

Comunus SICAV

Règlement de placement

1^{er} septembre 2024

Définitions

« **Actionnaire** »

Désigne les actionnaires investisseurs

« **Actionnaire Entrepreneur** »

Désigne l'actionnaire entrepreneur

« **Actions** »

Désigne les actions d'investisseur de Comunus SICAV

« **Actions Entrepreneur** »

Désigne les actions d'entrepreneur de Comunus SICAV

« **CHF** »

Signifie le Franc Suisse

« **Classe** »

Désigne une ou plusieurs classe(s) d'Actions émises par un Compartiment et dont les avoirs seront investis en commun selon la politique de placement du Compartiment concerné.

« **Compartiment** »

Désigne le ou les compartiments investisseurs. La Société est un placement collectif de capitaux à Compartiments multiples. Chaque Compartiment désigne une masse d'avoirs séparée ayant une politique de placement spécifique.

« **Compartiment Entrepreneurs** »

Désigne le compartiment Entrepreneurs.

« **SICAV immobilière** »

Désigne la Société d'investissement à capital variable (SICAV) à compartiments multiples.

I Bases

§ 1 Raison sociale et siège de la société et de la banque dépositaire

1. Il a été créé sous la raison sociale Comonus SICAV une société sous la forme d'une « société d'investissement à capital variable » (SICAV) autogérée de la catégorie « Fonds immobiliers » (la « **SICAV immobilière** ») au sens des art. 36 et 58 ss de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (la « **LPCC** »). La SICAV immobilière se subdivise en l'état en deux compartiments, à savoir :
 - Comonus SICAV – Swiss
 - Comonus SICAV – Compartiment Entrepreneurs.
2. Le siège de la SICAV immobilière est à Montreux.
3. La banque dépositaire est Banque Cantonale Vaudoise, Place St-François 14, 1003 Lausanne.
4. La SICAV immobilière est destinée exclusivement à des investisseurs qualifiés au sens des art. 10 al. 3 al. 3 et 3ter LPCC en relation avec l'art. 4 al. 3 à 5 et l'art. 5 al. 1 de la loi fédérale sur les services financiers du 15 juin 2018 (la "**LSFin**").
5. En application de l'art. 10 al. 5 LPCC, l'autorité de surveillance a accepté, à la demande de la SICAV immobilière, que les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas à la SICAV immobilière :
 - l'obligation d'établir un prospectus simplifié ;
 - l'obligation d'établir un rapport semestriel ;
 - l'obligation de publier les prix d'émission et de rachat ou la valeur nette d'inventaire (cf. § 23).

La FINMA a également soustrait la SICAV immobilière de l'obligation de publier un prospectus au sens de l'art. 50 LSFin.
6. Sur demande la SICAV immobilière et conformément à l'art. 78 al. 4 LPCC, la FINMA a soustrait la SICAV immobilière de l'obligation de payer les actions en espèces et d'offrir les nouvelles actions en priorité aux actionnaires existants de la SICAV dans le cadre d'une augmentation de capital libérée par un/des apport/s en nature (cf. § 17.10).
7. En lieu et place du prospectus, la SICAV immobilière fournit à l'actionnaire des indications complémentaires en annexe du présent règlement de placement ("**Annexe**"), notamment l'éventuelle délégation des décisions de placement et d'autres tâches de la SICAV immobilière, concernant la banque dépositaire et la société d'audit du fonds. L'actionnaire a, à tout moment, le droit d'obtenir de la SICAV immobilière des informations complémentaires.

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 Législation sur les placements collectifs de capitaux et du droit de la société anonyme.
2. La SICAV immobilière a été créée sous la forme d'un placement collectif de capitaux à compartiments multiples au sens des art. 36 ss et 92 ss LPCC. Chaque compartiment n'est responsable que de ses engagements. Dans ce cadre, il doit être noté que les différentes classes d'actions d'un même compartiment se réfèrent aux mêmes valeurs patrimoniales et engagements. Pour les engagements d'une classe d'actions particulière d'un compartiment, il peut dès lors être fait appel aux valeurs patrimoniales d'une autre classe d'actions du même compartiment. La limitation de la responsabilité d'un compartiment ne vaut par conséquent pas entre classes d'actions d'un même compartiment.

§ 3 Tâches et compétences de la SICAV immobilière

1. La SICAV immobilière peut déléguer des décisions en matière de placement ainsi que des tâches partielles à des tiers et peut déléguer des décisions en matière de placement ainsi que des tâches partielles, pour autant que cela soit dans l'intérêt d'une gestion appropriée. Elle mandate uniquement des personnes qui disposent des capacités, des connaissances et de l'expérience requises pour exercer cette activité, ainsi que les autorisations nécessaires à celle-ci. Elle instruit et surveille avec attention les tiers auxquels elle a recours.

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

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

2. La SICAV immobilière et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des actionnaires. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs qu'ils administrent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part des tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.
3. La SICAV immobilière peut regrouper des compartiments avec d'autres compartiments de la SICAV ou d'une autre SICAV au sens des art. 36 ss LPCC, conformément aux dispositions du § 24, ou les dissoudre selon les dispositions du § 25.
4. La SICAV immobilière a droit aux commissions prévues aux § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés dans le cadre de l'exécution régulière de ses tâches et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ses engagements.
5. La SICAV immobilière ne peut acquérir des valeurs immobilières de ses actionnaires Entrepreneurs, de leurs mandataires ou de personnes physiques ou morales qui leur sont proches, ni leur en céder.

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

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

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

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

6. D'autres détails concernant la délégation figurent dans les statuts.

§ 4 Banque dépositaire

1. La banque dépositaire assure la garde de la fortune de la SICAV immobilière, notamment les cédules hypothécaires non gagées ainsi que les actions des sociétés immobilières. Elle émet et rachète les actions et gère le trafic des paiements pour le compte de la SICAV immobilière. Elle peut faire tenir des comptes par des tiers pour l'administration courante de valeurs immobilières.
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 concernée pour autant que cela soit possible.
3. La banque dépositaire gère les registres et les comptes requis afin de pouvoir distinguer à tout moment les biens en garde des différents placements collectifs.

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

4. La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des actionnaires. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs qu'ils gardent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.
5. La banque dépositaire peut confier la garde des compartiments à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Elle répond du dommage causé par ce dernier, à moins qu'elle prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances.

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.

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, 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 droit des sociétés) et le règlement de placement. Elle vérifie que le calcul de la valeur nette d'inventaire, les prix d'émission et de rachat des actions ainsi que les décisions afférentes aux placements sont conformes à la loi, aux statuts et au règlement de placement et 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 de placements.
7. La banque dépositaire a droit aux commissions prévues aux § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés dans le cadre de l'exécution régulière de ses tâches et à être remboursée des frais encourus pour remplir ses engagements.
8. La banque dépositaire ainsi que leurs mandataires et les personnes physiques ou morales qui leur 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 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 sont nominatives. 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. Les compartiments peuvent prévoir des classes d'actions dans les Fiches Signalétiques qui leur sont afférentes. Les rémunérations et frais ne sont imputés qu'à la classe d'actions à laquelle une prestation déterminée a été fournie. Les rémunérations et frais qui ne peuvent être imputés avec certitude à une classe d'actions donnée sont répartis entre toutes les classes d'actions proportionnellement au compartiment.

§ 6 Cercle des actionnaires

1. Le cercle des actionnaires est limité aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC en relation avec l'art. 4 al. 3 à 5 et l'art. 5 al. 1 LSFIn. Demeurent réservées toutes dispositions statutaires contraires. La SICAV immobilière garantit conjointement 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 de la SICAV immobilière.
3. La SICAV immobilière peut limiter ou interdire dans certaines conditions l'acquisition, la détention et le transfert d'actions ou de classes d'actions pour les compartiments. Ces limitations respectivement les conditions sont expliquées plus en détail dans les statuts.
4. Les actionnaires obtiennent à tout moment 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 donne 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 différents placements et afin de mettre en oeuvre la politique de placement selon § 8, la SICAV immobilière respecte dans le cadre d'une répartition pondérée des risques les principes et limitations mentionnés dans les paragraphes suivants ainsi que, le cas échéant, dans chaque Fiche Signalétique. Ces principes et taux limites s'appliquent aux compartiments estimés à la valeur vénale et doivent être respectés en permanence. Les compartiments doivent respecter les limites de placement deux ans après la fin du délai de souscription (lancement).
2. Lorsque les limites sont dépassées par suite de variations du marché, le volume des placements doit être réduit au taux admissible dans un délai raisonnable en tenant compte des intérêts des actionnaires. Lorsque des limitations en relation avec des dérivés sont affectées par une variation du delta selon § 12 ci-après, l'état régulier doit être rétabli dans les trois jours ouvrables bancaires au plus tard en sauvegardant les intérêts des actionnaires.

§ 8 Politique de placement

1. La SICAV immobilière a pour objectif de préserver la substance du capital investi à long terme et de distribuer des revenus appropriés. La SICAV immobilière investit la fortune des compartiments dans des valeurs immobilières en Suisse. La SICAV immobilière détient principalement les immeubles en propriété directe.
2. Sont autorisés en tant que placements des compartiments :
 - a) immeubles et 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 à condition qu'elle dispose de la majorité des parts de copropriété et des voix.

- b) 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) parts d'autres fonds immobiliers (y compris Real Estate Investment Trusts) ainsi que de sociétés et certificats d'investissements immobiliers, négociables en bourse sur un autre marché réglementé ouvert au public.

Sous réserve du § 19, la SICAV immobilière peut acquérir des parts de fonds cibles, 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 participation directe ou indirecte importante.

- d) valeurs immobilières étrangères si leur valeur vénale peut être évaluée de manière suffisante.
- e) cédules hypothécaires ou autres droits de gage immobiliers contractuels.

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

3. La SICAV immobilière peut faire construire des bâtiments pour le compte d'un compartiment. Dans ce cas, elle peut, pendant la période de préparation, de construction ou 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 de l'investissement ne doit cependant pas dépasser la valeur vénale estimée.
4. Dans les limites précitées, les valeurs immobilières dans lesquelles la SICAV immobilière investit la fortune de ses compartiments sont spécifiées plus en détail dans les Fiches Signalétiques afférentes à chaque compartiment.
5. Sous réserve des besoins en valeurs mobilières à court terme de la SICAV immobilière, le Conseil d'administration de la SICAV immobilière a pour politique d'investir le compartiment Entrepreneur principalement dans le(s) compartiment(s). La part des apports des actionnaires Entrepreneurs constituant les fonds propres minimaux légaux, dans la mesure où ils font l'objet de placements, ne peuvent qu'être investis dans des placements pouvant être évalués et réalisés. L'apport minimal et les fonds propres de la SICAV immobilière seront maintenus en permanence par les actionnaires Entrepreneurs.
6. La SICAV immobilière garantit une gestion appropriée des liquidités. Les détails sont indiqués dans l'Annexe.

§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme

1. Pour garantir ses engagements, la SICAV immobilière doit conserver une part adéquate des compartiments sous forme de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe ou sous une forme d'avoirs disponibles à court terme. Elle peut détenir ces valeurs mobilières et autres avoirs dans l'unité de compte des compartiments 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 actions dénoncées.
3. Sont réputés valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe les droits de créance jusqu'à douze mois d'échéance ou d'échéance résiduelle.
4. On entend par avoirs disponibles à court terme l'encaisse, les avoirs bancaires à vue et à terme jusqu'à douze mois d'échéance, ainsi que les limites de crédit fermes accordées par une banque jusqu'à concurrence de 10% de la fortune nette du compartiment. Les limites de crédit ne doivent pas dépasser la limite maximale des gages admis selon § 14, ch. 2.
5. Des valeurs mobilières servant un intérêt fixe jusqu'à 24 mois d'échéance ou d'échéance résiduelle peuvent être détenues pour garantir le financement de projets de construction.

B. Techniques et instruments de placement

§ 10 Prêt de valeurs mobilières

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

§ 11 Opérations de prise et mise en pension

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

§ 12 Instruments financiers dérivés

La SICAV immobilière fait usage d'instruments financiers dérivés uniquement pour assurer la couverture des risques de taux d'intérêt et de change.

§ 13 Emprunts et octroi de crédits

1. La SICAV immobilière ne peut pas accorder de crédits pour le compte d'un compartiment, à l'exception de créances envers des sociétés immobilières du compartiment concerné, de cédules ou d'autres droits de gage immobiliers contractuels.
2. La SICAV immobilière peut recourir à des crédits pour le compte d'un 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. L'ensemble des immeubles ne peuvent toutefois 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. Les Fiches Signalétiques afférentes à chaque compartiment précisent la répartition des placements applicables au compartiment concerné.
2. Les placements doivent être répartis sur dix immeubles au minimum.
Les groupes d'habitations construites selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés comme un seul immeuble.
3. La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25 % de la fortune du compartiment.
4. La SICAV immobilière respecte d'autre part 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 % de la fortune de chaque compartiment concerné.

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

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

- 1a) Le compartiment présente une propre valeur nette d'inventaire par action, et dans la mesure où plusieurs classes d'actions sont émises, par classe d'actions.
- 1b) La valeur nette d'inventaire de chaque compartiment et la part des différentes classes (quotes-parts) est déterminée par la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable et lors de chaque émission d'actions, dans l'unité de compte spécifiée pour chaque compartiment dans sa Fiche Signalétique afférente.
2. La SICAV immobilière fait estimer par des experts indépendants la valeur vénale des immeubles appartenant aux compartiments à la clôture de chaque exercice comptable ainsi que lors de l'émission d'actions. Dans ce but, la SICAV immobilière mandate au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts chargés des estimations, avec l'approbation de l'autorité de surveillance. 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 ventes, une nouvelle estimation est inutile pour autant que l'estimation existante date de moins de 3 mois et que les conditions n'aient pas changé considérablement.
3. Les placements négociés en bourse ou négociés 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 être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour la détermination de la valeur vénale, la SICAV immobilière applique dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus par la pratique.
4. Les placements collectifs ouverts sont évalués à leur prix de rachat ou à leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont cotés régulièrement à une bourse ou négociés sur un autre marché réglementé ouvert au public, la SICAV immobilière peut les évaluer selon le chiffre 3.
5. La valeur des valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe qui ne sont pas négociés en bourse ou négociés sur un marché réglementé ouvert au public est déterminé de la manière suivante : le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée aux nouveaux rendements du marché.
En 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, majorés des intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.
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..

La valeur nette d'inventaire d'une classe d'actions résulte de la quote-part à la valeur vénale du compartiment revenant à la classe d'actions concernée, dont sont soustraits les éventuels engagements du compartiment attribués à la classe d'actions concernée, ainsi que les impôts probablement perçus en cas de liquidation éventuelle du compartiment, attribués à la classe d'actions respective (impôts immobiliers et le cas échéant droits de mutation), divisée par le nombre d'actions en circulation de la classe correspondante. Le résultat est arrondi à CHF 0.05.

9. Les quotes-parts à la valeur vénale de la fortune nette du compartiment (fortune du compartiment après déductions des engagements) devant être imputées aux différentes classes d'actions sont définies la première fois lors de la première émission de plusieurs classes d'actions (lorsque celles-ci sont émises simultanément) ou lors de la première émission d'une autre classe sur la base des résultats entrant pour chaque classe d'actions dans le compartiment. La quote-part fait l'objet d'un nouveau calcul lors des événements suivants:

- a) lors de l'émission et du rachat d'actions ;
- b) à la date de référence pour les distributions, si (i) de telles distributions ne reviennent qu'à différentes classes d'actions (classes de distribution) ou si (ii) les distributions aux différentes classes d'actions sont différentes en pour cent de leur valeur nette d'inventaire ou si (iii) des commissions ou des frais différents appliqués en pour cent des distributions, sont appliqués aux distributions des différentes classes d'actions ;
- c) lors du calcul de la valeur d'inventaire, dans le cadre de l'attribution d'engagements (y compris les frais et commissions échus ou courus) aux différentes classes d'actions, pour autant que les engagements des différentes classes d'actions exprimés en pour cent de leur valeur nette d'inventaire soient différents, à savoir lorsque (i) des taux de commission différents sont appliqués pour les différentes classes ou si (ii) des charges de frais spécifiques aux classes d'actions sont imputés ;
- d) lors du calcul de la valeur d'inventaire, dans le cadre de l'attribution de produits ou de gains en capital aux différentes classes d'actions, pour autant que les produits ou gains en capital résultent de transactions intervenant seulement en faveur d'une classe ou de plusieurs classes d'actions, mais toutefois pas proportionnellement à leur quote-part à la fortune nette du compartiment.

§ 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 détermine le nombre de nouvelles parts à émettre, le rapport de souscription pour les investisseurs existants, la méthode d'émission pour le droit d'émission préférentiel et les autres conditions, dans un prospectus d'émission. La SICAV immobilière doit proposer les nouvelles actions en priorité aux actionnaires existants.

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 diverses monnaies, ainsi que les différences nées des évolutions du cours des devises avant le jour de première émission.

2. Les actionnaires peuvent demander pour la fin d'un exercice comptable le rachat de leurs actions et leur remboursement en espèces 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 un délai de 2 mois après la clôture de l'exercice comptable.

La SICAV immobilière assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'une maison de titres le négoce régulier hors bourse des actions des compartiments.

3. Le prix d'émission et de rachat des actions est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par action selon § 16. Lors de l'émission, les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, honoraires, courtages conformes au marché, commissions, émoluments, taxes, etc.) engendrés par un compartiment en moyenne pour le placement du montant versé sont ajoutés à la valeur nette d'inventaire. Lors du rachat, les frais accessoires engendrés par un compartiment suite à la vente de la part respective des actions rachetées sont déduits de la valeur nette d'inventaire. Lors de l'émission et du rachat d'actions, une commission d'émission selon § 18 peut de plus être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat selon § 18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire.
4. La SICAV immobilière peut suspendre à tout moment l'émission des actions et refuser des demandes de souscription ou d'échange d'actions.
5. La Banque dépositaire annonce systématiquement les ordres de souscriptions et rachats, d'achat et de vente, à la SICAV Immobilière, en mettant à disposition un point de contact pour les investisseurs et en tenant un inventaire des ordres qui lui sont transmis. La Banque dépositaire mettra tout en œuvre (« best effort »), en collaboration avec la SICAV Immobilière, l'éventuel teneur de marché mandaté et les intermédiaires du marché, pour assurer un règlement technique conforme aux normes applicables ainsi qu'une bonne exécution des différents ordres reçus.
6. Dans l'intérêt de l'ensemble des actionnaires, la SICAV immobilière peut suspendre le rachat des actions temporairement et exceptionnellement :
- a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante de la fortune du compartiment, est fermé ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu ;
 - b) lorsqu'un cas d'urgence de nature politique, économique, militaire, monétaire ou d'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 communiquera immédiatement sa décision de suspension à la société d'audit, à l'autorité de surveillance ainsi que de manière appropriée aux actionnaires.

8. Tant que le remboursement des actions est différé pour les raisons énumérées sous ch. 6, let. a) à c), aucune d'émission d'actions n'est effectuée.
9. L'émission ainsi que le rachat d'actions ont lieu en principe en espèces.
10. Chaque investisseur peut demander, en cas de souscription, à procéder à un apport dans la fortune du fonds au lieu de verser des espèces (« apport en nature » ou « contribution in kind ») La demande doit être soumise conjointement à la souscription ou la résiliation. La SICAV immobilière n'est pas tenue d'autoriser les apports en nature.

La SICAV immobilière décide seule des apports en nature et n'autorise ces transactions que si leur exécution est entièrement conforme à la politique de placement du fonds et ne compromet pas les intérêts des autres investisseurs.

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

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

La banque dépositaire annonce immédiatement ses réserves ou critiques à la société d'audit.

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

V Rémunérations et frais accessoires

§ 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge des actionnaires

1. Lors de l'émission d'actions, une commission d'émission en faveur du compartiment Entrepreneurs, de la banque dépositaire et d'éventuels distributeurs ou autres mandataires en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement au maximum à 4% de la valeur nette d'inventaire, peut être mise à la charge de l'actionnaire.
2. Lors du rachat d'actions, une commission de rachat en faveur du compartiment Entrepreneurs, de la banque dépositaire et d'éventuels distributeurs en Suisse et à l'étranger représentant conjointement au maximum à 3% de la valeur nette d'inventaire, peut être mise à la charge de l'actionnaire.
3. Lors de l'émission et du rachat d'actions, la SICAV immobilière perçoit d'autre part, en faveur du compartiment, les frais accessoires occasionnés par le compartiment en proportion de l'investissement du montant souscrit respectivement de la vente d'investissements correspondant aux actions rachetées.

§ 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge du compartiment

1. Pour l'administration, la gestion et l'activité de distribution des compartiments, la SICAV immobilière facture en faveur du compartiment Entrepreneurs et à la charge de chaque compartiment une commission annuelle de 2.2% au maximum de la fortune brute totale du compartiment calculée à la fin de l'exercice comptable (commission de gestion) (taux

applicable pour la première fois pour l'exercice 2015). La commission est prélevée sur la base d'acomptes mensuels à partir de la fortune du compartiment. Le montant final de la commission annuelle est déterminé sur la base de la fortune brute totale du compartiment au 31 décembre. Ainsi, l'acompte au 31 décembre est ajusté en fonction de la fortune brute totale du compartiment, arrêtée sur la base des comptes annuels de la SICAV immobilière au 31 décembre.

Le taux effectivement appliqué de commission de gestion figure dans le rapport annuel.

2. Pour la garde de la fortune du compartiment, la prise en charge du trafic des paiements du compartiment et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées dans le § 4, la banque dépositaire impute le compartiment d'une commission annuelle maximale de 0.35% de la fortune nette du compartiment calculée à la fin de l'exercice comptable (commission de banque dépositaire). La commission est payée par avance à partir de la fortune du compartiment par le débit de provisions, prélevées trimestriellement, au plus tard 30 jours après la fin de chaque trimestre civil. Ces provisions sont ajustées en fonction de la valeur nette d'inventaire du compartiment, arrêtée sur la base des comptes annuels audité de la SICAV immobilière.

Le taux effectivement appliqué de commission de banque dépositaire figure dans le rapport annuel.

3. Pour le versement du produit annuel aux actionnaires, la banque dépositaire débite le compartiment d'une commission de 1% au maximum du montant brut distribué.
4. La SICAV immobilière et/ou la banque dépositaire ou le compartiment ont par ailleurs droit au remboursement des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du règlement de placement :
 - a) les frais d'achat et de vente de placements, notamment les courtages usuels du marché, commissions, impôts et taxes, ainsi que les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques;
 - b) les taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de compartiments ;
 - c) les émoluments annuels de l'autorité de surveillance ;
 - d) les honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et pour les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de compartiments ;
 - e) les honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion et 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 actionnaires 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 des documents juridiques ainsi que des rapports annuels ;
 - 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 des droits de vote ou droits de créanciers 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/commissions en relation avec une éventuelle cotation du fonds immobilier, y compris les frais de teneur de marché dans le cadre ou en dehors d'une cotation.
5. La SICAV immobilière et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du règlement de placement :
- a) les frais d'achat et de vente de placements 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, y compris après assainissement;
 - c) les coûts usuels du marché pour l'administration d'immeubles par des tiers, en particulier les salaires, prestations sociales et taxes de droit public concernant les fonctions de gardiennage, chauffage, conciergerie et autres;
 - 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.
6. 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) achat et vente de bien-fonds, au maximum, jusqu'à 3% du prix d'achat ou de vente;
 - b) construction d'immeubles, rénovations et transformations, jusqu'à 5% maximum des coûts de construction;
 - c) administration des immeubles, jusqu'à 6% maximum des recettes locatives brutes annuelles.
7. Les frais, émoluments, taxes et impôts en lien avec la construction, la rénovation et la transformation de bâtiments (notamment les honoraires des planificateurs et des architectes, les émoluments pour les permis de construire et les frais de raccordement, les frais pour la concession de servitudes, etc.) sont directement ajoutés aux coûts de revient des placements immobiliers.
8. 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 des placements concernés.
9. 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.

10. La SICAV immobilière peut, conformément aux dispositions énoncées dans l'Annexe, verser des rétrocessions afin de rémunérer l'activité de distribution d'actions et octroyer des rabais pour réduire les commissions et les coûts à la charge de l'investisseur et imputés au compartiment.
11. La commission de gestion des fonds cibles dans lesquels il est investi peut s'élever au maximum à 3% en tenant compte d'éventuels rabais et rétrocessions. 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.

Si la SICAV immobilière acquiert des actions ou des parts d'autres placements collectifs de capitaux, qui sont gérés directement ou indirectement par elle-même ou par la 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»), la SICAV immobilière ne peut pas imputer au compartiment les éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés.

VI Reddition des comptes et audit

§ 20 Reddition des comptes

1. L'unité de compte de la SICAV immobilière est le Franc suisse (CHF).
2. L'exercice comptable s'étend du 1^{er} janvier au 31 décembre.
3. La SICAV immobilière publie un rapport annuel révisé de la SICAV immobilière, respectivement des compartiments 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

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

VII Utilisation du résultat

§ 22 Utilisation du résultat

1. Le bénéfice net du compartiment Entrepreneurs est distribué annuellement aux actionnaires Entrepreneurs au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice comptable, en francs suisses. Avec l'approbation des actionnaires, il peut être renoncé à la distribution de l'entier ou d'une partie du bénéfice net et le produit net est reporté à nouveau. Demeurent réservés d'éventuels impôts et taxes frappant le réinvestissement.
2. Le bénéfice net du compartiment est distribué annuellement aux actionnaires au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice comptable, en francs suisses. La SICAV immobilière peut effectuer par ailleurs des distributions intermédiaires de revenu.

Jusqu'à 30% du bénéfice net du compartiment ou d'une classe d'actions 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 ou d'une classe d'actions 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 ou d'une classe d'actions.

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

VIII Publications et communications de la SICAV immobilière

§ 23 Publications et communications de la SICAV immobilière

1. L'organe de publication de la SICAV immobilière est le média imprimé ou électronique mentionné dans l'Annexe. Le changement d'un organe de publication doit être communiqué dans l'organe de publication.
2. Sont notamment publiés 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 la teneur des modifications peut être obtenue gratuitement, 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 des compartiments en fonction des dispositions de la législation sur les placements collectifs de capitaux. Les modifications exigées par la loi, qui ne concernent pas les droits des actionnaires ou qui sont de nature purement formelle, peuvent être soustraites de l'obligation de publication avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.
3. La SICAV immobilière communique les prix d'émission et de rachat ou la valeur nette d'inventaire avec la mention "commissions non comprises" sur demande des actionnaires.
4. Les statuts, le règlement de placement, le rapport annuel de la SICAV immobilière peuvent être obtenus gratuitement auprès de la SICAV immobilière et de tous les distributeurs désignés par celle-ci.

IX Restructuration et dissolution

§ 24 Regroupement

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

2. Les compartiments ne peuvent être regroupés que si :
 - a) les statuts le prévoient ;
 - b) les compartiments correspondants concordent en principe 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 produit net et des gains en capitaux réalisés par l'aliénation d'objets et de droits,
 - la nature, le montant et le calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (droits de mutation, frais de notaire, taxes, courtages conformes aux marchés, droits, etc.) qui peuvent être mis à la charge du compartiment ou des actionnaires,
 - les conditions de rachat,
 - 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 les compartiments ni pour les actionnaires. Demeurent réservées les dispositions du § 19, ch. 4.
3. S'il est prévisible que le regroupement prendra plus d'un jour, l'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement des actions pour une durée déterminée.
4. Un mois au moins avant la publication prévue, les sociétés concernées présentent les modifications prévues des statuts, respectivement du règlement de placement, ainsi que le regroupement envisagé à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de regroupement. Le plan de regroupement contient des renseignements sur les motifs du regroupement, sur la politique de placement des compartiments participants et sur les éventuelles différences existant entre le fonds repreneur et le fonds repris, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les compartiments ou les sociétés, ainsi que la prise de position des organes de révision compétents selon la LPCC.
5. La société d'audit du compartiment repreneur vérifie immédiatement le déroulement correct du regroupement et s'exprime à ce sujet dans un rapport destiné à la société et à l'autorité de surveillance.
6. La société du compartiment repris annonce sans délai à l'autorité de surveillance l'achèvement du regroupement, et les sociétés concernées publient l'exécution du regroupement, la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que le rapport d'échange dans les organes de publication des fonds participants.
7. La société du compartiment repreneur mentionne le regroupement dans le prochain rapport annuel. 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 le sont sous réserve d'autres dispositions légales applicables.

§ 25 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 les compartiments peuvent être dissous par une décision des détenteurs des actions Entrepreneurs représentant au moins les deux tiers des actions Entrepreneurs émises.
3. La SICAV immobilière ou les compartiments peuvent être dissous par décision de l'autorité de surveillance, notamment s'ils ne disposent pas, une année au plus tard après l'expiration du délai de souscription (lancement) ou d'un délai plus long octroyé par l'autorité de surveillance sur demande du conseil d'administration de la SICAV immobilière, d'une fortune nette d'au moins 5 millions de francs suisses (ou contre-valeur).
4. Si les actionnaires Entrepreneurs ont décidé la dissolution, la SICAV immobilière ou un compartiment peut être liquidé sans délai. Si l'autorité de surveillance a prononcé la dissolution de la SICAV immobilière ou d'un compartiment, ceux-ci doivent être liquidés sans délai dans le cadre des dispositions légales. Le versement du bénéfice de liquidation aux actionnaires est confié à la banque dépositaire. Si la liquidation s'étend sur une plus longue période, le produit de 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 concerné 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 désintéressés en rang postérieur. Le versement du bénéfice de liquidation aux actionnaires est confié à la banque dépositaire.
7. La SICAV immobilière informe sans délai l'autorité de surveillance de la dissolution et la publie dans ses organes de publication.

X Modification du règlement de placement

§ 26 Modification du règlement de placement

1. L'assemblée générale des actionnaires de la SICAV immobilière ou du compartiment concerné 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 qui ne concernent que certains compartiments individuels peuvent être opérées par la convocation des assemblées générales des actionnaires des compartiments concernés.
3. Les modifications du règlement de placement approuvées par l'autorité de surveillance sont communiquées 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

§ 27 Responsabilité

Un compartiment répond exclusivement de ses propres engagements.

XII Droit applicable et for

§ 28 Droit applicable et for

1. La SICAV immobilière est soumise au droit suisse, notamment à la LPCC, 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 portant sur des affaires de la SICAV sont portés devant les tribunaux ordinaires au siège de la SICAV immobilière. Demeurent réservées les voies de droit des actionnaires envers l'autorité de surveillance, selon la Législation sur les placements collectifs.

2. Pour l'interprétation du règlement de placement, sa version française fait foi.
3. Le présent règlement de placement a été approuvé le 3 octobre 2022 par l'assemblée générale de la SICAV immobilière, et le 22 novembre 2022 par l'autorité de surveillance.
4. Le présent règlement de placement, qui entre en vigueur le 1^{er} septembre 2024 remplace le règlement du 1^{er} mars 2023.

FICHE SIGNALÉTIQUE

Comunus SICAV - Swiss

Les informations contenues dans cette Fiche Signalétique doivent être lues parallèlement avec le texte complet du règlement de placement de Comunus SICAV.

I. Politique de placement

Objectif de placement

L'objectif de placement du compartiment consiste principalement à préserver la substance du capital investi à long terme et à distribuer des revenus appropriés.

Politique de placement

Afin d'atteindre l'objectif de placement, le compartiment investit dans un portefeuille diversifié d'immeubles, destinés à un usage privé (habitations) ou commercial (locaux commerciaux) à travers toute la Suisse, notamment en Suisse romande. La politique de placement du compartiment privilégie les immeubles destinés à un usage privé (habitations) à vocation locative, présentant un rapport raisonnable entre leurs qualités intrinsèques et leur valeur locative ainsi qu'un taux d'occupation important. Toutefois, en fonction de la situation et des perspectives de développement du marché immobilier, le portefeuille pourra être plus ou moins concentré sur un type spécifique de valeurs immobilières ou une région géographique déterminée.

Le compartiment investit principalement dans des immeubles et autres valeurs admises selon le règlement de placement. Le compartiment est autorisé à investir sa fortune en Suisse dans les valeurs immobilières suivantes :

- A. maisons d'habitation, au sens d'immeubles servant d'habitation ;
- B. immeubles à usage commercial exclusif ou prépondérant, la partie de l'immeuble servant à des fins commerciales est réputée prépondérante lorsque son rendement correspond au moins à 60% des fruits de l'immeuble (immeubles à caractère commercial) ;
- C. constructions à usage mixte, 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 ;
- D. propriétés par étage ;
- E. 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 ;
- F. immeubles en droit de superficie (y compris les constructions et les servitudes de superficie) ;
- G. participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés, pour autant que la SICAV immobilière détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix.

II. Profil de l'investisseur-type et profil de risque de ce compartiment

Ce compartiment convient aux actionnaires avec un horizon de placement à moyen/long terme, recherchant en premier lieu un revenu régulier. Les actionnaires peuvent admettre des fluctuations temporaires de la valeur nette d'inventaire des actions du compartiment et ne sont pas tributaires de la réalisation du placement.

III. Devise de référence

Franc suisse

IV. Caractéristiques des Actions

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

V. Utilisation du résultat

Distribution (Voir § 22 du règlement de placement)

ANNEXE

Informations complémentaires concernant Comunus SICAV.

Société d'investissement à capital variable (SICAV) à compartiments multiples de type «fonds immobilier».

1. Organe de publication

D'autres informations sur la SICAV immobilière figurent dans le dernier rapport annuel.

Le règlement de placement, l'Annexe et les rapports annuels peuvent être demandés gratuitement au siège de la SICAV immobilière ou de la banque dépositaire.

En cas de modification des statuts et du règlement de placement, de changement de la banque dépositaire ainsi qu'en cas de liquidation de la SICAV immobilière, il y a publication par la société dans la Feuille officielle suisse du commerce (FOSC).

La SICAV immobilière communique les prix d'émission et de rachat des actions ou la valeur nette d'inventaire avec la mention "commissions non comprises" sur demande des actionnaires.

2. Informations sur la banque dépositaire

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

Plus de 175 ans d'expérience, près de 2 000 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 du compartiment à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée.

Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée qu'à un tiers ou un dépositaire central soumis à la surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à la surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. La garde par un tiers ou un dépositaire central a pour effet que la SICAV immobilière n'est plus propriétaire exclusif des titres déposés, mais seulement copropriétaire. Par ailleurs, si les dépositaires tiers ou centraux ne sont pas soumis à surveillance, ils ne peuvent satisfaire aux exigences organisationnelles imposées aux banques suisses.

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

La banque dépositaire est inscrite auprès des autorités fiscales américaines en tant que « Reporting Financial Institution under a Model 2 IGA » au sens des sections 1471-1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les textes à ce sujet, ci-après « FATCA »).

Personne de contact pour la Banque dépositaire : Immo Desk
Tél: +41 21 212 40 96

3. Informations concernant les tiers

3.1 Agents payeurs

Les agents payeurs sont Banque Cantonale Vaudoise, Place St-François 14, 1003 Lausanne.

3.2 Société d'audit

KPMG SA, Genève, est la société d'audit. Elle est en charge de l'audit prudentiel et financier.

3.3 Experts chargés des estimations

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

- Wüest Partner AG, succursale de Genève avec les experts référents M. Vincent Clapasson et M. François-Xavier Favre jusqu'au 31 août 2024. A partir du 1er septembre 2024, M. François-Xavier Favre a été remplacé par M. Michael Robel.
- CBRE (Geneva) SA, Genève, avec les experts référents M. Yves Cachemaille et Grégoire Crettaz jusqu'au 31 août 2021. A partir du 1er Septembre 2021, M. Gregoire Crettaz a été remplacé par Mme Laurence Corminboeuf
- Mme Caroline Dunst, Experte immobilière, Acanthe SA, Genève
- M. Michel Grosfillier, Architecte EAUG-SIA-REG A, Processus Immobilier SA, Genève
- Mme Denise Dupraz, Architecte et experte immobilière, D&A architecture et expertises immobilières Sàrl, Epalinges
- M. Gilles Vago, Expert immobilier, G. VAGO Analyses Immobilières Sàrl, Gland.

Les experts chargés des estimations disposent d'une expérience de longue date en matière de prestations liées au secteur de l'immobilier, et notamment les évaluations immobilières, les analyses de marché, le benchmarking ou les estimations pour des fonds immobiliers. Un contrat conclu entre la SICAV et les experts chargés des estimations régit l'exécution parfaite du mandat.

La SICAV a également mandaté les sociétés :

- Wüest Partner AG, succursale de Genève avec les experts référents M. Vincent Clapasson et M. François-Xavier Favre jusqu'au 31 août 2024. A partir du 1er septembre 2024, M. M. François-Xavier Favre a été remplacé par M. Michael Robel ;
- CBRE (Geneva) SA, Genève dont les experts référents sont M. Yves Cachemaille et M. Grégoire Crettaz jusqu'au 31 août 2021. A partir du 1^{er} septembre 2021, M Grégoire Crettaz a été remplacé par Mme Laurence Corminboeuf ;

avec l'autorisation de l'autorité de surveillance, en tant qu'expert chargé des estimations. Ces sociétés se distinguent par une expérience de longue date dans les estimations immobilières pour des fonds de placement immobiliers de droit suisse. Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un mandat conclu entre Comonus SICAV et les sociétés respectives.

4. Autres informations

4.1. Informations d'ordre général

Comunus SICAV - Swiss

Parts	Code ISIN	N° de valeur
Comunus SICAV – Swiss	CH0200600911	20 060 091

Exercice comptable: 1^{er} janvier au 31 décembre
Unité de compte: franc suisse (CHF)

4.2 Emission et rachat de parts et paiement

4.2.1 Emission et de rachat d'action

Voir § 17 du règlement de placement

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

4.3 Conditions d'émission et de rachat d'action

Commissions d'émission et de rachat: Voir §18 du règlement de placement.

4.4 Marché régulier hors-bourse

La SICAV immobilière a confié cette activité de teneur de marché à la BCV sans toutefois accorder la BCV 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 la BCV dans le respect des dispositions légales applicables. La SICAV immobilière communique la valeur vénale de la fortune du fonds et la valeur d'inventaire des parts de fonds qui en résulte à la banque ou à la maison de titres assurant le traitement en bourse ou hors bourse des parts.

Personne de contact pour le marché régulier hors-bourse: Immo Desk
Tél: +41 21 212 40 96

4.5 Gestion du risque de liquidité

La SICAV garantit une gestion appropriée des liquidités. La SICAV évalue la liquidité des compartiments une fois par an selon différents scénarios documentés par ses soins. La SICAV a identifié en particulier les risques suivants et prévu les mesures appropriées suivantes:

- Demandes de rachat : La SICAV dispose de plusieurs outils de gestion de ce risque, notamment le maintien et la gestion de liquidités courantes, l'identification et la réalisation d'immeubles pouvant contribuer à renforcer les liquidités du compartiment, le recours à l'endettement dans les limites légales applicables, voire la suspension provisoire et exceptionnelle des rachats lorsque les conditions fixées dans le règlement de placement sont réunies.
- Fluctuation de la valeur des immeubles: Les immeubles sont évalués avec prudence par rapport au prix du marché. La SICAV prend en considération dans les scénarios de stress test, le fait que la valorisation des objets peut se détériorer en période de tension et/ou que les possibilités de cession ou de nantissement des immeubles peuvent être limitées, voire impossibles. L'évaluation des immeubles, la perte de valorisation ainsi que les réserves de valeur font l'objet d'un réexamen régulier.
- Variation des taux d'intérêts : La SICAV assure une diversification des échéances entre la partie variable et la partie bloquée des emprunts hypothécaires et maintient en tout temps une réserve de liquidité minimale.

- Baisse du revenu locatif provenant des baux commerciaux, par exemple dans le cadre d'une crise sanitaire: La SICAV maintient une diversification sectorielle en évitant les concentrations dans les secteurs susceptibles d'être plus affectés, en particulier par une crise sanitaire.

4.6 Rémunération

Voir § 18 et 19 du règlement de placement.

Total Expense Ratio: Le ratio des coûts totaux débités couramment au compartiment (Total Expense Ratio, « **TER** ») a été publié la première fois le 31.12.2013 (calcul annuel).

Païement de rétrocessions

La SICAV immobilière peut verser des rétrocessions afin de rémunérer l'activité de distribution des actions de la SICAV immobilière en Suisse et à partir de la Suisse.

Cette indemnité permet notamment de rémunérer les prestations suivantes :

- la distribution et/ou le 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 ;
- Mise en place de processus pour la souscription des parts ;
- Distribution de documents de marketing et juridiques ;
- Accomplissement de devoirs de diligence délégués par la SICAV dans des domaines tels que la lutte contre le blanchiment d'argent, éclaircissement des besoins de la clientèle, etc ;
- Réponse aux questions d'actionnaires.

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

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

Les bénéficiaires des rétrocessions communiquent sur demande les montants qu'ils ont effectivement perçus pour l'activité de distribution de placements collectifs de capitaux aux actionnaires.

Elle peut également octroyer des rabais pour réduire les honoraires et les frais à la charge de l'investisseur et imputés au compartiment.

La SICAV et ses/leurs mandataires peuvent verser des rabais directement aux actionnaires, sur demande, dans le cadre de la distribution. Les rabais servent à réduire les frais ou coûts incombant aux actionnaires concernés. Les rabais sont autorisés sous réserve des points suivants:

- ils sont payés sur des frais de la SICAV 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 sont:

- le volume souscrit par l'actionnaire ou le volume total détenu par lui dans le placement collectif de capitaux concerné ;
- le montant des frais générés par l'actionnaire ;
- le comportement financier de l'actionnaire (p. ex. durée d'investissement prévue) ;

- la disposition de l'actionnaire à apporter son soutien dans la phase de d'investissement de la SICAV.

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

4.7 Restrictions de vente

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

Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les actions de la SICAV immobilière dans d'autres juridictions qu'en Suisse. La vente de parts de fonds peut être limitée ou interdite par la loi dans certaines juridictions.

Les personnes en possession de ce document doivent se renseigner sur l'existence de telles interdictions dans leur juridiction et se conformer à celles-ci. Ce document ne constitue pas une offre ni un appel d'offres à acquérir des actions de la SICAV immobilière dans une juridiction dans laquelle une telle offre et/ou un tel appel d'offres seraient illégaux.

Les actions ne peuvent être ni proposées, ni vendues, ni livrées aux Etats-Unis.

Les actions ne peuvent être ni proposées, ni vendues, ni livrées aux ressortissants américains ou à des personnes domiciliées aux Etats-Unis et/ou à d'autres personnes morales ou physiques dont les revenus et/ou rendements, quelle que soit leur origine, sont soumis à l'impôt sur le revenu américain, ainsi que les personnes considérées comme personnes américaines conformément à la Regulation S de l'US Securities Act de 1933 et/ou à l'US Commodity Exchange Act, dans leur version actuelle.

4.8 Prescriptions fiscales utiles concernant la SICAV immobilière

La SICAV immobilière est soumise à la législation suisse. En vertu de celle-ci, la SICAV immobilière n'est assujettie ni à un impôt sur le revenu, ni à un impôt sur le capital.

Les SICAV immobilières avec propriété foncière directe constituent une exception. Selon la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct, les revenus des immeubles détenus en propriété directe sont soumis à l'imposition auprès du compartiment lui-même. En revanche, ils sont exonérés de l'impôt chez l'actionnaire. Les gains en capital provenant de la propriété foncière directe ne sont également imposables qu'au niveau du compartiment.

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

Les distributions de revenus du compartiment (à des actionnaires domiciliés en Suisse et à l'étranger) sont assujetties à l'impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35%. Les revenus et gains en capital provenant de la propriété foncière directe ainsi que les gains en capital provenant de l'aliénation de participations et d'autres valeurs patrimoniales distribués par coupon séparé ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.

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

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

Les explications fiscales sont basées sur la situation de droit et la pratique connues actuellement. Des modifications apportées à la législation, à la jurisprudence et à la pratique de l'autorité fiscale demeurent explicitement réservées.

L'imposition et les autres répercussions fiscales pour l'actionnaire en cas de détention, achat ou vente de parts de la SICAV immobilière se réfèrent aux prescriptions de la loi fiscale du pays de domicile de l'investisseur. Pour tous renseignements à ce sujet, les investisseurs peuvent s'adresser à leur conseiller fiscal.

La SICAV immobilière a le statut fiscal suivant :

Cette SICAV immobilière est qualifiée comme institution financière non déclarante, aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la norme commune en matière de déclaration et de diligence raisonnable (NCD) de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) pour les renseignements relatifs aux comptes financiers.

FATCA

La SICAV immobilière n'est pas inscrite auprès des autorités fiscales américaines car elle est qualifiée de Passive Non Financial Foreign Entities (NFFE).

TABLE DES MATIÈRES

Règlement de placement	1
I Bases	3
§ 1 Raison sociale et siège de la société et de la banque dépositaire	3
II Informations générales	4
§ 2 Relations juridiques.....	4
§ 3 Tâches et compétences de la SICAV immobilière	4
§ 4 Banque dépositaire	5
§ 5 Actions et classes d'actions	6
§ 6 Cercle des actionnaires	7
III Directives régissant la politique de placement.....	7
A. Principes de placement.....	7
§ 7 Respect des directives de placement.....	7
§ 8 Politique de placement.....	8
§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme	9
B. Techniques et instruments de placement	9
§ 10 Prêt de valeurs mobilières	9
§ 11 Opérations de prise et mise en pension	9
§ 12 Instruments financiers dérivés	10
§ 13 Emprunts et octroi de crédits	10
§ 14 Droits de gage sur immeubles	10
C Restrictions de placement	10
§ 15 Répartition des risques et restrictions	10
IV Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat d'actions, experts chargés des estimations	11
§ 16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et concours d'experts chargés des estimations ...	11
§ 17 Émission, rachat et échange d'actions ainsi que négoce.....	12
V Rémunérations et frais accessoires	14
§ 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge des actionnaires	14
§ 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge du compartiment.....	14
VI Reddition des comptes et audit.....	17
§ 20 Reddition des comptes.....	17
§ 21 Audit	17
VII Utilisation du résultat	17
§ 22 Utilisation du résultat.....	17
VIII Publications et communications de la SICAV immobilière	18
§ 23 Publications et communications de la SICAV immobilière	18
IX Restructuration et dissolution.....	18
§ 24 Regroupement.....	18
§ 25 Durée de la SICAV immobilière ou du compartiment et dissolution	20
X Modification du règlement de placement.....	20
§ 26 Modification du règlement de placement.....	20
XI Responsabilité.....	21
§ 27 Responsabilité	21
§ 28 Droit applicable et for.....	21
FICHE SIGNALÉTIQUE.....	22