

Comunus SICAV

Prospectus avec règlement de placement et statuts intégrés

8 octobre 2025

1^{ère} partie : Prospectus	4
1. Informations concernant la SICAV immobilière et les compartiments	4
1.1. Organisation de la SICAV immobilière	4
1.2. Fondation de la SICAV immobilière et le compartiment en Suisse	5
1.3. Prescriptions fiscales applicables concernant la SICAV immobilière	5
1.4. Exercice comptable	6
1.5. Société d'audit	6
1.6. Actions et liquidation de la SICAV immobilière	6
1.7. Cotation et négoce	6
1.8. Conditions d'émission et de rachat des actions et négoce	6
1.9. Affectation des résultats	7
1.10. Objectif et politique de placement des compartiments	7
1.10.1. Objectif de placement	7
1.10.2. Politique de placement	8
1.10.3. Utilisation de dérivés	8
1.11. Valeur nette d'inventaire	8
1.12. Rémunérations et frais accessoires	8
1.12.1. Rémunérations et frais accessoires à la charge des compartiments (extrait du §19 du règlement de placement)	8
1.12.2. Total Expense Ratio	9
1.12.3. Paiement de rétrocessions et octroi de rabais	9
1.12.4. Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'actionnaire (extrait du §18 du règlement de placement)	10
1.12.5. Accords de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements ») et commissions en nature (« soft commissions »)	10
1.12.6. Placements dans des placements collectifs de capitaux liés	10
1.13. Consultation des rapports	11
1.14. Forme juridique et type de SICAV immobilière	11
1.15. Les risques essentiels	11
1.16. Gestion du risque de liquidité	11
1.17. Gestion du risque de durabilité	11
2. Informations concernant la SICAV immobilière	12
2.1. Indications générales sur la SICAV immobilière	12
2.2. Autres indications sur la SICAV immobilière	12
2.3. Gestion et administration	12
2.3.1. Conseil d'administration	12
2.3.2. Direction générale	13
2.4. Capital souscrit et libéré	13
2.5. Délégation des décisions de placement et d'autres tâches partielles	13
2.6. Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier	13
3. Informations sur la banque dépositaire	13
3.1. Indications générales sur la banque dépositaire	13
3.2. Autres indications sur la banque dépositaire	14
4. Informations concernant les tiers	14
4.1. Services de paiement	14
4.2. Distributeurs	14
4.3. Experts chargés des estimations	14
5. Autres informations	15
6. Autres informations sur les placements	16
6.1. Résultats passés	16
7. Profil de l'actionnaire classique	17
8. Dispositions détaillées	17

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.

1^{ère} partie : Prospectus

Le présent Prospectus avec Règlement de Placement et Statuts intégrés, la feuille d'information de base ou tout autre document équivalent à la date de ce prospectus, 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 Prospectus, y compris le Règlement de Placement et Statuts intégrés, et dans la feuille d'information de base ou tout autre document équivalent à la date de ce prospectus.

1. Informations concernant la SICAV immobilière et les compartiments

1.1. Organisation de la SICAV immobilière

SIEGE SOCIAL

COMUNUS SICAV

Chemin du Pierrier 1
CH- 1815 Montreux

CONSEIL D'ADMINISTRATION

M. Dominique Lustenberger, Président
M. Giordano Coletti, Vice-Président
M. Sébastien Barrillier, Administrateur
M. Francis Kahn, Administrateur
Mme Simona Terranova, Administrateur

ORGANE DE REVISION

KPMG SA

Esplanade de Pont-Rouge 6
Case Postale 1571
1211 Genève 26

BANQUE DEPOSITAIRE

Banque Cantonale Vaudoise

Place Saint-François 14
CH – 1003 Lausanne

EXPERTS

Wüest Partner SA, Zurich, succursale à Genève, avec pour personnes responsables M. Vincent Clapasson et M. Michael Robel.

CBRE (Geneva) SA, Genève, avec pour personnes responsables Yves Cachemaille et Laurence Corminboeuf jusqu'au 31 décembre 2024. Monsieur Sönke Thiedemann remplace Laurence Corminboeuf à partir du 1^{er} janvier 2025.

G. VAGO Analyses Immobilières Sàrl, M. Gilles Vago.

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

COMUNUS SICAV, dont le siège est à Clarens/Montreux, fondée le 4 octobre 2012 ; et inscrite sous le numéro CH-550.1.108.047-3 auprès du registre du Commerce du canton de Vaud se subdivise en différents compartiments, à savoir :

- Comunus SICAV – Swiss
- Comunus SICAV – Compartiment Entrepreneur.

1.3. Prescriptions fiscales applicables concernant la SICAV immobilière

La SICAV immobilière est soumise au droit suisse. En conséquence, la SICAV immobilière n'est assujettie ni à un impôt sur le revenu ni à un impôt sur le capital. Les SICAV immobilières qui détiennent directement des biens immobiliers constituent une exception. Conformément à la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct, les revenus des immeubles détenus en propriété directe sont soumis à imposition auprès des compartiments eux-mêmes 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'auprès des compartiments.

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

Les revenus et les gains en capital réalisés à l'étranger peuvent être soumis le cas échéant aux réductions fiscales correspondantes, applicables dans le pays d'investissement. Dans la mesure du possible, le remboursement de ces impôts sera demandé par la SICAV immobilière sur la base de conventions de double imposition ou d'accords correspondants pour les actionnaires domiciliés en Suisse.

Les distributions de revenus des compartiments (aux actionnaires domiciliés en Suisse et à l'étranger) 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 participations et d'autres actifs au moyen de 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.

Les explications fiscales sont basées sur la situation juridique et la pratique actuellement en vigueur. Des 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 les actionnaires en cas de détention, achat ou vente d'actions sont régies par les lois fiscales du pays de domicile de l'actionnaire. Les conséquences fiscales pour un actionnaire 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 des actions des Compartiments de la SICAV immobilière.

La SICAV immobilière a le statut fiscal suivant :

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

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 est classifiée en tant que Active Non-Financial Foreign Entity au sens des sections 1471 – 1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les textes à ce sujet, ci-après « FATCA »).

1.4. Exercice comptable

L'exercice comptable s'étend du 1^{er} janvier au 31 décembre.

1.5. Société d'audit

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

1.6. Actions et liquidation de la SICAV immobilière

Les actions ne sont pas émises sous forme de titres mais comptabilisées. Le conseil d'administration a toutefois décidé, en vue de la cotation des actions, d'incorporer les actions dans un certificat global durable, au porteur ou nominatif selon les actions émises pour chaque compartiment, dont la copropriété revient aux actionnaires en fonction de leur portefeuille d'actions dans les compartiments respectifs. Les actionnaires n'ont pas le droit de demander l'impression ou la livraison d'un certificat individuel. La suppression de la copropriété ou le fractionnement d'un certificat global n'est possible que par une modification des statuts. Les participations incorporées dans un certificat global ne peuvent être détenues que par des banques ou d'autres dépositaires.

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

En l'état, les compartiments ne se subdivisent pas en classes d'actions.

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

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

1.7. 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 en bourse de ses actions.

La SICAV immobilière a confié cette activité de teneur de marché à Julius Baer sans toutefois accorder à Julius Baer 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 Julius Baer 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 des parts.

La compensation pour les actions du compartiment Swiss de la SICAV immobilière négociées à la SIX Swiss Exchange se fait par l'intermédiaire de la SIX SIS SA (« **SIX SIS** »).

Personne de contact pour le marché régulier en bourse:

Julius Baer
Tel : 058 888 87 35

1.8. 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 sauf en cas d'apport en nature. 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 et 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 un exercice annuel (voir le règlement de placement, § 17, ch. 2). Dans le cas où l'actionnaire souhaite le remboursement anticipé de ses actions, il doit le demander par écrit dans le cadre de la demande de rachat. Le remboursement – ordinaire ou anticipé – des actions intervient dans un délai de deux mois suite à la clôture de l'exercice comptable.

En vue de l'émission, le prix d'émission est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée en vue de l'émission, plus les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, droits, courtages conformes au marché, commissions, taxes, émoluments etc.), occasionnés aux compartiments respectifs en moyenne par le placement du montant versé, plus la commission d'émission. Le montant des frais accessoires et de la commission d'émission figure sous ch. 1.11 du prospectus.

En vue du rachat, le prix de rachat est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée en vue du rachat, moins les frais accessoires occasionnés en moyenne aux compartiments respectifs par la vente de la partie des placements correspondant aux actions rachetées et moins la commission de rachat. Le montant des frais accessoires et de la commission de rachat figure sous chiffre 1.12 du prospectus.

Les prix d'émission et de rachat sont arrondis à CHF 0.01. Le paiement a lieu chaque fois 2 jours ouvrables bancaires après le jour d'évaluation (date-valeur 2 jours).

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

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

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 dans les 30 jours civils au sens du ch. 1.7 du prospectus, 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 d'actions de ce compartiment, soit, si cela n'est pas possible, au rachat forcé des actions en question.

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

1.9. Affectation des résultats

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.

1.10. Objectif et politique de placement des compartiments

1.10.1. 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.

Le Conseil d'administration de la SICAV immobilière et la Direction de Fonds veilleront à poursuivre, dans la mesure du possible, la stratégie de placement spécifique établie pour chaque compartiment sur la base de la Fiche Signalétique afférente au règlement de placement.

Il est toutefois précisé que la réalisation des stratégies peut être sujette à des contraintes et procédures réglementaires et légales, telles que le régime d'autorisation en Suisse pour toute acquisition d'immeuble destiné à un usage résidentiel. Aucune assurance ne peut être donnée par la SICAV immobilière, son Conseil d'administration et la Direction de fonds quant à la confirmation par les autorités cantonales et/ou fédérales compétentes du non-assujettissement des immeubles à usage résidentiel dont l'acquisition serait envisagée par la SICAV immobilière.

1.10.2. Politique de placement

Comunus SICAV – Compartiment Swiss

Le Compartiment Swiss investit principalement en Suisse dans des immeubles et autres valeurs admises selon le règlement de placement. Il investit tant dans des projets de construction ou immeubles neufs répondant aux dernières normes en termes de durabilité, ainsi que dans des immeubles existants nécessitant des actions d'amélioration.

La politique de placement des Compartiments est détaillée dans les Fiches Signalétiques afférentes au règlement de placement.

Durabilité

En l'état, la SICAV immobilière n'a pas formellement intégré de facteurs ESG dans ses processus. Elle entend toutefois respecter les exigences légales en vigueur en matière climatique et environnementale tout en privilégiant le plus possible le rendement moyen du Compartiment Swiss. Dans ces conditions, la SICAV immobilière n'est pas qualifiée de fonds durable selon la réglementation en vigueur parce qu'elle ne s'engage pas à atteindre des objectifs chiffrés en matière de durabilité, autres que ceux imposés de manière impérative par les différentes législations applicables (par exemple, loi fédérale sur le climat et l'innovation LCI).

D'autres informations sur la gestion du risque de durabilité et sur les publications de la SICAV immobilière en la matière figurent dans la section 1.17 ci-dessous.

1.10.3. Utilisation de dérivés

La SICAV immobilière respectivement ses Compartiments sont autorisés à effectuer des opérations sur dérivés exclusivement à des fins de couverture des risques de taux d'intérêt et de change.

1.11. Valeur nette d'inventaire

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

La valeur nette d'inventaire d'une classe d'actions résulte de la quote-part de la valeur vénale de chaque compartiment attribuable à la classe d'actions en question, dont sont soustraits les éventuels engagements du compartiment respectif, ainsi que les impôts (taxe foncière et éventuellement droits de mutation probablement perçus en cas de liquidation du compartiment, divisée par le nombre d'actions en circulation de la classe considérée. Le résultat est arrondi à CHF 0.01.

1.12. Rémunérations et frais accessoires

1.12.1. Rémunérations et frais accessoires à la charge des compartiments (extrait du §19 du règlement de placement)

Commission de gestion de la SICAV immobilière	Maximum 1.0% p.a. sur la fortune brute totale du compartiment
---	---

Elle est utilisée pour l'administration de la SICAV immobilière, la gestion de fortune et, le cas échéant, pour l'activité de distribution du compartiment.

Par ailleurs, des rétrocessions peuvent être payées sur la commission de gestion conformément au ch. 1.12.3 Paiement de rétrocessions et octroi de rabais.

Commission de la banque dépositaire	Maximum 0.05% p.a. sur la VNI
-------------------------------------	-------------------------------

Pour le versement du produit annuel aux actionnaires, la banque dépositaire débite les compartiments d'une commission de 0.50% au maximum du montant brut distribué.

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

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

1.12.2. Total Expense Ratio

Le ratio des coûts imputés sur une base continue à la fortune du compartiment Comunus SICAV – Swiss s'élevait en :

Années (clôture comptable au 31 décembre)	2021	2022	2023	2024
TER _{REF} GAV :	1.19%	0.99%	0.87%	0.74%
TER _{REF} NAV :	1.84%	1.50%	1.30%	1.09%

TER_{REF} GAV: TERReal Estate Funds Gross Asset Value

TER_{REF} NAV: TERReal Estate Funds Net Asset Value

1.12.3. Paiement de rétrocessions et octroi de rabais

La SICAV immobilière ainsi que ses mandataires peuvent verser des rétrocessions afin de 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.

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

Commission d'émission en faveur du Compartiment entrepreneurs, de la banque dépositaire, des distributeurs ou d'autres mandataires en Suisse et à l'étranger	au maximum 4.00 % de la VNI
Commission de rachat en faveur des compartiments, de la Banque Dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse ou à l'étranger	au maximum 5.00 % de la VNI

Frais accessoires à la charge de la fortune des compartiments, occasionnés aux compartiments suite au placement du montant versé ou à la vente de placements (§ 17, ch. 3 du règlement de placement).

Supplément à la valeur d'inventaire en cas d'émission	au maximum 3.0 % de la VNI des nouvelles actions émises
Déduction de la valeur d'inventaire en cas de rachat	au maximum 2.0% de la VNI des actions rachetées

Les taux effectifs appliqués figurent dans le rapport annuel.

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

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

La SICAV immobilière n'a pas conclu d'accords concernant des "soft commissions".

1.12.6. 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 gérés par une SICAV immobilière à laquelle elle 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.

1.13. Consultation des rapports

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

1.14. 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) autogérée 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.

1.15. Les risques essentiels

Les risques essentiels des Compartiments sont les suivants: dépendance vis-à-vis de la conjoncture, 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), risques physiques (risque sismique, catastrophe naturelle etc.), risques de transition climatique (mesures politiques contraignantes, actifs illiquides, risques d'évaluation, absence de taxonomie en Suisse etc.), évolution incertaine de la concurrence sur le marché immobilier, modifications de lois ou de prescriptions, possibles conflits d'intérêts. Il convient en outre de noter que la hausse du cours de l'action par le passé ne présage en rien de l'évolution future de celui-ci.

1.16. Gestion du risque de liquidité

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

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.

1.17. Gestion du risque de durabilité

Le risque lié à la durabilité découle d'un événement ou d'une situation dans le domaine Environnemental, Sociétal ou de la Gouvernance (ESG) dont la survenance pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou

potentielle, sur la valeur de l'investissement. Pour le Compartiment Swiss, il s'agit principalement des risques dits « physiques » résultant des changements climatiques et des coûts qui peuvent en découler et des risques dits « de transition » résultant notamment des mesures prises dans le domaine de la politique climatique et des attentes de la population et des investisseurs à cet égard.

Afin de connaître les consommations d'énergie, les émissions actuelles et les travaux énergétiques à effectuer pour réduire progressivement ces dernières, la SICAV immobilière a réalisé, avec l'appui de Wuest & Partner et de SignaTerre selon son outil ImmoLabel 24, une évaluation complète de son parc immobilier, incluant une trajectoire de réduction des émissions de CO₂. Les progrès réalisés et les actions concrètes entreprises figurent dans un rapport de durabilité qui est publié chaque année et disponible sous le site internet : <https://comunus.ch/>. Dans ce rapport, sont également publiés les indices environnementaux prescrits par l'AMAS selon sa circulaire 04/2022 « Indices environnementaux pour les fonds immobiliers » et sa circulaire 06/2023 « Bonne pratique relative aux indices environnementaux des fonds immobiliers ».

2. Informations concernant la SICAV immobilière

2.1. Indications générales sur la SICAV immobilière

Comunus SICAV, dont le siège est à Montreux, est un placement collectif de capitaux créé sous la forme d'une société d'investissement à capital variable (SICAV) autogérée 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. La SICAV immobilière a été fondée le 4 octobre 2012 et inscrite auprès du registre du Commerce du canton de Vaud. La SICAV immobilière se subdivise en différents compartiments, à savoir :

- Comunus SICAV – Swiss
- Comunus SICAV – Compartiment Entrepreneur.

Comunus SICAV envisage de se transformer en SICAV à gestion externe prochainement. Cette SICAV déléguera ainsi l'administration et la gestion du portefeuille à une direction de fonds à constituer (Comunus Management SA, en formation), sous réserve de l'octroi d'une autorisation en tant que direction de fonds. Cette restructuration s'effectuera sur la base de l'art. 95 al. 1 lit. c LPCC et par le biais d'un transfert partiel de patrimoine du compartiment Entrepreneur selon l'art. 69 ss LFus, sous réserve de l'approbation de la FINMA.

Comme spécifié dans les statuts, l'unique but de la SICAV immobilière est la gestion collective de capitaux conformément à ses statuts. 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 entrepreneur (« **Actions Entrepreneur** ») et des actions investisseurs (« **Actions** »). 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 de l'intégralité du capital de la société au sens des art. 55 et 100 CO demeure réservée dans tous les cas.

2.2. Autres indications sur la SICAV immobilière

La SICAV immobilière ne dispose que d'un seul compartiment investisseurs qui totalise des avoirs sous gestion au 30 mars 2025 à 700 mios] de CHF. A cette date, la SICAV immobilière ne fournit pas d'autres prestations que la gestion et l'administration de la fortune de son compartiment entrepreneur et de son compartiment investisseurs, y compris la distribution des Actions.

Site internet : <https://comunus.ch/>

2.3. Gestion et administration

2.3.1. Conseil d'administration

Les membres du conseil d'administration sont les suivants :

- M. Dominique Lustenberger, Président
- M. Giordano Coletti, Vice-Président

- M. Sébastien Barrillier, Administrateur
- M. Francis Kahn, Administrateur
- Mme Simona Terranova, Administrateur

2.3.2. Direction générale

- M. Julien Baer, CEO
- M. Joël Favrod, CFO
- Mme Giuseppina Witschi, Compliance Officer

2.4. Capital souscrit et libéré

Le montant du capital-actions souscrit de la SICAV s'élève à CHF 1.5 millions. Le capital-actions est divisé en actions nominatives et est entièrement libéré. Le capital-actions de Komunus SICAV est détenu par un groupe diversifié de professionnels suisses provenant des secteurs financiers, immobiliers et de la gestion de fortune.

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

En l'état, la SICAV ne délègue pas les décisions en matière de placement à des tiers. Lorsqu'elle sera transformée en SICAV à gestion externe, les décisions de placement seront déléguées à Komunus Management SA en formation (cf. 2.1) conformément à l'art. 51 al. 2 OPCC.

La SICAV délègue à des régies immobilières présentant toutes les qualités requises la gestion des immeubles du fonds (entretien technique, location, administration des immeubles et des baux, etc.). La liste des gérances des immeubles figure dans les rapports annuels et semestriels de la SICAV immobilière.

Les modalités d'exécution des mandats, les compétences et les rémunérations sont fixées dans le cadre de contrats conclus entre la SICAV et les sociétés délégataires. Les contrats de gérance sont conclus entre la SICAV et les régies.

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

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

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

Sur tous les autres 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 à leur sujet. Elle peut s'appuyer sur des informations qu'elle reçoit de la banque dépositaire, du gestionnaire de fortune, de la SICAV immobilière ou de tiers ou qu'elle apprend par la presse.

3. Informations sur la banque dépositaire

3.1. Indications générales sur la banque dépositaire

La SICAV immobilière a désigné comme banque dépositaire la Banque Cantonale Vaudoise (la « **BCV** »).

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 3'855 millions au 31.12.2023.

3.2. Autres indications sur la banque dépositaire

Plus de 175 ans d'expérience, près de 2000 collaborateurs, plus de 60 points de vente dans le canton de Vaud; la Banque Cantonale Vaudoise a pour but l'exploitation d'une banque universelle de proximité. A ce titre, elle contribue, dans les différentes régions du canton de Vaud, au développement de toutes les branches de l'économie privée et au financement des tâches des collectivités et corporations publiques, ainsi qu'à la satisfaction des besoins de crédit hypothécaire du Canton ; à cet effet, elle traite, pour son compte ou celui de tiers, toutes les opérations bancaires usuelles (article 4 LBCV et article 4 de ses Statuts). Elle exerce son activité principalement dans le canton de Vaud ; dans l'intérêt de l'économie vaudoise, elle est habilitée à exercer son activité ailleurs en Suisse et à l'étranger. En sa qualité de banque cantonale, elle a pour mission notamment de porter une attention particulière au développement de l'économie cantonale, selon les principes du développement durable fondés sur des critères économiques, écologiques et sociaux.

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

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

La banque dépositaire est enregistrée auprès des autorités fiscales américaines en tant qu'institution financière étrangère soumise au reporting selon le modèle 2 de l'accord intergouvernemental (Reporting Model 2 FFI) au sens des sections 1471-1474 du US Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, y compris les décrets y relatifs, « FATCA »).

4. Informations concernant les tiers

4.1. Services de paiement

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

4.2. Distributeurs

La SICAV assure elle-même la distribution des actions. Elle peut toutefois mandater sous sa responsabilité des distributeurs tiers de manière non exclusive

4.3. 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.

Les experts chargés des estimations disposent d'une expérience de longue date en matière de 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. Un contrat conclu entre la SICAV immobilière, les experts et la Direction de fonds régit l'exécution exacte du mandat.

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

- Wüest Partner SA, Zurich, succursale à Genève, dont les responsables principaux sont M. Vincent Clapasson et M. Michael Robel ;
- CBRE (Geneva) SA, Genève, avec pour responsables principaux Yves Cachemaille et Sönke Thiedemann ;
- M. Gilles Vago, Expert immobilier, G. VAGO Analyses Immobilières Sàrl, Gland.

5. Autres informations

5.1 Remarques utiles

Comunus SICAV – Compartiment investisseurs

Numéro de valeur	20 06 91
Numéro ISIN	CH 0200600911
Cotation/Négoce	Actions Entrepreneurs : pas de cotation/négoce Actions Investisseurs : auprès de la SIX Swiss Exchange depuis le 8 octobre 2025
Durée	indéterminée
Unité de compte	CHF
Actions	Actions Entrepreneurs : actions nominatives Actions Investisseurs : actions au porteur

Information sur l'évolution de la valeur nette d'inventaire de Comunus SICAV – Swiss	Dividende distribué CHF
31 décembre 2024 : 178.00 CHF	6.00
31 décembre 2023 : 181.50 CHF	6.00
31 décembre 2022 : 189.00 CHF	8.00

Indice de comparaison des performances pour le compartiment Comunus SICAV – Swiss	SXI Real Estate Funds Broad TR
---	--------------------------------

5.2 Publications de la SICAV immobilière

D'autres informations sur la SICAV immobilière figurent dans son dernier rapport annuel ou semestriel. Les informations les plus récentes peuvent d'autre part être consultées sur internet (www.comunus.ch).

Lors d'une modification des statuts et du règlement de placement, un changement de banque dépositaire ainsi que

la liquidation de la SICAV immobilière, une publication par la SICAV immobilière est faite uniquement dans la feuille officielle suisse du commerce (FOSC).

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 [swissfunddata.ch](https://www.swissfunddata.ch). Les valeurs nettes d'inventaire peuvent être consulté à tout moment sur www.swissfunddata.ch et sont mises à jour deux fois par année après la publication des rapports annuels et/ou semestriels. Le prix en bourse est disponible chaque jour sur le site de la SIX (<https://www.six-group.com>). La VNI (valeur nette d'inventaire) est une valeur comptable à contrario du prix en bourse qui est une valeur de marché. Par définition, leurs valeurs peuvent évoluer de manière différente.

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

5.4 Restrictions de vente

Le cercle des actionnaires n'est pas limité.

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. A l'heure actuelle, la SICAV immobilière n'est pas autorisée à la distribution dans d'autres pays et ne prévoit pas de requérir de telles autorisations.

Le présent prospectus ne s'adresse pas aux personnes soumises à une législation leur interdisant l'accès du fait de leur nationalité, de leur statut ou de leur domicile. La SICAV immobilière n'a pas déposé et ne déposera pas aux Etats-Unis, auprès de la Securities and Exchange Commission, une demande d'autorisation d'offre ou de vente au public de ses actions aux termes du "Securities Act of 1933". La SICAV immobilière n'est pas et ne sera pas enregistrée aux termes du "Investment Company Act of 1940" tel que modifié. Le présent prospectus 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.

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

6. Autres informations sur les placements

6.1. Résultats passés

Comunus SICAV – Swiss

Année d'exercice	Fortune nette CHF	VNI CHF	Dividende CHF
31.12.2024	461 711 444	178.00	6.00
31.12.2023	354 193 716	181.50	6.00
31.12.2022	334 920 591	189.00	8.00
31.12.2021	282 422 907	187.80	2.50
31.12.2020	195 639 982	170.50	3.60

7. Profil de l'actionnaire classique

Les Compartiments de la SICAV conviennent aux actionnaires avec un horizon de placement à moyen/long terme, recherchant en premier lieu un revenu régulier. Les actionnaires peuvent admettre des fluctuations temporaires du cours ou des prix des actions des compartiments et ne sont pas tributaires de la réalisation du placement.

8. Dispositions détaillées

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

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

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

Comunus SICAV

2ème partie - Règlement de placement

8 octobre 2025

I Bases

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

1. Il a été créé sous la raison sociale Comunus 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 :
 - Comunus SICAV – Swiss
 - Comunus 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. Sur demande de 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, de les émettre par tranches 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. § 17.9).

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

La banque dépositaire répond du dommage causé par le mandataire, à moins qu'elle prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances. Le prospectus contient des indications 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, 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 Entrepreneurs sont nominatives. Les actions Investisseurs sont au porteur. 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 n'est pas limité. 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 en relation avec le compartiment visé, et au bénéfice résultant de son bilan. Au lieu du paiement en espèces, un apport en nature peut être réalisé conformément au § 17, 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 le prospectus ou 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 de la part de la SICAV immobilière. 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 œuvre la politique de placement selon § 8, la SICAV immobilière observe le principe de la répartition pondérée des risques conformément aux limites exprimées en pourcentage 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. Les risques liés à ces placements sont publiés dans le prospectus.
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 le prospectus.

§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme

1. Pour garantir ses engagements, la SICAV immobilière doit conserver une part adéquate 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) cédulas 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) Chaque 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 0.01.

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 à l'exception des apports en nature (§17 ch. 9 ss). 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 sauf en cas d'apports en nature.

Au moment de la première émission, toutes les actions ont le même prix net d'émission calculé dans la monnaie de référence. Demeurent réservés les arrondis lors de l'émission de classes d'actions libellées dans 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 en bourse des actions des compartiments. Le prospectus règle les détails.

3. Le prix d'émission et de rachat des actions est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par action selon § 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. Le taux appliqué à chaque fois est indiqué dans le prospectus et la feuille d'information de base. 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. 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.

6. 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.
7. 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.
8. L'émission ainsi que le rachat d'actions ont lieu en principe en espèces.
9. Chaque investisseur peut demander, en cas de souscription, à procéder à un apport dans la fortune du fonds au lieu de verser des espèces (« apport en nature » ou « contribution in kind ») La demande doit être soumise conjointement à la souscription. La SICAV immobilière n'est pas tenue d'autoriser les apports en nature.

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

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

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

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

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

V Rémunérations et frais accessoires

§ 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge 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. Le taux effectivement appliqué figure dans le prospectus.
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 5% de la valeur nette d'inventaire, peut être mise à la charge de l'actionnaire. Le taux effectivement appliqué figure dans le prospectus.
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. Le taux effectivement appliqué figure dans le prospectus.

§ 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 1.0% au maximum de la fortune brute totale du compartiment calculée à la fin de l'exercice comptable (commission de gestion) 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 et semestriel.

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 0.05% 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 audités de la SICAV immobilière.

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

3. Pour le versement du produit annuel aux actionnaires, la banque dépositaire débite le compartiment d'une commission de 0.5% au maximum du montant brut distribué. Le taux effectivement appliqué de commission de banque dépositaire figure dans le rapport annuel et semestriel.
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 et semestriel ;
 - 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 la cotation du compartiment, 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 le prospectus, 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 audité de la SICAV immobilière, respectivement des compartiments dans un délai de quatre mois à compter de la fin de l'exercice comptable.
4. La SICAV immobilière publie un rapport semestriel non audité dans un délai de deux mois à compter de la fin du premier semestre de l'exercice comptable.
5. 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 le Prospectus. 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 prospectus, la feuille d'information de base, le rapport annuel et semestriel 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 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, respectivement le règlement de placement du compartiment repreneur s'appliquent aussi au compartiment repris.
2. Les compartiments ne peuvent être regroupés que si :
 - a) les statuts le prévoient ;
 - b) les compartiments correspondants concordent 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 Transformation de la forme juridique

1. La SICAV immobilière peut transformer des compartiments investisseurs en fonds contractuel de droit suisse, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des compartiment(s) transformé(s) sont transférés au fonds contractuel à la date de la transformation. Les actionnaires du compartiment transformé reçoivent des parts du fonds contractuel d'une valeur correspondante. À la date de la transformation, le compartiment transformé est dissout sans liquidation et le contrat de fonds du fonds contractuel s'applique aux actionnaires du compartiment transformé qui deviennent porteurs de parts du fonds contractuel.
2. Un compartiment ne peut être transformé en fonds de placement contractuel uniquement si :
 - a. le règlement de placement de la SICAV le prévoit et le contrat de fonds le mentionne expressément ;
 - b. Le compartiment et le fonds de placement sont gérés par la même direction de fonds ;
 - c. Le règlement de placement de la SICAV et le contrat de fonds concordent quant aux

dispositions suivantes :

- la politique de placement (dont les liquidités), les techniques de placement (les prêts de valeurs mobilières, les opérations de prise et de mise en pension, les instruments financiers dérivés), les emprunts et octrois de crédit, la mise en gage de la fortune des placements collectifs, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements, le type de placement collectif, le cercle des investisseurs, les classes de parts/actions ainsi que le calcul de la valeur nette d'inventaire,
 - l'utilisation du produit net et des gains en capitaux issus de l'aliénation d'objets et de droits,
 - l'utilisation du résultat et la reddition de compte,
 - la nature, le montant et le calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, droits, taxes) qui peuvent être mis à la charge de la fortune du fonds respectivement de la SICAV, des investisseurs ou des actionnaires, sous réserve des frais accessoires spécifiques à la forme juridique de la SICAV,
 - les conditions d'émission et de rachat,
 - la durée du contrat, respectivement de la SICAV,
 - l'organe de publication.
- d. l'évaluation de la fortune des fonds participants, le calcul du rapport de transformation et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour;
- e. Il n'en résulte aucun frais ni pour la SICAV respectivement le fonds ni pour les actionnaires respectivement les investisseurs.
3. L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement pour une durée déterminée, s'il peut être prévu que la transformation prendra plus d'un jour.
4. Avant de soumettre la transformation et les modifications du règlement de placement à l'assemblée générale, la SICAV immobilière présente les modifications prévues du règlement de placement ainsi que la transformation envisagée à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de transformation. Le plan de transformation contient des renseignements sur les motifs de la transformation, sur la politique de placement des placements collectifs concernés et sur les éventuelles différences existant entre le compartiment de la SICAV transformé et le fonds contractuel, sur le calcul du rapport de transformation, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les placements collectifs, ainsi que la prise de position de la société d'audit de la société.
5. Une fois l'accord de principe obtenu de l'autorité de surveillance, la SICAV immobilière soumet les modifications du règlement de placement selon le § 23, ch. 2 ainsi que la transformation et la date prévue conjointement avec le plan de transformation à l'assemblée générale de la SICAV immobilière au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée.
6. La société d'audit de la SICAV immobilière ou du fonds de placement (si différente) vérifie immédiatement le déroulement correct de la transformation et se prononce à ce sujet dans un rapport destiné à la SICAV immobilière, à la direction du fonds et à l'autorité de surveillance.
7. La SICAV immobilière annonce sans retard à l'autorité de surveillance l'achèvement de la transformation, la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que le rapport de transformation dans l'organe de publication des fonds participants, soit dans l'organe de publication de la SICAV et du fonds contractuel.
8. La SICAV immobilière, respectivement la direction du fonds, mentionne la transformation dans le prochain rapport annuel de la SICAV immobilière, respectivement du fonds contractuel, et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant.

§ 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 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

§ 27 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

§ 28 Responsabilité

Un compartiment répond exclusivement de ses propres engagements.

Le compartiment entrepreneurs répond de tous les engagements de la SICAV immobilière ainsi que subsidiairement des engagements de tous les compartiments (art. 36 al. 2 des statuts de la SICAV immobilière).

XII Droit applicable et for

§ 29 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 22 avril 2025 par l'assemblée générale de la SICAV immobilière, et le 30 septembre 2025 par l'autorité de surveillance.
4. Le présent règlement de placement, qui entre en vigueur le 8 octobre 2025 remplace le règlement du 1^{er} septembre 2024.
5. Lors de l'approbation du règlement de placement, la FINMA examine uniquement les dispositions de l'art. 35 a al. 1 let. a à g OPCC et contrôle leur conformité avec la loi.

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)

TABLE DES MATIÈRES

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

Statuts de Komunus SICAV

I. Raison sociale, siège, but et durée

Art. 1 Raison sociale, siège, durée

Il est formé sous la raison sociale Komunus SICAV une « société d'investissement à capital variable » (SICAV) autogérée au sens des art. 36 et 58ss de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (« LPCC »), dont le siège est à Montreux (la « SICAV »).

La durée de la SICAV est indéterminée.

Art. 2 But

¹ La SICAV a pour but unique la gestion de sa fortune respectivement de ses compartiments en tant que gestion collective de capitaux au sens de la LPCC et de ses ordonnances (la « **Législation sur les placements collectifs** ») ainsi que le développement de la fortune des investisseurs et l'activité de distribution de ses actions des investisseurs.

La SICAV investit le(s) compartiment(s) Investisseurs, tel(s) que défini(s) à l'art. 3 al. 4 des présents statuts, 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. Afin d'atteindre cet objectif, la SICAV investit dans des valeurs immobilières au sens de l'art. 59 LPCC, à savoir notamment :

- a. dans des immeubles et leurs accessoires ;
- b. dans des parts d'autres fonds immobiliers ainsi que de sociétés d'investissement immobilier cotées en bourse jusqu'à concurrence de 25 % de la fortune totale de la SICAV ;
- c. dans des participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés, pour autant que la SICAV détienne au moins deux tiers de leur capital ou de leurs voix.

La SICAV peut en outre placer tout ou partie de sa fortune ou de la fortune de ses compartiments dans la mesure autorisée par le règlement de placement. La politique de placement et ses restrictions ainsi que les techniques et instruments de placement sont réglés de manière détaillée dans le règlement de placement.

Sous réserve des besoins en valeurs mobilières à court terme de la SICAV, le conseil d'administration de la SICAV a pour politique d'investir le compartiment Entrepreneurs principalement dans le(s) compartiment(s) Investisseurs.

² La SICAV peut d'autre part acquérir tout élément de fortune mobilière et immobilière indispensable à l'exercice direct de ses activités.

³ La SICAV peut prendre au sens légal le plus large toutes les mesures et effectuer toutes les opérations qu'elle juge pertinentes et adéquates pour atteindre son but.

II. Capital, émissions, rachats

Art. 3 Capital et compartiments

¹ Le capital de la SICAV est subdivisé en actions des entrepreneurs (« **actions Entrepreneurs** ») et en actions des investisseurs (« **actions Investisseurs** »).

² Le capital et le nombre d'actions ne sont pas déterminés d'avance.

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

⁴ La SICAV comporte un compartiment pour les actions des entrepreneurs (« **compartiment Entrepreneurs** ») et un ou plusieurs compartiments pour les actions des investisseurs (« **compartiment Investisseurs** »).

⁵ La fortune de chaque compartiment correspond à tout moment à la valeur nette d'inventaire du compartiment telle que définie à l'art. 7.

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

¹ L'apport minimal prescrit au moment de la fondation de la SICAV s'élève à CHF 1'000'000.-. L'apport minimal doit être maintenu en permanence par les actionnaires Entrepreneurs.

² La fortune minimale de chaque compartiment Investisseurs s'élève à CHF 5'000'000.-. Chaque compartiment Investisseurs doit disposer de cette fortune minimale au plus tard à l'échéance du délai prescrit par la Législation sur les placements collectifs ou le cas échéant à l'échéance du délai octroyé par l'autorité de surveillance. Si la fortune minimale n'est pas respectée à l'expiration de ce délai, la SICAV l'annonce immédiatement à l'autorité de surveillance.

³ Le rapport entre les fonds propres et la fortune totale de la SICAV est défini par la Législation sur les placements collectifs de capitaux et par l'autorité de surveillance. Ce rapport doit être maintenu en permanence par les actionnaires Entrepreneurs.

Art. 5 Classes d'actions

¹ Avec l'autorisation de l'autorité de surveillance, la SICAV peut créer, supprimer ou regrouper des classes d'actions dont les actifs sont placés conformément à la politique spécifique de placement du compartiment concerné et qui peuvent se différencier en matière de structure des coûts, couverture du risque de change, cercle des actionnaires, monnaie de référence, distribution ou thésaurisation des revenus ainsi que montant minimal de placement. La SICAV publie la création, la suppression ou le regroupement de classes d'actions dans les organes de publication.

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

³ Le regroupement de classes d'actions d'un compartiment nécessite son approbation par l'assemblée générale des actionnaires du compartiment concerné.

Art. 6 Actions

¹ Les actions Entrepreneurs sont nominatives. Les actions Investisseurs sont au porteur selon les modalités prévues pour chaque compartiment dans le règlement de placement. La SICAV peut convertir à tout moment des actions Investisseurs au porteur en actions nominatives et inversement sur décision de l'assemblée générale du compartiment concerné.

² Les actionnaires ne participent qu'à la fortune et au résultat du compartiment dont ils détiennent des actions.

³ Les actionnaires ne s'engagent qu'au versement intégral, respectivement à la mise de fonds du prix d'émission des actions du compartiment qu'ils ont souscrites. Leur responsabilité personnelle pour les engagements de la SICAV est exclue. Les articles 9 et 14 demeurent réservés.

⁴ Les actions ne sont en principe pas émises sous forme de titres mais comptabilisées. Elles peuvent être émises sous forme de titre intermédiés conformément à la loi fédérale sur les titres intermédiés du 3 octobre 2008 (« LTI »). Le conseil d'administration peut toutefois décider d'incorporer les actions Investisseurs dans un certificat global durable ou technique, dont la copropriété revient aux actionnaires en fonction de leur portefeuille d'actions dans la SICAV. Le cas échéant, les certificats globaux relatifs aux compartiments Investisseurs sont déposés auprès de la SIX SIS SA ou auprès d'une autre organisation de dépôt collectif reconnue par l'instance d'admission de la SIX Swiss Exchange. Les actionnaires n'ont pas le droit de demander l'impression ou la livraison d'un certificat individuel. La suppression de la copropriété ou le fractionnement d'un certificat global n'est possible que par une modification des statuts.

Art. 7 Valeur de la fortune, valeur nette d'inventaire

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

² La fortune du compartiment Entrepreneurs est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice et chaque jour où des actions sont émises ou rachetées, dans l'unité de compte du compartiment en question. Demeure réservée l'évaluation des immobilisations corporelles et incorporelles du compartiment Entrepreneurs, à évaluer aux coûts d'acquisition ou de production en déduisant les amortissements nécessaires à l'exploitation.

³ Chaque compartiment présente sa propre valeur nette d'inventaire par action, et dans la mesure où plusieurs classes d'actions sont émises, pour chaque classe d'actions.

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

⁵ Le prospectus et le règlement de placement contiennent d'autres indications concernant l'évaluation et le calcul de la valeur nette d'inventaire de chaque compartiment.

Art. 8 Émission, rachat et échange d'actions

¹ La SICAV peut émettre à tout moment de nouvelles actions à la valeur nette d'inventaire. L'émission doit toutefois uniquement s'effectuer par tranches et la SICAV offre les nouvelles actions en priorité aux

actionnaires existants. Les conditions sont fixées dans le règlement de placement. Les actionnaires Investisseurs peuvent exiger pour la fin d'un exercice annuel le rachat de leurs actions à la valeur nette d'inventaire et leur paiement au comptant moyennant un préavis de 12 mois. Demeurent réservées les rémunérations prévues dans le règlement de placement et le prospectus ainsi que d'éventuels impôts, taxes ou frais en relation avec l'émission ou le rachat d'actions.

² Les actionnaires Entrepreneurs ne peuvent demander le rachat de leurs actions que si les dispositions de l'art. 4 sont respectées.

³ Une modification des statuts ou une décision de l'assemblée générale n'est pas nécessaire pour l'émission, le rachat ou l'échange des actions. Pour le surplus, les dispositions de l'art. 7 ci-après s'appliquent.

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

⁵ Le prospectus et le règlement de placement fixe les détails relatifs à l'émission et au rachat d'actions ainsi que l'échange d'actions en actions d'une autre classe d'actions ou d'un autre compartiment de la SICAV.

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

⁷ La SICAV peut suspendre provisoirement et exceptionnellement le rachat

- a. lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante du compartiment, est fermé ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu ;
- b. lorsqu'un cas d'urgence de nature politique, économique, militaire, monétaire ou d'une autre nature se présente ;
- c. lorsqu'en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d'autres transferts de valeurs patrimoniales, les activités concernant un compartiment sont paralysées ;
- d. lorsqu'au sein d'un compartiment un nombre élevé d'actions sont présentées au rachat et qu'en conséquence les intérêts des autres actionnaires peuvent être affectés de manière considérable.

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

Art. 9 Rémunérations et frais

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

Art. 10 Transfert des actions

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

² Les actions Entrepreneurs nominatives ne peuvent être transférées par cession qu'avec l'approbation du conseil d'administration en tant que droits-valeurs, sous réserve des dispositions selon l'art. 11 concernant l'inscription dans le registre des actions.

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

⁴ Le conseil d'administration peut refuser son approbation ou la demande de reconnaissance de l'acquéreur en tant qu'actionnaire Entrepreneur en présence des motifs importants suivants :

- a. lorsque l'acquéreur est un concurrent direct ou indirect d'Airesis SA ;
- b. lorsque l'acquéreur est une « personne à l'étranger » au sens de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (« **LFAIE** »).

⁵ La SICAV assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières le négoce régulier hors bourse des actions Investisseurs. Le prospectus et le règlement de placement règlent les détails.

Art. 11 Registre des actions

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

² Sont reconnus les actionnaires Entrepreneurs ayant fait l'objet d'une approbation au sens de l'art. 10 al. 3.

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

⁴ La reconnaissance peut être refusée sans indication de motif lorsque la SICAV décide de racheter les actions nominatives à leur valeur nette d'inventaire au moment du refus de la demande. Les dispositions de l'art. 14 demeurent réservées.

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

- a. qu'ils déclarent expressément avoir acquis et vouloir détenir ces actions nominatives en leur propre nom et pour leur propre compte. La SICAV peut toutefois inscrire dans le registre des actions des actionnaires déclarant qu'ils détiennent les actions en leur propre nom mais pour le compte de tiers si l'on peut s'attendre qu'il n'en résultera pas de préjudice pour la société (p. ex. dans le cas d'un fonds de placement contractuel ou d'autres formes de placement collectif telles que Partnerships, Unit Trusts, etc.) ;
- b. que la reconnaissance d'un acquéreur comme actionnaire n'empêche ou n'empêchera pas la SICAV, selon les informations à sa disposition, de fournir les preuves exigées par la loi sur la composition du cercle des actionnaires ;
- c. l'acquéreur des actions remplit les conditions de la classe d'actions considérée ;
- d. qu'aucun motif important au sens de l'art. 10 al. 4 n'existe.

Art. 12 Cercle des actionnaires

¹ Le cercle des actionnaires n'est pas limité, demeurent réservées les dispositions des présents statuts.

² La SICAV peut restreindre ou interdire comme suit l'acquisition, la détention et le transfert d'actions

de compartiments ou de classes d'actions comme suit :

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

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

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

Ces limitations sont à détailler dans le prospectus.

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

⁴ S'il est constaté à un certain moment qu'un actionnaire d'un compartiment n'est pas qualifié pour participer à celui-ci, notamment s'il s'avère qu'il n'est pas ou plus investisseur qualifié au sens de l'art. 10 LPCC ou qu'il qualifie de « personne à l'étranger » au sens de la LFAIE, le conseil d'administration doit procéder au rachat forcé des actions en question selon l'art. 13.

Art. 13 Rachat forcé

¹ La SICAV doit procéder au rachat forcé des actions ou d'actions particulières dans les cas suivants:

- a. lorsque cette mesure est nécessaire pour préserver la réputation de la place financière, notamment en matière de lutte contre le blanchiment d'argent ;
- b. lorsqu'un actionnaire ne remplit plus les conditions légales ou statutaires requises pour participer à la SICAV, en particulier lorsqu'un actionnaire qualifie de « personne à l'étranger » au sens de la LFAIE.

² De plus, les actions d'un actionnaire peuvent faire l'objet d'un rachat forcé par la SICAV au prix de rachat respectif :

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

³ La SICAV est habilitée à exiger des actionnaires ne remplissant plus les conditions de détention d'une classe d'actions de restituer leurs actions dans les 30 jours civils au sens de l'art. 8, de les transférer à

une personne satisfaisant aux conditions prévues ou de les échanger contre des actions d'une autre classe dont ils remplissent les conditions. Si l'actionnaire ne donne pas suite à cette requête, la SICAV peut procéder à un échange forcé dans une autre classe d'actions de la SICAV, ou, si cela n'est pas possible, à un rachat forcé des actions en question.

⁴ Le prix de rachat forcé est déterminé selon l'art. 7 al. 4.

Art. 14 Actionnaires Entrepreneurs

Les actionnaires Entrepreneurs sont soumis aux obligations selon la Législation sur les placements collectifs et les statuts. Ils doivent notamment respecter en permanence l'apport minimal selon l'art. 4 al. 1 et le rapport entre les fonds propres respectivement les apports versés et la fortune totale de la SICAV selon l'art. 4 al. 3.

Art. 15 Droit d'être renseigné des actionnaires

¹ Les actionnaires sont autorisés à exiger de la SICAV les renseignements nécessaires sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire du compartiment dans lequel ils ont investi.

² La SICAV renseigne en tout temps chaque actionnaire faisant valoir un intérêt légitime à des renseignements plus précis sur les diverses opérations effectuées durant les exercices écoulés, telles que l'exercice des droits découlant de la qualité de société ou de créancier.

Art. 16 Relation avec la loi sur les infrastructures des marchés financiers

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

III. Organisation de la SICAV

Art. 17 Organes

Les organes de la SICAV sont :

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

A Assemblée générale

Art. 18 Compétences

¹ L'organe suprême de la SICAV est l'assemblée générale de tous les actionnaires. Elle a le droit inaliénable :

- a. d'adopter et de modifier les statuts ;
- b. de nommer et révoquer les membres du conseil d'administration et de l'organe de révision ;
- c. d'approuver le rapport annuel ;
- d. d'approuver les comptes annuels et de déterminer l'emploi du bénéfice résultant du bilan dans le cadre des distributions admises selon le règlement de placement et l'art. 31 ;

- e. de fixer les distributions intermédiaires et d'approuver les comptes intermédiaires nécessaires à cet effet ;
 - f. de donner décharge aux membres du conseil d'administration ;
 - g. de prendre toutes les décisions qui lui sont réservées par la loi ou les statuts ;
 - h. de modifier le règlement de placement dans la mesure où la modification
 - n'est pas exigée par la loi,
 - concerne les droits des actionnaires, ou
 - n'est pas de nature purement formelle.
 - i. de décider la restructuration de la SICAV ou de ses compartiments au sens de l'art. 95 al. 1 LPCC.
 - j. pour les compartiments cotés en bourse, d'élire le représentant indépendant et de procéder à la décotation des actions du compartiment concerné.
- ² Des assemblées générales d'un seul compartiment peuvent être convoquées lorsqu'il s'agit de prendre des décisions ne concernant que le compartiment en question. Les dispositions concernant l'assemblée générale sont applicables par analogie.

Art. 19 Convocation

- ¹ L'assemblée générale est convoquée par le conseil d'administration.
- ² L'assemblée générale ordinaire a lieu chaque année dans les quatre mois qui suivent la clôture de l'exercice.
- ³ Les assemblées générales extraordinaires sont convoquées selon les besoins, sur décision d'une assemblée générale ou du conseil d'administration, ou sur demande écrite d'actionnaires représentant au moins 10 pour cent des voix de la SICAV ou, si des compartiments particuliers sont concernés, 10 pour cent des voix du compartiment en question.
- ⁴ Des actionnaires peuvent requérir la convocation de l'assemblée générale s'ils détiennent ensemble au moins:
- a) 10 pour cent des voix de la SICAV;
 - b) si seuls certains compartiments sont concernés, 10 pour cent des voix du compartiment non coté en bourse concerné ou 5 pour cent des voix du compartiment coté en bourse concerné.
- ⁵ La convocation d'une assemblée générale doit être requise par écrit. Les objets de l'ordre du jour et les propositions doivent être mentionnés dans la requête.

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

- ¹ La convocation à une assemblée générale a lieu par publication de l'invitation dans les organes de publication de la SICAV 20 jours au plus tard avant le jour d'assemblée. Sont mentionnés dans la convocation: (i) la date, l'heure, la forme et le lieu de l'assemblée générale, (ii) les objets portés à l'ordre du jour, (iii) les propositions du conseil d'administration, (iv) le cas échéant, les propositions des actionnaires avec une motivation succincte et (v) le cas échéant, le nom et l'adresse du représentant indépendant.
- ² Les actionnaires qui disposent de 10 pour cent au moins des voix de tous les compartiments, respectivement de compartiments individuels si seuls ceux-ci sont concernés, peuvent exiger l'inscription d'objets à l'ordre du jour, pour autant que la demande d'inscription à l'ordre du jour parvienne par écrit à la SICAV 45 jours au moins avant l'assemblée générale.
- ³ Aucune décision ne peut être prise sur des objets qui n'ont pas été dûment portés à l'ordre du jour, sauf sur les propositions de convocation d'une assemblée générale extraordinaire, d'institution d'un examen spécial ou de désignation d'un organe de révision.

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

⁵ Au moins 20 jours avant l'assemblée générale ordinaire, le rapport annuel et les rapports de révision sont rendus disponibles aux actionnaires. Si les documents ne sont pas accessibles électroniquement, tout actionnaire peut demander que ces documents lui soient envoyés en temps utile.

⁶ Si les documents ne sont pas accessibles par voie électronique, tout actionnaire peut, pendant l'année qui suit l'assemblée générale ordinaire, exiger que lui soient envoyés le rapport annuel sous la forme approuvée par l'assemblée générale ainsi que les rapports de révision des comptes.

Art. 21 Présidence, bureau, procès-verbal

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

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

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

⁴ Le procès-verbal mentionne: (i) la date, l'heure de début et de fin, ainsi que la forme et le lieu de l'assemblée générale, (ii) le nombre, l'espèce, la valeur nominale et la catégorie des actions représentées, en précisant celles qui sont représentées par le représentant indépendant, celles qui sont représentées par un membre d'un organe de la société et celles qui sont représentées par le représentant dépositaire,

(iii) les décisions et le résultat des élections, (iv) les demandes de renseignement formulées lors de l'assemblée générale et les réponses données, (v) les déclarations dont les actionnaires demandent l'inscription et (vi) les problèmes techniques significatifs survenus durant l'assemblée générale.

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

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

Art. 22 Droit de participation

¹ Sous réserve d'autres dispositions statutaires, le conseil d'administration règle la participation et la représentation à l'assemblée générale.

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

³ Un actionnaire ayant droit de vote peut se faire représenter à l'assemblée générale par un autre actionnaire ayant le même droit ou par un tiers. La SICAV précise dans la convocation les exigences de preuve du pouvoir de représentation. Pour les compartiments cotés, la représentation par un membre d'un organe de la société et la représentation par un dépositaire sont interdites. Pour ces compartiments, l'assemblée générale élit un représentant indépendant. Lorsque l'assemblée générale n'a pas désigné un tel représentant, le conseil d'administration en désigne un en vue de l'assemblée générale suivante.

⁴ Le président de l'assemblée générale décide de l'admissibilité d'une représentation.

Art. 23 Droits de vote

¹ Chaque action donne droit à une voix.

² Les actionnaires Investisseurs ont le droit de vote pour

a. le compartiment auquel ils participent;

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

³ Les actionnaires Entrepreneurs ont le droit de vote pour la SICAV dans son ensemble ainsi que concernant les compétences prévues par la loi ou les statuts.

⁴ Si la part des voix et la part de la fortune, imputables à un compartiment divergent sensiblement, les actionnaires peuvent en assemblée générale et conformément à l'al. 2 let. b décider de diviser ou de réunir les actions d'une catégorie d'actions. L'autorité de surveillance doit entériner décision.

Art. 24 Décisions, élections, lieu de réunion, recours aux médias électroniques

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

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

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

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

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

Art. 25 Dissolution de la SICAV ou d'un compartiment, assemblée des actionnaires Entrepreneurs, décisions par voie circulaire

¹ Une décision des actionnaires Entrepreneurs regroupant au moins deux tiers des actions Entrepreneurs émises est nécessaire pour dissoudre la SICAV ou un compartiment Investisseurs.

La décision de dissolution du compartiment Entrepreneurs ne peut être prise que dans le cadre de la décision de dissoudre la SICAV.

² Concernant l'assemblée des actionnaires Entrepreneurs respectivement des actionnaires Investisseurs, les dispositions concernant l'assemblée générale s'appliquent par analogie. Demeure réservée la convocation d'une assemblée universelle qui peut être tenue sans respecter les règles de forme ci-dessus.

³ En lieu et place de décisions prises en assemblée générale, des décisions peuvent être prises par voie écrite, pour autant qu'aucun actionnaire Entrepreneur n'exige une délibération dans le cadre d'une assemblée générale.

B Conseil d'administration

Art. 26 Haute direction, compétences

¹ Le conseil d'administration exerce la haute direction de la SICAV et la surveillance d'une éventuelle conduite des affaires. Il représente la SICAV à l'extérieur et s'occupe de toutes les affaires qui ne sont pas, selon la loi, les statuts ou le règlement, du ressort d'un autre organe de la SICAV.

² Le conseil d'administration et ses éventuels mandataires sauvegardent les intérêts de l'ensemble des actionnaires.

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

- a. exercer la haute direction de la SICAV et établir les instructions nécessaires;
- b. fixer l'organisation, y compris établir et modifier le règlement d'organisation;
- c. fixer les principes de la comptabilité et du contrôle financier ainsi que du plan financier;
- d. nommer et révoquer en fonction du règlement d'organisation d'éventuels membres du conseil d'administration et de tiers chargés de la gestion des affaires et de la représentation et réglementer le droit de signature;
- e. exercer la haute surveillance sur les personnes chargées de la gestion pour s'assurer notamment qu'elles observent la loi, les statuts, les règlements, les directives et les instructions données;
- f. établir le rapport annuel, préparer l'assemblée générale et exécuter ses décisions;
- g. déterminer le budget annuel de la SICAV ;
- h. publier les prospectus, et les rapport annuels et semestriels;
- i.
- j. informer l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et la société d'audit en cas de surendettement;
- k. fixer, modifier et mettre en oeuvre les principes de la politique de placement ainsi que l'établissement du règlement de placement de nouveaux compartiments et la modification du règlement de placement, dans la mesure où ceci n'est pas réservé à l'assemblée générale selon l'art. 18 al. 1 let. g;
- l. désigner et changer la banque dépositaire;
- m. décider des principes d'évaluation des placements;
- n. décider la délégation de tâches partielles à une direction de fonds ou à des tiers qualifiés dans les limites de la Législation sur les placements collectifs de capitaux et conformément au règlement d'organisation;
- o. édicter des directives internes, recommandations, manuels et autres réglementations concernant l'organisation et la coopération au sein de la SICAV;
- p. garantir qu'un système de contrôle interne (SCI) efficace soit établi, mis en œuvre et maintenu;
- q. déterminer la stratégie et la politique d'affaires, notamment par l'approbation du business plan;
- r. déterminer les directives concernant l'utilisation de dérivés, le prêt de valeurs mobilières et les opérations de pension;
- s. nommer, révoquer la société d'audit selon la LPCC et traiter ses rapports;
- t. décider l'acquisition et la cession d'éléments de fortune immobilière indispensables à l'exercice direct des activités de la SICAV;
- u. décider la création d'un nouveau compartiment Investisseurs;
- v. surveiller la tenue du registre des actionnaires par la direction.

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

- a. la décision concernant la création et la suppression de classes d'actions;
- b. la mise en place du plan comptable;
- c. la gestion des risques, en tant que partie de l'administration de la SICAV;
- d. la compliance, en tant que partie de l'administration de la SICAV;
- e. les autres tâches relevant de l'administration de la SICAV (y compris le calcul de la valeur nette d'inventaire, la détermination des prix d'émission et de rachat, l'établissement de la comptabilité, l'exploitation du système informatique ainsi que toute autre tâche administrative ou logistique de la SICAV respectivement de ses compartiments comme par exemple les décomptes fiscaux et le remboursement de l'impôt à la source);
- f. les conseils juridiques et fiscaux;
- g. la mise en œuvre du système de contrôle interne (SCI);
- h. la décision concernant l'évaluation des placements;
- i. l'établissement des rapports annuels et des autres publications destinées aux investisseurs;
- j. la décision concernant l'émission et le rachat des actions;
- k. le respect des obligations d'annonce tant à l'égard de l'autorité de surveillance que des autorités boursières en ce qui concerne les compartiments cotés en bourse;
- l. le choix, l'instruction et la surveillance des éventuels mandataires;
- m. la conclusion de contrats de distribution;
- n. la nomination des experts chargés des estimations;
- o. les décisions de placement.
- p. l'élaboration du prospectus et de la feuille d'information de base ou tout autre document équivalent ;
- q. l'établissement du règlement de placement de nouveaux compartiments.

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

Art. 27 Élection, durée du mandat

¹ Le conseil d'administration est composé de trois membres au moins, et de sept au maximum. Le conseil d'administration doit être composé d'une majorité de membres ne qualifiant pas de « personnes à l'étranger » au sens de la LFAIE.

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

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

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

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

Art. 28 Délégation de tâches

¹ Sous réserve des tâches intransmissibles selon l'art. 26 al. 3, dans la mesure autorisée par la Législation sur les placements collectifs et dans les limites d'une gestion appropriée, le conseil d'administration peut déléguer des tâches relevant de l'administration de la SICAV et d'autres tâches à un ou plusieurs de ses membres (délégués), à la Direction de la SICAV ou à des tiers, qui ne doivent pas nécessairement être actionnaires conformément au règlement d'organisation. Les compétences prévues à l'art. 26 al. 4, à l'exception des lettres e et f ne peuvent être déléguées qu'à la Direction.

Art. 29 Convocation

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

Art. 30 Quorum, prise de décision, protocole, lieu de réunion, recours aux médias électroniques, prises de décision par écrit

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

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

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

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

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

⁶ Le conseil d'administration règle le recours aux médias électroniques. En cas de recours aux médias électroniques, le conseil d'administration s'assure que l'identité des participants soit établie, que les interventions soient retransmises en direct, que tout participant puisse faire des propositions et prendre part aux débats et que le résultat du vote ne puisse pas être falsifié.

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

Art. 31 Utilisation du résultat

¹ Le bénéfice net du compartiment Entrepreneurs est distribué annuellement aux actionnaires 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. Les fonds propres nécessaires demeurent réservés. Demeurent réservés d'éventuels impôts et taxes frappant le réinvestissement.

² Le bénéfice net des compartiments est distribué annuellement aux actionnaires au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice comptable, en francs suisses. La SICAV peut effectuer par ailleurs des distributions intermédiaires à partir des produits des placements. Jusqu'à 70% du produit net d'un compartiment peut être reporté à nouveau. Demeurent réservés d'éventuels impôts et taxes frappant le réinvestissement.

³ La SICAV peut effectuer par ailleurs des distributions intermédiaires à partir des produits des placements.

⁴ Les gains en capitaux réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués par la SICAV ou être retenus pour être réinvestis.

C Organe de révision

Art. 32 Nomination, compétences

¹ L'assemblée générale nomme une société d'audit comme organe de révision, celle-ci devant remplir les conditions en matière de qualification et d'autonomie suivant le Code des obligations et la Législation sur les placements collectifs.

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

² L'organe de révision exécute ses obligations de vérification et de compte rendu suivant les prescriptions en vigueur du Code des obligations sur le contrôle ordinaire et de la Législation sur les placements collectifs.

IV Exercice et rapports annuel et semestriels

Art. 33 Exercice

L'exercice annuel s'étend du 1er janvier au 31 décembre.

Art. 34 Unité de compte et rapports annuel et semestriels

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

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

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

V Publications

Art. 35 Publications

¹ Les publications de la SICAV prescrites par la loi ou les Statuts se font par parution dans la Feuille Officielle Suisse du Commerce ainsi que dans le ou les autres médias imprimés mentionnés dans le prospectus ou le règlement de placement et/ou sur la ou les plates-formes électroniques ouvertes au public reconnues par l'autorité de surveillance.

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

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

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

VI Responsabilité

Art. 36 Responsabilité

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

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

VII Liquidation et restructurations

Art. 37 Liquidation

¹ En cas de dissolution de la SICAV, le conseil d'administration s'occupe de sa liquidation, sauf si l'assemblée des actionnaires Entrepreneurs en dispose autrement. Une décision dérogatoire de l'autorité de surveillance demeure réservée.

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

³ Les actionnaires Investisseurs ont droit à une part proportionnelle du produit de liquidation. Les actionnaires Entrepreneurs sont colloqués en deuxième rang.

Art. 38 Restructurations

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

VIII Différends

Art. 39 Différends

¹ Tous les différends portant sur des affaires de la SICAV sont appréciés par les tribunaux ordinaires au siège de la SICAV. Demeurent réservées les voies de droit des actionnaires envers l'autorité de surveillance en application de la Législation sur les placements collectifs.

² Pour l'interprétation des statuts, leur version française fait foi.

IX Entrée en vigueur

Art. 40 Entrée en vigueur

¹ Les présents statuts entrent en vigueur, après leur approbation par l'autorité de surveillance, par leur inscription au registre du commerce.

² Les modifications sont soumises à l'approbation préalable de l'autorité de surveillance.

Fait à Clarens (Commune de Montreux), le 22 avril 2025.

TABLE DES MATIÈRES

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