TrustStone
Real Estate SICAV

SICAV IMMOBILIÈRE

Préambule
avec règlement de placement

Août 2026

Direction
Solutions & Funds SA
Promenade de Castellane 4
1110 Morges

Gestionnaire
Dominicé & Co.- Asset Management
Rue de la Confédération 5
1204 Genève

Banque dépositaire
Banque Cantonale Vaudoise
Place Saint-François 14
1001 Lausanne



TABLE DES MATIERES

1ère PARTIE : Préambule *4*

1. Informations concernant la SICAV immobilière et les compartiments **4**
1.1. Fondation de la SICAV immobilière et le compartiment en Suisse 4
1.2. Prescriptions fiscales applicables concernant la SICAV immobilière 4
1.3. Exercice comptable 5
1.4. Société d'audit 5
1.5. Actions et liquidation de SICAV immobilière 5
1.6. Cotation et négoce 5
1.7. Conditions d'émission et de rachat des actions et négoce 6
1.8. Affectation des résultats 6
1.9. Objectif et politique de placement de la SICAV immobilière 7
1.10. Valeur nette d'inventaire 10
1.11. Rémunération et frais accessoires 10
1.12. Consultation des rapports 12
1.13. Forme juridique et type de SICAV immobilière 13
1.14. Les risques essentiels 13
1.15. Gestion du risque de liquidité 13
1.16. Gestion du risque de durabilité 14

2. Informations concernant la SICAV immobilière **14**
2.1. Indications générales sur la SICAV immobilière 14
2.2. Gestion et administration 15
2.3. Capital souscrit et libéré 16
2.4. Délégation des décisions de placement et d'autres tâches partielles 16
2.5. Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier 17

3. Informations concernant la banque dépositaire **17**
3.1. Indications générales sur la banque dépositaire 17
3.2. Autres indications sur la banque dépositaire 17

4. Informations concernant les tiers **18**
4.1. Services de paiement 18
4.2. Distributeurs 18
4.3. Délégation d'autres tâches partielles 18
4.4. Experts chargés des estimations 18

5. Autres informations **19**
5.1. Remarques utiles 19
5.2. Publications de la SICAV immobilière 19
5.3. Assurances des immeubles 19
5.4. Restrictions de vente 19

6. Autres informations sur les placements **20**
6.1. Résultats passés 20
6.2. Profil de l'actionnaire classique 20

7. Dispositions détaillées **20**

2ème partie : Règlement de placement *21*

I. Bases *21*

II. Informations générales *22*

III. Directives régissant la politique de placement *26*

IV. Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat d'actions et experts chargés des estimations *31*

V. Rémunérations et frais accessoires *33*

VI. Reddition des comptes et contrôle *36*

VII. Utilisation du résultat 37

VIII. Publications de la société.....37

IX. Restructuration et dissolution 38

X. Modification du règlement de placement.....41

XI. Responsabilité.....41

XII. Droit applicable et for 41

1ERE PARTIE : PREAMBULE

Le présent préambule avec règlement de placement et statuts intégrés ou tout autre document équivalent en vigueur à la date de ce préambule, ainsi que le dernier rapport annuel ou semestriel (si publié après le dernier rapport annuel) constituent le fondement de toutes les souscriptions des actions de la SICAV immobilière.

Seules sont valables les informations figurant dans le préambule, y compris dans le règlement de placement et statuts intégrés ainsi que dans tout autre document équivalent en vigueur à la date de ce préambule.

1. Informations concernant la SICAV immobilière et les compartiments

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

TrustStone real estate SICAV, sise à Morges, est un placement collectif de capitaux créé sous la forme d'une société d'investissement à capital variable (SICAV) à gestion externe de droit suisse relevant du type "Fonds immobilier" (la "SICAV immobilière") au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (« LPCC ») du 23 juin 2006. Fondée le 10 septembre 2019 et inscrite à l'office du registre de commerce du canton de Vaud sous le numéro IDE CHE-199.614.996, la SICAV immobilière se subdivise en compartiments, à savoir les compartiments suivants :

- TrustStone real estate SICAV - Compartiment entrepreneurs
- TrustStone real estate SICAV - Swiss Real Estate 1

1.2. Prescriptions fiscales applicables concernant la SICAV immobilière

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

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

Les distributions de revenus du compartiment aux actionnaires domiciliés en Suisse sont soumises à l'impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35%. Les revenus et gains en capital provenant de la détention directe de biens immobiliers et les gains en capital provenant de la vente de participations et d'autres actifs, distribués au moyen d'un coupon séparé, ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.

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

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

Par ailleurs, tant les revenus que les gains en capital, qu'ils soient distribués ou thésaurisés, peuvent être partiellement ou intégralement soumis à un impôt dit de l'agent payeur, en fonction de la personne détenant directement ou indirectement les actions.

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

L'imposition et les autres conséquences fiscales pour l'actionnaire en cas de détention, d'achat ou de vente d'actions sont régies par les lois fiscales du pays de domicile de l'actionnaire.

Les conséquences fiscales pour un investisseur peuvent donc varier d'un pays à l'autre. Les actionnaires potentiels sont par conséquent tenus de s'informer auprès de leur conseiller fiscal ou des fiduciaires sur les conséquences fiscales qui les concernent. La SICAV immobilière ne peut en aucun cas être tenue pour responsable des conséquences fiscales individuelles sur l'actionnaire liées à l'achat, la vente ou la conservation d'actions des compartiments de la SICAV immobilière.

La SICAV immobilière est qualifiée Passive NFE, 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.

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

1.3. Exercice comptable

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

1.4. Société d'audit

La société d'audit est PricewaterhouseCoopers SA, avenue Giuseppe-Motta 50, 1202 Genève. Elle assume la fonction de société d'audit d'ordre prudentiel et financier.

1.5. Actions et liquidation de SICAV immobilière

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.

En vertu de l'art. 5 al.1 des statuts, la SICAV immobilière peut créer, supprimer ou regrouper des classes d'actions.

Les compartiments ne se subdivisent pas en classes d'actions.

La SICAV immobilière, respectivement les compartiments, peuvent être mis en liquidation ou dissout par décision des actionnaires du compartiment Entrepreneurs représentant au moins les deux tiers des actions du compartiment Entrepreneurs émises.

1.6. Cotation et négoce

Dans le respect de la réglementation applicable (en particulier de la Loi fédérale sur le placement collectifs de capitaux et la réglementation boursière), la SICAV immobilière assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières le négoce régulier hors bourse de ses actions.

La SICAV immobilière a confié cette activité à l'intermédiaire de Swiss Finance & Property AG, Seefeldstrasse 275, CH-8008 Zurich sans toutefois lui accorder une exclusivité. La SICAV immobilière est libre de conclure d'autres conventions avec d'autres banques ou maisons de titres.

Les modalités relatives à cette activité sont réglées dans une convention spécifique entre la SICAV immobilière et Swiss Finance & Property AG dans le respect des dispositions légales applicables. Swiss Finance & Property AG agit en tant que courtier pour exécuter d'éventuels achats et/ou ventes des actions

du Compartiment des investisseurs. Dans ce cadre, Swiss Finance & Property AG met à disposition un point de contact pour les investisseurs et tient un inventaire des ordres qui lui sont transmis.

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

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

Les actionnaires peuvent demander le rachat de leurs actions et leur remboursement en espèces pour la fin d'un exercice comptable moyennant un préavis de 12 mois. La SICAV immobilière peut à certaines conditions rembourser de manière anticipée les actions ayant fait l'objet d'une demande de rachat durant l'exercice annuel (voir § 17 ch. 2 du règlement de placement). 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 de trois mois suite à la clôture de l'exercice comptable.

La valeur nette d'inventaire du compartiment est déterminée par la valeur vénale à la clôture de l'exercice comptable et ainsi lors de chaque émission d'actions.

Le prix d'émission est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée pour les besoins de l'émission, majorée des frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, honoraires, courtages conformes au marché, taxes, etc.) incombant en moyenne aux compartiments respectifs en raison du placement du montant versé et majorée de la commission d'émission. Le montant des frais accessoires et de la commission d'émission figure sous ch. 1.11 du préambule ci-après.

Le prix de rachat est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée en vue du rachat, moins les frais accessoires incombant au compartiment en moyenne aux compartiments respectifs en raison de la vente des placements correspondant à la part dénoncée, déduction faite de la commission de rachat. Le montant des frais accessoires et de la commission de rachat figure sous ch. 1.11 du préambule ci-après.

Les prix d'émission et de rachat sont arrondis à CHF 0.01.

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

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

La SICAV immobilière est autorisée à demander à un actionnaire qui ne satisfait plus aux conditions nécessaires pour détenir une classe d'actions soit de rendre ses actions sous 30 jours civils conformément au ch. 5.4 du préambule, soit de les transmettre à une personne qui répond aux exigences mentionnées, soit de les échanger contre des actions d'une autre classe, pour laquelle il remplit les critères requis. Si l'actionnaire ne donne pas suite à cette demande, la SICAV immobilière peut procéder soit à l'échange forcé contre des actions d'une autre classe du compartiment, soit, si cela est impossible, au rachat forcé des actions concernées.

1.8. Affectation des résultats

S'agissant du compartiment investisseurs, la distribution des produits se fait dans les 4 mois suivant la clôture de l'exercice comptable, en Francs suisses.

1.9. Objectif et politique de placement de la SICAV immobilière

1.9.1 Objectif de placement

L'objectif de placement du compartiment investisseurs consiste principalement à maintenir à long terme la substance des investissements et la distribution appropriée de leurs revenus, par la création d'un parc de valeurs patrimoniales immobilières stables, géré de manière dynamique.

Afin d'atteindre son objectif, le compartiment investisseurs investit dans un portefeuille diversifié d'immeubles résidentiels, mixtes et commerciaux sur le territoire entier de la Suisse et peut mettre en place des projets de constructions. La stratégie de la SICAV immobilière consiste à développer un portefeuille immobilier équilibré et diversifié en combinant la stabilité des revenus résidentiels avec le potentiel de croissance plus élevé du secteur commercial.

Les objectifs de performance et de rémunération mentionnés ci-dessus ne sont garantis ni par la SICAV immobilière, ni par la banque dépositaire.

1.9.2 Politique de placement

- TrustStone real estate SICAV - Swiss Real Estate 1

Le compartiment investit principalement dans des valeurs immobilières en Suisse. La SICAV détient des immeubles, en propriété directe et, à titre accessoire, indirecte.

La SICAV immobilière investit le compartiment dans toute la Suisse. Sont autorisés en tant que placements de ce compartiment:

a) dans des immeubles et leurs accessoires.
   Par immeubles, on entend :
   - Les maisons d'habitation dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation ;
   - Les immeubles à caractère commercial exclusif ou prépondérant ; la partie de l'immeuble servant à des fins commerciales est réputée prépondérante lorsque son rendement correspond au moins à 60% de celui de l'immeuble (immeuble à caractère commercial) ;
   - Les constructions à usage mixte, autrement dit servant aussi bien d'habitation qu'à des fins commerciales ; il y a usage mixte lorsque le rendement de la partie commerciale dépasse 20% mais est inférieur à 60% de celui de l'immeuble ;
   - Les propriétés par étage ;
   - Les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction ; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles, et disposer d'un permis de construire juridiquement valable. Le début de l'exécution des travaux de construction doit être possible avant l'échéance de la durée de validité du permis de construire en question ;
   - Les immeubles en droit de superficie (y compris bâtiments et servitudes).

   La copropriété d'immeubles est autorisée pour autant que la SICAV soit en mesure d'exercer une influence dominante.

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

c) dans des parts d'autres fonds immobiliers (y compris les Real Estate Investment Trusts) ainsi que de sociétés ou de certificats d'investissement immobilier, négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public ;

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

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

Durabilité

La SICAV immobilière applique une politique de placement basée sur **l'approche d'Intégration** de facteurs durables. La mise en œuvre de cette approche consiste en une prise en compte systématique des risques et des opportunités durables dans les décisions de placement et dans la gestion des immeubles durant tout leur cycle de vie. Concrètement, la priorité en matière de durabilité est d'optimiser les actifs existants selon les possibilités propres à chaque bien immobilier.

La SICAV ne se définit toutefois pas comme un placement collectif durable, n'est pas géré de manière durable et n'est pas considéré comme une fortune collective se référant à la durabilité.

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

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

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

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

Dans les projets de construction, des mesures sont prises en identifiant des possibilités d'optimisation grâce à la saisie et à l'analyse de la consommation énergétique, d'autres mesures d'optimisation sont prises en coopération avec les gérances immobilières compétentes. Les choix des matériaux de construction sont aussi effectués en fonction de l'énergie grise emmagasinée dans ceux-ci, en plus de leurs performances techniques et de leurs coûts.

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

- Audit énergétique : un prestataire externe indépendant fournit, par immeuble et de manière agrégée pour l'ensemble du portefeuille, un rapport incluant une analyse des données ainsi que des recommandations d'amélioration. Les données quantifiables réelles sont notamment les suivantes :
    - Mix énergétique
    - Consommation d'énergie
    - Intensité énergétique
    - Émissions de gaz à effet de serre
    - Intensité des émissions de gaz à effet de serre
    - Indice de dépense de chaleur (IDC) (MJ/m2)

- Consommation d'eau (m3/m2).

- Fiches immeubles : Des fiches par immeuble sont fournies par un prestataire externe indépendant. Elles donnent les informations relatives aux qualités énergétiques et potentiels d'amélioration, indice de dépense de chaleur, de consommation d'eau etc.

- Suivi des mesures : chaque année, le gestionnaire fait le suivi de toutes les mesures fixées dans la politique de durabilité du fonds grâce aux données collectées.

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

Les indicateurs clés sont les suivants :
- Surface locative (m2)
- Emission (kg CO2 EQ)
- Consommation d'eau (m3)
- Sources d'énergie pour la chaleur dans le fonds
- Consommation d'énergie : électricité, chaleur (MWh)
- Surface de référence énergétique (m2)
- Intensité énergétique (kWh/m2)
- Intensité des émissions (kg CO2 EQ/m2)

Le gestionnaire a fixé les mesures de durabilité suivantes (la « grille des mesures ») pour la SICAV immobilière :

Émissions de gaz à effet de serre (kg d'éq. CO2/m2 de SRE*/an)	-35% d'ici 2030 (par rapport à 2022)**
Indice de dépense de chaleur (MJ/m2)	-16.6% d'ici à 2030 (par rapport à 2022)
Données sur le taux de couverture	100% d'ici 2030**

* SRE = Surface de référence énergétique
** Pour les transactions à court terme, cela peut aboutir à des baisses de jusqu'à 5%.

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

Des indicateurs clés liés à la durabilité du portefeuille sont calculés une fois par an par le gestionnaire. Ils servent à contrôler la progression vers les mesures fixées dans la politique de durabilité. Ces indicateurs clés sont revus par la direction de fonds puis sont publiés dans le rapport annuel au même titre que les aspects financiers. Le reporting sur les aspects de durabilité sera complété et adapté selon les recommandations de l'AMAS.

Le suivi des mesures, des évolutions des différentes données quantifiables et de la stratégie sont publiés une fois par année dans le rapport Durabilité et/ou dans le rapport annuel de la SICAV immobilière édité par le gestionnaire. Les documents sont disponibles sur le site internet www.dominice.com.

1.9.3 Utilisation de dérivés

La SICAV immobilière est autorisée à effectuer des opérations sur dérivés exclusivement à des fins de couverture des risques de taux d'intérêt, de change, de crédit et de marché. Elle fait appel à des dérivés en vue d'une gestion efficiente de la fortune du compartiment. L'engagement de dérivés ne saurait toutefois, même dans des conditions exceptionnelles du marché, aboutir à une déviation des objectifs de

placement ou à une modification du caractère de placement du compartiment. La SICAV immobilière ne peut effectuer des opérations sur dérivés que pour assurer la couverture des risques de marché, de taux d'intérêt et de change.

Les opérations sur dérivés de crédit ne sont pas autorisées.

Seules peuvent être utilisées des formes de base de dérivés, c'est-à-dire des options call et put, swaps et contrats à terme (futures ou forwards), telles que décrites plus en détail dans le 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 dérivés peuvent être négociés à une bourse ou sur un autre marché réglementé, ouvert au public, ou être conclus OTC (over-the-counter). Les dérivés sont sujets au risque de contrepartie, outre le risque de marché ; en d'autres termes, il y a 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.

Étant donné les risques inhérents à l'utilisation de produits dérives, il n'est pas exclu que certains investissements subissent une perte partielle ou totale.

1.9.4 Prêts de valeurs mobilières

La SICAV Immobilière ne procède pas à des opérations de prêts de valeurs mobilières.

1.9.5 Opérations de mise ou de prise en pension

La SICAV Immobilière n'effectue aucune opération de mise ou de prise en pension.

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 résulte de la quote-part de la valeur vénale du compartiment, dont sont soustraits les éventuels engagements du compartiment attribuables à cette classe, ainsi que les impôts susceptibles d'être perçus en cas de liquidation éventuelle du compartiment (impôts immobiliers et, le cas échéant, droits de mutation), divisée par le nombre d'actions en circulation de la classe considérée. Le résultat est arrondi à 0.01.

1.11. Rémunération et frais accessoires

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

Commission de gestion de la SICAV immobilière versée trimestriellement	1.10% max. de la VNI / an

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

Commission de la banque dépositaire versée trimestriellement	0.05% max. de la VNI / an

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

Pour le versement du produit annuel aux actionnaires, la banque dépositaire impute au compartiment une commission de maximum 0.25% du montant brut distribué.

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

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

1.11.2 Total Expense Ratio

Le ratio des coûts totaux imputés sur une base continue à la fortune du compartiment (Total Expense Ratio, TER REF) s'élevait en
2022 : 0.82%
2023 : 0.85%
2024 : 0.85%
2025 : 0.68%
2026 : 0.70%

1.11.3 Paiement de rétrocessions et octroi de rabais

La SICAV immobilière et ses mandataires ne versent aucune rétrocession à des tiers pour rémunérer l'activité de distribution des actions de la SICAV immobilière en Suisse ou à partir de la Suisse. Des rétrocessions peuvent être payées sur la commission de gestion de la SICAV.

Cette indemnité permet notamment de rémunérer les prestations suivantes :
− la distribution et/ou placement d'actions de la SICAV immobilière ;
− la recherche d'investisseurs dans le cadre de l'émission de nouvelles actions ;
− la recherche d'acquéreurs dans le cadre du processus d'achat et de vente des actions de la SICAV immobilière ;
− la gestion des relations avec les investisseurs ;
− les réponses aux demandes spécifiques d'investisseurs ;
− la remise aux investisseurs intéressés des documents légaux de la SICAV immobilière ;
− le traitement des requêtes d'investisseurs relatives à la SICAV immobilière ou au Distributeur ;
− la distribution de documents de marketing et juridiques ;
− l'organisation de conférences et de présentations ou autres événements en lien avec la SICAV immobilière ;
− la transmission ou la mise à disposition d'accès à des publications prescrites par la loi et autres publications ;
− l'identification et l'accomplissement des devoirs de diligence applicables dans des domaines de la lutte contre le blanchiment d'argent, de la clarification des besoins des investisseurs et des restrictions applicables à la distribution de placements collectifs ;
− la formation des conseillers à la clientèle dans le domaine des placements collectifs de capitaux ;
− la nomination et surveillance de sous-distributeurs.

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

Les bénéficiaires des rétrocessions garantissent une publication transparente et informent les investisseurs spontanément et gratuitement du montant des rémunérations qu'ils pourraient recevoir pour la distribution. Ils communiquent sur demande les montants effectivement perçus pour l'activité de distribution des placements collectifs de capitaux aux investisseurs.

La SICAV immobilière, la Direction 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 la 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 Direction de fonds, 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, la Direction et leurs mandataires pourront être :
− le volume souscrit par l'investisseur ou le volume total détenu par lui dans la SICAV immobilière, ou − 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.

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

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

Commission d'émission	3.00% max. de la VNI des parts nouvellement émises
Commission de rachat	5.00% max. de la VNI des parts nouvellement rachetées

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

Supplément à la valeur d'inventaire	au maximum 3.00%
Déduction de la valeur d'inventaire	au maximum 3.00%

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

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

1.11.6 Placements dans des placements collectifs de capitaux liés

Lors d'investissements dans des placements collectifs de capitaux qui sont directement ou indirectement gérés par la SICAV immobilière elle-même ou qui sont gérés par une SICAV immobilière à laquelle la société est liée dans le cadre d'une communauté de gestion, d'une communauté de contrôle ou par une importante participation directe ou indirecte, il n'est perçu aucune commission d'émission ou de rachat.

1.12. Consultation des rapports

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

1.13. Forme juridique et type de SICAV immobilière

La SICAV immobilière est un placement collectif de capitaux créé sous la forme d'une société d'investissement à capital variable (SICAV) à gestion externe de droit suisse relevant du type « Fonds immobilier » (« SICAV immobilière ») au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (« LPCC ») du 23 juin 2006.

1.14. Les risques essentiels

Les risques essentiels du compartiment « Swiss Real Estate 1 » résident dans :

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

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

Dès lors, la valeur des Actions est susceptible d'évoluer tant à la hausse qu'à la baisse. L'investisseur peut le cas échéant retirer moins que ce qu'il a engagé financièrement.

1.15. Gestion du risque de liquidité

La SICAV immobilière garantit que la liquidité du fonds soit adaptée aux placements, à la politique de placement, à la répartition des risques, au cercle des investisseurs et à la fréquence de rachat des parts (gestion du risque de liquidité). La SICAV immobilière surveille en permanence la liquidité de chaque portefeuille et veille à ce qu'elle soit régulièrement évaluée, en tenant compte d'autres risques significatifs, afin de détecter les risques de liquidité de manière précoce et de pouvoir y répondre de manière appropriée et en temps utile. La direction de fonds a identifié en particulier les risques suivants et prévu les mesures appropriées suivantes :

Les placements immobiliers indirects à travers des fonds immobiliers permettent d'investir dans le marché de l'immobilier. Les transactions d'achat ou de vente de biens immobiliers peuvent prendre beaucoup de temps, généralement plusieurs mois. Néanmoins, l'investisseur assume toujours un certain risque de liquidité, car la négociabilité du placement immobilier indirect acquis (les parts de la SICAV) est réduite. Le risque de liquidité implique pour la SICAV immobilière de ne pas pouvoir faire face à ses engagements. Notamment, ses engagements dans le cadre des projets de construction et/ou rénovation ou des demandes de rachat des parts du fonds provenant des investisseurs.
Les différents moyens à la disposition de la SICAV immobilière et de son gestionnaire sont principalement les suivants :
1) la dette jusqu'à concurrence de la moitié de la valeur vénale des immeubles ;
2) les liquidités générées dans la gestion courante ;
3) la vente des immeubles ;
4) l'augmentation de capital ;
5) enfin, la suspension des rachats.

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

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

1.16. Gestion du risque de durabilité

L'observation des exigences de la politique de durabilité fait l'objet de vérifications régulières dans le cadre de la gestion des risques tant au niveau de la direction de fonds que du gestionnaire de la SICAV immobilière. Il n'existe actuellement pas de définition standardisée de la durabilité en Suisse (« taxonomie verte »). Les critères de durabilité présentent le risque de ne pas être conformes à une éventuelle future taxonomie verte. Le gestionnaire gère les risques liés à la durabilité, en particulier les risques de transition climatique et les risques induits par la politique de durabilité. Le changement climatique et ses conséquences dissimulent de potentiels risques financiers. Les risques financiers liés au climat peuvent être répartis en trois catégories :

- **Risques de transition climatique :** ils sont gérés par le biais d'une stratégie visant à améliorer la durabilité du portefeuille d'actifs existants ou à investir dans des projets de construction ou dans des immeubles neufs répondant aux dernières normes en termes de durabilité. Pour ce faire, le gestionnaire met en œuvre une politique intégrant des aspects de durabilité tant dans le processus d'acquisition des immeubles que dans la gestion des immeubles existants. Il agit par le biais d'actions d'optimisation et de rénovation, sur la base des indicateurs de performance qui sont listés ci-dessus.
- **Risques induits par la politique de durabilité :** les données nécessaires pour évaluer les mesures ou expertiser les immeubles sont principalement collectées auprès de sociétés prestataires tierces. Les risques induits par ce processus sont donc, essentiellement, le risque de dépendance face à la société tierce, le risque résultant de l'arrêt de la collaboration avec la société tierce, le risque d'erreur dans les données. Ces risques sont gérés dans le cadre des contrats signés avec les sociétés tierces. De plus, tout changement de règlement de placement, comme des lois en matière d'environnement, peut avoir un impact important sur les opérations, les coûts et la rentabilité de la SICAV immobilière.
- **Gestion des risques physiques :** les risques physiques, par exemple le risque sismique, le risque d'inondation, de présence de radon ou de substance nocives sur le terrain et le bâtiment (par exemple de l'amiante) sont gérés lors de l'acquisition et font l'objet, si nécessaire, de mesures appropriées telles que l'assurance des sinistres liés à des secousses sismiques ou le désamiantage.

2. Informations concernant la SICAV immobilière

2.1. Indications générales sur la SICAV immobilière

TrustStone real estate SICAV, sise à Morges, est un placement collectif de capitaux créé sous la forme d'une société d'investissement à capital variable (SICAV) à gestion externe de droit suisse relevant du type "Fonds immobilier" (la "SICAV immobilière") au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de

capitaux (« LPCC ») du 23 juin 2006. Fondée le 10 septembre 2019 et inscrite à l'office du registre de commerce du canton de Vaud sous le numéro IDE CHE-199.614.996. La SICAV immobilière se subdivise en différents compartiments, à savoir :

- TrustStone real estate SICAV - Compartiment entrepreneurs
- TrustStone real estate SICAV - Swiss Real Estate 1

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

2.2. Gestion et administration

2.2.1 Conseil d'administration

Le Conseil d'administration de la SICAV immobilière est le suivant :

- Monsieur Edouard Clerc — Président
- Monsieur Michel Dominicé — Vice-Président
- Monsieur Philip Hinsen — Membre

2.2.2 Délégation principale à la direction de fonds

L'administration de la SICAV immobilière est déléguée à Solutions & Funds SA, Morges en tant que direction de fonds (« Direction de fonds »). Depuis sa création en 2008 en tant que société anonyme, la direction de fonds est active dans la gestion de fonds de placement.

La direction de fonds gère en Suisse au 31 décembre 2025, 20 (vingt) placements collectifs de capitaux dont 7 SICAV immobilières à gestion externe. La somme totale de ces placements collectifs sous gestion s'élève, au 31 décembre 2025, à CHF 6'443 millions.

Sous réserve des tâches inaliénables du Conseil d'administration et de la compétence de l'assemblée générale de la SICAV immobilière, cette dernière a délégué son administration (y compris l'activité de distribution) de manière étendue à la direction de fonds, qui assume ainsi les tâches administratives générales nécessaires dans le cadre de la gestion de la SICAV immobilière et prescrites par la loi et l'ordonnance, à savoir la gestion des risques, le système de contrôle interne (SCI) et le compliance (art. 64 al. 3 OPCC).
De plus, dans le cadre de cette délégation, la SICAV immobilière a notamment délégué les autres tâches suivantes à la direction de fonds :

- le calcul de la valeur nette d'inventaire
- la détermination des prix d'émission et de rachat
- l'établissement de la comptabilité
- l'exploitation du système IT
- les autres tâches administratives et logistiques (décomptes fiscaux pour la SICAV immobilière et ses compartiments, remboursement des impôts à la source, etc.)
- les conseils juridiques et fiscaux dans la mesure requise par la SICAV immobilière (compartiments inclus).

Les décisions en matière de placement de la SICAV immobilière sont également déléguées à la direction de fonds (voir chiffres 2.4 et 4.3 ci-dessous).

Un contrat conclu entre la SICAV immobilière et la Direction de fonds régit l'exécution exacte des tâches déléguées. La Direction de fonds est notamment habilitée à sous-déléguer certaines de ces tâches à des tiers.

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. 32ss de la loi fédérale sur les établissements financiers du 15 juin 2018 (« LEFin »).

Le Conseil d'administration se compose actuellement de :

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

La direction de Solutions & Funds SA est composée de :

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

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

2.3. Capital souscrit et libéré

Le montant du capital-actions de la direction de fonds s'élevait à CHF 6,1 millions le 31 décembre 2025. Le capital social est divisé en actions nominatives et est entièrement libéré. Le capital-actions de Solutions & Funds SA est détenu par un groupe diversifié de professionnels suisses provenant des secteurs bancaire, financier, immobilier et de la gestion de fortune, tous déjà actifs à différents titres dans des fonds de droit suisse ou de fonds étrangers autorisés à la distribution en Suisse.

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

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

Les décisions de placement du fonds immobilier sont déléguées par la direction de fonds à Dominicé & Co.- Asset Management. Cette entreprise est une société de gestion de placements collectifs de capitaux soumise à ce titre en Suisse à la surveillance de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA. Dominicé & Co.- Asset Management dispose d'une longue expérience dans la gestion de fonds. Les modalités précises d'exécution du mandat sont réglées par un contrat de délégation de gestion entre Dominicé & Co.- Asset Management et Solutions & Funds SA.

Les autres tâches partielles suivantes sont déléguées:

- gestion technique (notamment planification, construction et rénovation) et administrative (notamment déclarations, contrôle du respect de la réglementation) des immeubles
- gestion locative (notamment appels et quittancement des loyers et charges, recouvrement des loyers et charges), technique (notamment entretien et travaux) et administrative (notamment gestion des baux, comptabilité et assurances) des immeubles sont entièrement déléguées à la direction de fonds.

Le gestionnaire gère ou fait gérer les immeubles du fonds (entretien technique, location, administration des immeubles et des baux etc.).

Les modalités d'exécution du mandat sont fixées dans des contrats séparés.

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

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

Pour les affaires courantes en cours, la SICAV immobilière est libre d'exercer elle-même les droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier ou de les déléguer à la banque dépositaire ou à des tiers, et de renoncer ou non à l'exercice de ces droits.

Sur tous les autres aspects susceptibles d'affecter durablement les intérêts des actionnaires, notamment dans le cadre de l'exercice de droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier revenant à la SICAV immobilière en tant qu'actionnaire ou créancière de la banque dépositaire ou d'autres personnes morales apparentées, la SICAV immobilière exerce elle-même le droit de vote ou donne des instructions explicites. Elle peut s'appuyer sur des informations qu'elle reçoit de la banque dépositaire, du gestionnaire de fortune, de la SICAV immobilière ou de conseillers ayant droit de vote et autres tiers ou qu'elle apprend par la presse.

3. Informations concernant la banque dépositaire

3.1. Indications générales sur la banque dépositaire

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

La BCV se trouve à la tête d'un groupe bancaire et financier. Ce groupe comprend une banque privée spécialisée dans la gestion de fortune, ainsi que trois sociétés de direction de fonds de placement. La Banque dispose d'une succursale à Guernesey (Banque Cantonale Vaudoise Guernsey Branch) qui exerce ses activités dans les domaines des produits structurés. Les fonds propres s'élèvent à 3'975 millions le 31.12.2025.

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 compartiment à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse et à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée qu'à un tiers ou à un dépositaire central soumis à surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à la surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. La garde par un tiers ou

un dépositaire central a pour effet que la SICAV immobilière n'est plus propriétaire exclusif des titres déposés, mais seulement copropriétaire. Par ailleurs, si les dépositaires tiers ou centraux ne sont pas soumis à surveillance, ils ne peuvent pas satisfaire aux exigences organisationnelles imposées aux banques suisses.

La banque dépositaire répond du dommage causé par le mandataire, à moins qu'elle prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances.

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

Banque Cantonale Vaudoise

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

4. Informations concernant les tiers

4.1. Services de paiement

Les services de paiement sont assurés par la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne.

4.2. Distributeurs

L'établissement mandaté pour l'activité de distribution du compartiment, par délégation de la Direction de fonds est le suivant :

- Dominicé & Co.- Asset Management à Genève.

4.3. Délégation d'autres tâches partielles

La liste des régies figurera dans les rapports annuels de la SICAV immobilière.

La gérance comptable des immeubles est déléguée par le gestionnaire à :

- PRIVERA SA, Prilly
- Weck, Aeby & Cie SA, Fribourg

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

Les modalités d'exécution du mandat sont fixées dans des contrats séparés.

4.4. Experts chargés des estimations

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

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

- CBRE (Geneva) SA, à Genève, personnes responsables : M. Sönke Thiedemann, directeur senior, à Uetikon am See (ZH) et M. Adrien Dechamboux, directeur, à Genève (GE)
- Wüest Partner AG, à Zürich, personnes responsables : M. Vincent Clapasson, associé, à Morges (VD) et M. Nico Müller, directeur, à Zug (ZG)

Les experts chargés des estimations disposent d'une longue expérience dans les prestations liées au secteur de l'immobilier, telles que les évaluations immobilières, les analyses complexes du marché immobilier, le benchmarking, le calcul d'indices immobiliers et de solutions informatiques globales dans le domaine hypothécaire ou de la gestion de portefeuille.

Les modalités précisant l'exécution du mandat font l'objet d'un contrat conclu entre TrustStone real estate SICAV et les experts chargés des estimations.

5. Autres informations

5.1. Remarques utiles

Numéro de valeur et ISIN :	48796160 et CH0487961606
Unité de compte :	CHF

5.2. Publications de la SICAV immobilière

D'autres informations sur la SICAV immobilières figurent dans le dernier rapport annuel. Les informations les plus récentes peuvent d'autre part être consultées sur Internet (www.dominice.com ou www.solutionsandfunds.com), ou auprès de la direction de fonds Solutions & Funds SA, Promenade de Castellane 4, CH-1110 Morges.

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

En cas de modification des statuts et du règlement de placement, un changement de la Direction de fonds, de la banque dépositaire ainsi que la liquidation de la SICAV immobilière, une publication est faite par cette dernière sur la plateforme électronique de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch) sous réserve d'une publication supplémentaire dans la feuille officielle suisse du commerce (FOSC) lorsque celle-ci est obligatoire selon le Code des obligations.

Les publications de prix ont lieu pour toutes les classes d'actions lors de chaque émission et rachat d'actions mais au moins une fois par mois, sur la plateforme électronique de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch) et sur www.solutionsandfunds.com.

5.3. Assurances des immeubles

Les immeubles qui sont la propriété de ce compartiment sont assurés en principe contre les risques incendie et dégâts des eaux, ainsi que contre les dommages relevant de la responsabilité civile. Les pertes de revenus locatifs occasionnées par des incendies et dégâts des eaux sont comprises dans cette couverture d'assurance. Les sinistres causés par les tremblements de terre et leurs conséquences sont assurés jusqu'à CHF 50'000'000.-.

5.4. Restrictions de vente

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

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

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

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

En particulier, la SICAV immobilière n'a pas déposé et ne déposera pas aux Etats-Unis, auprès de la Securities and Exchange Commission, une demande d'autorisation d'offre ou de vente au public de ses Actions aux termes du "Securities Act of 1933". La SICAV immobilière n'est pas et ne sera pas enregistrée aux termes du "Investment Company Act of 1940" tel que modifié. Le présent préambule ne peut pas être distribué et les Actions de la SICAV immobilière ne peuvent pas être offertes, vendues ou livrées (i) aux Etats-Unis d'Amérique ou dans l'un quelconque de ses territoires ou l'une quelconque de ses possessions ou régions soumises à sa juridiction, (ii) ou à des US Persons tels que définis dans le Securities Act of 1933.

6. Autres informations sur les placements

6.1. Résultats passés

Résultats passés du fonds de placement :

2022 : 2'900'504.59
2023 : 1'591'805.46
2024 : -1'845'050.83
2025 : -1'175'526.92
2026 : 4'860'242.04

6.2. Profil de l'actionnaire classique

Le Compartiment de la SICAV convient aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC et de l'art. 5 de la loi fédérale sur les services financiers (« LSFin ») avec un horizon de placement à moyen/long terme, recherchant en premier lieu un revenu régulier. Les actionnaires peuvent admettre des fluctuations temporaires du cours de leurs Actions.

7. Dispositions détaillées

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

Toutes les autres indications sur 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 des compartiments ainsi que l'utilisation du résultat, sont précisées en détail dans le règlement de placement et les statuts.

2EME PARTIE : REGLEMENT DE PLACEMENT

Définitions

« Compartiment investisseurs »
Désigné ci-après par « compartiment »

« Compartiment entrepreneurs »
Désigné ci-après par « compartiment entrepreneurs »

« Fonds immobilier suisse (fonds individuel) sous forme d'une société d'investissement à capital variable (SICAV) »
Désigné ci-après par « SICAV immobilière »

« Action d'investisseur »
Désigné ci-après par « action »

« Actionnaire investisseur »
Désigné ci-après par « actionnaire »

« CHF »
Signifie le Franc Suisse

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

I. Bases

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

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

   - Compartiment entrepreneurs
   - Compartiment Swiss Real Estate 1

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

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

4. La SICAV immobilière délègue l'administration, y compris la distribution et les décisions en matière de placements ainsi que d'autres tâches supplémentaires à la direction de fonds Solutions & Funds SA, Morges.

5. La direction de fonds délègue les décisions en matière de placements ainsi que la distribution à Dominicé & Co.- Asset Management, Genève.

6. Sur demande de la direction de fonds et de la banque dépositaire et conformément à l'art. 10 al. 5 LPCC, la FINMA a soustrait les compartiments aux dispositions suivantes :

- l'obligation d'établir un prospectus et une feuille d'information de base ;
- l'obligation d'émettre des parts contre espèces et, en cas d'apports en nature, de les proposer en priorité aux actionnaires (cf. § 17.1 et § 17.10) ;
- la limite selon laquelle en cas de constitution de gages sur des immeubles et de mise en garantie des droits de gage conformément à l'art. 65 al. 2 LPCC, l'ensemble des immeubles ne peuvent être grevés en moyenne que jusqu'à concurrence du tiers de leur valeur (cf. § 14.2) ;
- la restriction de placement prévoyant que les avoirs à vue et à terme peuvent être investis au maximum 20% de la fortune du fonds auprès d'une même banque selon l'art. 79 OPCC (cf. § 8 ch. 3).

Enfin, conformément aux articles 62 LPCC et 87 alinéas 2 et 5 OPCC, l'autorité de surveillance a accepté, à la demande de la SICAV immobilière, que l'obligation de ne pas avoir un immeuble excédant 25% de la fortune du fonds ne s'applique pas à la SICAV immobilière jusqu'au 30 septembre 2025 (cf. § 7 et 15 al. 3).

II. Informations générales

§ 2 Relations juridiques

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

§ 3 Tâches et compétences de la SICAV immobilière

1. La SICAV immobilière peut déléguer des décisions en matière de placement ainsi que des tâches partielles à des tiers, 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.

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

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

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

5. 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'accomplissement de ses activités. Ils rendent compte sur les placements collectifs qu'ils administrent, gardent ou représentent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.

6. La SICAV immobilière peut regrouper des compartiments avec d'autres compartiments lui appartenant ou appartement à une autre SICAV au sens des art. 36 et suivants LPCC,

conformément aux dispositions du § 24, les transformer en une autre forme juridique d'un placement collectif en vertu des dispositions du § 25 ou les dissoudre selon les dispositions du § 26.

7. La SICAV immobilière peut gérer en commun (pooling) des parties ou l'ensemble de la fortune de différents compartiments lui appartenant ou appartenant à d'autres SICAV au sens des art. 36 et suivants LPCC, lorsque ceux-ci sont déposés auprès de la même banque dépositaire. Il n'en résulte aucun frais supplémentaire pour les actionnaires. Le pooling ne fonde aucune solidarité entre les compartiments participants. La SICAV immobilière peut individualiser en tout temps les avoirs détenus dans le pool par les différents compartiments participants. Le pool ne constitue pas un portefeuille collectif.

8. 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.

9. 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 direction de fonds ainsi que de la banque dépositaire, confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

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

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

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

10. Plus de détails concernant la délégation peuvent être consultés dans le préambule ou les statuts.

§ 4 Banque dépositaire

1. La banque dépositaire assure la garde de la fortune de la SICAV immobilière, notamment des cédules hypothécaires non gagées ainsi que des actions de sociétés immobilières. Elle émet et rachète les actions et gère le trafic des paiements pour le compte de la SICAV immobilière. Elle peut faire tenir des comptes par des tiers pour l'administration courante de valeurs immobilières.

2. La banque dépositaire garantit que la contre-valeur lui est transmise dans les délais usuels en cas d'opérations se rapportant à la fortune de la SICAV immobilière. Elle informe cette dernière si la contre-valeur n'est pas remboursée dans les délais usuels et exige de la contrepartie le remplacement de la valeur patrimoniale pour autant que cela soit possible.

3. La banque dépositaire gère les registres et les comptes requis afin de pouvoir distinguer à tout moment les biens en garde des différents placements collectifs.

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

4. La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des actionnaires. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires l'accomplissement de ses activités. Ils rendent compte sur les placements collectifs qu'ils administrent, gardent ou représentent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.

5. La banque dépositaire peut confier la garde des compartiments à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Elle veille à ce que le tiers ou le dépositaire central de titres qu'elle a mandaté :

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

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

c) garde les biens reçus de la banque dépositaire de manière à ce que celle-ci puisse les identifier à tout moment et sans équivoque comme appartenant à la fortune du fonds, au moyen de vérifications régulières de la concordance entre le portefeuille et les comptes ;

d) respecte les prescriptions applicables à la banque dépositaire concernant l'exécution des tâches qui lui sont déléguées et la prévention des conflits d'intérêts.

La banque dépositaire répond du dommage causé par le mandataire, à moins qu'elle prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances. Le préambule contient des explications sur les risques inhérents au transfert de la garde à un tiers ou à un dépositaire central de titres.

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

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

7. La banque dépositaire a droit aux commissions prévues 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.

8. La banque dépositaire ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières de la SICAV immobilière ou en céder à cette dernière.

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

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

§ 5 Actions et classes d'actions

1. Les actions ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées. L'actionnaire n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'une action ou d'un certificat.

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

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

§ 6 Cercle des actionnaires

1. Le cercle des actionnaires est limité aux investisseurs qualifiés en vertu de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC en relation avec l'art. 4 al. 3 à 5 et l'art. 5 al. 1 LSFin. Les dispositions contraires figurant dans les statuts demeurent réservées.

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

2. Par la souscription et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent une participation à la SICAV immobilière et au bénéfice résultant de son bilan. Au lieu du paiement en espèces, un apport en nature peut être réalisé conformément au § 17 ch. 10, à la demande de l'investisseur et avec l'approbation du conseil d'administration.

3. La SICAV immobilière peut limiter ou interdire à certaines conditions l'acquisition, la détention et le transfert d'actions ou de classes d'actions par compartiments. Ces limitations ou les conditions sont détaillées dans le préambule ou dans les statuts.

4. La SICAV immobilière fournit à tout moment aux actionnaires des renseignements sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des actions. Lorsqu'ils souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la SICAV immobilière, tel que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier, ou sur la gestion des risques, la SICAV immobilière leur fournit également en tout temps les renseignements demandés. Les actionnaires peuvent demander au tribunal du siège de la SICAV immobilière que la société d'audit ou un autre expert examine les faits qui nécessitent une vérification et lui remette un compte rendu.

III. Directives régissant la politique de placement

A. Principes de placement

§ 7 Respect des directives de placement

1. Dans le choix des placements et afin de mettre en œuvre la politique de placement selon le § 8, la SICAV immobilière observe le principe de la répartition pondérée des risques, conformément aux limites exprimées en pourcent ci-après. Celles-ci s'appliquent au compartiment estimé à la valeur vénale et doivent être respectés en permanence. Ce compartiment doit respecter les limites de placement deux ans après la fin du délai de souscription (lancement), sous réserve du délai de cinq ans prévu au § 14.

2. Toutefois, dans l'intérêt bien compris de la stratégie de développement de la SICAV immobilière, l'autorité de surveillance a accordé une dérogation sur une exigence, comme mentionné ci-dessus, au point 1 §1 ch 6.

3. 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. En cas de violation active des prescriptions de placement, notamment par des achats ou des ventes, le volume des placements doit être immédiatement réduit au taux admissible. Si les investisseurs ne sont pas indemnisés du dommage résultant d'une violation active des prescriptions de placement, celle-ci doit être immédiatement communiquée à la société d'audit et publiée dès que possible dans les organes de publication. La communication et la publication doivent comprendre une description concrète de la violation active des prescriptions de placement et du dommage qui en a résulté pour les investisseurs. Le rapport annuel doit rendre compte de toutes les violations actives des prescriptions de placement.

§ 8 Politique de placement

1. La SICAV immobilière investit principalement dans des valeurs immobilières en Suisse. La SICAV détient des immeubles, en propriété directe et, à titre accessoire, indirecte. Les risques liés à ces placements doivent être publiés dans le préambule.

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

   a) dans des immeubles et leurs accessoires.

      Par immeubles, on entend :

      - les maisons d'habitation au sens d'immeubles servant d'habitation ;
      - les immeubles à usage commercial ;
      - les constructions à usage mixte ;
      - les propriétés par étage ;
      - les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction ; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles, et faire l'objet d'un permis de construire exécutoire. Les travaux de construction doivent débuter avant l'expiration de la durée de validité du permis de construire ;
      - les immeubles en droit de superficie (y compris les constructions et les servitudes de superficie).

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

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

c) dans des parts d'autres fonds immobiliers (y compris les Real Estate Investment Trusts) ainsi que de sociétés ou de certificats d'investissement immobilier, négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public.

Si la SICAV immobilière acquiert des parts d'autres placements collectifs, qui sont gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle elle est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle, ou par une importante participation directe ou indirecte (« fonds cibles liés »), elle ne peut pas imputer au compartiment les éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés.

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

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

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

4. La SICAV immobilière peut faire construire des bâtiments pour le compte du compartiment. Dans ce cas, elle peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation des bâtiments, créditer le compte de résultats du compartiment d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction ; le coût ne doit cependant pas dépasser la valeur vénale estimée.

5. La SICAV immobilière garantit une gestion appropriée que la liquidité du fonds est adaptée aux placements, à la politique de placement, à la répartition des risques, au cercle des investisseurs et à la fréquence de rachat des parts. Les détails du processus de gestion du risque de liquidité sont indiqués dans le préambule.

6. La SICAV immobilier applique une politique de placement basée sur l'approche d'Intégration de facteurs durables.

7. La mise en œuvre de cette approche consiste en une prise en compte systématique des risques et des opportunités durables dans la gestion des immeubles. Concrètement, la priorité en matière de durabilité est d'optimiser les actifs existants selon les possibilités propres à chaque bien immobilier. Les questions de durabilité sont intégrées tout au long du processus décisionnel conformément à l'approche d'intégration mentionnée au ch. 1.9.2 du préambule.

8. Les immeubles présentent des caractéristiques énergétiques différentes en fonction de leurs structure et date de construction. La stratégie définie par le fonds immobilier consiste à optimiser systématiquement et progressivement les immeubles en termes d'efficacité énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre pendant la durée de leur détention. Concrètement, cela se

traduit par des actions visant à réduire la consommation d'énergie, décarbonner les principales sources d'énergie, optimiser la consommation d'eau, développer la densité et réduire les déchets ainsi que viser des standards reconnus lors de la construction d'immeubles neufs et lors de la rénovation complète des immeubles.

§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme

1. Pour garantir ses engagements, la SICAV immobilière doit conserver une part adéquate du compartiment sous forme de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe ou sous forme d'avoirs disponibles à court terme. Elle peut détenir ces valeurs mobilières et autres avoirs dans l'unité de compte du compartiment ainsi que dans d'autres monnaies dans lesquelles les engagements sont libellés.

2. On entend par engagements les crédits contractés, les engagements courants ainsi que tous les engagements nés des parts dénoncées.

3. Sont réputés valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe les droits de créance jusqu'à 12 mois d'échéance ou d'échéance résiduelle.

4. On entend par avoirs disponibles à court terme l'encaisse, les avoirs bancaires à vue et à terme jusqu'à 12 mois d'échéance, ainsi que les limites de crédit fermes accordées par une banque jusqu'à concurrence de 10% de la fortune nette du compartiment. Les limites de crédit ne doivent pas dépasser la limite maximale des gages admis selon le § 14, ch. 2.

5. Des valeurs mobilières servant un intérêt fixe jusqu'à 24 mois d'échéance ou d'échéance résiduelle peuvent être détenues pour garantir le financement de projets de construction.

B. Techniques et instruments de placement

§ 10 Prêts de valeurs mobilières

1. La SICAV immobilière ne procède pas à des prêts de valeurs mobilières.

§ 11 Opérations de mise ou de prise en pension

1. La SICAV immobilière ne procède pas à des opérations de mise ou de prise en pension.

§ 12 Instruments financiers dérivés

1. La SICAV immobilière effectue des opérations sur dérivés uniquement pour assurer la couverture du risque de taux d'intérêt. A cet égard, la SICAV immobilière effectue des opérations sur dérivés pour éliminer en tout ou en partie les impacts de la variabilité des flux de trésorerie dans les paiements d'intérêts associés à sa dette. La SICAV immobilière s'assure que la relation entre l'instrument de couverture et l'élément couvert est « hautement efficace » pour compenser les variations de la juste valeur ou des flux de trésorerie attribuables au risque couvert. La couverture peut prendre la forme de « swap de taux », de « contrat à terme » ou d'« options ». Le niveau de couverture notionnel maximum ne dépassera pas 100% de la dette et la maturité sera limitée à l'échéance des prêts. La SICAV immobilière peut conclure des opérations OTC « de gré à gré ».

§ 13 Emprunts et octroi de crédits

1. La SICAV immobilière ne peut pas accorder de crédits pour le compte du compartiment, à l'exception de créances envers des sociétés immobilières du compartiment, de cédules hypothécaires et d'autres droits de gage immobilier contractuels.

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

§ 14 Droits de gage sur immeubles

1. La SICAV immobilière peut grever les immeubles de droits de gage et remettre ces derniers en garantie.

2. Pendant un délai de 5 ans après le lancement du compartiment investisseurs, l'ensemble des immeubles ne peuvent toutefois être grevés en moyenne que jusqu'à la moitié de leur valeur vénale.

3. Au-delà de 5 ans, après le lancement du compartiment investisseurs, l'ensemble des immeubles ne peuvent être grevés en moyenne que jusqu'à concurrence du tiers de leur valeur vénale.

   Afin de préserver la liquidité, le taux auquel l'ensemble des immeubles peuvent être grevés peut être relevé temporairement et à titre exceptionnel à la moitié de la valeur vénale si les intérêts des investisseurs demeurent préservés. Dans ce cas, la société d'audit doit prendre position concernant les conditions selon l'art. 96 al. 1bis OPCC à l'occasion de la vérification de la SICAV immobilière.

C. Restrictions de placement

§ 15 Répartition des risques et restrictions

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

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

3. La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25% de la fortune du compartiment. L'autorité de surveillance a toutefois accordé à la SICAV immobilière une dérogation courant jusqu'au 30 septembre 2025.

4. La SICAV immobilière respecte en outre les restrictions de placement suivantes se référant à la fortune du compartiment :

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

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

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

   d) parts d'autres fonds immobiliers et de sociétés d'investissement immobilier : jusqu'à concurrence de 25% ;

   e) les placements visés aux let. a) et b) ne peuvent excéder ensemble 40%.

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

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

1a) Le compartiment a une valeur nette d'inventaire propre par action ou pour chaque classe d'actions, pour autant que plusieurs classes d'actions soient émises, respectivement pour chaque classe d'actions.

1b) La valeur nette d'inventaire du compartiment est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice annuel ainsi que lors de chaque émission d'actions, en Francs suisses.

2. La SICAV immobilière fait estimer par des experts indépendants la valeur vénale des immeubles appartenant au compartiment à la clôture de chaque exercice annuel ainsi que lors de l'émission d'actions. Pour ce faire, la SICAV immobilière mandate avec l'approbation de l'autorité de surveillance, au moins deux personnes physiques ou une personne morale en qualité d'experts chargés des estimations. La visite des immeubles par les experts chargés des estimations doit être renouvelée au moins tous les trois ans. La SICAV immobilière fait estimer au préalable les immeubles qu'elle souhaite acquérir ou vendre. En cas de vente, une nouvelle estimation n'est pas utile si que l'estimation existante date de moins de 3 mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.

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

4. Les placements collectifs ouverts sont évalués à leur prix de rachat ou à leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la SICAV immobilière peut les évaluer selon le ch. 3.

5. La valeur des valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante : le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée au nouveau rendement du marché. En l'absence de prix actuel du marché, on se réfère en règle générale à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).

6. Les avoirs bancaires sont évalués à hauteur du montant de la créance plus les intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs bancaires à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

7. Les immeubles sont évalués pour la SICAV immobilière conformément à la directive actuelle de l'Asset Management Association Switzerland pour les fonds immobiliers.

8. L'évaluation des terrains non bâtis et des bâtiments en construction s'effectue selon le principe de la valeur vénale. La SICAV immobilière fait évaluer les bâtiments en construction qui sont déterminés à la valeur vénale, à la clôture de l'exercice comptable.

9. La valeur nette d'inventaire d'une action résulte de la valeur vénale du compartiment, dont sont soustraits les éventuels engagements du compartiment ainsi que les impôts susceptibles d'être perçus en cas de liquidation éventuelle du compartiment (impôts immobiliers et, le cas échéant, droits de mutation), divisée par le nombre d'actions émises dans ce compartiment. Le résultat est arrondi à 0.01.

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

1. Des actions peuvent être émises en tout temps, mais uniquement par tranches. La SICAV immobilière doit proposer les nouvelles actions en priorité aux actionnaires existants sauf en cas d'apport en nature (cf. §17.10).

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

2. Les actionnaires peuvent demander le rachat de leurs actions et leur remboursement en espèces pour la fin d'un exercice annuel moyennant un préavis de 12 mois.

   Lorsque des actions sont dénoncées en cours d'exercice, la SICAV immobilière peut les rembourser de manière anticipée après la clôture de l'exercice, à condition que :
   a) l'actionnaire l'ait demandé par écrit dans le cadre de la demande de rachat ;
   b) tous les actionnaires ayant souhaité un remboursement anticipé puissent être satisfaits. Le remboursement ordinaire ainsi que le remboursement anticipé ont lieu dans les 3 mois au maximum après la clôture de l'exercice annuel.

   De plus, la SICAV immobilière assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'une maison de titres le négoce régulier en bourse ou hors bourse des actions du compartiment. Le préambule règle les détails.

3. Le préambule règle les détails de l'échange d'actions en actions d'une autre classe du compartiment.

4. Le prix d'émission et de rachat des actions est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par action selon le § 16. Lors de l'émission, les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, honoraires, courtages conformes au marché, taxes, etc.), occasionnés en moyenne au compartiment par le placement du montant versé, sont ajoutés à la valeur nette d'inventaire. Lors du rachat des actions, les frais accessoires, occasionnés en moyenne au compartiment par la vente d'une partie des placements correspondant aux actions rachetées, sont déduits de la valeur nette d'inventaire. Le taux alors appliqué figure dans le préambule. Lors de l'émission et du rachat d'actions, une commission d'émission conformément au § 18 peut par ailleurs être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat conformément au § 18 peut en être déduite.

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

6. Dans l'intérêt de l'ensemble des actionnaires, la SICAV immobilière peut provisoirement et exceptionnellement, suspendre le rachat des actions :

   a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante du compartiment, est fermé, ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu ;

b) lorsqu'un cas d'urgence de nature politique, économique, militaire, monétaire ou d'une autre nature se présente ;

c) lorsqu'en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d'autres transferts de valeurs patrimoniales, les activités concernant le compartiment sont paralysées ;

d) lorsqu'un nombre élevé d'actions sont rachetées et qu'en conséquence les intérêts des autres actionnaires peuvent être affectés de manière considérable.

7. La SICAV immobilière communique immédiatement sa décision de suspension à la société d'audit, à l'autorité de surveillance, ainsi qu'aux actionnaires de manière appropriée.

8. Tant que le remboursement des actions est différé pour les raisons énumérées au ch. 6 let. a) à c), aucune émission d'actions n'est effectuée.

9. En principe, l'émission ainsi que le rachat d'actions ont lieu en espèces.

10. Chaque investisseur peut demander, en cas de souscription, à procéder à un apport dans la fortune du fonds au lieu de verser des espèces (« apport en nature » ou « contribution in kind ») La demande doit être soumise conjointement à la souscription ou la résiliation. La SICAV immobilière n'est pas tenue d'autoriser les apports en nature.
La SICAV immobilière décide seule des apports en nature et n'autorise ces transactions que si leur exécution est entièrement conforme à la politique de placement du fonds et ne compromet pas les intérêts des autres investisseurs.

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

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

V. Rémunérations et frais accessoires

§ 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge des actionnaires

1. Lors de l'émission d'actions, une commission d'émission en faveur du compartiment entrepreneurs, de la banque dépositaire, de la direction et/ou des distributeurs ou autres mandataires en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement au maximum 3.00% de la valeur nette d'inventaire, peut être imputée à l'actionnaire. Le taux maximal applicable en vigueur figure dans le préambule.

2. Lors du rachat d'actions, une commission de rachat en faveur du compartiment entrepreneurs, de la banque dépositaire, de la direction et/ou des distributeurs ou autres mandataires en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement au maximum 5.00% de la valeur nette d'inventaire, peut être imputée à l'actionnaire. Le taux maximal applicable en vigueur figure dans le préambule.

3. Lors de l'émission et du rachat d'actions, la SICAV immobilière perçoit en outre, en faveur du compartiment, les frais accessoires occasionnés en moyenne à ce dernier par le placement du

montant versé ou par la vente d'une partie des placements correspondant aux actions rachetées (voir § 17 ch. 4). Le taux alors appliqué figure dans le préambule.

§ 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge du compartiment

1. Pour la direction du compartiment et des sociétés immobilières, la gestion de fortune et la distribution du compartiment, la SICAV immobilière facture au compartiment une commission annuelle maximale de 1.10% de la valeur nette d'inventaire de la fortune nette du compartiment, mais au minimum CHF 450'000.-, qui est imputée à la fortune du compartiment pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée annuellement (commission de gestion).

   Le taux effectivement appliqué de la commission de gestion figure dans les rapports annuels.

2. Pour la garde de la fortune du compartiment, la prise en charge du trafic des paiements du compartiment et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées au § 4, la banque dépositaire impute au compartiment une commission annuelle maximale de 0.05% de la valeur nette d'inventaire de la fortune nette du compartiment mais au minimum CHF 30'000.-, qui est perçue pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée annuellement (commission de la banque dépositaire).

   Le taux effectivement appliqué de la commission de la banque dépositaire figure dans les rapports annuels.

3. Pour le versement du produit annuel aux actionnaires, la banque dépositaire impute au compartiment une commission de 0.25% au maximum du montant brut distribué.

4. En cas de dissolution du compartiment Swiss Real Estate 1, la SICAV immobilière prélève une commission de liquidation de 0.50% au maximum du montant brut distribué.

5. La SICAV immobilière et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement des frais accessoires ci-après, inhérents à l'exécution du règlement de placement :

   a) les frais d'achat en lien avec l'achat et la vente de placements. Y compris les opérations de couverture, notamment les courtages usuels du marché, commissions, les frais de règlement et de liquidation, ainsi les frais bancaires, impôts et taxes, ainsi que les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques ;

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

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

   d) les honoraires de la société d'audit pour l'audit et pour les attestations délivrées en relation avec les constitutions, les modifications, la liquidation, la fusion ou le regroupement de compartiments ;

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

   f) les frais de notaire et frais d'inscription au registre du commerce de titulaires d'une autorisation au sens de la législation sur les placements collectifs et les établissements financiers ainsi que les modifications correspondantes à cet égard ;

g) les frais de publication de la valeur nette d'inventaire du compartiment ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs y compris les frais de traduction, pour autant qu'elles ne soient pas imputables à un comportement fautif de la SICAV immobilière ;

h) les frais d'impression et de traduction de documents juridiques ainsi que des rapports annuels des compartiments ;

i) les frais occasionnés par l'éventuel enregistrement des compartiments auprès d'une autorité de surveillance étrangère, notamment les émoluments perçus par l'autorité de surveillance étrangère, frais de traduction et indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger ;

j) les frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le compartiment, y compris les honoraires de conseillers externes ;

k) les frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du compartiment ou pris en licence par ce dernier ;

l) la rémunération des membres du Conseil d'administration de la SICAV et les frais pour l'assurance responsabilité civile ;

m) tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la SICAV immobilière, le gestionnaire de fortune collective ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des actionnaires ;

n) les frais d'enregistrement ou de renouvellement d'un identificateur d'entité juridique (Legal Entity Identifier) auprès d'un bureau d'enregistrement en Suisse ou à l'étranger ;

o) les frais et émoluments liés à la cotation du fonds ;

p) 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 au fonds et qu'ils ne constituent pas des frais de recherche ;

q) les frais et émoluments liés à l'utilisation de labels indépendants et à l'examen effectué par ceux-ci.

6. La SICAV immobilière et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement des frais accessoires inhérents à l'exécution du règlement de placement, notamment :

a) les frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment les commissions d'intermédiaire usuelles du marché, les honoraires de conseiller et d'avocats, les frais de notaire ainsi que les autres émoluments et les impôts ;

b) les courtages usuels du marché payés à des tiers en relation avec la location initiale de biens immobiliers ;

c) les coûts usuels du marché pour l'administration d'immeubles par des tiers ;

d) les frais liés aux immeubles, en particulier les frais d'entretien et d'exploitation, y compris les frais d'assurance, les contributions de droit public et les frais de prestations de service et de services d'infrastructure, dans la mesure où ils correspondent aux frais usuels du marché qui ne sont pas imputés à des tiers ;

e) les honoraires des experts indépendants chargés des estimations et des éventuels autres experts mandatés pour procéder à des clarifications servant les intérêts des investisseurs ;

f) les frais de conseil et de procédure en relation avec la protection générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs.

7. La SICAV immobilière peut percevoir une commission pour le travail fourni en relation avec les activités suivantes, pour autant que ces activités ne soient pas exercées par des tiers :

a) l'achat et la vente de bien-fonds, au maximum jusqu'à 3.00% du prix d'achat ou de vente ;

b) construction d'immeubles, rénovations et transformations, jusqu'à 3.00% maximum des coûts de construction ;

c) administration des immeubles, jusqu'à 5.00% maximum des recettes locatives brutes annuelles.

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

9. Les frais mentionnés sous ch. 4 let. a et ch. 5 let. a 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, à la direction des affaires et au personnel sont imputées sur la rémunération à laquelle la SICAV immobilière a droit en vertu du § 19.

11. La SICAV immobilière et ses mandataires ne versent aucune rétrocession pour indemniser l'activité de distribution d'actions et n'octroient aucun rabais afin de réduire les commissions et les coûts à la charge de l'actionnaire et imputés au compartiment.

12. La commission de gestion des fonds cibles dans lesquels il est investi peut s'élever au maximum à 1.00%. Le taux maximum de la commission de gestion des fonds cibles dans lesquels il est investi doit être indiqué dans le rapport annuel en tenant compte d'éventuels rabais et rétrocessions.

13. Si la SICAV immobilière acquiert des parts d'autres placements collectifs, qui sont gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle elle est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle, ou par une importante participation directe ou indirecte (« fonds cibles liés »), elle ne peut pas imputer au compartiment les éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés.

VI. Reddition des comptes et contrôle

§ 20 Reddition des comptes

1. L'unité de compte du compartiment est le Franc suisse.

2. L'exercice comptable s'étend du 01.04 au 31.03, la première fois au 31 mars 2022.

3. La SICAV immobilière publie un rapport annuel audité de la SICAV immobilière, respectivement du compartiment du fonds dans un délai de quatre mois à compter de la fin de l'exercice comptable.

4. Demeure réservé le droit à l'information de l'actionnaire selon les statuts.

§ 21 Audit

1. La société d'audit vérifie le respect par la SICAV immobilière des prescriptions légales, statutaires et réglementaires, ainsi que des règles de conduite de l'Asset Management Association Switzerland. Un rapport succinct de la société d'audit sur les comptes annuels publiés paraît dans le rapport annuel.

VII. Utilisation du résultat

§ 22 Utilisation du résultat

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

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

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

   - le bénéfice net de l'exercice en cours et les bénéfices reportés d'exercices antérieurs s'élèvent à moins de 1% d'un compartiment et si
   - le bénéfice net de l'exercice en cours et les produits reportés d'exercices antérieurs s'élèvent à moins d'une unité monétaire d'un compartiment.

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

VIII. Publications de la société

§ 23

1. L'organe de publication de la SICAV immobilière est le média imprimé ou électronique mentionné dans le préambule. Le changement d'un organe de publication doit être communiqué dans l'organe de publication.

2. Sont notamment publiées dans l'organe de publication : les modifications principales des statuts et du règlement de placement arrêtées par l'assemblée générale et approuvées par l'autorité de surveillance, en indiquant les adresses auprès desquelles il est possible d'obtenir gratuitement la teneur des modifications, la décision de changement de banque dépositaire, la création, la suppression ou le regroupement de classes d'actions ainsi que la liquidation de la SICAV immobilière ou du compartiment en fonction des dispositions de la législation sur les placements collectifs de capitaux. Les modifications exigées par la loi qui ne touchent pas les droits des actionnaires ou qui sont de nature exclusivement formelle, peuvent être soustraites de l'obligation de publication avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.

3. La SICAV immobilière publie les prix d'émission et de rachat ou la valeur nette d'inventaire avec la mention « commissions non comprises » à chaque émission ou rachat d'actions sur Swiss Fund

Data. Les prix doivent être publiés au moins une fois par mois. Les semaines et les jours auxquels les publications sont effectuées doivent être indiqués dans le préambule.

4. Les statuts, le règlement de placement ainsi que le préambule et les rapports annuels et semestriels respectifs peuvent être obtenus gratuitement par les actionnaires auprès de la SICAV immobilière et de tous les distributeurs.

IX. Restructuration et dissolution

§ 24 Regroupement

1. Avec l'approbation des actionnaires et en respectant les dispositions des statuts ou les lois en vigueur, la SICAV immobilière peut regrouper des compartiments en transférant au moment du regroupement les valeurs patrimoniales et engagements du compartiment repris vers le compartiment repreneur. Les actionnaires du compartiment repris reçoivent des actions du compartiment repreneur d'une valeur correspondante. Sous réserve des dispositions légales applicables, le compartiment repris est dissout sans liquidation au moment du regroupement, et les statuts ou le règlement de placement du compartiment repreneur s'appliquent aussi au compartiment repris.

2. Les compartiments ne peuvent être regroupés que si :

   a) les statuts le prévoient ;

   b) les compartiments correspondants concordent quant aux dispositions suivantes :
      - la politique de placement, les techniques de placement, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements,
      - l'utilisation du bénéfice net et des gains en capitaux réalisés par l'aliénation d'avoirs et de droits,
      - la nature, le montant et le mode de calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, honoraires et taxes) qui peuvent être débités de la fortune du compartiment ou mis à la charge du compartiment ou des actionnaires,
      - les conditions de rachats,
      - la durée du compartiment et les conditions de dissolution ;

   c) l'évaluation des fortunes des compartiments participants, le calcul du rapport d'échange et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour ;

   d) il n'en résulte aucun frais ni pour le compartiment ni pour les actionnaires.

   Demeurent réservées les dispositions concernant le §19 ch. 5.

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

4. Un mois au moins avant la publication prévue, les sociétés concernées présentent les modifications prévues des statuts ou du règlement de placement, ainsi que le regroupement envisagé à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de regroupement. Le plan de regroupement contient des renseignements sur les motifs du regroupement, sur la politique de placement des compartiments participants et sur les éventuelles différences existantes entre le fonds repreneur et le fonds repris, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunération, sur les

conséquences fiscales éventuelles pour les compartiments ou les sociétés, ainsi que la prise de position de la société d'audit de placements collectifs.

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

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

7. La SICAV immobilière du compartiment repreneur mentionne le regroupement dans le rapport annuel suivant et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant. Un rapport de clôture révisé doit être établi pour le compartiment repris si le regroupement n'intervient pas à la date de la clôture ordinaire d'exercice.

8. Les dispositions précitées sont applicables sous réserve d'autres dispositions légales.

§ 25 Transformation de la forme juridique

1. D'après le droit suisse, la SICAV immobilière peut, avec le consentement de la banque dépositaire, transformer des compartiments d'une SICAV en fonds de placement contractuels, l'actif et le passif du/des compartiments transformés étant transférés au fonds de placement contractuel au moment de la transformation. Les investisseurs du compartiment transformé reçoivent des parts du fonds de placement contractuel d'une valeur correspondante. Le jour de la transformation, le compartiment transformé est dissout sans liquidation et le règlement de placement du fonds s'applique aux investisseurs du compartiment transformé qui deviennent des investisseurs du fonds de placement contractuel.

2. Le compartiment peut être transformé en fonds de placement contractuel uniquement si :

   a. le règlement de placement le prévoit et le contrat de fonds le stipule expressément ;

   b. le compartiment et le fonds de placement sont gérés par la même direction de fonds ;

   c. le contrat de fonds et le règlement de placement concordent en principe quant aux dispositions suivantes :

      - la politique de placement (y compris la liquidité), les techniques de placement (prêts de titres, opérations de mise en pension ou de prise en pension, produits dérivés), l'emprunt ou l'octroi de crédits, la mise en gage de valeurs patrimoniales du placement collectif, la répartition des risques et les risques d'investissement, le type du placement collectif, le cercle des investisseurs, les classes de parts/d'actions et le calcul de la valeur nette d'inventaire ;

      - l'utilisation de produits nets et de gains en capitaux réalisés par l'aliénation d'objets et de droits ;

      - l'utilisation du résultat et l'obligation d'informer ;

      - la nature, le montant et le mode de calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, honoraires, taxes), qui peuvent être débités de la fortune du fonds

ou de la SICAV ou mis à la charge des investisseurs ou des actionnaires, sous réserve de frais accessoires spécifiques à la forme juridique de la SICAV ;

- les conditions d'émission et de rachat ;
- la durée du contrat ou de la SICAV ;
- l'organe de publication.

d. L'évaluation des valeurs patrimoniales des placements collectifs de capitaux participants, le calcul du rapport d'échange et le transfert des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour ;

e. il n'en résulte aucun frais ni pour le fonds de placement ou la SICAV ni pour les investisseurs ou les actionnaires.

3. La FINMA peut autoriser la suspension du rachat pendant une durée déterminée, s'il est prévisible que la transformation prendra plus d'un jour.

4. Avant la publication prévue, la direction de fonds soumet pour vérification à la FINMA les modifications prévues du règlement de placement et la transformation envisagée conjointement avec le plan de transformation. Le plan de transformation contient des renseignements sur les motifs de la transformation, sur la politique de placement des placements collectifs de capitaux concernés et sur les éventuelles différences existant entre le compartiment transformé et le fonds de placement contractuel, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur d'éventuelles conséquences fiscales pour les placements collectifs de capitaux ainsi que la prise de position de la société d'audit.

5. La SICAV immobilière publie toute modification de la SICAV immobilière selon le § 23 al. 2 ainsi que la transformation et la date prévues conjointement avec le plan de transformation au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée dans la publication du compartiment transformé. Ce faisant, elle attire l'attention des investisseurs sur la possibilité qu'ils ont de faire opposition auprès de l'autorité de surveillance, dans les 30 jours suivant la publication ou la communication, contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts.

6. La société d'audit du fonds de placement ou de la SICAV immobilière (en cas de divergence) vérifie sans tarder le déroulement correct de la transformation et s'exprime à ce sujet dans un rapport destiné à la direction de fonds, à la SICAV immobilière et à la FINMA.

7. La SICAV immobilière informe sans retard la FINMA de l'achèvement de la transformation et lui transmet la confirmation de la société d'audit quant au déroulement régulier de l'opération et le rapport de transformation dans l'organe de publication du fonds de placement participant.

8. La direction de fonds ou la SICAV immobilière mentionne la transformation dans le prochain rapport annuel du fonds de placement ou de la SICAV immobilière et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant.

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

1. La SICAV immobilière est constituée pour une durée indéterminée.

2. La SICAV immobilière ou le compartiment peut être dissous/dissoute par une décision unanime des détenteurs des actions des entrepreneurs.

3. La SICAV immobilière ou le compartiment peut être dissous/dissoute par décision de l'autorité de surveillance, notamment s'il/elle ne dispose pas, une année au plus tard après l'expiration du délai de souscription (lancement) ou d'un délai plus long, accordé par l'autorité de surveillance sur demande du conseil d'administration de la SICAV immobilière, d'une fortune nette de 5 millions de francs suisses (ou contre-valeur) au moins.

4. Si les actionnaires entrepreneurs ont décidé la dissolution, la SICAV immobilière ou le compartiment peut être liquidé/e sans délai. Si l'autorité de surveillance a prononcé la dissolution de la SICAV immobilière ou du compartiment collectif, ceux-ci doivent être liquidés sans délai dans le cadre des dispositions légales. Le versement du produit de la liquidation aux actionnaires est confié à la banque dépositaire. Si la liquidation s'étend sur une plus longue période, le produit de la liquidation peut être versé par tranches successives. La SICAV immobilière doit requérir l'autorisation de l'autorité de surveillance pour pouvoir procéder au remboursement final.

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

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

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

X. Modification du règlement de placement

§ 27

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

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

XI. Responsabilité

§ 28

1. Le compartiment répond exclusivement de ses propres engagements. Dans les contrats avec des tiers, la limitation de la responsabilité à ce compartiment est à communiquer.

2. La responsabilité sur l'ensemble de la fortune sociale dans le cadre des art. 55 et 100 CO demeure réservée quoi qu'il en soit.

XII. Droit applicable et for

§ 29

1. La SICAV immobilière est soumise au droit suisse, notamment à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006, à l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux du

22 novembre 2006 ainsi qu'à l'ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux du 27 août 2014 et au code suisse des obligations.

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

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

3. Le présent règlement de placement a été approuvé le 23 juillet 2025 par l'Assemblée Générale, et le 4 août 2025 par l'autorité de surveillance. Il entre en vigueur le 14 août 2025.

4. Le présent règlement de placement remplace le règlement de placement du 14 janvier 2025.

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

Le Conseil d'Administration de la SICAV

La Direction de fonds

La Banque dépositaire