisse, dont au minimum deux tiers dans des maisons d'habitation, des immeubles et villas (pour ces dernières, au maximum 20 % de la fortune du compartiment), des constructions à usage mixte et au maximum un tiers dans des immeubles à caractère commercial, bureaux, maisons de santé et parkings (pour ces derniers, au maximum 10 % de la fortune du compartiment).

Le compartiment – BIM est autorisé à investir dans :

- des maisons d'habitation ;
- des immeubles à caractère commercial (immeubles comprenant surtout des bureaux, études ou cabinets de consultation, établissements médicalisés, résidences pour seniors et parkings, mais également, de cas en cas, quelques locaux artisanaux) et des immeubles à caractère industriel à l'exclusion d'hôtels ;
- des constructions à usage mixte ;
- des propriétés par étage ;
- des terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction ; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles et 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 ;
- des immeubles en droit de superficie ;
- 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 ;
- des parts d'autres fonds immobiliers, ainsi que des sociétés ou des certificats d'investissement immobilier négociables en bourse ou sur un autre marché règlementé ouvert au public ;
- des cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels ;
- des instruments financiers dérivés exclusivement au sens du § 12 du règlement de placement.

a) Droits de gage sur immeubles

La SICAV immobilière peut constituer des gages sur des immeubles et transférer ces droits en garantie.

L'ensemble des immeubles ne peuvent être grevés en moyenne que jusqu'à concurrence du tiers de leur valeur vénale. Ce taux peut être exceptionnellement relevé à la moitié de la valeur vénale afin de préserver la liquidité et pour autant que les intérêts des actionnaires demeurent préservés.

La société d'audit prend position sur ce point à l'occasion de la vérification de la SICAV immobilière.

b) Stratégie en matière de sûretés

Les opérations de gré à gré (OTC) sont autorisées. Pour ces opérations, l'échange de sûretés n'est pas prévu.

c) Restrictions de placement

Dans sa politique de placement décrite ci-dessus, la SICAV immobilière respecte en outre les restrictions de placement suivantes relatives à la fortune du compartiment – BIM :

- maximum 30 % en terrains à bâtir (y compris immeubles à démolir) et immeubles en construction ;
- maximum 30 % en immeubles en droit de superficie ;
- maximum 10 % en cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels ;
- maximum 25 % en parts d'autres fonds immobiliers et de sociétés d'investissement immobilier ;
- maximum 40 % dans les placements mentionnés dans les deux premiers points ci-dessus ;
- maximum 20 % dans des villas ;
- maximum 10 % dans des parkings.

Les placements du compartiment doivent être répartis sur dix immeubles au minimum. Les parcelles limitrophes et les groupes d'habitations qui ont été construits selon les mêmes principes de construction sont considérés comme un seul immeuble.

La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25 % de la fortune du fonds immobilier.

d) Transactions portant sur des valeurs immobilières avec des personnes proches

Dans le cadre de la politique de placement du compartiment, la SICAV immobilière se conforme aux prescriptions de l'art. 63 al. 2 LPCC relatives à l'interdiction d'effectuer des transactions d'acquisition ou vente de valeurs immobilières avec des personnes proches.

La SICAV immobilière se réserve toutefois la possibilité, sur dérogation de la FINMA au sens de l'art. 63 al. 4 LPCC et aux conditions de l'art. 32a OPCC, de procéder à de telles transactions.

e) Risques relatifs aux compartiments

Le compartiment investit dans des immeubles d'habitation de premier ordre en Suisse et convient parfaitement aux actionnaires désireux de profiter des opportunités de rendement du marché immobilier suisse et d'obtenir un revenu régulier.

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

Le compartiment offre une bonne maîtrise des risques par :

- la diversification des investissements sous-jacents ;
- une éthique professionnelle centrée sur l'élimination de conflits d'intérêts ;
- des valorisations par des experts indépendants agréés par la FINMA ;
- la sélection des projets d'investissement en tenant compte des critères suivants :

    - lieu de situation ;
    - année de construction ;
    - état d'entretien ;
    - qualité de l'état locatif ;
    - rendement locatif ;
    - opportunités d'amélioration du rendement (rénovation, mise en valeur, etc.) ;
    - plus-values potentielles.

Il subsiste néanmoins certains risques principaux, directement liés au domaine d'investissement, à savoir :

- l'influence de la conjoncture et de son évolution ;
- la variation des taux d'intérêts du marché des capitaux et des taux hypothécaires ;
- la concurrence sur le marché ;
- l'incidence de l'offre et la demande ;
- le champ restreint du marché de gros projets immobiliers ;
- l'évaluation subjective des immeubles ;
- les risques inhérents à la construction de bâtiments et aux sites de construction (environnement, contamination) ;
- les prescriptions et lois sujettes à des modifications.

1.9.3 Utilisation des instruments financiers dérivés

La SICAV immobilière fait appel à des instruments financiers dérivés en vue d'une gestion efficiente de la fortune des compartiments. L'engagement d'instruments financiers dérivés ne saurait toutefois, même dans des conditions exceptionnelles du marché, aboutir à une déviation des objectifs de placement ou à une modification du caractère de placement du fonds. La SICAV immobilière ne peut effectuer des opérations sur instruments financiers dérivés que pour assurer la couverture des risques de taux d'intérêt.

Seules peuvent être utilisées des formes de bases d'instruments financiers dérivés, c'est-à-dire des options *Call* ou *Put*, *Swaps* et contrats à terme (*Futures* et *Forwards*), telles que décrites plus en détail dans le règlement de placement (voir § 12 du règlement de placement), pour autant que leurs sous-jacents soient admis comme placements dans la politique de placement. Les instruments financiers dérivés peuvent être négociés à une bourse ou sur un autre marché règlementé ouvert au public, ou être conclus OTC (*Over-the-Counter*). Les instruments financiers dérivés sont sujets au risque de contrepartie, outre le risque de marché ; en d'autres termes, il y a un risque que la partie contractante n'honore pas ses engagements et occasionne ainsi un dommage financier.

L'utilisation de tels instruments ne doit pas exercer d'effet de levier (*Leverage*) sur la fortune du compartiment, même en présence de circonstances exceptionnelles du marché, ni correspondre à une vente à découvert.

1.10. Valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire du compartiment est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice annuel et lors de chaque émission d'actions. La valeur nette d'inventaire d'une action est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du compartiment, réduite d'éventuels engagements du compartiment ainsi que des impôts probablement à payer lors d'une éventuelle liquidation du compartiment, divisée par le nombre d'actions du compartiment en circulation, arrondie à CHF 0.05.

1.11. Rémunérations et frais accessoires

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

Commission d'émission en faveur de la SICAV immobilière, de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger	au maximum 5 % de la valeur nette d'inventaire
Commission de rachat en faveur de la SICAV immobilière, de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger	au maximum 1 % de la valeur nette d'inventaire

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

1.11.2 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune de la SICAV immobilière (extrait du § 19 du règlement de placement)

Commission de gestion de la SICAV immobilière, calculée sur la valeur nette d'inventaire, et utilisée pour la direction, la gestion et la commercialisation du compartiment.	au maximum 0.75 % p.a.
Commission de la banque dépositaire, calculée sur la valeur nette d'inventaire, et utilisée pour les tâches de la banque dépositaire telles que la conservation de la fortune du compartiment, la prise en charge du trafic des paiements et les autres fonctions mentionnées à l'art. 4 du règlement de placement	0,04 % p.a.
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, la rénovation ou la transformation	au maximum 3 % sur les coûts de construction
Commission pour le travail occasionné lors de l'achat, de la vente ou de l'échange d'immeubles, y compris l'éventuelle rémunération de tiers mandatés à cet effet	au maximum 5 % du prix d'achat, de vente respectivement de la valeur de l'immeuble échangé
Commission à titre d'indemnité pour la gestion des immeubles	au maximum 5 % du montant annuel brut encaissé et autres encaissements
Frais pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières	CHF 125. -- par position
Frais supplémentaires débités selon leur montant effectif (taxe annuelle de la surveillance sur la SICAV immobilière, impression des rapports annuels et semestriels, etc., sans frais de transactions sur titres)	0.070 %
Commission de la banque dépositaire pour le versement du produit annuel aux actionnaires	0,50 % du montant brut distribué
Commission de la SICAV immobilière pour le versement du produit de liquidation en cas de dissolution	0,50 % de la valeur nette d'inventaire

Par ailleurs, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés dans le § 19 du règlement de placement peuvent être facturés au compartiment concerné de la SICAV immobilière.

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

1.12. Total Expense Ratio

Le ratio des coûts totaux débités couramment sur la fortune du compartiment (*Total Expense Ratio*, TER) s'élevait en :

Total Expense Ratio (TER) (sans frais de transaction sur titres) **Années comptables (Exercice du 1er avril au 31 mars)**			
Année	**2022**	**2023**	**2024**
TER_{REF} MV	0.85 %	1.04 %	1.06 %
TER_{REF} GAV	0.84 %	0.81 %	0.79 %
Commission de performance en % de la fortune nette moyenne	N/A	N/A	N/A

TER_{REF} MV: $TER_{Real\ Estate\ Funds}$ Market Value
TER_{REF} GAV: $TER_{Real\ Estate\ Funds}$ Gross Asset Value

1.13. Paiement de rétrocessions et octroi de rabais

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

- organisation de présentations ;
- organisation de manifestations commerciales ;
- participation à de telles manifestations ;
- production de documents marketing ;
- formation des équipes de vente.

Les rétrocessions ne sont pas considérées comme des rabais, même si elles sont finalement intégralement ou partiellement reversées aux actionnaires.

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

Sur demande, les bénéficiaires des rétrocessions communiquent les montants qu'ils ont effectivement perçus pour la distribution de placements collectifs de capitaux aux actionnaires.

La SICAV immobilière, le gestionnaire de fortune ainsi que leurs mandataires peuvent verser des rabais directement aux investisseurs, sur demande, dans le cadre de l'activité de distribution en Suisse ou à partir de Suisse. Les rabais servent à réduire les commissions ou coûts incombant aux investisseurs concernés. Les rabais sont autorisés sous réserve des points suivants :

- ils sont payés à partir des commissions et frais versés à la SICAV immobilière, au gestionnaire de fortune ou au distributeur et ne sont donc pas imputés en sus sur la fortune du fonds ;
- ils sont accordés sur la base de critères objectifs ;
- ils sont accordés aux mêmes conditions temporelles et dans la même mesure à tous les investisseurs remplissant les critères objectifs et demandant des rabais.

Les critères objectifs d'octroi de rabais par la SICAV immobilière, le gestionnaire de fortune et leurs mandataires pourront être :

- le volume souscrit par l'investisseur ou le volume total détenu par lui dans la SICAV immobilière ;
- le montant des frais générés par l'investisseur ;
- le comportement financier de l'investisseur (p. ex. participation à l'émission de nouvelles actions, durée de placement prévue ou durée de placements antérieurs) ;
- la disposition de l'investisseur à apporter son soutien dans la phase de lancement d'un placement collectif de capitaux ;
- les éventuelles relations d'affaire, existantes ou envisagées, avec d'autres entités de la Banque Bonhôte.

À la demande de l'investisseur, la SICAV immobilière respectivement ses mandataires communiquent gratuitement le montant des rabais correspondants.

1.13.2 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'accord concernant des « *soft commissions* ».

1.14. Placements dans les placements collectifs liés

Lors d'investissements dans des placements collectifs de capitaux gérés directement ou indirectement par la SICAV, ou par une société à laquelle la SICAV est liée, dans le cadre d'une communauté de gestion, d'une communauté de contrôle ou par une participation directe ou indirecte substantielle (« fonds cibles liés »), il n'est pas perçu de commission d'émission ou de rachat ni de commission de gestion (cf.§ 19, ch. 9 du règlement de placement).

1.15. Consultation des rapports

Le prospectus avec règlement de placement et statuts intégrés, la feuille d'information de base ou tout autre document équivalent en vigueur et les rapports annuels ou semestriels peuvent être demandés gratuitement au siège de la SICAV, à la direction de fonds et à tous les distributeurs.

1.16. Forme juridique et type de société

La société 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 » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006.

1.17. Les risques essentiels

Les immeubles en propriété du compartiment sont assurés en principe contre les risques incendie et les dégâts des eaux ainsi que contre les dommages en responsabilité civile dus à des causes importantes. Les pertes de revenus locatifs dues à des dégâts d'incendie et des eaux sont incluses dans cette couverture d'assurance. Les tremblements de terre et leurs conséquences ne sont toutefois pas assurés.

1.18. Gestion du risque de liquidité

La direction de fonds garantit une gestion appropriée des liquidités. La SICAV immobilière évalue la liquidité du fonds de placement régulièrement selon différents scénarios documentés par ses soins. La SICAV immobilière peut renoncer à intégrer différents scénarios si la fortune ne s'élève pas à plus de 25 millions de francs suisses.

La SICAV Immobilière a identifié en particulier les risques de liquidité, d'une part au niveau des placements individuels au regard de leur capacité à être réalisés, et d'autre part au niveau de la SICAV en lien avec la prise en compte de demandes de rachat. À cet effet, des processus ont été définis et mis en œuvre dans les différentes phases de la vie de la SICAV, qui permettent en particulier l'identification, la surveillance et les comptes rendus relatifs à ces risques. Ces mesures comprennent notamment des mécanismes de protection au passif (fréquence de rachat, préavis, etc.), des approches multicritères d'évaluation de la liquidité et des seuils d'alerte.

2. Informations concernant la SICAV immobilière

2.1. Indications générales sur la SICAV immobilière

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

2.2. Gestion et administration

La SICAV immobilière a son siège à Neuchâtel.

2.2.1. Conseil d'administration

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

- Yves de Coulon	Président
- Jean-Paul Jeckelmann	Vice-Président
- Géraldine Bosshart Brodard	Membre
- Laurent Staffelbach	Membre

2.2.2. Délégation de l'administration

L'administration de la SICAV immobilière est déléguée à Solutions & Funds SA, Morges, en tant que direction de fonds.

Solutions & Funds SA gère des fonds de placement depuis sa fondation en 2008 en tant que société anonyme avec siège à Morges et son autorisation par l'Autorité de surveillance des marchés financiers (FINMA) en tant que direction de fonds au sens des art.32 et suivants de la loi fédérale sur les établissements financiers (LEFin).

La direction de fonds gère en Suisse, au 31 décembre 2024, 24 (vingt-quatre) placements collectifs de capitaux au total (compartiments compris), dont la somme des avoirs gérés s'élevait à CHF 6'409 millions. Solutions & Funds SA a repris les activités de direction fonds de la SICAV au 1er janvier 2026 par contrat de transfert signé avec la précédente direction de fonds CACEIS (Switzerland) SA le 29 juillet 2025 approuvé par la FINMA le 30 octobre 2025.

Le Conseil d'administration se compose actuellement de :

- Monsieur Michel Dominicé, Président et associé senior au sein de Dominicé & Co. – Asset Management
- Monsieur Michel Abt, Vice-président et avocat-associé au sein de l'Étude FBT Avocats SA
- Madame Nathalie Feingold, Administratrice indépendante et membre de Comités stratégiques d'entreprises technologiques
- Madame Jessica Brackmann, Administratrice indépendante et Co-directrice de Curem – Center for Urban & Real Estate Management

La direction de Solutions & Funds SA est composée de :

- Madame Andreea Stefanescu, CEO
- Madame Violaine Augustin-Moreau, COO
- Monsieur Philip Hinsen, Head Legal, Risk & Compliance

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

Solutions & Funds SA
Promenade de Castellane 4
1110 Morges
www.solutionsandfunds.com

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

Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un ou plusieurs contrat(s) conclu(s) entre la SICAV immobilière et Solutions & Funds SA. Cette dernière est notamment habilitée à confier à son tour certaines de ses tâches à des tiers (voir ch. 2.3 et suivants ci-après).

2.3. Capital souscrit et libéré

Le montant du capital-actions souscrit de la direction de fonds s'élève au 31 décembre 2024 à CHF 6,1 millions. Le capital-actions est divisé en actions nominatives et est entièrement libéré. Le capital-actions de Solutions & Funds SA est détenu par un groupe diversifié de professionnels suisses provenant des secteurs bancaires, financiers, immobiliers et de la gestion de fortune, tous déjà actifs à différents titres dans des fonds de droit suisse ou de fonds étrangers autorisés à la distribution en Suisse.

2.4. Délégation des décisions de placement

Les décisions de placement du compartiment – BIM sont déléguées par la direction du fonds à la Banque Bonhôte & Cie SA, Neuchâtel. Banque Bonhôte & Cie SA est autorisée par la FINMA et soumise à la surveillance de la FINMA en tant que banque et négociant en valeurs mobilières. À ce titre, elle peut également agir en tant que gestionnaire de fortune de placements collectifs de capitaux.

Banque Bonhôte & Cie SA possède une longue expérience en particulier dans le domaine de la gestion de fonds immobiliers. Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un contrat conclu entre Solutions & Funds SA, Morges et Banque Bonhôte & Cie SA, Neuchâtel.

2.5. Délégation d'autres tâches partielles

La gérance immobilière et l'entretien technique des immeubles sont délégués par la direction de fonds à :

Agence Immobilière et Commerciale S.A Fidimmobil	Neuchâtel
Gérance Charles Berset SA	La Chaux-de-Fonds
Naef Immobilier Neuchâtel SA	Neuchâtel
Bernard Nicod SA	Lausanne
Régie Duboux SA	Lausanne
Régie de Fribourg S.A.	Fribourg
Pilet & Renaud SA	Genève
Rosset & Cie	Genève

La mise en valeur, la construction, la rénovation ou la transformation des immeubles peuvent être occasionnellement déléguées.
Par ailleurs, les services généraux de *facility manager* ont été délégués à CH Immobilier Services SA, Gumefens.

Ces sociétés et leurs directions se distinguent par une expérience de longue date dans la gestion, la promotion immobilière et de services généraux.

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

2.6. Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier

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

Dans les affaires de routine en cours, la SICAV immobilière est libre d'exercer elle-même les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier ou de les déléguer à la banque dépositaire ou à des tiers.

Dans tous les autres points susceptibles d'affecter durablement les intérêts des actionnaires, notamment dans l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier revenant à la SICAV immobilière en tant qu'actionnaire ou créancière de la banque dépositaire ou d'autres personnes morales qui lui sont proches, la SICAV immobilière exerce elle-même le droit de vote ou donne des instructions explicites. Elle peut s'appuyer pour ce faire sur des informations qu'elle reçoit de la banque dépositaire, du gestionnaire du portefeuille ou de conseillers en matière de vote et d'autres tiers ou qu'elle apprend par voie de presse.

La SICAV immobilière est libre de renoncer à l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier.

3. Informations concernant la banque dépositaire

3.1 Indications générales sur la banque dépositaire

La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise (ci-après la BCV). La banque a été constituée par décret du Grand Conseil vaudois le 19 décembre 1845; sa durée est illimitée. La BCV est une société anonyme de droit public. Son siège social et sa Direction générale sont à la place St-François 14, 1001 Lausanne en Suisse. Elle peut avoir des filiales, succursales, des agences et des représentations.
La BCV se trouve à la tête d'un groupe bancaire et financier. Ce groupe comprend une banque privée spécialisée dans la gestion de fortune, ainsi que trois sociétés de direction de fonds de placement. Les fonds propres s'élèvent à 3'927 millions le 31.12.2024.

3.2. Autres indications sur la banque dépositaire

Plus de 175 ans d'expérience, près de 2000 collaborateurs, plus de 60 points de vente dans le canton de Vaud; la Banque Cantonale Vaudoise a pour but l'exploitation d'une banque universelle de proximité. A ce titre, elle contribue, dans les différentes régions du canton de Vaud, au développement de toutes les branches de l'économie privée et au financement des tâches des collectivités et corporations publiques, ainsi qu'à la satisfaction des besoins de crédit hypothécaire du Canton ; à cet effet, elle traite, pour son compte ou celui de tiers, toutes les opérations bancaires usuelles (article 4 LBCV et article 4 de ses Statuts). Elle exerce son activité principalement dans le canton de Vaud ; dans l'intérêt de l'économie vaudoise, elle est habilitée à exercer son activité ailleurs en Suisse et à l'étranger. En sa qualité de banque cantonale, elle a pour mission notamment de porter une attention particulière au développement de l'économie cantonale, selon les principes du développement durable fondés sur des critères économiques, écologiques et sociaux.
La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse et à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit ainsi assurée. Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée qu'à un tiers ou dépositaire central soumis à surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. La garde par un tiers ou un dépositaire central a pour effet que la direction de fonds n'est plus propriétaire exclusif des titres déposés, mais seulement copropriétaire. Par ailleurs, si les dépositaires tiers ou centraux ne sont pas soumis à surveillance, ils ne peuvent satisfaire aux exigences organisationnelles imposées aux banques suisses.
La banque dépositaire répond du dommage causé par le mandataire, à moins qu'elle prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances.
La banque dépositaire est enregistrée auprès des autorités fiscales américaines en tant qu'institution financière étrangère soumise au reporting selon le modèle 2 de l'accord intergouvernemental (Reporting Model 2 FFI) au sens des sections 1471-1474 du US Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, y compris les décrets y relatifs, « FATCA »).

4. Informations concernant les tiers

4.1. Services de paiement

La fonction de service de paiement est assumée par la banque dépositaire.

4.2. Distributeur

L'établissement mandaté pour la distribution du compartiment est Banque Bonhôte & Cie SA, 2, quai Ostervald, CH-2001 Neuchâtel.

4.3. Experts chargés des estimations

La SICAV immobilière a mandaté, avec l'accord de l'autorité de surveillance, les experts chargés des estimations suivants :

Driss Agramelal	Expert immobilier – c/o AGRA (Switzerland) LLC, Zollikon (ZH)
Bertrand Cavaleri	Expert immobilier - c/o AMI International (Suisse) SA, Genève (GE)
Caroline Dunst	Experte immobilière – c/o Acanthe SA, Genève (GE)
Denise Dupraz	Architecte et experte immobilière – c/o D&A architecture et expertises immobilières Sàrl, Epalinges (VD)
Catherine Grandjean	Experte immobilière – c/o CGC Immobilier Sàrl, Cortaillod (NE)
Yann Mattenberger	Expert immobilier – c/o Vago Mattenberger Experts Immobilier SA, Lausanne (VD)
Maëlle Suter	Experte immobilière – c/o Expertop SA, St-Aubin-Sauges (NE)

Les experts chargés des estimations se distinguent par leur expérience forte de plusieurs années dans les estimations immobilières pour des fonds immobiliers de droit suisse. L'exécution parfaite du mandat est réglée par un mandat conclu entre la SICAV immobilière et les experts chargés des estimations.

5. Autres informations

5.1. Remarques utiles

Numéro de valeur	2672561
ISIN	CH0026725611
Cotation	auprès de la SIX Swiss Exchange depuis le 10 décembre 2007
Exercice comptable	1er avril au 31 mars de l'année suivante
Unité de compte	Franc suisse (CHF)
Actions	Dématérialisation
Valeur initiale d'une part	CHF 100. --
Utilisation des produits	Distribution annuelle des produits dans les quatre mois qui suivent la clôture de l'exercice

5.2. Publications de la SICAV immobilière

D'autres informations sur la SICAV immobilière figurent dans le dernier rapport annuel ou semestriel de la SICAV immobilière. Les informations les plus récentes peuvent d'autre part être consultées sur internet (www.bonhote.ch/bonhote-immobilier), ou auprès de la direction de fonds Solutions & Funds SA, Promenade de Castellane 4, CH-1110 Morges.

La SICAV immobilière publie dans l'organe de publication la valeur vénale de la fortune du compartiment et la valeur d'inventaire des actions du compartiment qui en résulte en même temps qu'elle les communique

à la banque ou au négociant en valeurs mobilières chargée du négoce régulier en bourse des actions ou au négociant en valeurs mobilières mandaté à cet effet.

En cas de modification du règlement de placement ou des statuts, d'un changement de la direction de fonds ou de la banque dépositaire, ainsi que lors de la dissolution de la SICAV immobilière ou d'un compartiment, il y a publication par la SICAV immobilière dans la Feuille officielle suisse du commerce (FOSC).

La publication de la dernière valeur nette d'inventaire avec la mention « commissions non comprises » a lieu quotidiennement sur www.swissfunddata.ch.

5.3. Restrictions de vente

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

a) La SICAV immobilière et ses compartiments ne sont pas autorisés à la distribution à l'étranger en l'état.
b) Les actions de la SICAV immobilière, respectivement de ses compartiments, ne peuvent être ni proposées, ni vendues ou livrées à l'intérieur des États-Unis ou à des « *U.S. Persons* » telles que définies dans le *Securities Act* de 1933 des États-Unis d'Amérique (« *Securities Act* ») respectivement dans le droit fiscal des États-Unis d'Amérique. En outre, l'offre ou la vente d'actions du fonds aux États-Unis par un distributeur peut constituer une violation des obligations d'enregistrement prévues dans le *Securities Act*.

La SICAV immobilière peut interdire ou restreindre l'achat, l'échange ou la transmission d'actions aux personnes physiques et morales, dans certains pays ou régions.

6. Autres informations sur les placements

6.1. Résultats antérieurs du fonds de placement :

Performances boursières – Bonhôte-Immobilier SICAV – BIM

Performance 2024 : 18.62 %
Performance 2023 : 5.05 %
Performance 2022 : -14.22 %
Performance 2021 : 6.93 %
Performance 2020 : 8.84 %
Performance 2019 : 15.48 %
Performance 2018 : -9.80 %

6.2. Profil de l'actionnaire classique

Le compartiment permet aux actionnaires d'investir dans l'immobilier en répartissant le risque sur plusieurs immeubles sans être tributaire de la réalisation du placement à une échéance déterminée. Il convient aux actionnaires qui disposent d'un horizon de placement à moyen ou long terme. Les actionnaires doivent présenter une propension au risque et une capacité de risque en adéquation avec un investissement immobilier sans toutefois détenir directement des avoirs immobiliers.

7. Dispositions détaillées

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

Le présent prospectus avec règlement de placement et statuts intégrés, la feuille d'information de base ou tout autre document équivalent en vigueur et le dernier rapport annuel ou semestriel (si publié après le

dernier rapport annuel) constituent le fondement de toutes les souscriptions d'actions de la SICAV immobilière.

Seules sont valables les informations figurant dans le prospectus, dans la feuille d'information de base ou tout autre document équivalent en vigueur, dans le règlement de placement ou dans les statuts.

2ème Partie : Règlement de placement

I. Bases

§ 1 Raison sociale et siège de la SICAV immobilière, de la direction de fonds, de la banque dépositaire et du gestionnaire de fortune

1. Il a été créé sous la raison sociale Bonhôte-Immobilier SICAV une entreprise sous forme de société d'investissement à capital variable (SICAV) à gestion externe de la catégorie « fonds immobiliers » au sens des art. 36 et suivants en relation avec les art. 58 et suivants de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC). La SICAV immobilière se subdivise en compartiments suivants :

   - Compartiment entrepreneur
   - Compartiment investisseurs – BIM

2. Le siège de la SICAV immobilière est à Neuchâtel.

3. La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise à Lausanne.

4. La SICAV immobilière délègue l'administration, y compris l'activité de distribution et la gestion du portefeuille ainsi que toutes tâches administratives ou autres tâches à la direction de fonds à Solutions & Funds SA, Morges.

5. La direction de fonds délègue les décisions en matière de placements de la SICAV immobilière, respectivement de ses compartiments à Banque Bonhôte & Cie SA, Neuchâtel.

6. Sur demande de la SICAV immobilière et de la banque dépositaire et conformément à l'art. 78 al. 4 LPCC, la FINMA a soustrait la SICAV immobilière à :

   - l'obligation de payer les actions en espèces ;
   - l'obligation d'émettre par tranches et de proposer les nouvelles actions en priorité aux investisseurs dans le cadre d'apports en nature.

II. Informations générales

§ 2 Relations juridiques

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

§ 3 Tâches et compétences de la SICAV immobilière

1. La SICAV immobilière peut déléguer les décisions en matière de placement ainsi que d'autres tâches partielles à des tiers pour autant que cela soit dans l'intérêt d'une gestion appropriée. Elle mandate uniquement des personnes qui disposent des capacités, des connaissances et de l'expérience requises pour exercer cette activité, ainsi que 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 et suivants LEFin. L'administration comprend également l'activité de distribution liée à la SICAV immobilière. La SICAV immobilière à gestion externe a délégué la gestion de fortune à la direction de fonds qui a délégué les décisions de placement à un gestionnaire de fortune collective soumis à une surveillance reconnue.
Les décisions de placement ne peuvent être déléguées qu'à un gestionnaire 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 du transfert 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 société peut regrouper des compartiments avec d'autres compartiments lui appartenant ou appartenant à une autre SICAV au sens des art. 36 et suivants LPCC ou les transformer en une autre forme juridique d'un placement collectif, conformément aux dispositions de l'art. 24, ou les dissoudre selon les dispositions de l'art. 25.

4. La SICAV immobilière a droit aux commissions prévues aux § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière de ses tâches et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.

5. La SICAV immobilière répond envers l'actionnaire du respect que les sociétés immobilières faisant partie du compartiment respectent les prescriptions de la LPCC et du règlement de placement.

6. La SICAV immobilière ne peut acquérir des valeurs immobilières de ses actionnaires entrepreneurs, de leurs mandataires ou des personnes physiques ou morales qui leur sont proches, ni leur en céder.

   L'autorité de surveillance peut, pour de justes motifs, accorder des dérogations à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des actionnaires et que, en sus de l'estimation des experts permanents de la SICAV immobilière, un expert chargé des estimations, indépendant des experts précités et de leur employeur, de la SICAV immobilière, de la direction du fonds ainsi que de la banque dépositaire, confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

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

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

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

7. Plus de détails concernant la délégation sont fournis dans le prospectus et les statuts.

§ 4 Banque dépositaire

1. La banque dépositaire assure la garde de la SICAV immobilière, notamment les cédules hypothécaires non gagées, ainsi que des 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.

2. La banque dépositaire garantit que, pour les opérations se rapportant à la fortune de la SICAV immobilière, la contre-valeur est transférée dans les délais habituels. Elle informe la SICAV immobilière si la contre-valeur n'est pas remboursée dans les délais habituels et exige de la contrepartie, dans la mesure du possible, la compensation pour les actifs concernés.

3. La banque dépositaire tient les renseignements et les comptes de manière à pouvoir distinguer à tout moment les éléments d'actif conservés des différents placements collectifs. Elle vérifie la propriété de la SICAV immobilière pour les éléments d'actif ne pouvant être reçus en garde et tient les registres correspondant à ce sujet.

4. La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis aux devoirs de fidélité, 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 comptes 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.

5. La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune 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 vérifie que le tiers ou le dépositaire central de titres qu'elle a mandaté :

   a) dispose d'une organisation adéquate, des garanties financières et des qualifications techniques requises pour le type et la complexité des biens qui lui sont confiés ;

   b) soit soumis à une vérification externe régulière qui garantit que les instruments financiers se trouvent en sa possession ;

   c) garde les biens reçus de la banque dépositaire de manière à ce que la banque dépositaire puisse les identifier à tout moment et sans équivoque comme appartenant à la fortune de la SICAV immobilière, 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 est responsable des dommages causés par les mandataires dans la mesure où elle ne peut démontrer avoir fait preuve de la diligence requise par les circonstances dans ses tâches de sélection, d'instruction et de surveillance. Le prospectus contient des indications sur les risques liés à la délégation de la conservation à un tiers ou à un dépositaire central de titres.

   En ce qui concerne les instruments financiers dérivés, leur garde ne peut être confiée, au sens des paragraphes précédents, qu'à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à surveillance. Fait exception à cette règle, la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. Les actionnaires doivent être avertis dans le prospectus de la garde par un tiers ou un dépositaire central de titres non soumis à 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 ainsi que des prix d'émission et de rachat des actions ainsi que les décisions afférentes aux placements sont conformes à la loi, aux statuts et au règlement de placement et que le résultat est utilisé conformément au règlement de placement et aux statuts.

La banque dépositaire n'est pas responsable du choix des placements effectués par la SICAV immobilière dans les limites des prescriptions en matière de placements.

7. La banque dépositaire a droit aux commissions prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus nécessaires à l'accomplissement de ces engagements.

   La banque dépositaire ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent ni acquérir ni céder des valeurs immobilières de la SICAV immobilière. L'autorité de surveillance peut, dans des cas particuliers bien justifiés, approuver des exceptions à l'interdiction des affaires avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des actionnaires et qu'en sus des experts permanents de la SICAV immobilière, un expert chargé des estimations indépendant des experts permanents 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.

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

8. La banque dépositaire n'est pas responsable de la garde de la fortune des fonds cibles dans lesquels les compartiments investissent, à moins que cette tâche ne lui ait été déléguée.

§ 5 Cercle des actionnaires

1. Le cercle des actionnaires n'est pas limité.

2. Par la souscription et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent une participation à la SICAV immobilière, en relation avec le compartiment visé, et au bénéfice résultant de son bilan. Au lieu du paiement en espèces, un apport en nature peut être réalisé conformément au § 17 chiffre 8, à la demande de l'investisseur et avec l'approbation de la SICAV immobilière.

3. La SICAV immobilière peut limiter ou interdire dans certaines conditions l'acquisition, la détention et le transfert d'actions ou de classes d'actions pour compartiments. Ces limitations ou les conditions sont expliquées plus en détail dans le prospectus 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 découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier, ou sur la gestion des risques, la SICAV immobilière leur fournit également en tout temps les renseignements demandés. Les actionnaires peuvent demander au tribunal du siège de la SICAV immobilière que la société d'audit ou un autre expert examine les faits qui nécessitent une vérification et lui remette un compte rendu.

§ 6 Actions et classes d'actions

1. Conformément à l'art. 5 des statuts, la société peut créer, supprimer ou regrouper des classes d'actions.

   Les différentes classes d'actions peuvent notamment se distinguer en matière de structure des coûts, monnaie de référence, couverture du risque de change, distribution ou thésaurisation des revenus, montant minimal de placement ou cercle des actionnaires.

   Les rémunérations et les frais ne sont imputés qu'aux classes d'actions auxquelles une prestation déterminée a été fournie. Les rémunérations et frais qui ne peuvent être imputés avec certitude à une classe d'actions donnée sont répartis entre toutes les classes proportionnellement à la part de chacune à la fortune du compartiment.

2. Le compartiment BIM n'est pas subdivisé en classes d'actions.

3. Les actions ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées. L'actionnaire n'est pas en

droit d'exiger la délivrance d'un certificat.

III. Directives régissant la politique de placement

A Principes de placement

§ 7 Respect des directives de placement

1. Lors du choix des placements et de la mise en œuvre de la politique de placement selon le § 8, la SICAV immobilière observe le principe de la répartition pondérée des risques, conformément aux limites exprimées en pourcent ci-après. Ceux-ci s'appliquent à la fortune du compartiment estimée à la valeur vénale et doivent être respectés en permanence. Les compartiments doivent satisfaire aux limites de placement deux ans après la date 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 instruments financiers dérivés sont affectées par une modification du delta selon le § 12 ci-après, l'état régulier doit être rétabli dans les trois jours ouvrables bancaires au plus tard en sauvegardant les intérêts des actionnaires.

§ 8 Politique de placement

a. Compartiment BIM

1. La SICAV immobilière investit la fortune du compartiment BIM dans des valeurs immobilières en Suisse. La SICAV immobilière investit deux tiers au minimum de la fortune du compartiment BIM dans des maisons d'habitation et des constructions à usage mixte. Elle investit un tiers au maximum dans des immeubles à caractère commercial (précisé au ch. 2 ci-dessous), ainsi que dans les autres placements mentionnés au ch. 2 ci-dessous.

2. Sont autorisés en tant que placements dans le compartiment BIM :

   a) des immeubles et leurs accessoires.

   Par immeuble on entend :
   - les maisons d'habitation dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation ;
   - les immeubles à caractère commercial (immeubles comprenant surtout des bureaux, études ou cabinets de consultation, établissements médicalisés, résidences pour seniors et parkings, mais également, de cas en cas, quelques locaux artisanaux) et des immeubles à caractère industriel, à l'exclusion d'hôtels ;
   - les constructions à usage mixte ;
   - les propriétés par étage ;
   - les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction ; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles et disposer d'un permis de construire juridiquement valable. Le début de l'exécution des travaux de construction doit être possible avant l'échéance de la durée de validité du permis de construire en question ;
   - les immeubles en droit de superficie (y compris bâtiments et servitudes).

   La copropriété d'immeubles est autorisée pour autant que la SICAV immobilière soit en mesure d'exercer une influence dominante, soit lorsqu'elle dispose de la majorité des parts de copropriété et des voix.

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

   Tout immeuble tel que stipulé sous ch. 2 let. a) ci-dessus est qualifié soit de maison d'habitation, soit de construction à usage mixte, soit d'immeuble à caractère commercial. Le rendement de

l'immeuble définit sa qualification selon les pourcentages suivants :

- maison d'habitation : immeuble dont le rendement de la partie habitation est de 80 % ou plus de celui de l'immeuble ;
- construction à usage mixte : immeuble dont le rendement de la partie commerciale dépasse 20 %, mais est inférieur à 60 %, de celui de l'immeuble ;
- immeuble à caractère commercial : immeuble dont le rendement de la partie commerciale est au moins égal à 60 % de celui de l'immeuble.

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

c) des parts d'autres fonds immobiliers (y compris les *Real Estate Investment Trusts*) ainsi que de sociétés ou de certificats d'investissement immobilier négociables en bourse ou sur un autre marché règlementé ouvert au public, conformément à l'art. 59, al. 1, let. c, de la loi ;

d) des cédules hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels ;

e) des instruments financiers dérivés exclusivement au sens du § 12 du présent règlement.

3. La SICAV immobilière peut faire construire aux fins d'acquisition de placements de capitaux pour le compte du fonds. Dans ce cas, la SICAV immobilière peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation, créditer le compte de résultats du compartiment d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction, pour autant que le coût ne dépasse pas la valeur vénale estimée.

4. Sous réserve du § 19, la SICAV immobilière peut acquérir des parts d'un fonds cible géré directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la SICAV immobilière est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une participation directe ou indirecte de plus de 10 % du capital ou des voix.

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

6. La SICAV immobilière garantit une gestion appropriée des liquidités. Les détails sont indiqués dans le prospectus.

b. Compartiment entrepreneur

7. La SICAV immobilière investit le compartiment Entrepreneur dans des valeurs mobilières à court terme, en particulier dans les placements suivants :

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

b) avoirs en banque à vue ou à terme, libellés en CHF, jusqu'à une échéance de douze mois auprès de banques qui ont leur siège en Suisse.

L'apport minimal sera maintenu en permanence par les actionnaires entrepreneurs.

§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme

1. Pour garantir les engagements, la SICAV immobilière doit conserver une quote-part adéquate de la fortune du compartiment sous forme de valeurs mobilières à court terme (d'émetteurs suisses), servant un intérêt fixe ou sous forme d'autres avoirs disponibles à court terme. Elle peut détenir des valeurs mobilières et avoirs dans l'unité du compte du compartiment ainsi que dans d'autres monnaies de libellé des engagements.

2. On entend par engagements les crédits contractés, les engagements courants ainsi que tous les engagements nés des actions 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 et prise en pension

La SICAV immobilière n'effectue pas d'opérations de mise et prise en pension.

§ 12 Instruments financiers dérivés – Approche *Commitment I*

1. La SICAV immobilière peut faire usage d'instruments financiers dérivés uniquement pour assurer la couverture des risques de taux d'intérêt.

   Elle veille à ce que les opérations sur des instruments financiers dérivés ne conduisent pas, par leur effet économique, y compris lors de circonstances de marché extraordinaires, à une divergence par rapport aux objectifs de placement tels qu'ils ressortent du règlement de placement, du prospectus et de la feuille d'information de base ou tout autre document équivalent en vigueur ou à une modification des caractéristiques de placement du compartiment.

2. L'utilisation des instruments financiers 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 des instruments financiers dérivés n'exercent ainsi ni un effet de levier sur la fortune du fonds, ni ne correspondent à une vente à découvert.

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

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

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

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

   c) Le contrat à terme (*future* ou *forward*) dont la valeur dépend linéairement de la valeur du sous-jacent.

4.

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

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

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

c) La SICAV immobilière doit pouvoir disposer en tout temps et sans restriction des sous-jacents ou placements

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

5. La SICAV immobilière peut conclure des opérations sur dérivés standardisés ou non. Elle peut effectuer des opérations sur dérivés en bourse ou sur un autre marché règlementé ouvert au public, ou encore OTC (*Over-the-Counter*).

6.

a) La SICAV immobilière 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 son garant doit présenter une haute solvabilité.

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 OTC, son prix, déterminé au moyen d'un modèle d'évaluation approprié et reconnu par la pratique, sur la base de la valeur vénale des sous-jacents desquels le dérivé découle, doit être compréhensible à tout moment. Avant la conclusion d'un contrat sur un tel dérivé, des offres concrètes doivent en principe être obtenues au moins auprès de deux contreparties. En principe, le contrat doit être conclu avec la contrepartie ayant soumis l'offre la plus avantageuse du point de vue du prix. Des dérogations à ce principe sont autorisées pour des motifs liés à la répartition des risques ou lorsque d'autres éléments du contrat, tels que la solvabilité ou l'offre de services de la contrepartie, font apparaître une autre offre, dans son ensemble, plus avantageuse pour les actionnaires. En outre, il peut être renoncé à la demande d'offres d'au moins deux contreparties à titre exceptionnel afin de servir aux mieux l'intérêt des actionnaires. Les motifs du la renonciation ainsi que la conclusion du contrat et l'établissement du prix doivent être clairement documentés.

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

défaillance de la contrepartie. Les sûretés reçues doivent être gardées auprès de la banque dépositaire. Les sûretés reçues peuvent être gardées par un tiers dépositaire soumis à surveillance, à la demande de la SICAV immobilière, si la propriété des sûretés n'est pas transférée et si le tiers dépositaire est indépendant de la contrepartie.

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

8. Le prospectus contient d'autres indications sur :

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

§ 13 Emprunts et octroi de crédits

1. La SICAV immobilière ne peut pas accorder de crédit 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 fonciers 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 constituer des gages sur des immeubles et transférer ces droits en garantie.

2. L'ensemble des immeubles ne peut être grevé, en moyenne, que jusqu'à concurrence du tiers de la valeur vénale.

   Afin de préserver la liquidité, le taux auquel l'ensemble des immeubles peuvent être grevés peut être relevé temporairement et à titre exceptionnel à la moitié de leur valeur vénale si les intérêts des actionnaires demeurent préservés. La société d'audit prend position à ce sujet à l'occasion de la vérification de la SICAV immobilière.

C Restrictions de placement

§ 15 Répartition des risques et leurs limitations

1. Les placements doivent être répartis en fonction des objets, de leur utilisation, de leur âge, de la nature des bâtiments et de leur emplacement.

2. Les placements doivent être répartis sur dix immeubles au minimum. Les groupes d'habitations construits selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés comme un seul immeuble.

3. La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25 % de la fortune du fonds.

4. La SICAV immobilière respecte, d'autre part, dans la réalisation de la politique de placement du compartiment selon le § 8, les restrictions de placement suivantes relatives à la fortune du compartiment :

   a) terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction : jusqu'à concurrence de 30 % ;

   b) immeubles en droit de superficie : jusqu'à concurrence de 30 % ;

c) cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels : jusqu'à concurrence de 10 % ;

d) parts d'autres fonds immobiliers et de sociétés d'investissement immobilier visées à l'art. 86, al. 3 let. c OPCC : jusqu'à concurrence de 25 % ;

e) les placements visés aux let. a et b ci-dessus ne peuvent pas excéder ensemble 40 % de la fortune du fonds ;

f) villas : jusqu'à concurrence de 20 % ;

g) parkings : jusqu'à concurrence de 10 %.

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. a) Le compartiment a une valeur nette d'inventaire propre par action, pour autant que plusieurs classes d'actions soient émises.

   b) La valeur nette d'inventaire du compartiment est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable ainsi que pour chaque émission d'actions, en francs suisses.

2. La SICAV immobilière fait examiner la valeur vénale des immeubles appartenant au compartiment par des experts indépendants chargés des estimations à la clôture de chaque exercice 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 tant qu'experts indépendants chargés des estimations. L'inspection des immeubles par les experts chargés des estimations est à répéter tous les trois ans au moins. Lors de l'acquisition / cession d'immeubles, la SICAV immobilière doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. Lors des cessions, une nouvelle estimation n'est pas requise lorsque l'estimation existante ne date pas de plus de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.

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

4. La valeur de 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 règlementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante : le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée aux nouveaux rendements du marché. En cas de prix actuel manquant du marché, on se réfère normalement 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 en banque 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'Asset Management Association Switzerland (AMAS) sur les fonds immobiliers.

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.

7. La valeur nette d'inventaire d'une action est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du compartiment, réduite d'éventuels engagements du compartiment ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit compartiment, divisée par le nombre d'actions en circulation. Elle est arrondie à CHF 0.05.

§ 17 Émission et rachat des actions ainsi que négoce

1. L'émission des actions est possible en tout temps. Elle ne peut avoir lieu que par tranches. La SICAV immobilière doit proposer les nouvelles actions en priorité aux actionnaires existants.

2. Le rachat des actions se déroule en conformité avec l'art. 8 des statuts. 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.

   Lorsque les 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'exige par écrit lors de la dénonciation ;
   b) tous les actionnaires ayant demandé un remboursement anticipé puissent être satisfaits.

   Le remboursement ordinaire ou anticipé des actions a lieu dans un délai maximum de deux mois après la clôture de l'exercice comptable.

   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 de la SICAV. Le prospectus règle les détails.

3. Le prix d'émission et de rachat des actions est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par action, selon le § 16. Lors de l'émission et du rachat des actions, une commission d'émission selon le § 18 peut être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat selon le § 18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire.

   Les frais accessoires pour l'achat et la vente des placements (droits de mutation, frais de notaire, droits, courtages conformes au marché, commissions, émoluments, etc.), occasionnés au compartiment par le placement du montant versé ou par la vente de la part correspondante dénoncée, sont imputés à la fortune du compartiment.

4. La SICAV immobilière peut suspendre à tout moment l'émission d'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 temporairement et exceptionnellement :

   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'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 est dénoncé et qu'en conséquence les intérêts des autres actionnaires peuvent être affectés de manière considérable.

6. La SICAV immobilière communiquera 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 sous le ch. 5 let. a) à c), il n'est pas effectué d'émission d'actions.

8. 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. 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, 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. 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 de l'actionnaire

1. Lors de l'émission d'actions, une commission d'émission peut être débitée à l'actionnaire en faveur de la SICAV immobilière, la direction du fonds, la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 5 % au maximum de la valeur nette d'inventaire. Le taux appliqué au cas par cas figure dans le prospectus.

2. Lors du rachat des actions, une commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 1 % de la valeur nette d'inventaire des actions rachetées, peut être débitée à l'investisseur. Le taux maximal applicable en vigueur figure dans le prospectus.

§ 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du compartiment

1. Pour la direction du compartiment et des sociétés immobilières, la gestion de fortune et l'activité de distribution du compartiment, la SICAV immobilière facture à la charge du compartiment une commission annuelle maximale de 0.75 % de la valeur nette d'inventaire du compartiment, qui est débitée sur la fortune du compartiment perçue *pro rata temporis* lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée trimestriellement (commission de gestion).

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

   Les prestations des sociétés immobilières aux membres de leur administration et leur direction, ainsi qu'à leur personnel, sont imputées sur les rémunérations auxquelles la SICAV immobilière a droit en vertu du § 19.

2. Pour la garde de la fortune du compartiment, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées dans le § 4, la banque dépositaire débite le compartiment d'une commission annuelle de 0,04 % de la valeur nette d'inventaire du compartiment, perçue *pro rata temporis* lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire sur la fortune du compartiment et versée annuellement (commission de la banque dépositaire).

3. Pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières, la banque

dépositaire reçoit du compartiment une indemnité annuelle de CHF 125.- par position.

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

5. La SICAV immobilière ainsi que la direction du fonds et la banque dépositaire ont d'autre part droit au remboursement sur la fortune du compartiment des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du règlement de placement :

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

   b) les taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de la SICAV immobilière, respectivement des compartiments ;

   c) les émoluments annuels de l'autorité de surveillance ;

   d) les honoraires de la société d'audit pour l'audit et pour les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de la SICAV immobilière, respectivement des compartiments ;

   e) les honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de la SICAV immobilière, respectivement des compartiments, ainsi qu'avec la défense générale des intérêts des compartiments et des actionnaires ;

   f) les frais de publication de la valeur nette d'inventaire des compartiments ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux actionnaires (y compris les frais de traduction), pour autant qu'ils ne soient pas imputables à un comportement fautif de la SICAV immobilière ;

   g) les frais d'impression et de traduction de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels de la SICAV immobilière, respectivement des compartiments ;

   h) les frais occasionnés par l'éventuel enregistrement de la SICAV immobilière, respectivement 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 ;

   i) les frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par la SICAV immobilière, respectivement les compartiments, y compris les honoraires de conseillers externes ;

   j) les frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom de la SICAV immobilière, respectivement des compartiments, ou pris en licence par cette dernière ;

   k) les frais de notaire et les frais d'inscription au registre du commerce de placements collectifs et les établissements financiers ainsi que les frais de modification des faits inscrits dans le registre ;

   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 du fonds immobilier ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des actionnaires ;

n) les frais et émoluments liés à la cotation de la SICAV immobilière ;

o) les frais et émoluments liés à l'achat et à l'utilisation de données et de licences de données, pour autant qu'ils puissent être imputés à la SICAV immobilière et qu'ils ne constituent pas des frais de recherche.

6. Par ailleurs, la SICAV immobilière a droit au remboursement des frais accessoires inhérents à l'exécution du règlement de placement :
   1) les commissions d'intermédiaire 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, les honoraires de conseillers et d'avocats, les frais de notaire ainsi que les autres émoluments et les impôts ;
   2) frais et honoraires des experts indépendants chargés des estimations et des éventuels autres experts mandatés pour procéder à des clarifications servant les intérêts des investisseurs ;
   3) frais et charges de construction de bâtiments, de rénovation et de transformation à hauteur de maximum 3 % des coûts de construction ;
   4) frais et charges liés à l'administration des différents immeubles à hauteur maximum de 5 % des produits locatifs annuels bruts, dans la mesure où ils correspondent aux frais usuels du marché et ne sont pas imputés à des tiers, en particulier, les frais d'entretien et d'exploitation, y compris les frais d'assurance, les contributions de droit public et les frais de prestations de service et de services d'infrastructure ;
   5) 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 ;
   6) 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 ;
   7) frais et commissions en relation avec une augmentation de capital et émoluments et les frais en relation avec le maintien de la cotation du fonds immobilier à la SIX Swiss Exchange et avec l'autorisation d'offre en Suisse et à l'étranger ;
   8) les frais et émoluments servant à assurer un négoce régulier en bourse ou hors bourse des actions de la SICAV immobilière ;
   9) les frais de conseil et de procédure en relation avec la protection générale des intérêts de la SICAV immobilière et de ses investisseurs.

7. 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 :

   - frais et charges liés à l'achat, la vente ou l'échange d'immeubles à hauteur maximum de 5 % du prix d'achat, de vente, respectivement de la valeur de l'immeuble échangé.

8. Les frais, émoluments, taxes et impôts en lien avec la construction, la rénovation et la transformation de bâtiments (notamment les honoraires des planificateurs et des architectes, les émoluments pour les permis de construire et les frais de raccordement, les frais pour la concession de servitudes, etc.) sont directement ajoutés aux coûts de revient des placements immobiliers.

9. Les frais mentionnés sous les ch. 5 let. a) et ch.6 1) ci-dessus sont directement ajoutés à la valeur de revient ou déduits de la valeur de vente.

10. Les prestations fournies par les sociétés immobilières aux membres de leur administration et à la direction des affaires, et au personnel, sont imputées sur la rémunération à laquelle la SICAV immobilière a droit en vertu du § 19.

11. De plus, les frais suivants peuvent être imputés à la fortune du compartiment :

   - honoraires sur travaux et entretien prélevés par les tiers et les gérances mandatées par la SICAV immobilière, selon les tarifs usuels des régisseurs.

12. Lorsque la SICAV immobilière acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux gérés directement ou indirectement par la SICAV immobilière, ou par une société à laquelle la SICAV immobilière est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une participation directe ou indirecte substantielle (« fonds cibles liés »), aucune commission de gestion ne peut être débitée de la fortune du compartiment dans la mesure de tels placements. La SICAV immobilière ne peut d'autre part pas débiter au compartiment d'éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés.

13. La SICAV immobilière et ses mandataires peuvent, conformément aux dispositions énoncées du prospectus, verser des rétrocessions afin de rémunérer l'activité de distribution d'actions de la SICAV immobilière, respectivement des compartiments, en Suisse ou à partir de la Suisse. Cette indemnité permet notamment de rémunérer les prestations suivantes :

    - organisation de présentations ;
    - organisation de manifestations commerciales ;
    - participation à de telles manifestations ;
    - production de documents marketing ;
    - formation des équipes de vente.

    Les rétrocessions ne sont pas considérées comme des rabais, même si elles sont finalement intégralement ou partiellement reversées aux actionnaires.

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

    Sur demande, les bénéficiaires des rétrocessions communiquent les montants qu'ils ont effectivement perçus pour la distribution de placements collectifs de capitaux aux actionnaires.

    La SICAV immobilière et ses mandataires peuvent, conformément aux dispositions énoncées du prospectus, verser des rabais directement aux investisseurs, sur demande, dans le cadre de l'activité de distribution en Suisse ou à partir de Suisse. Les rabais servent à réduire les commissions ou coûts incombant aux investisseurs concernés.

    À la demande de l'investisseur, la SICAV immobilière respectivement ses mandataires communiquent gratuitement le montant des rabais correspondants.

14. Pour le versement du produit de liquidation en cas de dissolution, la SICAV immobilière impute une commission de 0,50 % sur toutes les sommes distribuées aux actionnaires.

VI. Reddition des comptes et révision

§ 20 Reddition des comptes

1. L'unité de compte des compartiments est le franc suisse (CHF).

2. L'exercice comptable s'étend du 1er avril au 31 mars de l'année suivante.

3. La SICAV immobilière publie un rapport annuel audité de la SICAV immobilière dans un délai de quatre mois à partir de la fin de l'exercice comptable.

4. Dans un délai de deux mois à compter de la fin du premier semestre de l'exercice comptable, la SICAV immobilière publie un rapport semestriel.

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 et contractuelles ainsi que des règles de conduite de la *Asset Management Association Switzerland* qui leurs sont éventuellement applicables. Un rapport succinct de la société d'audit sur les comptes annuel publiés paraît dans le rapport annuel.

VII. Utilisation du résultat et distributions

§ 22

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

   La SICAV immobilière peut effectuer par ailleurs des versements intermédiaires à partir des produits des placements.

   Jusqu'à 25 % du bénéfice net peuvent être reportés à compte nouveau. Il est possible de renoncer à une distribution et de reporter le produit net à compte nouveau lorsque :

   - le bénéfice net de l'exercice courant et les produits reportés des exercices antérieurs du compartiment représentent moins de 1 % de la valeur nette d'inventaire du compartiment concerné ; et que
   - le bénéfice net de l'exercice courant et les produits reportés des exercices précédents du compartiment représentent moins d'une unité monétaire du compartiment concerné.

2. Les gains en capital 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

1. L'organe de publication de la SICAV immobilière est le média imprimé ou électronique énuméré dans le prospectus. Le changement de l'organe de publication doit être communiqué dans l'organe de publication.

2. Sont notamment publiés dans l'organe de publication un résumé des modifications principales du règlement de placement arrêtées par l'assemblée générale et approuvées par l'autorité de surveillance, en indiquant les adresses où il est possible d'obtenir gratuitement le texte intégral des modifications, la décision de changement de banque dépositaire, la création, la suppression ou le regroupement de classes d'actions ainsi que de la liquidation de la SICAV immobilière ou du compartiment en fonction des dispositions de la législation sur les placements collectifs de capitaux. Les modifications exigées par la loi qui ne touchent pas les droits des actionnaires ou qui sont de nature exclusivement formelle, peuvent être exclues 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 des actions ou la valeur nette d'inventaire avec la mention « commissions non comprises » à chaque émission ou rachat d'actions dans le média imprimé ou électronique désigné dans le prospectus. Les prix doivent être publiés au moins une fois par mois. Les semaines et les jours auxquels les publications sont effectuées doivent être indiqués dans le prospectus.

4. Les statuts, le règlement de placement ainsi que le prospectus, la feuille d'information de base ou tout autre document équivalent en vigueur ainsi que les rapports annuels et semestriels respectifs peuvent être demandés gratuitement à la SICAV immobilière, à la direction de fonds, et à tous les distributeurs.

IX. Restructuration et dissolution

§ 24

Regroupement

1. Avec l'approbation des actionnaires du compartiment concerné et en respectant les dispositions des statuts et les lois en vigueur, la SICAV immobilière peut regrouper des compartiments, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des compartiments repris sont transférés au compartiment repreneur à la date du regroupement. Les actionnaires du compartiment repris reçoivent des actions du compartiment repreneur d'une valeur correspondante. Les fractions éventuelles font l'objet d'un paiement en espèces. À la date du regroupement, le compartiment repris est dissout sans liquidation et les statuts et le règlement de placement du compartiment repreneur s'appliquent également 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 contrat et les conditions de dissolution.
   c) l'évaluation de la fortune des compartiments participants, le calcul du rapport d'échange et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour ;
   d) il n'en résulte aucuns frais ni pour les compartiments ni pour les actionnaires, hormis les frais prévus au §19 ch. 5.

3. L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement des actions du compartiment pour une durée déterminée, s'il peut être prévu que le regroupement prendra plus d'un jour.

4. Un mois au moins avant la publication prévue, la ou les SICAV immobilières concernées présentent les modifications prévues des statuts et règlements 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 repreneur 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, y compris les impôts latents de liquidation, ainsi que la prise de position de la société d'audit compétente en la matière.

5. La société d'audit du compartiment repreneur vérifie immédiatement le déroulement correct du regroupement et se prononce à ce sujet dans un rapport destiné à la SICAV immobilière et à l'autorité de surveillance.

6. La SICAV immobilière du compartiment repris informe sans retard l'autorité de surveillance de l'achèvement du regroupement et publie l'exécution du regroupement, la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que le rapport d'échange dans les organes de publication des fonds immobiliers participants.

7. La SICAV immobilière du compartiment repreneur 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 ou les compartiments 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.

Transformation

9. La SICAV immobilière peut transformer des compartiments investisseurs en fonds contractuel de droit suisse, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des compartiment(s) transformé(s) sont transférés au fonds contractuel à la date de la transformation. Les actionnaires du compartiment transformé reçoivent des parts du fonds contractuel d'une valeur correspondante. À la date de la transformation, le compartiment transformé est dissout sans liquidation et le contrat de fonds du fonds contractuel s'applique aux actionnaires du compartiment transformé qui deviennent porteurs de parts du fonds contractuel.

10. Un compartiment investisseurs ne peut être transformé en fonds contractuel que si :

    a. Les placements collectifs sont administrés par la même direction de fonds ;

    b. Le règlement de placement de la SICAV le prévoit et le contrat de fonds le mentionne expressément ;

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

    d. l'évaluation de la fortune des fonds participants, le calcul du rapport de transformation et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour ;

    e. Il n'en résulte aucun frais ni pour la SICAV respectivement le fonds ni pour les actionnaires respectivement les investisseurs.

11. L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement pour une durée déterminée, s'il peut être prévu que la transformation prendra plus d'un jour.

12. Avant de soumettre la transformation et les modifications du règlement de placement à l'assemblée générale, la SICAV immobilière présente les modifications prévues du règlement de placement ainsi que la transformation envisagée à l'autorité de surveillance pour vérification, 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 concernés et sur les éventuelles différences existant entre le compartiment de la SICAV transformé et le fonds contractuel, sur le calcul du rapport de transformation, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les placements collectifs, ainsi que la prise de position de la société d'audit de la société.

13. Une fois l'accord de principe obtenu de l'autorité de surveillance, la SICAV immobilière soumet les modifications du règlement de placement selon le § 23, ch. 2 ainsi que la transformation et la date prévues conjointement avec le plan de transformation à l'assemblée générale de la SICAV immobilière au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée.

14. La société d'audit de la SICAV immobilière ou du fonds de placement (si différente) vérifie immédiatement le déroulement correct de la transformation et se prononce à ce sujet dans un rapport destiné à la SICAV immobilière, à la direction du fonds et à l'autorité de surveillance.

15. La SICAV immobilière annonce sans retard à l'autorité de surveillance l'achèvement de la transformation, la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que le rapport de transformation dans l'organe de publication des fonds participants, soit dans l'organe de publication de la SICAV et du fonds contractuel.

16. La SICAV immobilière, respectivement la direction du fonds, mentionne la transformation dans le prochain rapport annuel de la SICAV immobilière, respectivement du fonds contractuel, et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant.

§ 25 Durée et dissolution de la SICAV immobilière respectivement des compartiments

1. La SICAV immobilière respectivement les compartiments sont constitués pour une durée indéterminée.

2. La SICAV immobilière ou les compartiments peuvent être dissouts par une décision des détenteurs des actions des entrepreneurs représentant au moins les deux tiers des actions des entrepreneurs émises.

3. Le SICAV immobilière ou les compartiments peuvent être dissouts par décision de l'autorité de surveillance, notamment si un compartiment 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 sans délai. Si l'autorité de surveillance a prononcé la dissolution de la SICAV immobilière ou d'un compartiment, ceux-ci doivent être liquidés sans délai dans le cadre des dispositions légales. Le versement du bénéfice de liquidation aux actionnaires est confié à la banque dépositaire. Si la liquidation s'étend sur une plus longue période, le bénéfice de la liquidation peut être versé par tranches successives. La SICAV immobilière doit requérir l'autorisation de l'autorité de surveillance pour pouvoir procéder au remboursement final.

5. Après la décision de dissolution, la SICAV immobilière ou le compartiment ne peut plus émettre ni racheter d'actions.

6. Les actionnaires ont droit à une part proportionnelle du produit de la liquidation. Les actionnaires entrepreneurs sont colloqués en deuxième rang.

7. La SICAV immobilière informe sans délai l'autorité de surveillance de la dissolution et la publie dans son organe de publication.

X. Modification du règlement de placement

§ 26

1. L'assemblée générale des actionnaires de la SICAV immobilière ou du compartiment est compétente selon l'art. 18 des statuts pour modifier le règlement de placement, dans la mesure où la modification n'est pas exigée par la loi, concerne les droits des actionnaires ou n'est pas de nature purement formelle.

2. Les modifications du règlement de placement approuvées par l'autorité de surveillance sont publiées selon le § 23. Par le biais de la publication ou de la communication, la SICAV immobilière indique aux actionnaires les modifications du règlement de placement qui sont examinées et contrôlées sous l'angle de la conformité à la loi par la FINMA.

XI. Responsabilité

§ 27

1. Le compartiment répond exclusivement de ses propres engagements.

XII. Droit applicable et for

§ 28

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 SICAV immobilière seront portés devant les tribunaux ordinaires au siège de la SICAV immobilière. Demeurent réservées les voies de droit des actionnaires envers l'autorité de surveillance, selon la législation sur les placements collectifs.

2. Pour l'interprétation du présent règlement de placement, la version en français fait foi.

3. Le présent règlement de placement a été approuvé le 13 octobre 2025 par le conseil d'administration, le 13 octobre 2025 par l'Assemblée générale et le 30 octobre 2025 par l'autorité de surveillance.

4. Le présent règlement de placement remplace celui du 7 août 2025. Il entre en vigueur le 1er janvier 2026.

3ème Partie : Statuts

I. Raison de commerce, siège, but et durée

Article 1 Raison de commerce, siège, durée

Sous la raison sociale

Bonhôte-Immobilier SICAV

Il est créé une société sous forme de société d'investissement à capital variable (SICAV) à gestion externe au sens de l'art. 36 en relation avec l'58 et suivants de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC) dont le siège est à Neuchâtel (la "**SICAV immobilière").**

La SICAV immobilière est constituée pour une durée indéterminée.

Article 2 But

[1] Le but unique de la SICAV immobilière est la gestion de sa fortune ou de ses compartiments sous forme de placement collectif de capitaux selon la LPCC et ses ordonnances (la "législation sur les placements collectifs") ainsi que la constitution du capital–actions des investisseurs et l'activité de distribution de leurs actions d'investisseurs.

La politique de placement et ses restrictions, ainsi que les techniques et instruments de placement sont réglés de manière détaillée dans le règlement de placement.

[2] La SICAV immobilière peut également acquérir la fortune mobilière et immobilière indispensable à l'exercice direct de ses activités.

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

II. Capital-actions, émissions, rachats

Article 3 Capital et compartiments

[1] Le capital de la SICAV immobilière est composé d'actions des entrepreneurs et d'actions des investisseurs.

[2] Le montant du capital et le nombre d'actions ne sont pas déterminés d'avance.

[3] Les actions sont dépourvues de valeur nominale et sont intégralement libérées en espèces.

[4] La SICAV immobilière comporte un compartiment pour les actions des entrepreneurs (le "compartiment entrepreneurs") et un ou plusieurs compartiments pour les actions des investisseurs (le "compartiment investisseurs").

[5] Le capital de chaque compartiment correspond à tout moment à la valeur nette d'inventaire du compartiment telle que définie à l'art. 7.

Article 4 Apport minimal et fortune minimale, montant des fonds propres

[1] L'apport minimal prescrit par la loi au moment de la fondation s'élève à CHF 250'000. L'apport minimal doit être maintenu en permanence par les actionnaires entrepreneurs. Au moment de la fondation de la société, l'apport s'élève à CHF 300'000.

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

Article 5 Classes d'actions

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

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

[3] Le regroupement de classes d'actions d'un compartiment requiert l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires du compartiment concerné.

Article 6 Actions

[1] Les actions des entrepreneurs sont nominatives. Les actions des investisseurs sont au porteur.

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

[3] Les actionnaires ne participent qu'à la fortune et au résultat du compartiment dont ils détiennent des actions.

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

[5] Les actionnaires ne peuvent pas exiger la titrisation de leurs actions sous forme de papiers-valeurs. Les actions ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées. Elles peuvent être émises sous forme de titres intermédiés selon la loi fédérale sur les titres intermédiés (LTI). Le conseil d'administration peut toutefois décider de titriser les actions d'investisseur sous forme de certificat global au porteur/nominatif durable dont la copropriété revient aux actionnaires en fonction de leur portefeuille d'actions dans la SICAV immobilière. La suppression de la copropriété ou le fractionnement du certificat global n'est possible que par une modification des statuts.

Article 7 Valeur du patrimoine, valeur nette d'inventaire

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

[2] La fortune du compartiment entrepreneurs est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice et chaque jour où des actions sont émises ou rachetées, dans l'unité de compte du compartiment en question. Demeure réservée l'évaluation des immobilisations corporelles et incorporelles du compartiment

entrepreneurs, qui doivent être évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, dont sont déduits les amortissements nécessaires à l'exploitation.

[3] Chaque compartiment présente une valeur nette d'inventaire propre par action, pour autant que plusieurs classes d'actions soient émises, chaque fois par classe d'actions.

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

[5] Le prospectus contient des indications supplémentaires sur l'évaluation et le calcul de la valeur nette d'inventaire de chaque compartiment.

Article 8 Émission, rachat et échange d'actions

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

[2] Les actionnaires entrepreneurs ne peuvent restituer leurs actions que si les dispositions de l'art. 4 sont respectées.

[3] Une modification des statuts ou une décision de l'assemblée générale ne s'impose pas pour l'émission, le rachat ou l'échange des actions. Les dispositions de l'al. 7 ci-après s'appliquent à titre complémentaire.

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

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

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

[7] La SICAV immobilière peut provisoirement et exceptionnellement, suspendre le rachat des actions :

a. lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante du compartiment, est fermé ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu ;
b. lorsqu'un cas d'urgence de nature politique, économique, militaire, monétaire ou d'une autre nature se présente ;

c. lorsqu'en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d'autres transferts de valeurs patrimoniales, les activités concernant un compartiment sont paralysées ;
d. lorsqu'au sein d'un compartiment un nombre élevé d'actions sont dénoncées et qu'en conséquence les intérêts des autres actionnaires peuvent être affectés de manière considérable.

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

Article 9 Rémunération ou frais

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

Article 10 Transfert des actions

[1] Les actions investisseurs au porteur peuvent être transférées par cession, sous réserve de l'art. 12, en tant que créances non titrisées tenues sous forme comptable. Les droits sociaux et patrimoniaux changent de main avec l'exécution de l'acte de disposition.

[2] Les actions investisseurs nominatives peuvent, être transférées par cession, en tant que créances non titrisées tenues sous forme comptable, sous réserve des dispositions selon l'art. 11 concernant l'inscription dans le registre des actions.

[3] Lorsque la LTI est applicable, le transfert et la mise en gage des actions s'opèrent conformément aux dispositions de cette loi.

[4] Les actions entrepreneurs nominatives peuvent être transférées par cession ainsi qu'avec l'approbation du conseil d'administration en tant que créances non titrisées tenues sous forme comptable, sous réserve des dispositions selon art. 11 concernant l'inscription dans le registre des actions.

[5] Le conseil d'administration peut refuser son approbation ou la demande de reconnaissance de l'acquéreur en tant qu'actionnaire entrepreneur en présence des justes motifs suivants :

- lorsque l'acquéreur est un concurrent direct ou indirect de Banque Bonhôte & Cie SA ou d'une entité affiliée ;
- lorsque l'acquéreur n'appartient pas ou a aucun lien avec Banque Bonhôte & Cie SA ;
- lorsque l'acquéreur n'est pas une personne/entité exemptée du régime d'autorisation selon la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE).

[6] La SICAV immobilière assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières le négoce régulier en bourse ou hors bourse des actions des investisseurs. Le prospectus règle les détails.

Article 11 Registre des actions

[1] Un registre des actions est tenu pour les actions nominatives, dans lequel les actionnaires sont inscrits avec leur nom, adresse et, dans le cas de personnes physiques, avec la nationalité pour les personnes physiques, respectivement le siège de la société pour les personnes morales, ainsi que le nombre, la classe et la catégorie des actions. Tout changement de nom ou d'adresse doit être communiquée à la SICAV immobilière.

[2] Sont reconnus les actionnaires entrepreneurs qui ont été approuvés selon art. 10, al. 3, ainsi que les actionnaires investisseurs nominatifs, pour autant qu'ils soient inscrits dans le registre des actions.

[3] Après l'acquisition d'actions nominatives et en se fondant sur une demande de reconnaissance en tant qu'actionnaire, chaque acquéreur est considéré comme actionnaire sans droit de vote, jusqu'à sa

reconnaissance par le conseil d'administration comme actionnaire avec droit de vote. Si la SICAV immobilière ne rejette pas la demande de reconnaissance de l'acquéreur dans les 20 jours après sa réception, l'acquéreur est reconnu comme actionnaire avec droit de vote.

[4] Les acquéreurs d'actions nominatives sont inscrits sur demande comme actionnaires avec droit de vote dans le registre des actions, pour autant

a. qu'ils déclarent expressément avoir acquis et vouloir détenir ces actions nominatives en leur propre nom et pour leur propre compte. La SICAV immobilière peut toutefois inscrire dans le registre des actions des actionnaires qui déclarent détenir les actions en leur propre nom mais pour le compte de tiers pour autant qu'on puisse s'attendre qu'il n'en résultera pas de préjudice pour la société (p. ex. dans le cas d'un fonds de placement contractuel ou d'autres formes de placement collectif telles que *Partnerships*, *Unit Trusts*, etc.) ;
b. que la reconnaissance d'un acquéreur comme actionnaire n'empêche ou n'empêcherait pas la SICAV immobilière, selon les informations à sa disposition, de fournir les preuves exigées par la loi sur la composition du cercle des actionnaires ;
c. l'acquéreur des actions remplit les conditions de la classe d'actions correspondante ;
d. qu'aucun motif important au sens de l'art. 10 al. 5 n'existe.

Article 12 Cercle des actionnaires

[1] Le cercle des actionnaires n'est pas limité. Demeurent réservées les dispositions en présence de ces statuts.

[2] La SICAV immobilière peut restreindre ou interdire l'acquisition, la détention et le transfert d'actions de compartiments ou de classes d'actions comme suit :

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

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

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

Le prospectus contient les détails relatifs aux restrictions de vente.

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

[4] S'il apparaît à un moment qu'un actionnaire d'un compartiment n'est pas qualifié pour participer à celui-ci, le conseil d'administration doit procéder au rachat forcé des actions concernées selon l'art. 13.

Article 13 Rachat forcé

[1] La SICAV immobilière doit reprendre par rachat forcé les actions ou des actions individuelles dans les cas suivants :

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

[2] En supplément, les actions d'un actionnaire peuvent être reprises par rachat forcé par la SICAV immobilière au prix de rachat respectif correspondant lorsque :

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

[3] Le prix de rachat forcé est déterminé selon l'art. 7 al. 3.

Article 14 Actionnaires entrepreneurs

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

Article 15 Droit à l'information des actionnaires

[1] Les actionnaires peuvent exiger de la SICAV immobilière les informations nécessaires sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire du compartiment.

[2] La SICAV immobilière renseigne en tout temps chaque actionnaire faisant valoir un intérêt légitime à des informations détaillées sur les diverses opérations effectuées durant les exercices écoulés, notamment lorsque les données demandées sont nécessaires pour exercer les droits de sociétaires ou de créancier.

Article 16 Relation avec la loi sur l'infrastructure des marchés financiers

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

III. Organisation de la SICAV immobilière

Article 17 Organes

Les organes de la SICAV immobilière sont :

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

A. Assemblée générale

Article 18 Attribution

[1] L 'assemblée générale des actionnaires est l'organe suprême de la SICAV. Elle a le droit intransmissible :

a) d'adopter et de modifier les statuts ;
b) de nommer et révoquer les membres du conseil d'administration et de l'organe de révision ;
c) d'approuver le rapport annuel ;
d) d'approuver les comptes annuels et de déterminer l'emploi du bénéfice résultant du bilan dans le cadre des distributions admises selon le règlement de placement et l'art. 31 ;
e) de fixer les distributions intermédiaires et d'approuver les comptes intermédiaires nécessaires à cet effet;
f) de donner décharge aux membres du conseil d'administration ;
g) pour les compartiments cotés, de procéder à la décotation des titres de participation de la société;
h) pour les compartiments cotés, d'élire le représentant indépendant;
i) de prendre toutes les décisions qui lui sont réservées par la loi ou les statuts ;
j) de modifier le règlement de placement si :
   - cela n'est pas exigé par la loi,
   - les droits des actionnaires sont concernés, et
   - si la modification n'est pas exclusivement de nature formelle.

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

Article 19 Convocation

[1] L'assemblée générale est convoquée par le conseil d'administration.

[2] L'assemblée générale ordinaire a lieu chaque année dans les quatre mois qui suivent la clôture de l'exercice.

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

[4] Les actionnaires peuvent requérir la convocation de l'assemblée générale s'ils détiennent ensemble au moins:
a) 10 pour cent des voix de la SICAV immobilière;
b) si seuls certains compartiments sont concernés,
   i. 10 pour cent des voix du compartiment non coté en bourse concerné ou
   ii. 5 pour cent des voix du compartiment coté en bourse concerné;

[5] La convocation d'une assemblée générale doit être requise par écrit. Les objets de l'ordre du jour et les propositions doivent être mentionnés dans la requête.

Article 20 Forme de convocation, inscription à l'ordre du jour

[1] La convocation à une assemblée générale a lieu par publication de l'invitation dans les organes de publication de la SICAV immobilière au plus tard 20 jours civils avant la date du jour de l'assemblée. Sont mentionnés dans la convocation i) la date, l'heure, la forme et le lieu de l'assemblée générale, ii) les objets portés à l'ordre du jour, iii) les propositions du conseil d'administration avec une motivation succincte pour les compartiments cotés, iv) le cas échéant, les propositions des actionnaires avec une motivation succincte et v) le cas échéant, le nom et l'adresse du représentant indépendant. Les actionnaires peuvent de surcroît être informés directement par écrit.

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

[3] Aucune décision ne peut être prise sur des objets qui n'ont pas été dûment portés à l'ordre du jour, sauf sur les propositions de convocation d'une assemblée générale extraordinaire, d'institution d'un examen spécial ou de désignation d'un organe de révision.

[4] Le conseil d'administration veille à ce que les objets portés à l'ordre du jour respectent l'unité de la matière et fournit à l'assemblée générale tous les renseignements nécessaires à la prise de décision. Le conseil d'administration peut faire une présentation succincte des objets portés à l'ordre du jour dans la convocation pour autant qu'il mette des informations plus détaillées à la disposition des actionnaires par une autre voie.

[5] 20 jours civils au plus tard avant l'assemblée générale ordinaire, le rapport annuel et le rapport de l'organe de révision sont disponibles pour consultation au siège de la SICAV immobilière pour consultation par les actionnaires. Ce point doit être mentionné dans la convocation à l'assemblée générale. Si les documents ne sont pas accessibles électroniquement, tout actionnaire peut demander que ces documents lui soient envoyés en temps utile.

[6] Si le rapport de gestion dans la forme approuvée par l'assemblée générale et les rapports de révision ne sont pas accessibles électroniquement, tout actionnaire peut, pendant une année à compter de l'assemblée générale, demander que ces documents lui soient envoyés en temps utile.

Article 21 Présidence, bureau, procès-verbal

[1] L'assemblée est conduite par le président du conseil d'administration, en cas d'empêchement par le vice-président ou un autre membre du conseil d'administration.

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

[3] Le procès-verbal doit être signé par le président et par le rédacteur du procès-verbal.

[4] Le procès-verbal mentionne: (i) la date, l'heure de début et de fin, ainsi que la forme et le lieu de l'assemblée générale, (ii) le nombre, l'espèce, la valeur nominale et la catégorie des actions représentées, en précisant celles qui sont représentées par le représentant indépendant, celles qui sont représentées par un membre d'un organe de la société et celles qui sont représentées par le représentant dépositaire, (iii) les décisions et le résultat des élections, (iv) les demandes de renseignement formulées lors de l'assemblée générale et les réponses données, (v) les déclarations dont les actionnaires demandent l'inscription et (vi) les problèmes techniques significatifs survenus durant l'assemblée générale.

[5] Tout actionnaire peut exiger que le procès-verbal soit mis à sa disposition dans les 30 jours qui suivent l'assemblée générale.

[6] Pour les compartiments cotés, les décisions et le résultat des élections, avec indication de la répartition exacte des voix, sont rendus accessibles par voie électronique dans les 15 jours qui suivent l'assemblée générale.

Article 22 Droit de participation

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

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

[3] Un actionnaire ayant droit de vote peut se faire représenter à l'assemblée générale par un autre actionnaire ayant le même droit ou par un tiers. Pour les compartiments cotés, la représentation par un membre d'un organe de la société et la représentation par un dépositaire sont interdites. La SICAV immobilière précise dans la convocation les exigences de preuve du pouvoir de représentation.

[4] Pour les compartiments cotés, l'assemblée générale élit un représentant indépendant. Lorsque l'assemblée générale n'a pas désigné de représentant indépendant, le conseil d'administration en désigne un en vue de l'assemblée générale suivante.

[5] Le président de l'assemblée générale décide de l'admissibilité d'une représentation.

Article 23 Droits de vote

[1] Chaque action donne droit à une voix.

[2] Les actionnaires investisseurs ont le droit de vote pour

a) le compartiment dont ils détiennent une participation ;

b) la SICAV immobilière lorsque la décision concerne celle-ci dans son ensemble.

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

[4] Lorsque la part de voix revenant à un compartiment diverge nettement de la portion de fortune attribuable à ce compartiment, les actionnaires peuvent décider à l'assemblée générale, conformément à l'al. 2 let. b de la division ou du regroupement des actions d'une catégorie d'actions. Cette décision est soumise à l'approbation de l'autorité de surveillance.

Article 24 Prise de décision, élections, lieu de réunion, recours aux médias électroniques

[1] L'assemblée générale prend ses décisions et procède aux élections toujours à la majorité absolue des voix attribuées aux actions représentées, à moins que la loi ou les statuts n'en disposent autrement. En cas d'égalité des voix, le président dispose d'une voix prépondérante.

[2] Si une élection n'aboutit pas au premier tour, un second tour à la majorité relative est effectué.

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

[4] Le conseil d'administration décide du lieu où se tient l'assemblée générale. La détermination du lieu de réunion ne doit, pour aucun actionnaire, compliquer l'exercice de ses droits liés à l'assemblée générale de manière non fondée. L'assemblée générale peut se tenir simultanément en plusieurs lieux si les interventions sont retransmises en direct par des moyens audiovisuels sur tous les sites de réunion. Le conseil d'administration peut autoriser les actionnaires qui ne sont pas présents au lieu où se tient l'assemblée générale à exercer leurs droits par voie électronique.

[5] Le conseil d'administration règle le recours aux médias électroniques. En cas de recours aux médias électroniques, le conseil d'administration s'assure que l'identité des participants est établie, les interventions à l'assemblée générale sont retransmises en direct, tout participant peut faire des propositions et prendre part aux débats et le résultat du vote ne peut pas être falsifié. Si l'assemblée générale ne se déroule pas conformément aux prescriptions en raison de problèmes techniques, elle doit être convoquée à nouveau. Les décisions que l'assemblée générale a prises avant que les problèmes techniques ne surviennent restent valables.

Article 25 Dissolution de la SICAV ou d'un compartiment, assemblée des actionnaires entrepreneurs, décisions par voie circulaire

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

[2] Concernant l'assemblée des actionnaires entrepreneurs, s'étendant éventuellement aux actionnaires investisseurs, les dispositions concernant l'assemblée générale s'appliquent par analogie. Demeure réservée la convocation d'une assemblée universelle qui peut être tenue sans respecter les règles de forme ci-dessus.

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

B. Conseil d'administration

Article 26 Haute direction, compétences

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

[2] Le conseil d'administration et ses éventuels mandataires veillent aux intérêts de l'ensemble des actionnaires.

[3] Le conseil d'administration a les attributions intransmissibles et inaliénables suivantes :

a) exercer la haute direction de la SICAV immobilière et établir les instructions nécessaires ;

b) fixer l'organisation et établir le règlement d'organisation ;

c) fixer les principes de la comptabilité et du contrôle financier ainsi que du plan financier ;

d) nommer et révoquer en fonction du règlement d'organisation d'éventuels membres du conseil d'administration et de tiers chargés de la gestion et de la représentation et de règlementer le droit de signature ;

e) exercer la haute surveillance sur les personnes chargées de la conduite de la gestion pour s'assurer notamment qu'elles observent la loi, les statuts, les règlements et les instructions données ;

f) établir le rapport annuel, préparer l'assemblée générale et exécuter ses décisions ;

g) publier les prospectus et les rapports annuels et semestriels ;

h) informer l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) en cas de surendettement;

i) fixer, modifier et mettre en œuvre les principes de la politique de placement ainsi que l'établissement du règlement de placement, dans la mesure où ceci n'est pas réservé à l'assemblée générale selon l'art. 18 al. 1 let. g ;

j) désigner la banque dépositaire et décider d'un éventuel changement de banque dépositaire ;

k) décider la délégation de l'administration de la SICAV à une direction de fonds respectivement la délégation des décisions d'investissement à une direction de fonds ou à un gestionnaire de fortune collective soumis à une surveillance reconnue, ainsi que la délégation d'autres tâches partielles à une direction de fonds ou à des tiers qualifiés, sous réserve de l'autorisation de la FINMA ;

l) instruire, surveiller et contrôler les mandataires ;

m) garantir la création, l'implémentation et le maintien d'un système de contrôle interne (SCI) efficace ;

n) déterminer la stratégie et la politique des affaires ;

o) déterminer les directives concernant l'utilisation de dérivés, le prêt de valeurs mobilières et les opérations de pension ;

p) nommer, révoquer la société d'audit selon la LPCC et traiter ses rapports ;

q) décider l'acquisition et la cession d'éléments de fortune immobilières indispensables à l'exercice direct des activités de la SICAV ;

r) nommer les experts chargés des estimations d'entente avec la direction de fonds ;

s) décider des principes relatifs l'évaluation des placements ;

t) décider la création de nouveaux compartiments investisseurs et de nouvelles classes d'actions.

[4] Le conseil d'administration peut déléguer tout ou partie des tâches suivantes en se fondant sur le règlement d'organisation ainsi que dans le cadre des dispositions déterminantes de la législation sur les placements collectifs :

a) l'élaboration de prospectus et de la feuille d'information de base ou tout autre document équivalent en vigueur (respectivement informations clés pour les investisseurs) ;

b) l'établissement du règlement de placement ;

c) la création de nouveaux compartiments ainsi que de nouvelles classes d'actions ;

d) l'administration (y compris notamment la gestion des risques, la compliance, le calcul de la valeur nette d'inventaire, la détermination des prix d'émission et de rachat, l'établissement de la comptabilité, l'exploitation du système informatique ainsi que toute autre tâche administratives ou logistiques de la SICAV, respectivement de ses compartiments, p.ex. les décomptes fiscaux ou le remboursement d'impôts prélevés à la source) ;

e) les décisions d'investissement ;

f) l'exécution des décisions de la SICAV immobilière concernant l'émission et le rachat des actions ;

g) les conseils juridiques et fiscaux ;

h) la distribution des actions investisseurs, y compris la conclusion de contrats de distribution ;

i) la mise en œuvre des décisions concernant l'évaluation des placements ;

j) l'établissement de l'ensemble des publications telles que prospectus et la feuille d'information de base ou tout autre document équivalent en vigueur, rapports annuels et semestriels et autres publications destinées aux investisseurs ;

k) l'établissement des comptes ;

l) le respect des obligations d'annonce ;

m) la mise en œuvre du système de contrôle interne (SCI).

[5] Le conseil d'administration est compétent pour toutes les affaires qui ne sont pas délégués ou réservés à l'assemblée générale ou à d'autres organes de la société, et est habilité à prendre des décisions concernant ces affaires.

Article 27 Élection et durée du mandat

[1] Le conseil d'administration est composé de trois membres au moins et de sept membres au maximum, dont un représentant au minimum de l'actionnaire entrepreneur.

[2] Les membres sont élus par l'assemblée générale. La durée de mandat est d'une année.

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

[4] Les membres du conseil d'administration sont rééligibles en tout temps.

[5] Le conseil d'administration se constitue lui-même. Il désigne son président, le vice-président le cas échéant et le secrétaire, ce dernier ne devant pas nécessairement être membre du conseil d'administration.

Article 28 Délégation, comité et administration

[1] Le conseil d'administration doit déléguer l'administration à une direction de fonds (gestion externe), sous réserve des tâches inaliénables selon l'art. 26 al. 3. Le conseil d'administration peut d'autre part, pour autant que cela soit admissible, déléguer d'autres tâches tout ou en partie à des membres, à une direction ou à des tiers qui ne doivent pas nécessairement être actionnaires, pour autant que cela soit dans l'intérêt d'une gestion adéquate.

[2] La direction de fonds peut déléguer la gestion du portefeuille à un gestionnaire de fortune collective qui est soumis à une surveillance reconnue.

[3] La direction de fonds peut déléguer la distribution des actions des investisseurs à un distributeur nécessitant ou non une autorisation, ou exonéré d'autorisation.

Article 29 Convocation

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

Article 30 Quorum, prise de décision, protocole, lieu de réunion, recours aux médias électroniques, prise de décision par écrit

[1] Le règlement de séance, le quorum (présence) et la prise de décision du conseil d'administration sont fixés dans le règlement d'organisation.

[2] En cas d'égalité des voix, le président tranche en supplément à sa voix ordinaire.

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

[4] Le conseil d'administration fixe le montant de l'indemnisation de ses membres.

[5] Le conseil d'administration peut prendre ses décisions (i) dans le cadre d'une séance avec un lieu de réunion, auquel cas il peut prévoir que les membres qui ne sont pas présents au lieu de réunion peuvent participer par des moyens électroniques, (ii) sous une forme électronique sans lieu de réunion par analogie avec les art. 701c à 701e CO, (iii) par écrit sur papier ou sous forme électronique, à moins qu'une discussion ne soit requise par l'un des membres du conseil d'administration. En cas de décision par voie électronique, aucune signature n'est nécessaire; les décisions écrites divergentes du conseil d'administration sont réservées.

[6] Le conseil d'administration règle le recours aux médias électroniques. Il s'assure que l'identité des participants est établie, les interventions sont retransmises en direct, tout participant peut faire des propositions et prendre part aux débats et le résultat du vote ne peut pas être falsifié.

[7] Si la séance ne se déroule pas conformément aux prescriptions en raison de problèmes techniques, elle doit être convoquée à nouveau. Les décisions que le conseil d'administration a prises avant que les problèmes techniques ne surviennent restent valables.

Article 31 Utilisation du résultat

[1] Le revenu net de la SICAV respectivement des compartiments est ajouté annuellement à la fortune de la SICAV respectivement du compartiment correspondant pour réinvestissement ou distribué annuellement par classe d'actions aux actionnaires, au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice comptable, en francs suisses. D'éventuelles distributions sur le compartiment entrepreneurs et leur hauteur sont décidées annuellement.

[2] Par ailleurs, la SICAV immobilière peut effectuer des distributions intermédiaires à partir du produit des placements.

[3] Les gains en capital réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués par la SICAV immobilière ou être retenus pour être réinvestis.

[4] Le règlement de placement précise les détails, à savoir l'ampleur de la distribution des bénéfices nets et celle du report à nouveau admissible.

C. Organe de révision

Article 32 Nomination, compétences

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

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

[2] L'organe de révision exécute ses obligations de vérification et de compte rendu suivant les prescriptions en vigueur du code des obligations et de la législation sur les placements collectifs.

IV. Exercice, rapport annuel et rapport semestriel

Article 33 Exercice

L'exercice comptable s'étend du 1er avril au 31 mars de l'année suivante.

Article 34 Unité de compte, rapport annuel et rapport semestriel

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

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

[3] Dans les deux mois après l'écoulement de la première moitié de l'exercice, le conseil d'administration établit un rapport semestriel conformément aux prescriptions légales.

V. Publications

Article 35 Publications

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

[2] En particulier les modifications des statuts, du règlement de placement, d'un changement du conseil d'administration et/ou de la banque dépositaire, de la fusion de compartiments ainsi que de la liquidation de la SICAV immobilière ou de compartiments en fonction des dispositions de la législation sur les placements collectifs seront publiés dans les organes de publication.
[3] La SICAV immobilière publie les prix de toutes les classes d'actions avec la mention “commissions non comprises“ lors de chaque émission et rachat d'actions dans l'organe ou les organes de publication de prix désignés dans le prospectus.

[4] Les statuts, le règlement de placement ainsi que le prospectus, la feuille d’information de base ou tout autre document équivalent en vigueur, les rapports annuels et semestriels respectifs peuvent être obtenus gratuitement auprès de la SICAV immobilière, de la banque dépositaire et de tous les distributeurs.

VI. Responsabilité

Article 36 Responsabilité

[1] Chaque compartiment n'est responsable que de ses propres engagements.

[2] Le compartiment entrepreneurs répond de tous les engagements de la SICAV immobilière ainsi que subsidiairement des engagements de tous les compartiments.

VII. Liquidation et restructuration

Article 37 Liquidation

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

[2] Les liquidateurs ont le pouvoir illimité de liquider l'ensemble de la fortune sociale de la SICAV immobilière.

[3] Les actionnaires investisseurs ont droit à une part proportionnelle du produit de la liquidation. Les actionnaires entrepreneurs sont colloqués au deuxième rang.

Article 38 Restructuration

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

VIII. Différends

Article 39 Différends

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

[2] Pour l'interprétation des statuts, la version en français fait foi.

IX. Entrée en vigueur

Article 40 Entrée en vigueur

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

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

Neuchâtel, le 14 juillet 2025.