

# TRUSTSTONE

REAL ESTATE SICAV

---

***SICAV IMMOBILIÈRE***

***Préambule  
avec règlement de placement***

**Juillet 2020**



## 1<sup>ère</sup> PARTIE : Préambule

Le présent préambule avec règlement de placement et statuts intégrés, ainsi que le dernier rapport annuel constituent le fondement de toutes les souscriptions à des Actions de la SICAV immobilière.

Seules sont valables les informations figurant dans le préambule avec règlement de placement et statuts intégrés.

## INFORMATIONS SUR LA SICAV IMMOBILIÈRE

### 1.1 Renseignements généraux sur la SICAV immobilière

TrustStone real estate SICAV, dont le siège est à Etoy, est un placement collectif de droit suisse conçu sous forme de société d'investissement à capital variable (SICAV) du type "fonds immobiliers" (la "SICAV immobilière") selon l'art. 36 ss en liaison avec l'art. 58 ss de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) du 23 juin 2006. La SICAV immobilière a été créée le 10 septembre 2019 ; elle est inscrite sous le numéro IDE CHE-199.614.996 auprès de l'Office du registre du commerce du canton de Vaud. Il s'agit d'une SICAV à gestion externe. Elle est constituée pour une durée indéterminée.

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

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

Le but exclusif de la SICAV immobilière est le placement collectif de capitaux conformément à ses statuts. La SICAV immobilière dispose d'un capital et d'un nombre d'actions non déterminé à l'avance. Son capital est divisé en actions d'entrepreneurs (« Actions Entrepreneurs ») et actions d'investisseurs (« Actions »). Seule la fortune sociale de la société garantit les engagements de la SICAV immobilière. Le Compartiment investisseurs répond en exclusivité de ses propres engagements. Dans les contrats avec des tiers, la limitation de la responsabilité du compartiment doit être communiquée. Le Compartiment Entrepreneurs répond de tous les engagements de la SICAV immobilière ainsi que subsidiairement des engagements de tous les Compartiments. La responsabilité sur l'ensemble de la fortune sociale dans le cadre des art. 55 et 100 CO demeure réservée.

Selon l'art. 5 de ses statuts, la SICAV immobilière peut créer, supprimer ou regrouper des classes d'Actions. Le Compartiment n'est pas subdivisé en classes d'Actions.

Il est renvoyé aux statuts et au règlement de placement concernant d'autres informations entre autres sur la structure de la SICAV immobilière, son Compartiment, ses Actions ou classes d'Actions ainsi que sur les tâches des organes.

La SICAV immobilière ou le Compartiment peuvent être mis en liquidation ou dissous par une décision unanime des Actionnaires Entrepreneurs.

### 1.2 Objectif et politique de placement de la SICAV immobilière

#### 1.2.1 Conseil d'administration

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

- |                           |                |
|---------------------------|----------------|
| • Monsieur Peter Jäggi    | Président      |
| • Monsieur Edouard Dubuis | Vice-Président |
| • Maître Jean-Yves Rebord | Membre         |

## 1.2.2 Délégation de la Direction de fonds

L'administration de la SICAV immobilière, qui a été constituée sous la forme d'une SICAV à gestion externe, est déléguée à SOLUFONDS SA, Signy-Avenex en tant que Direction de fonds (« Direction de fonds »).

Le montant du capital social de la Direction de fonds s'élève depuis juin 2010 à CHF 5,7 millions. Le capital social est divisé en actions nominatives et est entièrement libéré. Le capital-actions de SOLUFONDS SA est détenu par un groupe diversifié de professionnels suisses provenant des secteurs bancaire, financier, immobilier et de la gestion de fortune, tous déjà actifs à différents titres dans des fonds de droit suisse ou de fonds étrangers autorisés à la distribution en Suisse.

Le Conseil d'administration de SOLUFONDS SA est le suivant :

- M. Michel Dominicé, Président  
Associé senior au sein de Dominicé & Co. – Asset Management
- M. Michel Abt, Vice-président  
Avocat-associé au sein de l'Etude FBT Avocats SA
- M. Pierre Parodi, Administrateur
- M. Yann de Méhérenc de Saint Pierre, Administrateur  
Associé gérant au sein de CITADELLE Sàrl
- M. Arno Kneubühler, Administrateur  
Directeur général (CEO) au sein de PROCIMMO SA

La direction de SOLUFONDS SA est composée de :

- Mme Andreea Stefanescu CEO
- M. Steven Wicki Business Development & Client Services
- Mme Isabelle Tisseur Shared Services
- M. Marcus Eberlein Operations

Sous réserve des tâches inaliénables du Conseil d'administration et de la compétence de l'assemblée générale de la SICAV immobilière, cette dernière a délégué son administration de manière étendue à la Direction de fonds.

Celle-ci est par conséquent responsable à titre d'instance d'administration pour les tâches administratives générales, nécessaires dans le cadre de la gestion de la SICAV immobilière et qui sont prescrites par la loi et l'ordonnance, notamment la gestion des risques, la conception du système de contrôle interne (SCI) et la compliance (art. 64 al. 1 let. f OPCC).

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

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

Les décisions en matière de placement de la SICAV immobilière sont également déléguées à la Direction de fonds (voir chiffre 1.3 ci-dessous).

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

### **1.3 Délégation des décisions de placement**

Les décisions de placement du Compartiment Swiss Real Estate 1 sont déléguées par la SICAV immobilière à la Direction de fonds et sous-déléguées par la Direction de fonds à Patrimonium Asset Management AG à Baar, agissant en qualité de Gestionnaire en investissement de la SICAV immobilière par délégation (Gestionnaire en investissement). Un contrat conclu entre la SICAV immobilière et la Direction de fonds, respectivement par la Direction de fonds et le Gestionnaire en investissement, régissent l'exécution des tâches sous-déléguées.

Le Gestionnaire en investissement a notamment les tâches principales suivantes :

- mettre en œuvre la stratégie de placement décidées par le Conseil d'administration de la SICAV immobilière pour le Compartiment ;
- élaborer des dossiers d'investissement ;
- réaliser des analyses financières en relation avec des immeubles ou projets immobiliers;
- identifier et sélectionner les acquisitions d'immeubles ou de projets immobiliers ;
- prendre les décisions d'investissement et de désinvestissement en conformité avec la stratégie de placement, le contrat de sous-délégation avec la Direction de fonds et les processus internes à la SICAV immobilière ;
- conduire les négociations et le processus d'acquisition d'immeubles ou de projets immobiliers, le suivi des contrats d'entreprise générale ;
- décider et superviser les programmes de travaux des immeubles (par exemple la restructuration, construction, extension et maintenance) ;
- mettre en œuvre la stratégie de valorisation de la fortune de la SICAV immobilière ;
- obtenir les financements ;
- élaborer et réaliser les due diligence d'acquisition ;
- superviser la gérance des immeubles.

Le Gestionnaire en investissement s'engage en outre à communiquer directement à la Direction de fonds toutes les décisions de placement ainsi qu'à lui délivrer, sur une base régulière, un compte-rendu sur l'évaluation des immeubles et des projets immobiliers faisant l'objet d'investissements de la part de la SICAV immobilière et toute autre information nécessaire à la Direction de fonds aux fins de vérifier la conformité des investissements effectués par le Gestionnaire en investissement aux statuts et règlement de placement de la SICAV immobilière.

### **1.4 Délégation d'autres tâches partielles**

La gestion technique (notamment planification, construction et rénovation) et administrative (notamment déclarations, contrôle du respect de la réglementation) des immeubles ainsi que la coordination des régies sont confiées au Gestionnaire par sous-délégation de la Direction de fonds.

Par ailleurs, la gestion locative (notamment appels et quittancement des loyers et charges, recouvrement des loyers et charges), technique (notamment entretien et travaux) et administrative (notamment gestion des baux, comptabilité et assurances) des immeubles sera confiée à des régies répondant aux exigences fixées par le Gestionnaire et la Direction de fonds.

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

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

### **1.5 Objectif de placement**

TrustStone real estate SICAV est une SICAV immobilière dont le but exclusif consiste à maintenir à long terme la substance des investissements et la distribution appropriée de leurs revenus, par la création d'un parc de valeurs patrimoniales immobilier, géré de manière dynamique.

Afin d'atteindre son objectif, « Swiss Real Estate 1 » investit dans un portefeuille diversifié d'immeubles résidentiels et commerciaux sur le territoire entier de la Suisse et peut mettre en place des projets de constructions. La SICAV immobilière privilégie des immeubles destinés à un usage d'habitations à vocation locative, présentant un rapport raisonnable entre leurs qualités intrinsèques et leur valeur locative ainsi qu'un taux d'occupation stable.

## **1.6 Les risques essentiels**

Les principaux risques de la SICAV immobilière et de son compartiment « Swiss Real Estate 1 » sont les suivants: dépendance vis-à-vis de l'évolution conjoncturelle, changements dans l'offre et la demande sur le marché immobilier suisse, liquidité restreinte du marché immobilier suisse, en particulier pour les gros projets immobiliers, variation des taux du marché des capitaux et des taux hypothécaires, évaluation subjective des immeubles, risques inhérents à la construction de bâtiments, risques environnementaux (sites contaminés, entre autres), évolution incertaine de la concurrence sur le marché immobilier, modifications de lois ou de prescriptions, possibles conflits d'intérêts.

Dès lors, la valeur des Actions peut aussi bien évoluer vers une hausse que chuter. L'investisseur peut le cas échéant retirer moins que ce qu'il a engagé financièrement.

## **1.7 Profil de l'investisseur classique**

Le Compartiment de la SICAV convient aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC et de l'art. 5 de la loi fédérale sur les services financiers (« LSFIn ») (qui remplace l'ancien art. 10 al. 3bis LPCC, abrogé au 01.01.2020) avec un horizon de placement à moyen/long terme, recherchant en premier lieu un revenu régulier. Les actionnaires peuvent admettre des fluctuations temporaires du cours de leurs Actions.

## **1.8 Prescriptions fiscales utiles concernant la SICAV immobilière**

La SICAV immobilière est soumise à la législation suisse. En vertu de celle-ci, la SICAV immobilière n'est pas assujettie à un impôt sur le revenu ni à un impôt sur le capital. Les SICAV immobilières avec propriété foncière directe constituent l'exception. Selon la loi fédérale sur l'impôt direct, les revenus provenant de la propriété foncière directe sont soumis à l'imposition auprès du compartiment lui-même. En revanche, ils sont exonérés de l'impôt chez l'actionnaire. Les gains en capital provenant de la propriété foncière directe ne sont également imposables qu'auprès du Compartiment.

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

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

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

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

Les revenus distribués et/ou les intérêts réalisés lors de la vente ou de la restitution des parts ne sont pas soumis en Suisse à la fiscalité de l'épargne de l'UE.

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

**L'imposition et les autres répercussions fiscales pour les actionnaires en cas de détention, achat ou vente d'actions se réfèrent aux prescriptions de la loi fiscale du pays de domicile de l'investisseur. Les conséquences fiscales pour un investisseur peuvent donc varier d'un pays à l'autre. Les investisseurs 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'investisseur liées à l'achat, la vente ou la conservation des actions du Compartiment de la SICAV immobilière.**

La 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.

La SICAV immobilière est inscrite auprès des autorités fiscales américaines en tant que Registered deemed-compliant FFI au sens des sections 1471 -1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, y compris les texte à ce sujet « FATCA » ).

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

La SICAV immobilière exerce les droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier liés au Compartiment « Swiss Real Estate 1 » de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des actionnaires. Sur demande, les actionnaires obtiennent de la SICAV immobilière des renseignements sur l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier.

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

Pour 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 ou de créancier par la SICAV immobilière en tant qu'actionnaire ou créancière de la banque dépositaire ou d'autres personnes juridiques qui lui sont proches, la SICAV immobilière exerce elle-même le droit de vote ou donne des instructions explicites à leur sujet. Elle peut s'appuyer en l'occurrence sur des informations qu'elle reçoit de la banque dépositaire, du gestionnaire du portefeuille, de la société ou de tiers ou qu'elle apprend par la presse.

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

## **INFORMATIONS CONCERNANT LA BANQUE DÉPOSITAIRE**

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

La BCV a 170 ans d'expérience. Elle compte près de 2000 collaboratrices et collaborateurs et plus de 60 points de vente dans le canton de Vaud. La BCV a pour but l'exploitation d'une banque universelle de proximité. A ce titre, elle contribue, dans les différentes régions du canton de Vaud, au développement de toutes les branches de l'économie privée et au financement des tâches des

collectivités et des corporations publiques ainsi qu'à la satisfaction des besoins de crédits hypothécaires dans le canton. A cet effet, elle traite, pour son compte ou pour celui de tiers, toutes les opérations bancaires usuelles (article 4 LBCV et article 4 de ses statuts). Elle exerce son activité principalement dans le canton de Vaud. Dans l'intérêt de l'économie vaudoise, elle est habilitée à exercer son activité ailleurs en Suisse ou à l'étranger. En sa qualité de banque cantonale, elle a pour mission, notamment, de porter une attention particulière au développement de l'économie cantonale, selon les principes du développement durable fondé sur des critères économiques, écologiques et sociaux.

La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du compartiment à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse et à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée qu'à un tiers ou à un dépositaire central 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. En cas de délégation à un tiers de l'exécution d'une tâche, la banque dépositaire 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.

La garde collective et par des tiers a pour effet que la SICAV immobilière n'a plus la propriété individuelle sur les titres déposés, mais seulement la copropriété sur ceux-ci. Par ailleurs, si le tiers ou le dépositaire central de titres n'est pas soumis à surveillance, celui-ci pourrait ne pas remplir les exigences organisationnelles applicables aux banques suisses.

La banque dépositaire est inscrite auprès des autorités fiscales américaines en tant que Model 2 IGA au sens des sections 1471 – 1474 de l'internal revenue code américain (foreign account tax compliance act, incluant les textes à ce sujet, ci-après « FATCA »).

## **INFORMATIONS CONCERNANT LES TIERS**

### **1.10 Domiciles de paiement**

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

### **1.11 Société d'audit**

La société d'audit est PricewaterhouseCoopers SA, Genève

### **1.12 Experts chargés des estimations**

La SICAV immobilière devra 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 lui appartenant.

Avec l'autorisation de l'autorité de surveillance, la SICAV immobilière a mandaté les experts suivants :

- CBRE (Geneva) SA, à Genève, personnes responsables : Messieurs Sönke Thiedemann et Yves Cachemaille.
- Wüest Partner AG, à Zurich et à la succursale à Genève, personnes responsables : Madame Ellen Hoérée et Monsieur André Perronnet.

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 et les experts régit l'exécution exacte du mandat.

La SICAV immobilière a également mandaté les sociétés CBRE (Genève) SA à Genève et Wüest Partner AG, à Zurich et à la succursale à Genève, dont les personnes responsables sont respectivement MM. Sönke Thiedemann et Yves Cachemaille et Mme Ellen Hoérée et M. André Perronnet, avec l'autorisation de l'autorité de surveillance, en tant qu'expert chargé des estimations. Ces sociétés se distinguent par une expérience de longue date dans les estimations immobilières pour des fonds de placement immobilier de droit suisse. Les modalités précises d'exécution sont fixées dans le mandat passé entre la SICAV immobilière et ces sociétés.

## AUTRES INFORMATIONS

### 1.13 Remarques utiles

Numéro de valeur et ISIN :	48796160 et CH0487961606
Exercice comptable :	du 1 <sup>er</sup> avril au 31 mars
Durée :	indéterminée
Unité de compte :	CHF
Actions :	Actions Entrepreneurs : Actions nominatives Actions Investisseurs : Actions nominatives Les actions ne sont pas émises physiquement mais enregistrées de manière comptable.
Utilisation des produits :	S'agissant du Compartiment investisseurs, la distribution des produits se fait dans les 4 mois suivant la clôture de l'exercice comptable.
Activité de teneur de marché :	<p>Dans le respect de la réglementation applicable (en particulier la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux et la réglementation boursière), la Direction de fonds assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières le négoce régulier hors bourse des Actions des investisseurs.</p> <p>La SICAV immobilière a confié cette activité de teneur de marché à la BCV sans toutefois accorder à la BCV une exclusivité. La SICAV immobilière est libre de conclure d'autres conventions avec d'autres banques ou négociants en valeurs mobilières. Les modalités relatives à cette activité sont réglées dans une convention spécifique entre la SICAV immobilière et la BCV dans le respect des dispositions légales applicables.</p> <p>La SICAV immobilière publie dans l'organe de publication la valeur vénale de la fortune du Compartiment et la valeur d'inventaire des parts des Actions qui en résulte en même temps qu'elle les communique à la banque ou au négociant en valeurs mobilières assurant le traitement en bourse ou hors bourse des actions.</p> <p>Personne de contact pour le marché régulier hors-bourse : Salle des marchés : BCV 021 212 40 54.</p>
Contrôle des investisseurs :	La banque dépositaire assure le contrôle des investisseurs autorisés à investir dans cette SICAV. Lors de chaque souscription, l'investisseur devra compléter et signer l'attestation remise par la banque dépositaire confirmant qu'il est un investisseur qualifié au sens de la LPCC.



Point de contact pour la banque dépositaire :

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

#### **1.14 Conditions d'émission et de rachat d'Actions ainsi que négoce**

L'émission d'Actions est possible à tout moment. Elle ne peut avoir lieu que par tranches. La SICAV immobilière doit proposer les nouvelles Actions en priorité aux actionnaires sauf en cas d'apports en nature. La SICAV immobilière détermine le nombre de nouvelles Actions à émettre, le rapport de souscription pour les actionnaires existants, la méthode d'émission pour le droit préférentiel et les autres conditions, dans un prospectus d'émission séparé.

L'actionnaire peut demander le remboursement de ses Actions pour la fin d'un exercice comptable moyennant un préavis de douze mois. Dans des conditions déterminées, la direction de la SICAV peut rembourser par anticipation les Actions dénoncées au remboursement, pendant un exercice comptable. Si l'actionnaire souhaite le remboursement anticipé, il doit l'exiger par écrit lors de la dénonciation. Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans les trois mois après la clôture de l'exercice comptable.

La valeur nette d'inventaire de la SICAV est calculée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable et lors de chaque émission d'Actions.

Le prix de rachat des Actions est calculé sur la valeur d'inventaire calculée en vue de rachat, moins les frais accessoires occasionnés en moyenne au compartiment par la vente de la partie des placements correspondant aux Actions rachetées et moins la commission de rachat.

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, courtages conformes au marché, commissions, taxes, etc.), occasionnés au Compartiment 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. 4.4 ci-après.

Le prix de rachat est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée en vue du rachat, moins les frais accessoires occasionnés en moyenne au Compartiment 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 4.4 ci-après.

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).

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

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

La SICAV immobilière assure un négoce hors bourse régulier des Actions du Compartiment par le biais de la Banque Cantonale Vaudoise sans toutefois lui accorder une exclusivité.

La SICAV immobilière est libre de conclure d'autres conventions avec d'autres banques ou négociants en valeurs mobilières. Les modalités relatives à cette activité sont réglées dans une convention spécifique entre la SICAV immobilière et la BCV dans le respect des dispositions légales applicables. Dans ce cadre, la Banque dépositaire met à disposition un point de contact pour les investisseurs et tient un inventaire des ordres qui lui sont transmis. La Banque dépositaire mettra tout en oeuvre (« best effort »), en collaboration avec la SICAV immobilière, pour assurer un règlement technique conforme aux normes applicables ainsi qu'une bonne exécution des différents ordres reçus.

La SICAV immobilière publie dans les organes de publication la valeur vénale de la fortune du fonds et la valeur d'inventaire en résultant des Actions en même temps que la communication à la banque chargée du négoce régulier hors bourse des Actions ou au négociant en valeurs mobilières mandaté à cet effet.

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

### **1.15 Échange d'Actions en Actions d'une autre classe d'Actions**

La SICAV immobilière est habilitée à intimer aux Actionnaires qui ne remplissent plus les conditions de détention d'une classe d'Actions la restitution de leurs Actions dans les 30 jours civils ou leur transfert à une personne qui satisfait aux conditions requises 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 immobilière 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.

### **1.16 Rémunérations et frais accessoires**

#### **1.16.1 Rémunérations et frais accessoires à la charge des Actionnaires (extrait du §18 du règlement de placement) lors de l'achat et du rachat de parts (en % de la fortune nette du fonds)**

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

#### **1.16.2 Rémunération et frais accessoires perçus au fur et à mesure sur la fortune du fonds**

Commission de gestion	1.20% max. de la VNI
Commission de la banque dépositaire	0.05% max. de la VNI
Commission de la banque dépositaire sur le versement du revenu	0,25% max. du montant brut distribué
Autres rémunérations et frais accessoires	Voir § 19 du règlement de placement

#### **1.16.3 Paiement de rétrocessions et octroi de rabais**

La SICAV immobilière et ses mandataires ne versent aucune rétrocession à des tiers pour rémunérer l'activité de distribution de parts de fonds en Suisse ou à partir de la Suisse.

La SICAV immobilière et ses mandataires n'accordent aucun rabais, dans le cadre de la distribution en Suisse ou à partir de la Suisse, pour réduire les frais et coûts revenant aux investisseurs et imputés à la SICAV immobilière.

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

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

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

#### **1.16.5 Placements dans des placements collectifs liés**

Si la SICAV immobilière acquiert des Actions ou des parts d'autres placements collectifs de capitaux, gérés directement ou indirectement par la personne ou la société à laquelle les décisions de placement sont déléguées (gérant de fortune), ou qui sont gérés par une personne ou société liée avec ce gérant de fortune dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle, ou par une importante participation directe ou indirecte, la SICAV immobilière ne peut pas débiter au Compartiment d'éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés.

#### **1.17 Publications de la SICAV immobilière**

D'autres informations sur la SICAV immobilières figurent dans son dernier rapport annuel.

Les informations les plus récentes peuvent d'autre part être consultées sur Internet ([www.truststone.ch](http://www.truststone.ch)).

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

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

Les publications de prix ont lieu pour toutes les classes d'Actions lors de chaque émission et rachat d'Actions mais au moins une fois par mois, sur la plateforme électronique de Swiss Fund Data AG ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)) et sur [www.solufonds.ch](http://www.solufonds.ch).

#### **1.18 Assurances des immeubles**

Les immeubles qui sont la propriété de la SICAV immobilière sont assurés en principe contre les risques incendie et dégâts d'eau, ainsi que contre les dommages dus à des causes importantes relevant de la responsabilité civile. Les pertes de revenu locatif occasionnées par des incendies et dégâts d'eau sont comprises dans cette couverture d'assurance. Les immeubles ne sont toutefois pas assurés contre les sinistres dus à des secousses sismiques et leurs suites, à l'exception d'immeubles situés dans une zone sensible.

#### **1.19 Restrictions de vente**

Lors de l'émission et du rachat d'Actions de cette SICAV immobilière à l'étranger, les dispositions en vigueur dans le pays en question font foi. 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 préambule ne s'adresse pas aux personnes soumises à une législation leur interdisant l'accès du fait de leur nationalité, de leur statut ou de leur domicile. La SICAV immobilière n'a pas déposé et ne déposera pas aux Etats-Unis, auprès de la Securities and Exchange Commission, une demande d'autorisation d'offre ou de vente au public de ses Actions aux termes du "Securities Act of 1933". La SICAV immobilière n'est pas et ne sera pas enregistrée aux termes du "Investment Company Act of 1940" tel que modifié. Le présent préambule ne peut pas être distribué et les Actions de la SICAV immobilière ne peuvent pas être offertes, vendues ou livrées (i) aux Etats-Unis d'Amérique ou dans l'un

quelconque de ses territoires ou l'une quelconque de ses possessions ou régions soumises à sa juridiction, (ii) ou à des US Persons tels que définis dans le Securities Act of 1933.

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.

### **1.20 Dispositions détaillées**

Toutes les autres indications sur la SICAV immobilière, telles que l'évaluation des compartiments, la mention de toutes les rémunérations et de tous les frais accessoires imputés à l'Actionnaire et des Compartiments et l'utilisation du résultat sont précisées en détail dans le règlement de placement.

### **1.21 Contact**

#### **TrustStone real estate SICAV**

En Courta-Rama 10,  
1163 Etoy

## TABLE DES MATIÈRES

<b>INFORMATIONS SUR LA SICAV IMMOBILIÈRE .....</b>	<b>2</b>
1.1 RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX SUR LA SICAV IMMOBILIÈRE .....	2
1.2 OBJECTIF ET POLITIQUE DE PLACEMENT DE LA SICAV IMMOBILIÈRE.....	2
1.2.1 CONSEIL D'ADMINISTRATION .....	2
1.2.2 DÉLÉGATION DE LA DIRECTION DE FONDS.....	3
1.3 DÉLÉGATION DES DÉCISIONS DE PLACEMENT .....	4
1.4 DÉLÉGATION D'AUTRES TÂCHES PARTIELLES .....	4
1.5 OBJECTIF DE PLACEMENT .....	4
1.6 LES RIQUES ESSENTIELS.....	5
1.7 PROFIL DE L'INVESTISSEUR CLASSIQUE .....	5
1.8 PRESCRIPTIONS FISCALES UTILES CONCERNANT LA SICAV IMMOBILIÈRE .....	5
1.9 EXERCICE DES DROITS ATTACHÉS À LA QUALITÉ DE SOCIÉTAIRE OU DE CRÉANCIER .....	6
<b>INFORMATIONS CONCERNANT LA BANQUE DÉPOSITAIRE.....</b>	<b>6</b>
<b>INFORMATIONS CONCERNANT LES TIERS.....</b>	<b>7</b>
1.10 DOMICILES DE PAIEMENT.....	7
1.11 SOCIÉTÉ D'AUDIT .....	7
1.12 EXPERTS CHARGÉS DES ESTIMATIONS.....	7
<b>AUTRES INFORMATIONS .....</b>	<b>8</b>
1.13 REMARQUES UTILES.....	8
1.14 CONDITIONS D'ÉMISSION ET DE RACHAT D'ACTIONS AINSI QUE NÉGOCE .....	9
1.15 ÉCHANGE D'ACTIONS EN ACTIONS D'UNE AUTRE CLASSE D'ACTIONS.....	10
1.16 RÉMUNÉRATIONS ET FRAIS ACCESSOIRES .....	10
1.16.1 RÉMUNÉRATIONS ET FRAIS ACCESSOIRES À LA CHARGE DES ACTIONNAIRES (EXTRAIT DU §18 DU RÈGLEMENT DE PLACEMENT) LORS DE L'ACHAT ET DU RACHAT DE PARTS (EN % DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS).....	10
1.16.2 RÉMUNÉRATION ET FRAIS ACCESSOIRES PERÇUS AU FUR ET À MESURE SUR LA FORTUNE DU FONDS .....	10
1.16.3 PAIEMENT DE RÉTROCESSIONS ET OCTROI DE RABAIS .....	10
1.16.4 ACCORDS DE RÉTROCESSIONS DE COMMISSIONS («COMMISSION SHARING AGREEMENTS») ET COMMISSIONS EN NATURE («SOFT COMMISSIONS») .....	11
1.16.5 PLACEMENTS DANS DES PLACEMENTS COLLECTIFS LIÉS .....	11
1.17 PUBLICATIONS DE LA SICAV IMMOBILIÈRE .....	11
1.18 ASSURANCES DES IMMEUBLES .....	11
1.19 RESTRICTIONS DE VENTE .....	11
1.20 DISPOSITIONS DÉTAILLÉES.....	12
1.21 CONTACT .....	12



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

## TABLE DES MATIÈRES

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

## Définitions

**« Compartiment investisseurs »**

Désigné ci-après par «compartiment»

**« Compartiment entrepreneurs »**

Désigné ci-après par « compartiment entrepreneurs »

**« Fonds immobilier suisse (fonds individuel) sous forme d'une société d'investissement à capital variable (SICAV) »**

Désigné ci-après par « SICAV immobilière»

**« Action d'investisseur »**

Désigné ci-après par « action »

**« Actionnaire investisseur »**

Désigné ci-après par «actionnaire»

**« CHF »**

Signifie le Franc Suisse

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



## I Bases

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

1. Il a été créé sous la raison sociale TrustStone real estate SICAV une entreprise sous forme de «société d'investissement à capital variable» (SICAV) à gestion externe du type «fonds immobiliers» (la «SICAV immobilière») au sens des art. 36 ss. en liaison avec les art. 58 ss. de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (la «LPCC»), qui se subdivise en les compartiments suivants :
  - Compartiment entrepreneurs
  - Compartiment Swiss Real Estate 1
2. Le siège de la SICAV immobilière est à En Courta-Rama 10, 1163 Etoy.
3. La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise, Place Saint-François 14, 1001 Lausanne.
4. La SICAV immobilière délègue l'administration, y compris la distribution et les décisions en matière de placements ainsi que d'autres tâches supplémentaires à la direction de fonds SOLUFONDS SA, 7A rue des Fléchères, 1274 Signy-Avenex.
5. La direction de fonds délègue les décisions en matière de placements ainsi que la distribution à Patrimonium Asset Management AG, Zugerstrasse 74, 6340 Baar.
6. En application de l'art. 10 al. 5 LPCC, l'autorité de surveillance a accepté, à la demande de la SICAV immobilière et avec l'accord de la banque dépositaire, que les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas à ce fonds :
  - l'obligation d'établir un rapport semestriel ;
  - l'obligation d'établir un prospectus et un prospectus simplifié ;
  - l'obligation d'émettre des parts contre espèces et, en cas d'apports en nature, de les proposer en priorité aux actionnaires (cf. § 17.1 et § 17.9) ;
  - la limite selon laquelle en cas de constitution de gages sur des immeubles et de mise en garantie des droits de gage conformément à l'art. 65 al. 2 LPCC, l'ensemble des immeubles ne peuvent être grevés en moyenne que jusqu'à concurrence du tiers de leur valeur (cf. § 14.2) ;
  - la restriction de placement prévoyant que les avoirs à vue et à terme peuvent être investis au maximum 20% de la fortune du fonds auprès d'une même banque selon l'art. 79 OPCC (cf. § 8 ch. 3).
7. Dans le cadre du lancement du Compartiment Swiss Real Estate 1, TrustStone SA transfère son patrimoine à TrustStone real estate SICAV selon l'article 69 LFus contre l'émission de 275'737 actions-investisseurs.

## II Informations générales

### § 2 Relations juridiques

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

### § 3 Tâches et compétences de la SICAV immobilière

1. La SICAV immobilière peut déléguer les décisions en matière de placement ainsi que d'autres tâches pour assurer une gestion appropriée. Elle mandate uniquement des personnes suffisamment qualifiées pour garantir une exécution irréprochable des tâches déléguées ; elle assure l'instruction et la surveillance de ces personnes et contrôle l'exécution du mandat.

L'administration ne peut être déléguée qu'à une direction autorisée au sens des art. 28 ss LPCC et comprend également la distribution de la SICAV immobilière. En outre, la SICAV immobilière à gestion externe délègue la gestion de la fortune à la même direction de fonds ou à un gestionnaire de placements collectifs soumis à une surveillance.

Les décisions en matière de placement peuvent être déléguées uniquement à des gestionnaires de fortune soumis à une surveillance reconnue.

Lorsque le droit étranger prévoit une convention de coopération et d'échange de renseignements avec les autorités de surveillance étrangères, la SICAV immobilière ne peut déléguer les décisions en matière de placement à un gestionnaire de fortune à l'étranger que si une telle convention a été conclue entre la FINMA et les autorités de surveillance étrangères concernées par ces décisions.

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 garantissent des comptes transparents et donnent une information appropriée sur le compartiment qu'ils administrent. Ils communiquent aux investisseurs tous les honoraires et les frais qui leur sont imputés directement ou indirectement ainsi que leur affectation ; ils informent les investisseurs de manière exhaustive, conforme à la réalité et compréhensible sur les rémunérations pour la distribution de placements collectifs sous la forme de commissions, de courtages ou d'autres avantages pécuniaires.
3. La SICAV immobilière peut regrouper des compartiments avec d'autres compartiments d'elle-même ou d'une autre SICAV au sens des art. 36 ss. LPCC, conformément aux dispositions du § 24 ou les dissoudre selon les dispositions du § 26.
4. La SICAV immobilière peut gérer en commun (pooling) des parties ou l'ensemble de la fortune de différents compartiments d'elle-même ou d'autres SICAV au sens des art. 36 ss. LPCC, lorsque ceux-ci sont déposés auprès de la même banque dépositaire. Il n'en résulte aucuns frais supplémentaires pour les actionnaires. Le pooling ne fonde aucune solidarité entre les compartiments participants. La société est en mesure d'individualiser en tout temps les avoirs détenus dans le pool par les différents compartiments participants. Le pool ne constitue pas un patrimoine propre.

5. La SICAV immobilière a droit aux commissions prévues aux § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière de ses tâches et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.
6. La SICAV immobilière ne peut acquérir des valeurs immobilières de ses actionnaires entrepreneurs, de leurs mandataires ou des personnes physiques ou morales qui leur sont proches, ni leur en céder sans l'accord préalable de l'autorité de surveillance que ce soit pour des acquisitions en espèces ou en nature.

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.

7. D'autres détails concernant la délégation peuvent être consultés dans le préambule ou les statuts.

## **§ 4 Banque dépositaire**

1. La banque dépositaire assure la garde de la fortune de la société, notamment des cédules hypothécaires non gagées ainsi que des actions de sociétés immobilières. Elle émet et rachète les actions et gère le trafic des paiements pour le compte de la SICAV immobilière. Elle peut faire tenir des comptes par des tiers pour l'administration courante de valeurs immobilières.
2. La banque dépositaire garantit que la contre-valeur lui est transmise dans les délais usuels en cas d'opérations se rapportant à la fortune de la SICAV immobilière. Elle informe cette dernière si la contre-valeur n'est pas remboursée dans les délais usuels et exige de la contrepartie le remplacement de la valeur patrimoniale 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 garantissent des comptes transparents et donnent une information appropriée sur la SICAV immobilière ou le compartiment qu'ils administrent. Ils communiquent aux actionnaires tous les honoraires et les frais qui leur sont imputés directement ou indirectement ainsi que leur affectation ; ils informent les actionnaires de manière exhaustive, conforme à la réalité et compréhensible sur les rémunérations pour la distribution de placements collectifs sous la forme de commissions, de courtages ou d'autres avantages pécuniaires.
5. La banque dépositaire peut confier la garde des compartiments à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Elle veille à ce que le tiers ou le dépositaire central de titres qu'elle a mandaté :
  - a) dispose d'une organisation adéquate, des garanties financières et des qualifications techniques requises pour le type et la complexité des biens qui lui sont confiés ;
  - b) soit soumis à une vérification externe régulière qui garantit que les instruments financiers se trouvent en sa possession ;
  - c) garde les biens reçus de la banque dépositaire de manière à ce que celle-ci puisse les identifier à tout moment et sans équivoque comme appartenant à la fortune du fonds, au moyen de vérifications régulières de la concordance entre le portefeuille et les comptes ;
  - d) respecte les prescriptions applicables à la banque dépositaire concernant l'exécution des tâches qui lui sont déléguées et la prévention des conflits d'intérêts.

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

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

6. La banque dépositaire veille à ce que la SICAV immobilière respecte la loi, les statuts (à l'exclusion des dispositions relevant du régime juridique des sociétés) et le règlement de placement. Elle vérifie que le calcul de la valeur nette d'inventaire et des prix d'émission et de rachat des actions, ainsi que les décisions afférentes aux placements sont conformes à la loi, aux statuts et au règlement de placement et que le résultat est utilisé conformément au règlement de placement et aux statuts. La banque dépositaire n'est pas responsable du choix des placements effectués par la SICAV immobilière dans les limites des prescriptions en matière de placements.
7. La banque dépositaire a droit aux commissions prévues aux § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière de ses tâches et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.

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

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

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

## **§ 5 Actions et classes d'actions**

1. Les actions ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées. L'actionnaire n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'une action ou d'un certificat.
2. Selon l'art. 5 de ses statuts, la SICAV immobilière peut créer, supprimer ou regrouper des classes d'actions.
3. Le compartiment ne se subdivise pas en classes d'actions.

## **§ 6 Cercle des actionnaires**

1. Le cercle des actionnaires est réservé aux investisseurs qualifiés selon l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC et l'art. 5 LSFIn. Les dispositions contraires figurant dans les statuts demeurent réservées.

La SICAV immobilière garantit conjointement avec la banque dépositaire que les actionnaires respectent les prescriptions relatives au cercle des actionnaires.

2. La SICAV immobilière peut limiter ou interdire dans certaines conditions l'acquisition, la détention et le transfert d'actions ou de classes d'actions par compartiments. Ces limitations ou les conditions sont expliquées plus en détail dans le préambule ou dans les statuts.
3. Les actionnaires obtiennent à tout moment des renseignements sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des actions. Lorsqu'ils souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la SICAV immobilière, tel que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier, ou sur la gestion des risques, la SICAV immobilière leur donne également en tout temps les renseignements demandés. Les actionnaires peuvent demander au tribunal du siège de la SICAV immobilière que la société d'audit ou un autre expert examine les faits qui nécessitent une vérification et lui remette un compte rendu.

## III Directives régissant la politique de placement

### A Principes de placement

#### § 7 Respect des directives de placement

1. Dans le choix des différents placements et afin de mettre en œuvre la politique de placement selon le § 8, la SICAV immobilière respecte les principes et taux limites suivants au sens d'une répartition pondérée des risques. Ces principes et taux limites s'appliquent au compartiment estimé à la valeur vénale et doivent être respectés en permanence. Ce compartiment doit respecter les limites de placement deux ans après la fin du délai de souscription (lancement) sous réserve du délai de cinq ans prévus au § 14.
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.

#### § 8 Politique de placement

1. La SICAV immobilière investit le compartiment dans des valeurs immobilières dans toute la Suisse.
2. Sont autorisés en tant que placements de ce compartiment, les placements :
  - a) dans des immeubles et leurs accessoires.

Par immeubles, on entend :

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

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

- b) dans des participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés, pour autant que le compartiment détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix.
- c) dans des parts d'autres fonds immobiliers (y compris les *Real Estate Investment Trusts*) ainsi que de sociétés ou de certificats d'investissement immobilier, négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public.

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

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

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

3. Le compartiment entrepreneurs peut investir jusqu'à 100% de sa fortune dans le compartiment investisseurs ou aux conditions de l'art. 83 OPCC. L'apport minimal sera maintenu en permanence par les actionnaires entrepreneurs. La SICAV peut aussi investir 100% du compartiment entrepreneurs dans des avoirs à vue et à terme auprès d'une même banque. On prendra en considération dans cette limite aussi bien les liquidités que les placements dans des avoirs auprès des banques.
4. La SICAV immobilière peut faire construire des bâtiments pour le compte du compartiment. Dans ce cas, elle peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation des bâtiments, créditer le compte de résultats du compartiment d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction ; le coût ne doit cependant pas dépasser la valeur vénale estimée.

## **§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme**

1. Pour garantir ses engagements, la SICAV immobilière doit conserver une part adéquate du compartiment sous forme de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe ou sous forme d'avoirs disponibles à court terme. Elle peut détenir ces valeurs mobilières et autres avoirs dans l'unité de compte du compartiment ainsi que dans d'autres monnaies dans lesquelles les engagements sont libellés.
2. On entend par engagements les crédits contractés, les engagements courants ainsi que tous les engagements nés des actions dénoncées.
3. Sont réputés valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe les droits de créance jusqu'à 12 mois d'échéance ou d'échéance résiduelle.
4. On entend par avoirs disponibles à court terme l'encaisse, les avoirs postaux ou bancaires à vue et à terme jusqu'à 12 mois d'échéance, ainsi que les limites de crédit fermes accordées par une banque jusqu'à concurrence de 10% de la fortune nette du compartiment. Les limites de crédit ne doivent pas dépasser la limite maximale des gages admis selon le § 14, ch. 2.
5. Des valeurs mobilières servant un intérêt fixe jusqu'à 24 mois d'échéance ou d'échéance résiduelle peuvent être détenues pour garantir le financement de projets de construction.



## **B Techniques et instruments de placement**

### **§ 10 Prêt de valeurs mobilières**

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

### **§ 11 Opérations de mise ou de prise en pension**

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

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

1. La SICAV immobilière n'effectue pas d'opérations sur dérivés.

### **§ 13 Emprunts et octroi de crédits**

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

### **§ 14 Droits de gage sur immeubles**

1. La SICAV immobilière peut grever les immeubles de droits de gage et remettre ces derniers en garantie.
2. Pendant un délai de 5 ans après le lancement du compartiment investisseurs, l'ensemble des immeubles ne peuvent toutefois être grevés en moyenne que jusqu'à la moitié de leur valeur vénale.
3. Au-delà de 5 ans, après le lancement du compartiment investisseurs, l'ensemble des immeubles ne peuvent être grevés en moyenne que jusqu'à concurrence du tiers de leur valeur vénale.

Afin de préserver la liquidité, en cas de demande de remboursement ou d'opportunité d'achat d'immeubles, 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. 1<sup>bis</sup>, OPCC à l'occasion de la vérification de la SICAV immobilière.

## **C Restrictions de placement**

### **§ 15 Répartition des risques et restrictions**

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



2. Les placements doivent être répartis sur dix immeubles au minimum. Les groupes d'habitations construites selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés comme un seul immeuble.
3. La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25% de la fortune du compartiment.
4. La SICAV immobilière respecte en outre les restrictions de placement suivantes se référant à la fortune du compartiment :
  - a) terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction : jusqu'à concurrence de 30% ;
  - b) immeubles en droit de superficie : jusqu'à concurrence de 30% ;
  - c) cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels : jusqu'à concurrence de 10% ;
  - d) parts d'autres fonds immobiliers et de sociétés d'investissement immobilier : jusqu'à concurrence de 25% ;
  - e) les placements visés aux let. a) et b) ne peuvent excéder ensemble 40%.

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

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

- 1a) Le compartiment a une valeur nette d'inventaire propre par action, pour autant que plusieurs classes d'actions soient émises, respectivement pour chaque classe d'actions.
- 1b) La valeur nette d'inventaire du compartiment est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice annuel ainsi que lors de chaque émission d'actions, en Francs suisses.
2. La SICAV immobilière fait estimer par des experts indépendants la valeur vénale des immeubles appartenant au compartiment à la clôture de chaque exercice annuel ainsi que lors de l'émission d'actions. Dans ce but, la SICAV immobilière mandate au moins deux personnes physiques ou une personne morale en qualité d'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 sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués au prix payé selon les cours du jour du marché principal. Les autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour déterminer la valeur vénale, la SICAV immobilière applique dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.

4. Les placements collectifs ouverts sont évalués à leur prix de rachat ou à leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la SICAV immobilière peut les évaluer selon le ch. 3.
5. La valeur de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante : le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée au nouveau rendement du marché. En l'absence de prix actuel du marché, on se réfère en règle générale à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).
6. Les avoirs postaux ou bancaires sont évalués avec leur montant de créance plus les intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs bancaires à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.
7. Les immeubles sont évalués pour la SICAV immobilière conformément à la Directive actuelle de la SFAMA pour les fonds immobiliers.
8. L'évaluation des terrains non bâtis et des bâtiments en construction s'effectue selon le principe de la valeur vénale. La SICAV immobilière fait évaluer les bâtiments en construction qui sont déterminés à la valeur vénale, à la clôture de l'exercice comptable.
9. La valeur nette d'inventaire d'une action résulte de la valeur vénale du compartiment, dont sont soustraits les éventuels engagements du compartiment ainsi que les impôts probablement perçus en cas de liquidation éventuelle du compartiment (impôts immobiliers et, le cas échéant, droits de mutation), divisée par le nombre d'actions émises dans ce compartiment. Le résultat est arrondi à 0.01.

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

1. Des actions peuvent être émises en tout temps, mais uniquement par tranches. La SICAV immobilière doit proposer les nouvelles actions en priorité aux anciens actionnaires sauf en cas d'apport en nature (cf. §17.9).

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 la première émission.

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

Lorsque des actions sont dénoncées en cours d'exercice, la SICAV immobilière peut les rembourser de manière anticipée après la clôture de l'exercice, à condition que :

- a) l'actionnaire l'ait demandé par écrit dans le cadre de la demande de rachat ;
- b) tous les actionnaires ayant souhaité un remboursement anticipé puissent être satisfaits.

Le remboursement ordinaire ainsi que le remboursement anticipé ont lieu dans les 3 mois au maximum après la clôture de l'exercice annuel.

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

3. Le préambule règle les détails de l'échange d'actions en actions d'une autre classe du compartiment.
4. Le prix d'émission et de rachat des actions est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par action selon le § 16. Lors de l'émission et du rachat d'actions, une commission d'émission selon §18 peut être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat selon §18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire. Les frais accessoires pour l'achat et la vente des placements (droits de mutation, frais de notaire, droits, courtages conformes au marché, commissions, émoluments, etc.) occasionnés au fonds immobilier par le placement du montant versé ou par la vente de la part correspondante dénoncée, sont imputés à la fortune du compartiment.
5. La SICAV immobilière peut suspendre à tout moment l'émission des actions et refuser des demandes de souscription ou d'échange d'actions.
6. Dans l'intérêt de l'ensemble des actionnaires, la SICAV immobilière peut suspendre provisoirement et exceptionnellement le rachat des actions :
  - a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante du compartiment, est fermé, ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu ;
  - b) lorsqu'un cas d'urgence de nature politique, économique, militaire, monétaire ou d'une autre nature se présente ;
  - c) lorsqu'en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d'autres transferts de valeurs patrimoniales, les activités concernant le compartiment sont paralysées ;
  - d) lorsqu'un nombre élevé d'actions sont rachetées et qu'en conséquence les intérêts des autres actionnaires peuvent être affectés de manière considérable.
7. La SICAV immobilière communique immédiatement sa décision de suspension à la société d'audit, à l'autorité de surveillance et aux actionnaires de manière appropriée.
8. Tant que le remboursement des actions est différé pour les raisons énumérées au ch. 6, let. a) à c), aucune émission d'actions n'est effectuée.
9. En principe, l'émission ainsi que le rachat d'actions ont lieu en espèces. Le conseil d'administration de la SICAV peut autoriser un investisseur à effectuer, en lieu et place d'un paiement en espèces, un apport en nature dans le compartiment s'il formule une telle demande conjointement à la remise de son bulletin de souscription.

Le conseil d'administration de la SICAV décide seul et n'approuve une telle opération que si celle-ci est conforme en tous points au règlement de placement et à la politique d'investissement en vigueur pour le compartiment et qu'elle comporte un avantage financier en faveur des investisseurs par rapport à une acquisition en espèces. Si le versement sous

forme de placements en lieu et place d'espèces occasionne des frais supplémentaires, ceux-ci sont à la charge de l'investisseur. Chaque apport de placements en nature doit être vérifié par deux experts indépendants chargé des estimations (voir § 16 ch. 2). Lors du lancement du compartiment Swiss Real Estate 1, tous les immeubles faisant l'objet du transfert de patrimoine de TrustStone SA doivent faire l'objet d'une double expertise telle que prévue au §3 ch. 6.

L'apport ne pourra être effectué que pour une contre-valeur correspondant au plus à la moyenne de ces deux expertises et pour autant que celles-ci ne présentent pas un écart de plus de 10% sur la valeur vénale. La direction établit un rapport énumérant dans le détail tous les placements ayant fait l'objet d'un apport et où figurent, d'une part, leur valeur vénale à la date de transfert et, d'autre part, le nombre d'actions transférées en contrepartie, de même que l'éventuel montant versé en espèces lequel représente le rachat des fractions d'actions en cas de rompus. La banque dépositaire vérifie dans chaque cas particulier le respect du devoir de fidélité, ainsi que l'évaluation simultanée aussi bien des placements devant faire l'objet d'un apport que des parts correspondantes. Les éventuelles réserves ou contestations sont immédiatement annoncées à la société d'audit. Toutes les transactions de ce type doivent être mentionnées dans le rapport annuel.

## **V Rémunérations et frais accessoires**

### **§ 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge des actionnaires**

1. Lors de l'émission d'actions, une commission d'émission en faveur du compartiment entrepreneurs, de la banque dépositaire, de la direction et/ou des distributeurs ou autres mandataires en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement au maximum 3.00% de la valeur nette d'inventaire, peut être imputée à l'actionnaire. Le taux effectivement appliqué figure dans les rapports annuels.
2. Lors du rachat d'actions, une commission de rachat en faveur du compartiment entrepreneurs, de la banque dépositaire, de la direction et/ou des distributeurs ou autres mandataires en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement au maximum 5.00% de la valeur nette d'inventaire, peut être imputée à l'actionnaire. Le taux effectivement appliqué figure dans les rapports annuels.

### **§ 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge du compartiment**

1. Pour la direction du compartiment et des sociétés immobilières, la gestion de fortune et la distribution du compartiment, la SICAV immobilière facture au compartiment une commission annuelle maximale de 1.20% sur la valeur nette d'inventaire, mais au minimum CHF 450'000.--, qui est imputée à la fortune du compartiment *pro rata temporis* lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée annuellement (commission de gestion).

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

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

d'inventaire et versée annuellement (commission de la banque dépositaire). Pour la garde des titres et des cédules hypothécaires non gagées, la banque dépositaire impute en outre au compartiment une commission de CHF 120.-- par position.

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

3. Pour le versement du produit annuel aux actionnaires, la banque dépositaire impute au compartiment une commission de 0.25% au maximum du montant brut distribué.
4. En cas de dissolution du compartiment Swiss Real Estate 1, la SICAV prélève une commission de liquidation de 0.50% au maximum du montant brut distribué.
5. La SICAV immobilière et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement des débours ci-après, inhérents à l'exécution du règlement de placement :
  - a) les frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment courtages usuels du marché, honoraires d'avocat et de notaire, droits de mutation ;
  - b) les taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la dissolution 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 dissolution ou le regroupement de compartiments ;
  - e) les honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la dissolution ou le regroupement de compartiments, ainsi qu'avec la défense générale des intérêts des compartiments et de leurs actionnaires ;
  - f) les frais de notaire et frais d'inscription au registre du commerce de titulaires d'une autorisation au sens de la législation sur les placements collectifs ;
  - g) les frais de publication de la valeur nette d'inventaire du compartiment ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs y compris les frais de traduction, pour autant qu'elles ne soient pas imputables à un comportement fautif de la SICAV immobilière ;
  - h) les frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels des compartiments ;
  - i) les frais occasionnés par l'éventuel enregistrement des compartiments auprès d'une autorité de surveillance étrangère, notamment les émoluments perçus par l'autorité de surveillance étrangère, frais de traduction et indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger ;
  - j) les frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le compartiment, y compris les honoraires de conseillers externes ;
  - k) les frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du compartiment ou pris en licence par ce dernier ;

- l) la rémunération des membres du Conseil d'administration de la SICAV et les frais pour l'assurance responsabilité civile ;
  - m) tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la SICAV immobilière, le gestionnaire de fortune ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des actionnaires ;
  - n) les frais relatifs au négoce hors bourse des actions.
6. La SICAV immobilière peut également imputer les frais accessoires suivants à la fortune du fonds dans le cadre de l'art. 44 LPCC en liaison avec les art. 62b et 37, al. 2, OPCC :
- a) pour ses démarches lors de constructions, rénovations et transformations, la SICAV immobilière débite au compartiment une commission de maximum 3.00% des coûts de construction, pour autant qu'un tiers n'ait pas été mandaté ;
  - b) pour ses démarches lors de constructions, rénovations et de transformations de bâtiments (développement du projet, suivi de chantier, représentation du maître de l'ouvrage), la SICAV immobilière débite au compartiment une commission à hauteur d'une commission usuelle pratiquée par la société suisse des architectes (SIA) qui tient compte de la rémunération de tiers ;
  - c) pour ses démarches lors de l'achat et la vente d'immeubles, la SICAV immobilière débite au compartiment une indemnité de maximum 3.00% du prix d'achat ou de vente, pour autant qu'un tiers n'ait pas été mandaté ;
  - d) comme indemnité de gestion des différents immeubles, la SICAV immobilière débite au compartiment maximum 5.00% des revenus locatifs bruts annuels, pour autant qu'un tiers n'ait pas été mandaté ;
  - e) les frais/honoraires des experts indépendants chargés des estimations et des autres experts éventuels et frais liés aux travaux d'expertise ;
  - f) les frais/commissions en relation avec une augmentation de capital et avec l'intermédiation pour l'organisation du marché en bourse ou hors bourse des actions ;
  - g) les frais d'avocat et de justice en relation avec la défense de créances revenant à la SICAV ou revendiquées à l'égard de celle-ci ;
  - h) les coûts opérationnels de la gestion immobilière pour les salaires, prestations sociales et taxes de droit public concernant les fonctions de gardiennage, chauffage, conciergerie et autres, ainsi que les prestations de services et d'infrastructures ;
  - i) les prestations des sociétés immobilières aux membres de leur administration et de leur direction, ainsi qu'à leur personnel, sont imputées sur les rémunérations auxquelles la direction de fonds a droit en vertu du § 19.
7. Le compartiment endosse en supplément tous les frais accessoires résultant de la gestion du compartiment pour l'achat et la vente des placements, notamment courtages usuels, commissions, impôts et taxes. Ces frais sont déduits directement de la valeur de revient ou de vente des placements concernés. Le compartiment assume en outre les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques.
8. 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.

9. La SICAV immobilière et ses mandataires ne paient pas de rétrocessions pour indemniser l'activité de distribution d'actions et n'accordent pas de rabais pour réduire les honoraires et les frais à la charge de l'actionnaire et imputés au compartiment.
10. La commission de gestion des fonds cibles dans lesquels il est investi peut s'élever au maximum à 1.00%. Le taux maximum de la commission de gestion des fonds cibles dans lesquels il est investi doit être indiqué dans le rapport annuel en tenant compte d'éventuels rabais et rétrocessions.
11. Si la SICAV immobilière acquiert des parts d'autres placements collectifs, qui sont gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle elle est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle, ou par une importante participation directe ou indirecte («fonds cibles liés»), elle ne peut pas imputer au compartiment les éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés.

## **VI Reddition des comptes et contrôle**

### **§ 20 Reddition des comptes**

1. L'unité de compte du compartiment est le Franc suisse.
2. L'exercice annuel s'étend du 01.04 au 31.03, la première fois au 31 mars 2021.
3. La SICAV immobilière publie un rapport annuel audité de la SICAV immobilière, respectivement du compartiment du fonds dans un délai de quatre mois à compter de la fin de l'exercice comptable.
4. Demeure réservé le droit à l'information de l'actionnaire selon les statuts

### **§ 21 Audit**

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

## **VII Utilisation du résultat**

### **§ 22 Utilisation du résultat**

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

La SICAV immobilière peut effectuer en supplément des distributions intermédiaires à partir des produits des placements.

Jusqu'à 30% du produit net peuvent être reportés à compte nouveau. Cependant les gains en capital réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués par la société ou être retenus en tout ou partie pour être réinvestis. Il peut également être renoncé à une distribution et le produit net peut être reporté à compte nouveau si :



- le produit net de l'exercice en cours et les produits reportés d'exercices antérieurs s'élèvent à moins de 1% d'un compartiment [ou d'une classe d'actions] et si
  - le produit net de l'exercice en cours et les produits reportés d'exercices antérieurs s'élèvent à moins d'une unité de l'unité de compte d'un compartiment.
2. Les gains en capital réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués par la direction de fonds ou être retenus pour être réinvestis.

## **§ 23 Publications de la SICAV immobilière**

1. L'organe de publication de la SICAV immobilière est le média imprimé ou électronique mentionné dans le préambule. Le changement d'un organe de publication est à communiquer dans les organes de publication.
2. Sont notamment publiés dans l'organe de publication : la décision de changement de banque dépositaire, la création, la suppression ou le regroupement de classes d'actions ainsi que la liquidation de la SICAV immobilière ou du compartiment en fonction des dispositions de la législation sur les placements collectifs de capitaux. Les modifications nécessaires de par la loi, n'affectant pas les droits des actionnaires ou se rapportant exclusivement à la forme, peuvent être exclues des prescriptions régissant les publications et les déclarations avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.
3. Par le biais de la convocation de l'assemblée générale, la SICAV indique par écrit aux actionnaires : a) les modifications du règlement de placement et des statuts qui ont été examinées par la FINMA et b) celles que la FINMA a jugé conformes la loi en indiquant les adresses auprès desquelles la teneur des modifications peut être obtenue gratuitement.
4. La SICAV immobilière publie les prix d'émission et de rachat ou la valeur nette d'inventaire avec la mention «commissions non comprises». Les prix doivent être publiés au moins une fois par mois. Les semaines et les jours auxquels les publications sont effectuées doivent être indiqués dans le préambule.
5. Les statuts, le règlement de placement ainsi que le préambule et les rapports annuels respectifs peuvent être obtenus gratuitement par les actionnaires auprès de la SICAV immobilière, de la direction et de tous les distributeurs.

## **IX Restructuration et dissolution**

### **§ 24 Regroupement**

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



2. Les compartiments ne peuvent être regroupés que si :
  - a) les statuts le prévoient ;
  - b) les compartiments correspondants concordent 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 (courtages usuels du marché, commissions, impôts et taxes) qui peuvent être mis à la charge du compartiment ou des actionnaires,
    - les conditions de rachats,
    - la durée du compartiment et les conditions de dissolution ;
  - c) l'évaluation des fortunes des compartiments participants, le calcul du rapport d'échange et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour ;
  - d) il n'en résulte aucun frais ni pour le compartiment ni pour les actionnaires.

Demeurent réservées les dispositions concernant le §19, ch. 4.

3. L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement des actions pour une durée déterminée, s'il peut être prévu que le regroupement prendra plus d'un jour.
4. Un mois au moins avant la publication prévue, les sociétés concernées présentent les modifications prévues des statuts ou du règlement de placement, ainsi que le regroupement envisagé à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de regroupement. Le plan de regroupement contient des renseignements sur les motifs du regroupement, sur la politique de placement des compartiments participants et sur les éventuelles différences existant entre le fonds repreneur et le fonds repris, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunération, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les compartiments ou les sociétés, ainsi que la prise de position de la société d'audit compétente 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 rapport annuel suivant et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant. Un rapport de clôture révisé doit être établi pour le compartiment repris si le regroupement n'intervient pas à la date de la clôture ordinaire d'exercice.

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

## **§ 25 Adoption d'une autre forme juridique**

1. La restructuration de la SICAV peut se faire de la manière suivante :
  - a) Par le regroupement par transfert des valeurs patrimoniales et engagements ;
  - b) La transformation de la SICAV en une autre forme juridique ;
  - c) Par le transfert du patrimoine au sens des articles 69 à 77 de la loi du 3 octobre 2003 sur la fusion.

Une restructuration ne peut être inscrite au Registre du Commerce qu'après l'approbation de la FINMA.

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

1. La SICAV immobilière est constituée pour une durée indéterminée.
2. La SICAV immobilière ou le compartiment peut être dissous/dissoute par une décision unanime des détenteurs des actions des entrepreneurs.
3. La SICAV immobilière ou le compartiment peut être dissous/dissoute par décision de l'autorité de surveillance, notamment s'il/elle ne dispose pas, une année au plus tard après l'expiration du délai de souscription (lancement) ou d'un délai plus long, accordé par l'autorité de surveillance sur demande du conseil d'administration de la SICAV immobilière, d'une fortune nette de 5 millions de francs suisses (ou contre-valeur) au moins.
4. Si les actionnaires entrepreneurs ont décidé la dissolution, la SICAV immobilière ou le compartiment peut être liquidé/e sans délai. Si l'autorité de surveillance a prononcé la dissolution de la SICAV immobilière ou du compartiment collectif, ceux-ci doivent être liquidés sans délai dans le cadre des dispositions légales. Le versement du 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 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.
7. La SICAV immobilière informe sans délai l'autorité de surveillance de la dissolution et la publie dans son organe de publication.

## **X Modification du règlement de placement**

### **§ 27 Modification du règlement de placement**

1. L'assemblée générale des actionnaires de la SICAV immobilière ou du compartiment est compétente selon l'art. 18 des statuts pour modifier le règlement de placement, dans la mesure où la modification n'est pas exigée par la loi, concerne les droits des actionnaires ou n'est pas de nature purement formelle.
2. Les modifications du règlement de placement approuvées par l'autorité de surveillance sont communiquées aux actionnaires comme indiqué dans le préambule publiées selon le § 23. Dans cette 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**

1. Le compartiment répond exclusivement de ses propres engagements. Dans les contrats avec des tiers, la limitation de la responsabilité à ce compartiment est à communiquer.
2. La responsabilité sur l'ensemble de la fortune sociale dans le cadre des art. 55 et 100 CO demeure réservée quoi qu'il en soit.

## **XII Droit applicable et for**

### **§ 29 Droit applicable et for**

1. La SICAV immobilière est soumise au droit suisse, notamment à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006, à l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux du 22 novembre 2006 ainsi qu'à l'ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux du 21 décembre 2006 et au code suisse des obligations.

Conformément aux possibilités offertes par les dispositions transitoires de la nouvelle loi fédérale sur les établissements financiers du 15 juin 2018 (état au 1er janvier 2020), notamment son art. 74, et de la nouvelle loi fédérale sur les services financiers du 15 juin 2018 (état au 1er janvier 2020), notamment son art. 95, la SICAV immobilière n'a pas encore adapté ce règlement de placement au nouveau droit, à l'exception de la mise à jour des articles abrogés.

Tous les différends portant sur des affaires de la société sont appréciés par 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, la version en langue française fait foi.
3. Le présent règlement de placement a été approuvé le 4 février 2020 par l'Assemblée Générale, et le 27 juillet 2020 par l'autorité de surveillance.

4. Le présent règlement de placement remplace le règlement de placement du 10 septembre 2019.
5. Lors de l'approbation du règlement de placement, la FINMA examine uniquement les dispositions au sens de l'art. 35a, al. 1, let a à g, OPCC et contrôle leur conformité à la loi.