



STREETBOX REAL ESTATE SICAV

Placement collectif de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers »

Prospectus avec règlement de placement et statuts intégrés

Février 2025

Direction

Solutions & Funds SA
Promenade de Castellane 4
1110 Morges

Gestionnaire

Procimmo SA
Rue de Lausanne 64
1020 Renens

Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise
Place Saint-François 14
1001 Lausanne

TABLE DES MATIERES

1^{ère} Partie : Prospectus	5
1. Informations concernant la SICAV immobilière et les compartiments	5
1.1. <i>Fondation de la SICAV immobilière et des compartiments en Suisse</i>	5
1.2. <i>Prescriptions fiscales applicables concernant la SICAV immobilière</i>	5
1.3. <i>Exercice comptable</i>	6
1.4. <i>Société d'audit</i>	6
1.5. <i>Actions et liquidation de la SICAV immobilière</i>	6
1.6. <i>Cotation et négoce</i>	7
1.7. <i>Conditions d'émission et rachat d'actions et négoce</i>	7
1.8. <i>Affectation des résultats</i>	8
1.9. <i>Objectif et politique de placement des compartiments</i>	8
1.10. <i>Valeur nette d'inventaire</i>	10
1.11. <i>Rémunérations et frais accessoires</i>	11
1.12. <i>Consultation des rapports</i>	12
1.13. <i>Forme juridique</i>	12
1.14. <i>Les risques essentiels</i>	13
1.15. <i>Gestion du risque de liquidité</i>	13
1.16. <i>Gestion du risque de durabilité</i>	14
2. Informations concernant la SICAV immobilière	14
2.1. <i>Indications générales sur la SICAV immobilière</i>	14
2.2. <i>Gestion et administration</i>	14
2.3. <i>Capital souscrit et libéré</i>	15
2.4. <i>Délégation des décisions de placement et d'autres tâches partielles</i>	16
2.5. <i>Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier</i>	16
3. Informations concernant la banque dépositaire	16
3.1. <i>Indications générales sur la banque dépositaire</i>	16
3.2. <i>Autres informations concernant la banque dépositaire</i>	17
4. Informations concernant les tiers	17
4.1. <i>Services de paiement</i>	17
4.2. <i>Distributeur</i>	17
4.3. <i>Experts chargés des estimations</i>	17
5. Autres informations	18
5.1. <i>Remarques utiles</i>	18
5.2. <i>Publications du fonds immobilier</i>	18
5.3. <i>Assurances des immeubles</i>	18
5.4. <i>Restrictions de vente</i>	18
6. Profil de l'actionnaire classique	19
7. Dispositions détaillées	19
2^{ème} partie : Règlement de placement	20
I. Bases	20
II. Informations générales	20

III. Directives régissant la politique de placement	24
A. <i>Principes de placement</i>	24
B. <i>Techniques et instruments de placement</i>	26
C. <i>Restrictions de placement</i>	29
IV. Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat d'actions et experts chargés des estimations.....	29
V. Rémunérations et frais accessoires	32
VI. Reddition des comptes et audit	35
VII. Utilisation du résultat et distributions	35
VIII. Publications de la SICAV immobilière.....	35
IX. Restructuration et dissolution	36
X. Modification du règlement de placement	39
XI. Responsabilité	39
XII. Droit applicable et for	40
FICHE SIGNALÉTIQUE	41
3^{ème} Partie : Statuts	43
I. Raison de commerce, siège, but et durée.....	43
II. Capital-actions, émissions, rachats	44
III. Organisation de la SICAV immobilière.....	50
IV. Exercice, rapport annuel et rapport semestriel	57
V. Publications	57
VI. Responsabilité	58
VII. Liquidation et restructuration	58
VIII. Différends.....	58
IX. Entrée en vigueur.....	59

DEFINITIONS

Actionnaires investisseurs : ci-après «actionnaire»

Actionnaire entrepreneur : ci-après «actionnaire entrepreneur»

Actions d'investisseur de Streetbox Real Estate SICAV : ci-après «actions»

Actions d'entrepreneur de Streetbox Real Estate SICAV : ci-après «actions entrepreneur»

Classe(s) d'actions émises par un Compartiment et dont les avoirs seront investis en commun selon la politique de placement du Compartiment concerné : ci-après «classe»

Streetbox Real Estate SICAV est un placement collectif de capitaux à compartiments multiples dont chaque compartiment désigne une masse d'avoirs séparée ayant une politique de placement spécifique.

- Compartiment(s) investisseurs : ci-après «compartiment(s)»

- Compartiment entrepreneurs : ci-après «compartiment entrepreneurs»

Streetbox Real Estate SICAV, soit la Société d'investissement à capital variable (SICAV) à compartiments multiples : ci-après la «SICAV» ou la «SICAV immobilière»

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

1^{ère} Partie : Prospectus

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

Seules sont valables les informations figurant dans le prospectus, y compris dans le règlement de placement et statuts intégrés, ainsi que dans la feuille d'information de base ou tout autre document équivalent en vigueur à la date de ce prospectus.

1. Informations concernant la SICAV immobilière et les compartiments

1.1. Fondation de la SICAV immobilière et des compartiments en Suisse

Streetbox Real Estate SICAV, sise à Rue de Lausanne 64, c/o Procimmo SA, 1020 Renens VD, fondée le 14 janvier 2025, et inscrite à l'office du registre du commerce du canton de Vaud sous le numéro CHE-437.731.985, se subdivise en différents compartiments, à savoir :

- Streetbox Real Estate SICAV – Compartiment entrepreneurs
- Streetbox Real Estate SICAV – Swiss

Streetbox Real Estate SICAV est issu de la transformation du fonds contractuel Streetbox Real Estate Fund, établi par Solutions & Funds SA, Morges, en sa qualité de direction du fonds, avec l'approbation de Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, en sa qualité de banque dépositaire, approuvé la première fois par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA en date du 29 janvier 2009, en compartiment investisseurs de la SICAV immobilière en date du 19 février 2025 conformément à la décision de la FINMA du 16 janvier 2025.

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

1.2. Prescriptions fiscales applicables concernant la SICAV immobilière

La SICAV immobilière est soumise au droit suisse. En conséquence, elle n'est assujettie ni à un impôt sur le revenu, ni à un impôt sur le capital. Les fonds immobiliers qui détiennent directement des biens immobiliers constituent une exception. Conformément à la Loi fédérale sur l'impôt fédéral direct du 14 décembre 1990 (LIFD), les revenus des immeubles détenus en propriété directe sont soumis à imposition auprès des compartiments eux-mêmes et sont exonérés de l'impôt chez l'actionnaire. De même, les gains en capital provenant de la détention directe ne sont imposables qu'au niveau des compartiments.

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

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

Les distributions de revenus des compartiments (aux actionnaires domiciliés en Suisse et à l'étranger) sont soumises à l'impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35%. Les gains en capital provenant de la

détention directe de biens immobiliers et les gains en capital provenant de participations d'autres actifs, au moyen d'un coupon séparé, ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.

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

Les actionnaires domiciliés à l'étranger peuvent demander le remboursement de l'impôt anticipé conformément à la convention de double imposition existant entre la Suisse et leur pays de domicile, le cas échéant.

A défaut d'une telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne pourra pas être obtenu.

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

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

L'imposition et les autres conséquences fiscales pour les actionnaires en cas de détention, d'achat ou de vente d'actions sont régies par les lois fiscales du pays de domicile de l'actionnaire. Les conséquences fiscales pour un actionnaire peuvent donc varier d'un pays à l'autre. Les actionnaires potentiels sont tenus de s'adresser à leur conseiller fiscal ou leur fiduciaire sur les conséquences fiscales qui les concernent. La SICAV immobilière ou ses mandataires ne peuvent en aucun cas être tenus pour responsables des conséquences fiscales individuelles sur l'actionnaire liées à l'achat, la vente ou la conservation d'actions des compartiments de la SICAV immobilière.

La SICAV immobilière a le statut fiscal suivant :

- Echange international automatique de renseignements en matière fiscale (échange automatique de renseignements) : la SICAV immobilière est qualifiée d'institution financière non déclarante, aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la norme commune en matière de déclaration et de diligence raisonnable (NCD) de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) pour les renseignements relatifs aux comptes financiers.
- FATCA : la SICAV immobilière, y compris tous ses compartiments, est inscrite auprès des autorités fiscales américaines en tant que « registered deemed compliant FFI » au sens des sections 1471 – 1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les textes à ce sujet, ci-après «FATCA»).

1.3. Exercice comptable

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

1.4. Société d'audit

La société d'audit est PricewaterhouseCoopers SA, avenue Giuseppe-Motta 50, 1202 Genève.

1.5. Actions et liquidation de la SICAV immobilière

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

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

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

1.6. Cotation et négoce

Marché régulier en bourse ou hors-bourse

Dans le respect de la réglementation applicable (en particulier de la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux et la réglementation boursière), la SICAV immobilière assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'une maison de titres le négoce régulier en bourse ou hors bourse de ses actions, sauf exception accordée par la FINMA en vertu de l'art. 10 al. 5 LPCC.

La SICAV immobilière assure un négoce régulier en bourse ou hors bourse des actions du compartiment investisseurs par la Banque Julius Baer & Cie SA, à Zurich.

Les actions du compartiment investisseurs sont cotées à la bourse suisse SIX Swiss Exchange (« SIX SIS »). Le compartiment investisseurs est coté depuis le 7 octobre 2016. Les actions peuvent être négociées chaque jour, sous réserve des jours fériés officiels.

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

L'émission d'actions est possible à tout moment. Elle ne peut avoir lieu que par tranches. La SICAV immobilière détermine le nombre de nouvelles actions à émettre, les conditions d'acquisition pour les actionnaires existants, la méthode d'émission pour le droit de souscription préférentiel et les autres conditions dans un prospectus d'émission séparé.

Les actionnaires peuvent demander le rachat de leurs actions et leur remboursement en espèces pour la fin d'un exercice comptable moyennant un préavis de 12 mois. La SICAV immobilière peut à certaines conditions rembourser de manière anticipée les actions ayant fait l'objet d'une demande de rachat durant l'exercice annuel (voir § 17 ch. 2 du règlement de placement). Si l'actionnaire souhaite le remboursement anticipé de ses actions, il doit le demander par écrit dans le cadre de la demande de rachat. Le remboursement, ordinaire ou anticipé, des actions intervient dans un délai maximum de trois mois après la clôture de l'exercice comptable.

La valeur nette d'inventaire des compartiments est calculée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable et à chaque émission d'actions.

Le prix d'émission est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation, majoré des frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, droits de courtages conformes au marché, émoluments, etc...) incombant aux compartiments respectifs en moyenne en raison du placement du montant versé, majoré de la commission d'émission. Le montant de la commission d'émission et les frais accessoires figure sous ch. 1.11.4 ci-après.

Le prix de rachat est calculé comme suit: valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation, moins les frais accessoires incombant en moyenne aux compartiments respectifs en raison de la vente d'une partie des placements correspondant à la part dénoncée et moins la commission de rachat. Le montant de la commission de rachat et les frais accessoires figure sous ch.1.11.4 ci-après.

Lors de l'émission, les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, courtages conformes au marché, émoluments, etc.) occasionnés au fonds immobilier en moyenne pour le placement du montant versé sont ajoutés à la valeur nette d'inventaire. Lors du rachat, les frais accessoires occasionnés au fonds immobilier

par la vente d'une partie des placements correspondant aux parts dénoncée sont déduits de la valeur nette d'inventaire.

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

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

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

La banque dépositaire annonce systématiquement les ordres de souscriptions et rachats, d'achat et de vente, à la SICAV immobilière, en mettant à disposition un point de contact pour les actionnaires et en tenant un inventaire des ordres qui lui sont transmis. La banque dépositaire met tout en œuvre (« best effort »), en collaboration avec la SICAV immobilière, l'éventuel teneur de marché mandaté et les intermédiaires du marché, pour assurer un règlement technique conforme aux normes applicables ainsi qu'une bonne exécution des différents ordres reçus.

Personne de contact pour la banque dépositaire : Immo Desk
Téléphone : 021 212 40 96

1.8. Affectation des résultats

Le bénéfice net de la SICAV respectivement des compartiments est ajouté annuellement à la fortune de la SICAV immobilière, respectivement des compartiments correspondants, pour réinvestissement ou distribué annuellement aux actionnaires, au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice comptable, en francs suisses. D'éventuelles distributions sur le compartiment entrepreneurs et leur montant sont décidés annuellement.

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

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

1.9. Objectif et politique de placement des compartiments

1.9.1. Objectif de placement

Compartiment Swiss

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

Le compartiment cherche à livrer aux actionnaires une performance annuelle nette supérieure au taux de référence, soit le taux des prêts hypothécaires accordés par la banque dépositaire pour une durée fixe de 5 ans. Il s'agit d'un objectif à atteindre qui n'est garanti ni par la SICAV ni par la banque dépositaire.

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

1.9.2. Politique de placement

Compartiment Swiss

La SICAV immobilière investit la fortune du compartiment dans des immeubles en Suisse ainsi que dans les autres placements mentionnés au § 8 du règlement de placement et dans la Fiche Signalétique du compartiment. Deux tiers au minimum de la valeur totale des immeubles du fonds doit être investi dans des immeubles à usage commercial exclusif ou prépondérant. Le compartiment peut également être investi, à hauteur de 33% au maximum, dans des immeubles à usage mixte, des parkings et des maisons d'habitation, des terrains à bâtir et des immeubles en droit de superficie et autres tels que mentionnés au § 8 du règlement de placement et dans la Fiche Signalétique du compartiment.

La fortune du compartiment est investie de manière prépondérante dans de l'immobilier de type « halles industrielles modulables », de taille moyenne, aux abords des agglomérations et notamment le long des axes autoroutiers reliant entre elles les villes de Lausanne, Berne, Bâle et Zurich, permettant aux locataires d'occuper des petites surfaces, facilement modulables selon les besoins de leurs activités.

Durabilité

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

La fortune du compartiment est investie de manière prépondérante dans des « halles industrielles modulables ». Ces immeubles sont des fabrications de type simple, livrés en principe sans chauffage. La stratégie consiste à les recouvrir systématiquement, dès leur construction, d'une installation de panneaux solaires pour alimenter les parties communes, voire de proposer le résidu aux locataires. La consommation des locataires qui auraient installé un système de chauffage ou de climatisation n'est pas comptabilisée comme émission du fonds immobilier, puisqu'elle est issue de sources qui ne lui appartiennent pas et qu'il ne contrôle pas.

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

- Installation systématique de panneaux photovoltaïques dès la construction ;
- Installation d'une production de chauffage centralisé de type PAC (pompe à chaleur) ou le raccordement au chauffage urbain, à la demande.

Les indicateurs clés sont les suivants :

- Surface locative (m²) ;
- Consommation d'électricité (MWh) ;
- Surface de référence locative (m²).

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

Consommation électrique (kWh ^{**} /m ² de SRE [*] /an)	
Pourcentage d'immeubles équipés de panneaux solaires photovoltaïques	
Données sur le taux de couverture	100% d'ici 2030 ^{***}

* SRE = Surface de référence énergétique

** kWh = Kilowattheure

*** Pour les transactions à court terme, cela peut aboutir à des baisses de jusqu'à 5%.

Les consommations sont calculées pour chaque immeuble et pour le portefeuille global. La méthodologie suit le « Greenhouse Gas Protocol » pour les émissions de scope 1 et 2 ; il s'agit de la norme la plus utilisée à l'échelle mondiale pour mesurer et gérer les émissions de gaz à effet de serre. Le protocole GHG permet de comptabiliser et de standardiser la mesure pour le système de rapport (www.ghgprotocol.org).

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

Le suivi des mesures, des évolutions des différentes données quantifiables et de la stratégie est publié une fois par année dans le rapport Durabilité édité par le gestionnaire. Les documents sont disponibles sur le site internet www.procimmo.ch.

1.9.3. Utilisation de dérivés

La SICAV immobilière, respectivement ses compartiments, peut effectuer des opérations sur dérivés uniquement pour assurer la couverture des risques de taux d'intérêt, de change, de crédit et de marché.

Elle fait appel à des dérivés en vue d'une gestion efficiente de la fortune des compartiments. L'engagement de dérivés ne saurait toutefois, même dans des conditions exceptionnelles du marché, aboutir à une déviation des objectifs de placement ou à une modification du caractère de placement des compartiments.

Les opérations sur dérivés de crédit ne sont pas autorisées.

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

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

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

1.10. Valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'une action résulte de la valeur vénale du compartiment à la fin de l'exercice annuel et lors de chaque émission d'actions. La valeur nette d'inventaire d'une action est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du compartiment, réduite d'éventuels engagements du compartiment ainsi que des impôts probablement à payer lors d'une éventuelle liquidation du compartiment, divisée par le nombre d'actions du compartiment en circulation, arrondie à CHF 0.01.

1.11. Rémunérations et frais accessoires

1.11.1 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune de la SICAV immobilière, respectivement des compartiments (extrait du § 19 du règlement de placement)

Compartiment Swiss

Commission de gestion de la SICAV immobilière Elle est utilisée pour la direction de la SICAV immobilière, la gestion de fortune (l'Asset Management) et, le cas échéant, pour l'activité de distribution du compartiment. Par ailleurs, des rétrocessions peuvent être payées sur la commission de gestion de la direction du fonds conformément au ch. 1.11.3 Rétrocessions et rabais.	au maximum 1.50% par an
Commission de la banque dépositaire	au maximum 0.05% par an
Commission pour le travail occasionné lors de l'achat ou de la vente d'immeubles, dans la mesure où un tiers n'a pas été mandaté pour cela	au maximum 2.00% du prix d'achat ou de vente
Commission à titre d'indemnité pour la gestion des divers immeubles	au maximum 6.00% du montant annuel des loyers bruts encaissés et autres encaissements
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, la rénovation ou la transformation	au maximum 3.00% sur le coût des travaux
Pour la distribution du bénéfice annuel aux actionnaires	au maximum 0.50% du montant brut distribué

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

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

1.11.2 Total Expense Ratio

Compartiment Swiss

Le ratio des coûts totaux imputés sur une base continue à la fortune du compartiment (Total Expense Ratio, TER_{REF}) s'élevait à :

Période	TER
Au 31.03.2023	0.94%
Au 31.03.2022	0.91%
Au 31.03.2021	0.96%

1.11.3 Paiement de rétrocessions et octroi de rabais

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

- information générale, objective et compréhensible sur les caractéristiques, les opportunités et les risques du compartiment recommandé ;
- prise en compte de l'expérience et des connaissances de l'actionnaire à qui est recommandé le(s) compartiment(s).

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

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

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

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

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

Commission d'émission en faveur de la SICAV immobilière, de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger	au maximum 5.00% calculée sur la valeur nette d'inventaire des actions nouvellement émises
Commission de rachat en faveur de la SICAV immobilière, de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger	au maximum 5.00% calculée sur la valeur nette d'inventaire des actions nouvellement rachetées
Frais accessoires en faveur du/des compartiment(s) occasionnés à ce(s) dernier(s) en raison du placement du montant visé ou de la vente de placements (§18 ch. 3 du règlement de placement)	au maximum 3.50% en supplément/déduction à la valeur d'inventaire

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

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

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

1.11.6 Placements dans des placements collectifs de capitaux liés

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

1.12. Consultation des rapports

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

1.13. Forme juridique

La SICAV immobilière est un placement collectif de capitaux créé sous la forme d'une société d'investissement à capital variable (SICAV) à gestion externe de droit suisse relevant du type « Fonds immobiliers » au sens de la LPCC.

1.14. Les risques essentiels

Les risques essentiels des compartiments résident dans :

- l'influence de la conjoncture et de son évolution ;
- la variation des taux d'intérêts du marché des capitaux et des taux hypothécaires ;
- la concurrence sur le marché ;
- l'incidence de l'offre et de la demande ;
- le champ restreint du marché de gros projets immobiliers ;
- l'évaluation subjective des immeubles ;
- les risques inhérents à la construction de bâtiments et aux sites de construction (environnement, contamination) ;
- risques environnementaux (sites contaminés entre autres) ;
- risques physiques (risque sismique, catastrophe naturelle etc.) ;
- risques de transition climatique (mesures politiques contraignantes, actifs illiquides, risques d'évaluation, absence de taxonomie en Suisse etc.) ;
- possibles conflits d'intérêts ;
- les prescriptions et lois sujettes à des modifications.

Les immeubles en propriété des compartiments sont assurés en principe contre les risques incendie et les dégâts des eaux ainsi que contre les dommages en responsabilité civile. Les pertes de revenus locatifs occasionnées par des incendies et dégâts des eaux sont comprises dans cette couverture d'assurance. Les sinistres causés par les tremblements de terre et leurs conséquences ne sont cependant pas couverts.

1.15. Gestion du risque de liquidité

La SICAV immobilière garantit une gestion appropriée des liquidités. La SICAV immobilière évalue la liquidité du fonds de placement tous les semestres selon différents scénarios documentés par ses soins. La SICAV immobilière a identifié en particulier les risques suivants et prévu les mesures appropriées suivantes :

Les placements immobiliers indirects à travers des fonds immobiliers permettent d'investir dans le marché de l'immobilier. Les transactions d'achat ou de vente de biens immobiliers peuvent prendre beaucoup de temps, généralement plusieurs mois. Néanmoins, l'investisseur assume toujours un certain risque de liquidité, car la négociabilité du placement immobilier indirect acquis (les parts du fonds immobilier) est réduite. Le risque de liquidité implique pour le(s) compartiment(s) de ne pas pouvoir faire face à ses engagements.

Les différents moyens à la disposition de la SICAV immobilière et du gestionnaire sont principalement les suivants :

- 1) l'utilisation de la dette jusqu'à concurrence d'un tiers de la valeur vénale des immeubles ;
- 2) la gestion des liquidités générées dans les tâches de gestion courante ;
- 3) la mise en vente des immeubles ;
- 4) la réalisation d'augmentations de capital ; et
- 5) la suspension des rachats d'actions.

La SICAV immobilière et le gestionnaire ont mis en place un suivi régulier de la gestion du risque de liquidité et effectuent des vérifications au moyen de stress tests semestriels. Le contrôle du risque de liquidité est basé sur le suivi de différents scénarios, lesquels identifient les facteurs de risque de liquidité sur les actifs et les passifs du fonds et simulent l'incidence de ces scénarios dans des conditions de marché normales ainsi que dans des conditions de crise ou de stress. Concernant les actifs, il s'agit d'estimer la liquidité des immeubles : quel est le nombre d'immeubles qui pourra être vendu pour un prix acceptable sur un horizon de temps donné (généralement six mois ou un an, compte tenu des préavis de rachats). Pour les passifs, il s'agit de faire face aux engagements contractuels pris par le fonds notamment lors de construction ou de rénovation d'immeubles ou pour faire face aux demandes de rachat d'actions ou encore lors de l'échéance de prêts hypothécaires.

Différents facteurs pourront être pris en compte pour simuler l'impact sur les actifs et les passifs du/des compartiment(s) : la variation des revenus locatifs, la variation des taux d'intérêt, une crise immobilière, l'agio/le disagio le cas échéant.

1.16. Gestion du risque de durabilité

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

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

2. Informations concernant la SICAV immobilière

2.1. Indications générales sur la SICAV immobilière

Streetbox Real Estate SICAV est un placement collectif de capitaux créé sous la forme d'une société d'investissement à capital variable (SICAV) à gestion externe de droit suisse relevant du type «Fonds immobiliers» (« SICAV immobilière ») au sens des art. 36 ss de la LPCC. La SICAV immobilière a été fondée le 14 janvier 2025 et inscrite au registre du commerce du canton de Vaud sous le numéro CHE-437.731.985.

Comme spécifié dans les statuts, l'unique but de la SICAV immobilière est la gestion collective de capitaux. En tant que SICAV, la SICAV immobilière dispose d'un capital et d'un nombre d'actions qui ne sont pas déterminés à l'avance. Son capital se compose des actions entrepreneurs et des actions investisseurs. Chaque compartiment n'est responsable que de ses engagements. Il est néanmoins précisé que le compartiment entrepreneurs répond de tous les engagements de la SICAV immobilière ainsi que subsidiairement des engagements de tous les compartiments (art. 36 al. 2 des statuts de la SICAV immobilière).

2.2. Gestion et administration

La SICAV immobilière a son siège à Renens VD.

2.2.1. Conseil d'administration

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

- Monsieur Stefan Fahrländer Président (avec voix prépondérante)
- Monsieur Arno Kneubühler Membre
- Monsieur Patrick Fritz Membre

2.2.2. Délégation de principe à 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 Solutions & Funds SA, Morges, en tant que direction fonds depuis le 29 janvier 2009 (la « Direction de fonds »). Depuis sa création en 2008 en tant que société anonyme, la Direction de fonds est active dans la gestion des fonds de placement.

La Direction de fonds gère en Suisse, au 31 mai 2024, 25 (vingt-cinq placements collectifs de capitaux dont la somme des avoirs s'élève à CHF 5'883 millions). Parmi ces 25 placements collectifs, elle administre, au 31 mai 2024, 5 SICAV immobilières à gestion externe.

Le Conseil d'administration de Solutions & Funds SA se compose actuellement de :

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

La direction de Solutions & Funds SA est composée de :

- Madame Andreea Stefanescu CEO
- Madame Violaine Augustin-Moreau COO
- Monsieur Steven Wicki Head Business & Products

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

Sous réserve des tâches du conseil d'administration qui ne peuvent être déléguées ainsi que de celles relevant de la compétence de l'assemblée générale de la SICAV immobilière, cette dernière a entièrement délégué son administration (y compris l'activité de distribution) à la Direction de fonds, qui assume ainsi les tâches administratives générales nécessaires dans le cadre de la gestion de la SICAV immobilière et prescrites par la loi et l'ordonnance, à savoir la gestion des risques, le système de contrôle interne (SCI) et la compliance (art. 64 al. 3 OPCC).

Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un ou plusieurs contrat(s) conclu(s) entre la SICAV immobilière et Solutions & Funds SA. Cette dernière est notamment habilitée à confier à son tour certaines de ses tâches à des tiers (voir ch. 2.4 et suivants ci-après).

2.3. Capital souscrit et libéré

Le montant du capital-actions souscrit de la Direction de fonds s'élève depuis juin 2020 à CHF 6.1 millions. Le capital-actions est divisé en actions nominatives et est entièrement libéré.

Le capital-actions de Solutions & Funds SA est détenu par un groupe diversifié de professionnels suisses provenant des secteurs bancaires, financiers, immobiliers et de la gestion de fortune, tous déjà actifs à différents titres dans des fonds de droit suisse ou de fonds étrangers autorisés à la distribution en Suisse.

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

Les décisions de placement des compartiments sont déléguées par la Direction de fonds à Procimmo SA, Renens VD. Procimmo SA est autorisée en tant que gestionnaire de fortune collective par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA et est soumise à ce titre à la surveillance de cette dernière.

Procimmo SA dispose d'une longue expérience dans la gestion de fonds immobiliers. Les modalités précises d'exécution du mandat sont réglées par un contrat de gestion de fortune entre Solutions & Funds SA, Morges et Procimmo SA, Renens VD.

Les autres tâches suivantes, à savoir la gérance immobilière et l'entretien technique des immeubles, sont déléguées.

Le gestionnaire gère ou fait gérer les immeubles du fonds (entretien technique, location, administration des immeubles et des baux etc.). La gérance immobilière et l'entretien technique des immeubles est déléguée par le gestionnaire à Lambert & Forte fiduciaire SA à Lavigny. Le gestionnaire se réserve la possibilité de confier la gérance d'immeubles à d'autres régies présentant toutes les qualités requises.

Les sociétés délégataires et leur direction respective doivent se distinguer par une expérience de longue date dans la gestion et la promotion immobilière.

Les modalités précises d'exécution des mandats sont réglées dans des contrats conclus entre le gestionnaire et les sociétés délégataires. Les contrats de gérance sont conclus entre Solutions & Funds SA, Procimmo SA et les régies.

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

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

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

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

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

3. Informations concernant la banque dépositaire

3.1. Indications générales sur la banque dépositaire

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

La BCV se trouve à la tête d'un groupe bancaire et financier. Ce groupe comprend une banque privée spécialisée dans la gestion de fortune, ainsi que trois sociétés de direction de fonds de placement. Les fonds propres s'élèvent à 3'855 millions le 31.12.2023.

3.2. Autres informations concernant la banque dépositaire

La BCV a plus de 175 ans d'expérience. Elle compte près de 2 000 collaboratrices et collaborateurs et près de 60 points de vente dans le canton de Vaud ; la Banque Cantonale Vaudoise a pour but l'exploitation d'une banque universelle de proximité. À ce titre, elle contribue, dans les différentes régions du canton de Vaud, au développement de toutes les branches de l'économie privée et au financement des tâches des collectivités et corporations publiques, ainsi qu'à la satisfaction des besoins de crédit hypothécaire du Canton ; à cet effet, elle traite, pour son compte ou celui de tiers, toutes les opérations bancaires usuelles (art. 4 LBCV et art. 4 de ses Statuts). Elle exerce son activité principalement dans le canton de Vaud ; dans l'intérêt de l'économie vaudoise, elle est habilitée à exercer son activité ailleurs en Suisse et à l'étranger. En sa qualité de banque cantonale, elle a pour mission notamment de porter une attention particulière au développement de l'économie cantonale, selon les principes du développement durable fondés sur des critères économiques, écologiques et sociaux.

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

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

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

4. Informations concernant les tiers

4.1. Services de paiement

Le service de paiement est assuré par la Banque Cantonale Vaudoise, Place St-François 14, 1003 Lausanne.

4.2. Distributeur

L'établissement mandaté pour l'activité de distribution des compartiments est Procimmo SA, Rue de Lausanne 64, 1020 Renens.

4.3. Experts chargés des estimations

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

Streetbox Real Estate SICAV - Swiss

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

5. Autres informations

5.1. Remarques utiles

Streetbox Real Estate SICAV - Swiss

Numéro de valeur	3.723.763
ISIN	CH0037237630
Cotation	auprès de la SIX Swiss Exchange depuis le 7 octobre 2016
Unité de compte	Franc suisse (CHF)
Actions	
	Actions investisseurs : actions au porteur
Valeur initiale d'une part	CHF 100.00

Streetbox Real Estate SICAV – compartiment entrepreneurs

Actions§	Actions nominatives
----------	---------------------

5.2. Publications du fonds immobilier

D'autres informations sur la SICAV immobilière figurent dans son dernier rapport annuel ou semestriel. Les informations les plus récentes peuvent d'autre part être consultées sur internet (www.solutionsandfunds.com), ou auprès de la Direction de fonds Solutions & Funds SA, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges.

En cas de modification du règlement de placement ou des statuts, d'un changement de la Direction de fonds ou de la banque dépositaire, ainsi que lors de la dissolution de la SICAV immobilière ou du/des compartiment(s), une publication est faite par la SICAV immobilière dans la Feuille officielle suisse du commerce (FOSC). La SICAV publie en sus et à bien plaisir sur la plateforme électronique Swiss Fund Data www.swissfunddata.ch. Seules les publications dans la FOSC sont à prendre en compte pour les délais légaux.

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 www.swissfunddata.ch, ainsi qu'éventuellement dans d'autres journaux ou médias électroniques. Les valeurs nettes d'inventaire peuvent être consultées à tout moment sur www.swissfunddata.ch et sont mises à jour deux fois par année après la publication des rapports annuels et/ou semestriels. Les prix peuvent par ailleurs être communiqués dans des journaux ou d'autres médias électroniques.

5.3. Assurances des immeubles

Les immeubles en propriété de ce fonds immobilier sont assurés en principe contre les risques incendie et dégâts des eaux ainsi que contre les dommages relevant de la responsabilité civile. Les pertes de revenus locatifs occasionnées par des incendies et dégâts des eaux sont comprises dans cette couverture d'assurance. Les sinistres causés par les tremblements de terre et leurs conséquences ne sont cependant pas couverts.

5.4. Restrictions de vente

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

Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les actions de la SICAV immobilière, respectivement de son compartiment dans d'autres juridictions qu'en Suisse. La vente d'actions peut être limitée ou interdite par la loi dans certaines juridictions. Les personnes en possession de ce prospectus doivent se renseigner sur l'existence de telles interdictions dans leur juridiction et se conformer à

celles-ci. Ce prospectus ne constitue pas une offre ni un appel d'offres à acquérir des actions du compartiment dans une juridiction dans laquelle une telle offre ou un tel appel d'offres seraient illégaux.

En particulier, les actions de la SICAV n'ont pas été et ne seront pas enregistrées selon le Securities Act de 1933 des Etats-Unis d'Amérique («Securities Act»). Les actions de la SICAV immobilière, respectivement de ses compartiments, ne peuvent être ni proposées, ni vendues ou livrées à l'intérieur des Etats-Unis ou à des "U.S. Persons" telles que définies dans le Securities Act de 1933 des Etats-Unis d'Amérique («Securities Act») respectivement dans le droit fiscal des Etats-Unis d'Amérique. En outre, l'offre ou la vente d'actions du fonds aux Etats-Unis par un distributeur peut constituer une violation des obligations d'enregistrement prévues dans le Securities Act. Les actions ne doivent être ni proposées ni vendues à des personnes qui souhaiteraient réaliser les transactions dans le cadre d'un plan d'épargne retraite américain axé sur des prestations. Dans ce contexte, «plan d'épargne retraite axé sur des prestations» signifie (i) tout «plan d'épargne retraite axé sur des prestations destiné à des employés» au sens de la section 3(3) de l'US Employee Retirement Income Security Act de 1974 dans sa version actuellement en vigueur («ERISA»), qui tombe sous le coup des dispositions de la partie 4 du chapitre I d'ERISA, (ii) tout compte d'épargne retraite individuel, tout plan Keogh et tout autre plan énuméré dans la section 4975(e)(1) de l'US Internal Revenue Code de 1986 dans sa version actuellement en vigueur, (iii) toute institution dont les placements sous-jacents incluent un «patrimoine de plan», car les plans cités aux points (i) ou (ii) détiennent au moins 25% de chaque classe de participations au capital de cette personne morale ou (iv) toute autre institution (comme des comptes séparés ou généraux d'une compagnie d'assurance, un groupe ou un Common Trust), leurs placements sous-jacents contiennent des «patrimoines de plan», car les plans cités aux points (i) ou (ii) ont investi dans cette personne morale.

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

6. Profil de l'actionnaire classique

Les compartiments conviennent aux actionnaires qui disposent d'un horizon de placement à moyen ou long terme. Les actionnaires doivent présenter une propension au risque et une capacité de risque en adéquation avec un investissement immobilier sans toutefois détenir directement des avoirs immobiliers.

7. Dispositions détaillées

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

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

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

2^{ème} partie : Règlement de placement

I. Bases

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

1. Il a été créé sous la raison sociale Streetbox Real Estate SICAV une société sous forme de « société d'investissement à capital variable » (SICAV) à gestion externe de type « fonds immobiliers » (la « SICAV immobilière ») au sens des art. 36 et suivants en relation avec les art. 58 et suivants de la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC). La SICAV immobilière se subdivise en compartiments suivants :
 - Compartiment entrepreneurs
 - Compartiment investisseurs - Swiss
2. Le siège de la SICAV immobilière est à Renens VD.
3. La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise, Place St-François 14, 1003 Lausanne.
4. La SICAV immobilière délègue l'administration, y compris l'activité de distribution et la gestion du portefeuille ainsi que toutes tâches administratives ou autres tâches, à la Direction de fonds Solutions & Funds SA, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges.
5. La Direction de fonds délègue à son tour les décisions en matière de placements ainsi que l'activité de distribution de la SICAV immobilière, respectivement de ses compartiments, à Procimmo SA, Rue de Lausanne 64, 1020 Renens.
6. En application de l'art. 78 al. 4 LPCC, l'autorité de surveillance a accepté, à la demande de la SICAV immobilière, de la direction du fonds et avec l'accord de la banque dépositaire, que les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas aux compartiments de cette SICAV :
 - l'obligation d'émettre des actions contre espèces ;
 - l'obligation d'émettre par tranches dans le cadre d'apports en nature.

II. Informations générales

§ 2 Relations juridiques

1. Les relations juridiques entre, d'une part, les actionnaires et, d'autre part, la SICAV immobilière sont régies par le présent règlement de placement, les statuts de la SICAV immobilière ainsi que par les dispositions en vigueur de la LPCC et du droit de la société anonyme.
2. La SICAV immobilière est un placement collectif de capitaux créée sous la forme d'une société d'investissement à capital variable à gestion externe de droit suisse relevant du type « Fonds Immobilier » au sens des art. 36 ss et 58 ss de la LPCC. La SICAV immobilière dispose d'un capital et d'un nombre d'actions qui ne sont pas déterminés à l'avance. Son capital se compose des actions entrepreneurs et des actions investisseurs. La SICAV immobilière ne répond de ses engagements que sur la fortune sociale. Chaque compartiment n'est responsable que de ses engagements.

§ 3 Tâches et compétences de la SICAV immobilière

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

surveille avec attention les tiers auxquels elle assure l'instruction et la surveillance de ces personnes et contrôle l'exécution du mandat auxquels elle a recours.

L'administration ne peut être déléguée qu'à une direction autorisée au sens des art. 32 ss de la Loi fédérale sur les établissements financiers du 15 juin 2018 (LEFin). L'administration comprend l'activité de distribution liée à la SICAV immobilière. En outre, la SICAV immobilière à gestion externe a délégué la gestion de fortune à la Direction de fonds laquelle a sous-délégué celle-ci à un gestionnaire de fortune collective.

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

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

2. La SICAV immobilière et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des actionnaires. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs qu'ils administrent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs, ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, ou rabais et 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, les transformer en une autre forme juridique d'un placement collectif, conformément aux dispositions du § 25, ou les dissoudre selon les dispositions du § 26.
4. La SICAV immobilière a droit aux commissions prévues aux § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière de ses tâches et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.
5. La SICAV immobilière ne peut acquérir des valeurs immobilières de son actionnaire entrepreneur, de ses mandataires ou de personnes physiques ou morales qui leur sont proches, ni leur en céder.
6. 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 investisseurs et qu'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 de fonds et de la banque dépositaire confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

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 selon l'art. 32a al. 1 let. c de l'Ordonnance sur les placements collectifs du 22 novembre 2006 (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. Plus de détails concernant la délégation peuvent être consultés dans le prospectus ou les statuts.

§ 4 Banque dépositaire

1. La banque dépositaire assure la garde de la fortune de la SICAV immobilière, notamment des cédules hypothécaires non gagées, ainsi que des actions de sociétés immobilières. Elle émet et rachète les actions et gère le trafic des paiements pour le compte de la SICAV immobilière. Elle peut faire tenir des comptes par des tiers pour l'administration courante de valeurs immobilières.
2. La banque dépositaire garantit, qu'en cas d'opérations se rapportant à la fortune de la SICAV immobilière, que la contre-valeur lui est transmise dans les délais usuels. Elle informe cette dernière si la contre-valeur n'est pas remboursée dans les délais usuels et exige de la contrepartie le remplacement de la valeur patrimoniale, pour autant que cela soit possible.
3. La banque dépositaire gère les registres et les comptes requis afin de pouvoir distinguer à tout moment les biens en garde des différents placements collectifs.

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

4. La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs qu'ils gardent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.
5. La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune de la SICAV immobilière 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 la banque dépositaire puisse les identifier à tout moment et sans équivoque comme appartenant à la fortune de la SICAV immobilière, respectivement aux compartiments, au moyen de vérifications régulières de la concordance entre le portefeuille et les comptes ;
 - d) respecte les prescriptions applicables à la banque dépositaire concernant l'exécution des tâches qui lui sont déléguées et la prévention des conflits d'intérêts.

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

6. La banque dépositaire veille à ce que la SICAV immobilière respecte la loi, les statuts (à l'exclusion des dispositions relevant du droit des sociétés) et le règlement de placement. Elle vérifie que le calcul de la valeur nette d'inventaire 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 placement.
7. La banque dépositaire a droit aux commissions prévues aux § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés dans le cadre de l'exécution régulière de ses tâches et à être remboursée des frais encourus nécessaires à l'accomplissement de ses 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 investisseurs et que, en sus 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 de fonds et de la banque dépositaire confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

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

§ 5 Actions et classes d'actions

1. Les actions sont au porteur ou nominatives, selon les spécificités prévues pour chaque compartiment dans la Fiche Signalétique y relative. Les actions ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées. Les actionnaires n'ont pas le 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. Les classes d'actions existantes pour chaque compartiment sont indiquées dans les Fiches Signalétiques en annexe au présent règlement.

Les rémunérations et frais ne sont imputés qu'à la classe d'actions à laquelle une prestation déterminée a été fournie. Les rémunérations et frais qui ne peuvent être imputés avec certitude à une classe d'actions donnée sont répartis entre toutes les classes d'actions proportionnellement au compartiment concerné.

§ 6 Cercle des actionnaires

1. Sous réserve de dispositions contraires dans les Fiches Signalétiques en annexe au présent règlement, le cercle des actionnaires n'est pas limité. Demeurent réservées toutes dispositions statutaires contraires.

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

2. Par la souscription et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent une participation à la SICAV immobilière, en relation avec le compartiment visé, et au bénéfice résultant de son bilan. A la demande de l'actionnaire investisseur, celui-ci peut procéder à un apport en nature conformément aux dispositions du § 17 ch. 10 avec le consentement de la Direction de fonds en lieu et place du versement en espèces. La créance de l'investisseur repose sur des actions.
3. La SICAV immobilière peut limiter ou interdire à certaines conditions l'acquisition, la détention et le transfert d'actions ou de classes d'actions par compartiments. Ces limitations ou les conditions sont expliquées plus en détail dans le prospectus ou dans les statuts.
4. La SICAV immobilière fournit à tout moment aux investisseurs des renseignements sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des actions. Lorsque les investisseurs souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la SICAV immobilière, telles que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier, ou sur la gestion des risques, la SICAV immobilière leur fournit 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 leur remette un compte-rendu.

III. Directives régissant la politique de placement

A. Principes de placement

§ 7 Respect des directives de placement

1. Dans le choix des placements et afin de mettre en œuvre la politique de placement selon § 8, la SICAV immobilière observe le principe de la répartition pondérée des risques conformément aux limites exprimées en pourcentage ci-après, ainsi que le cas échéant, dans chaque Fiche Signalétique. Celles-ci s'appliquent à la fortune de chaque compartiment estimée à la valeur vénale et doivent être respectées en permanence. Les compartiments doivent respecter les limites de placement deux ans après l'échéance du délai de souscription (lancement).
2. Lorsque les limites sont dépassées par suite de variations du marché, le volume des placements doit être réduit au taux admissible dans un délai raisonnable, en tenant compte des intérêts des actionnaires.

Lorsque des limitations en relation avec des dérivés sont affectées par une variation du delta selon § 12 ci-après, l'état régulier doit être rétabli dans les trois jours ouvrables bancaires au plus tard en sauvegardant les intérêts des actionnaires.

§ 8 Politique de placement

a. Compartiment Swiss

1. La SICAV immobilière investit la fortune du compartiment dans des valeurs immobilières en Suisse. La Fiche Signalétique dudit compartiment comporte les détails. Les risques liés à ces placements doivent être publiés dans le prospectus.
2. Sont autorisés en tant que placements du compartiment, les placements:
 - a) dans des immeubles et leurs accessoires
Par immeubles, on entend :

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

La copropriété d'immeubles est autorisée pour autant que la SICAV immobilière soit en mesure d'exercer une influence dominante, soit lorsqu'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 (conformément à l'art. 59 al. 1 let. b LPCC), pour autant que le compartiment concerné 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 des sociétés ou des certificats d'investissement immobilier négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, conformément à l'art. 59 al. 1 let. c LPCC.
- d) dans des cédulas hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels.
- e) dans des instruments financiers dérivés exclusivement au sens du § 12 du présent règlement, autrement dit uniquement à des fins de couverture.

Les immeubles sont enregistrés au registre foncier au nom de la SICAV immobilière, avec une mention indiquant à quel compartiment ils appartiennent.

3. La SICAV immobilière peut faire construire des bâtiments pour le compte d'un compartiment. Dans ce cas, elle peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation des bâtiments, créditer le compte de résultats du compartiment respectif 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.
4. Sous réserve du § 19, la SICAV immobilière peut acquérir des parts d'un fonds cible géré directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la SICAV immobilière est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une participation directe ou indirecte substantielle.
5. Les instruments financiers dérivés sont sujets aux risques de contrepartie, outre le risque de marché ; en d'autres termes, il y a risque que la partie contractante n'honore pas ses engagements et occasionne ainsi un dommage financier.
6. Dans les limites précitées, les valeurs immobilières dans lesquelles la SICAV immobilière investit la

fortune de ses compartiments sont spécifiées plus en détail dans les Fiches Signalétiques en annexe au présent règlement.

7. La SICAV immobilière garantit une gestion appropriée des liquidités. Les détails sont indiqués dans le prospectus.
8. La SICAV immobilière poursuit une politique de placement axée sur la durabilité, qui est détaillée dans les Fiches Signalétiques en annexe au présent règlement et dans le prospectus.

b. Compartiment entrepreneurs

1. La SICAV immobilière peut investir le compartiment entrepreneurs dans des valeurs mobilières à court terme, en particulier dans les placements suivants :
 - a) obligations, notes et autres titres de créance ou droits de créance à revenu fixe ou variable, libellés en CHF, de la Confédération suisse ;
 - b) avoirs en banque à vue ou à terme, libellés en CHF, jusqu'à une échéance de douze mois auprès de banques qui ont leur siège en Suisse.

§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme

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

B. Techniques et instruments de placement

§ 10 Prêt de valeurs mobilières

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

§ 11 Opérations de mise ou de prise en pension

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

§ 12 Instruments financiers dérivés – Approche Commitment I

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

Elle veille à ce que les opérations sur des instruments financiers dérivés ne conduisent pas, par leur effet économique, y compris lors de circonstances de marché extraordinaires, à une divergence par

rapport aux objectifs de placement tels qu'ils ressortent du règlement de placement, du prospectus et de la feuille d'information de base ou tout autre document équivalent en vigueur ou à une modification des caractéristiques de placement des compartiments.

2. L'utilisation d'instruments financiers dérivés est limitée à des positions diminuant l'engagement et est comparable, dans son effet économique, à la vente d'un sous-jacent respectivement à la diminution d'un engagement (position diminuant l'engagement). La procédure de mesure des risques correspond à une approche Commitment I modifiée. Les opérations sur des instruments financiers dérivés n'exercent ainsi ni un effet de levier sur la fortune des compartiments, ni ne correspondent à une vente à découvert.

Les opérations sur des instruments financiers dérivés de crédit ne sont pas autorisées.

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

3. Seuls des instruments financiers dérivés au sens strict peuvent être utilisés, à savoir :
 - a) options call et put dont la valeur à l'échéance dépend linéairement de la différence positive ou négative entre la valeur vénale du sous-jacent et le prix d'exercice et qui est égale à zéro lorsque la différence est de signe opposé.
 - b) le swap, dont les paiements dépendent linéairement et de manière « non-path dependent » de la valeur du sous-jacent ou d'un montant absolu.
 - c) le contrat à terme (future ou forward) dont la valeur dépend linéairement de la valeur du sous-jacent.
4. De plus,
 - a) les instruments financiers dérivés réduisant l'engagement doivent être couverts en permanence par les sous-jacents correspondants sous réserve des lettres b) et d).
 - b) une couverture par d'autres placements est admise si le dérivé réduisant l'engagement se rapporte à un indice qui est :
 - calculé par un service externe, indépendant ;
 - représentatif des placements servant de couverture ;
 - en corrélation adéquate avec ces placements.
 - c) la SICAV immobilière doit pouvoir disposer en tout temps et sans restriction des sous-jacents ou placements. Des sous-jacents peuvent être utilisés en même temps comme couverture pour plusieurs positions en dérivés si ces dernières comportent un risque de marché, de taux d'intérêt ou de change et qu'elles concernent les mêmes sous-jacents.
 - d) un instrument financier dérivé diminuant l'engagement peut être pondéré avec le delta lors du calcul des sous-jacents correspondants.
5. La SICAV immobilière peut conclure des opérations sur des instruments financiers dérivés standardisés ou non. Elle peut effectuer des opérations sur dérivés en bourse ou sur un autre marché réglementé, ouvert au public, ou encore OTC (Over-The-Counter).
6.
 - a) La SICAV immobilière ne peut conclure d'opérations OTC qu'avec des intermédiaires financiers spécialisés dans ce genre d'opérations, soumis à une surveillance et garantissant une exécution irréprochable des transactions. Si la contrepartie n'est pas une banque dépositaire, ladite contrepartie ou le garant doit présenter une haute solvabilité selon la législation sur les placements collectifs de capitaux conformément à l'art. 31 OPC-FINMA.

- b) un instrument financier dérivé OTC doit pouvoir être évalué quotidiennement de manière fiable et compréhensible et doit pouvoir être vendu, liquidé ou dénoué par une opération inverse en tout temps et à la valeur vénale.
- c) si aucun prix de marché n'est disponible pour un dérivé conclu OTC, le prix doit être vérifié en tout temps au moyen de modèles d'évaluation appropriés et reconnus par la pratique, sur la base de la valeur vénale des sous-jacents. De plus, avant la conclusion de l'opération, des offres concrètes doivent être demandées au moins auprès de deux contreparties pouvant entrer en ligne de compte et l'offre la plus avantageuse du point de vue du prix, de la solvabilité, de la répartition des risques et des prestations de services des contreparties doit être acceptée. La conclusion du contrat et la fixation du prix sont à documenter de manière compréhensible.
- d) Dans le cadre d'une transaction OTC, la SICAV immobilière, respectivement ses mandataires ne peuvent accepter que des sûretés qui satisfont aux exigences de l'art. 51 OPC-FINMA. L'émetteur des sûretés doit présenter une haute solvabilité et les sûretés ne peuvent pas être émises par la contrepartie ou par une société faisant partie du groupe de la contrepartie ou en dépendant. Les sûretés doivent être très liquides, se traiter à un prix transparent sur une bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public et être évaluées au moins chaque jour de bourse. Dans le cadre de la gestion des sûretés, la SICAV immobilière respectivement ses mandataires doivent remplir les obligations et exigences au sens de l'art. 52 OPC-FINMA. En particulier, ils sont tenus de diversifier les sûretés de manière appropriée au niveau des pays, des marchés et des émetteurs; une diversification des émetteurs étant considérée comme appropriée lorsque les sûretés détenues par un seul émetteur ne dépassent pas 20% de la valeur nette d'inventaire. Demeurent réservées les exceptions relatives aux placements émis ou garantis par des institutions de droit public au sens de l'art. 83 OPCC. Par ailleurs, la SICAV immobilière, respectivement ses mandataires, doivent pouvoir obtenir en tout temps, sans l'intervention ni l'accord de la contrepartie, le pouvoir et la capacité de disposition sur les sûretés en cas de défaillance de la contrepartie. Les sûretés reçues doivent être gardées auprès de la banque dépositaire. Les sûretés reçues peuvent être gardées par un tiers dépositaire soumis à surveillance, à la demande de la SICAV immobilière, si la propriété des sûretés n'est pas transférée et si le tiers dépositaire est indépendant de la contrepartie.
7. Les instruments financiers dérivés doivent, dans le cadre du respect des limites maximales légales et réglementaires, notamment les prescriptions en matière de répartition des risques, être pris en compte conformément à la législation sur les placements collectifs de capitaux.
8. Le prospectus contient d'autres indications sur :
- l'importance des instruments financiers dérivés dans le cadre de la stratégie de placement ;
 - l'effet des opérations sur des instruments financiers dérivés exercé sur le profil de risque des compartiments ;
 - le risque de contrepartie de dérivés.

§ 13 Emprunts et octroi de crédits

1. La SICAV immobilière ne peut pas accorder de crédit pour le compte d'un compartiment, à l'exception de créances envers des sociétés immobilières du compartiment concerné, de cédulas hypothécaires ou d'autres droits de gage immobiliers contractuels.
2. La SICAV immobilière peut recourir à des crédits pour le compte d'un compartiment.

§ 14 Droits de gage sur immeubles

1. La SICAV immobilière peut constituer des gages sur des immeubles et transférer ces droits en garantie.
2. Sous réserve de dispositions contraires dans les Fiches Signalétiques pour les compartiments réservés aux investisseurs qualifiés en annexe au présent règlement de placement, l'ensemble des immeubles ne peut toutefois être grevé en moyenne que jusqu'à concurrence du tiers de leur valeur vénale.

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

C. Restrictions de placement**§ 15 Répartition des risques et restrictions**

1. Sous réserve de dispositions contraires dans les Fiches Signalétiques en annexe au présent règlement de placement pour les compartiments réservés aux investisseurs qualifiés, les placements doivent être répartis en fonction des objets, de leur utilisation, de leur âge, de la nature des bâtiments et de leur emplacement. Les Fiches Signalétiques afférentes à chaque compartiment précisent la répartition des placements applicables au compartiment concerné.
2. Les placements doivent être répartis sur dix immeubles au minimum. Les groupes d'habitations construites selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés comme un seul immeuble.
3. La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25% de la fortune du compartiment respectif.
4. La SICAV immobilière respecte, d'autre part, dans la réalisation de la politique de placement selon le § 8, les restrictions de placement suivantes relatives à la fortune des compartiments :
 - 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) les parts d'autres fonds immobiliers et de sociétés d'investissement immobilier visées à l'art. 86 al. 3 let. c OPCC ne peuvent excéder 25% ;
 - e) les placements visés aux let. a et b ci-dessus ne peuvent excéder ensemble 40% de la fortune de chaque compartiment concerné.

IV. Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat d'actions et experts chargés des estimations**§ 16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations**

1.
 - a) Chaque compartiment a une valeur nette d'inventaire propre par action, pour autant que plusieurs classes d'actions soient émises.
 - b) La valeur nette d'inventaire de chaque compartiment et la part des différentes classes (quotes-parts) est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable et 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 aux compartiments à la clôture de chaque exercice ainsi que lors de l'émission d'actions.

Pour ce faire, la SICAV immobilière mandate, avec l'approbation de l'autorité de surveillance, au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts indépendants chargés des estimations. La visite des immeubles par les experts chargés des estimations doit être renouvelée au moins tous les trois ans. Lors de l'acquisition/cession d'immeubles, la SICAV immobilière doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. En cas de vente, une nouvelle estimation est inutile si l'estimation existante ne date pas de plus de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.

3. Les placements cotés en bourse ou 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 la détermination de la valeur vénale, la SICAV immobilière utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.
4. Les placements collectifs ouverts sont évalués en principe 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 aux nouveaux rendements du marché. En l'absence de prix actuel du marché, on se réfère en règle générale à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).
6. Les avoirs bancaires sont évalués à hauteur du montant de la créance, majorés des intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs bancaires à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.
7. Les immeubles sont évalués pour la SICAV immobilière conformément à la directive actuelle de l'Asset Management Association Switzerland AMAS pour les fonds immobiliers.
8. L'évaluation des terrains constructibles 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 est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du compartiment concerné, réduite d'éventuels engagements dudit compartiment ainsi que des impôts susceptibles d'être perçus lors d'une éventuelle liquidation du compartiment respectif, divisée par le nombre d'actions en circulation. Le résultat est arrondi à CHF 0.01.

§ 17 Emission et rachat des actions ainsi que négoce

1. L'émission d'actions est possible en tout temps, mais uniquement par tranches, à l'exception des apports en nature (§17 ch. 9 ss). La SICAV immobilière doit proposer les nouvelles actions en priorité aux actionnaires existants.
2. Le rachat d'actions se déroule en conformité avec l'art. 8 des statuts. Lorsque les actions sont dénoncées en cours d'exercice, la SICAV immobilière peut les rembourser de manière anticipée après la clôture de l'exercice, à condition que :

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

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

3. Le prix d'émission et de rachat des actions est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par action, selon le § 16.

Lors de l'émission, les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, courtages conformes au marché, émoluments, etc.) occasionnés par un compartiment en moyenne pour le placement du montant versé sont ajoutés à la valeur nette d'inventaire. Lors du rachat, les frais accessoires occasionnés par un compartiment par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée, sont déduits de la valeur nette d'inventaire. Le taux alors appliqué est indiqué dans le prospectus et la feuille d'information de base.

Lors de l'émission et du rachat d'actions, une commission d'émission selon le § 18 peut être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat selon le § 18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire.

4. La SICAV immobilière peut suspendre à tout moment l'émission d'actions et refuser des demandes de souscription ou d'échange d'actions.
5. Dans l'intérêt de l'ensemble des actionnaires, la SICAV immobilière peut, provisoirement et exceptionnellement, suspendre le rachat des actions :
 - a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante de la fortune du compartiment concerné, est fermé ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu ;
 - b) lorsqu'un cas d'urgence de nature politique économique, militaire, monétaire ou d'autre nature se présente ;
 - c) lorsqu'en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d'autres transferts de valeurs patrimoniales les activités concernant le compartiment concerné sont paralysées ;
 - d) lorsqu'un nombre élevé d'actions est racheté et qu'en conséquence les intérêts des autres actionnaires peuvent être affectés de manière considérable.
6. La SICAV immobilière communique immédiatement sa décision de suspension à la société d'audit, à l'autorité de surveillance, ainsi qu'aux actionnaires de manière appropriée.
7. Tant que le remboursement des actions est différé pour les raisons énumérées au ch. 5 let. a) à c), il n'est pas effectué d'émission d'actions.
8. L'émission ainsi que le rachat d'actions ont lieu en principe en espèces.
9. En cas de souscription, chaque actionnaire peut demander à apporter des placements au compartiment concerné à la place d'un versement en espèces (« apports en nature »). La demande doit être remise avec la souscription. La SICAV immobilière n'est pas tenue d'autoriser les apports en nature.
10. La SICAV immobilière décide seule des apports en nature et n'autorise de tels actes que si l'exécution des transactions est pleinement en accord avec la politique d'investissement du compartiment correspondant et si les intérêts des autres actionnaires ne s'en trouvent pas lésés.

11. Les frais occasionnés par un apport en nature ne peuvent être imputés à la fortune du compartiment.
12. La SICAV immobilière établit pour les apports en nature un rapport contenant des indications sur les différents placements transférés, la valeur boursière de ces placements à la date de référence de la transmission, le nombre d'actions émises à titre de contrepartie et une éventuelle compensation des soldes en espèces. La banque dépositaire vérifie pour chaque apport en nature que la SICAV immobilière respecte le devoir de loyauté et que l'évaluation des placements transmis et des actions émises a été effectuée en se rapportant à la date de référence déterminante. La banque dépositaire fait immédiatement état de réserves ou de réclamations à la société d'audit.

Les transactions par apport en nature doivent être mentionnées dans le rapport annuel.

V. Rémunérations et frais accessoires

§ 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge des actionnaires

1. Lors de l'émission d'actions, une commission d'émission peut être débitée à l'actionnaire en faveur de la SICAV immobilière, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 5.00% au maximum de la valeur nette d'inventaire. Le taux maximal applicable en vigueur figure dans les prospectus et la feuille d'information de base ou tout autre document équivalent à la date de ce règlement.
2. Lors du rachat d'actions, une commission de rachat en faveur de la SICAV immobilière, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse, représentant conjointement 5.00% au maximum de la valeur nette d'inventaire des actions rachetées, peut être débitée à l'actionnaire. Le taux maximal applicable en vigueur figure dans le prospectus et la feuille d'information de base ou tout autre document équivalent à la date de ce règlement.
3. Lors de l'émission et du rachat d'actions, la SICAV immobilière perçoit d'autre part, en faveur du compartiment concerné, les frais accessoires occasionnés en moyenne par le compartiment par le placement du montant versé ou par la vente d'une partie des placements correspondant aux actions rachetées conformément au §17 ch. 2. Le taux alors appliqué figure dans le prospectus.

§ 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune des compartiments

1. Pour la direction des compartiments et des sociétés immobilières, la gestion de fortune et l'activité de distribution du compartiment, la SICAV immobilière facture à la charge du compartiment concerné une commission annuelle maximale de 1.50% de la valeur nette du compartiment, qui est débitée sur la fortune du compartiment *pro rata temporis* lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée trimestriellement (commission de gestion).

Le taux effectivement appliqué de commission de gestion est publié dans les rapports annuel et semestriel.

2. Pour la garde de la fortune de chaque compartiment, la prise en charge du trafic des paiements des compartiments et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées dans le § 4, la banque dépositaire impute au compartiment concerné une commission annuelle maximale de 0.05% de la fortune nette dudit compartiment, *pro rata temporis* lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée trimestriellement (commission de banque dépositaire).

Le taux effectivement appliqué de commission de banque dépositaire est publiée dans les rapports annuel et semestriel.

3. Pour la distribution du produit annuel aux actionnaires, la banque dépositaire débite le compartiment concerné d'une commission de 0.50% au maximum du montant brut distribué.
4. La SICAV immobilière ainsi que la Direction de fonds et/ou la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement des frais accessoires suivants sur la fortune des compartiments, inhérents à l'exécution du règlement de placement :
 - a) Les frais liés à l'achat et la vente de placements, opérations de couverture incluses, notamment courtages usuels du marché, commissions, frais de décompte et de traitement, frais bancaires, impôts et taxes, ainsi que les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques ;
 - b) Les taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de fonds ou de compartiments ;
 - c) Les émoluments annuels de l'autorité de surveillance ;
 - d) Les honoraires de la société d'audit pour l'audit et pour les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de fonds ou de compartiments ;
 - e) Les honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de fonds ou de compartiments, ainsi qu'avec la défense générale des intérêts de la SICAV immobilière, de ses compartiments et de ses actionnaires ;
 - f) Les frais de notaire et les frais d'inscription au registre du commerce de placements collectifs ainsi que les frais de modification des faits inscrits dans le registre ;
 - g) Les frais de publication de la valeur nette d'inventaire du fonds ou des compartiments ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs (y compris les frais de traduction) pour autant qu'elles ne soient pas imputables à un comportement fautif de la SICAV immobilière ;
 - h) Les frais d'impression et de traduction de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels de la SICAV immobilière, respectivement des compartiments;
 - i) Les frais occasionnés par l'éventuel enregistrement de la SICAV immobilière et 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 la SICAV immobilière respectivement ses compartiments, y compris les honoraires de conseillers externes ;
 - k) Les frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom de la SICAV immobilière, respectivement ses compartiments, ou pris en licence par ces-derniers ;
 - l) La rémunération des membres du Conseil d'administration de la SICAV immobilière et les frais pour l'assurance responsabilité civile ;
 - m) Tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la SICAV immobilière, la Direction de fonds, le gestionnaire de fortune collective ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des actionnaires.
 - n) Les frais d'enregistrement ou de renouvellement d'un identificateur d'entité juridique (Legal Entity Identifier) auprès d'un bureau d'enregistrement en Suisse ou à l'étranger ;
 - o) Les frais et émoluments liés à la cotation du fonds ;
 - p) Les frais et émoluments liés à l'achat et à l'utilisation de données et de licences de données, pour autant qu'ils puissent être imputés à la SICAV immobilière, respectivement aux compartiments, et qu'ils ne constituent pas des frais de recherche ;
 - q) Les frais et émoluments liés à l'utilisation de labels indépendants et à l'examen effectué par ceux-ci.

-
5. La SICAV immobilière ainsi que la Direction de fonds et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement sur la fortune des compartiments des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du règlement de placement :
 - 1) Les frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment les commissions d'intermédiaire usuelles du marché, les honoraires de conseiller et d'avocats, les frais de notaire ainsi que les autres émoluments et les impôts ;
 - 2) Les courtages usuels du marché payés à des tiers en relation avec la location initiale et la relocation de biens immobiliers ;
 - 3) Les coûts usuels du marché pour l'administration d'immeubles par des tiers ;
 - 4) Les frais liés aux immeubles, dans la mesure où ils correspondent aux frais usuels du marché et ne sont pas imputés à des tiers, en particulier les frais d'entretien et d'exploitation, y compris les frais d'assurance, les contributions de droit public et les frais de prestations de service et de services d'infrastructure;
 - 5) Les honoraires des experts indépendants chargés des estimations et d'autres experts éventuels mandatés pour procéder à des clarifications servant les intérêts des investisseurs ;
 - 6) Les frais de conseil et de procédure en relation avec la protection générale des intérêts de la SICAV immobilière et de ses investisseurs ;
 - 7) Les frais et émoluments servant à assurer un négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds.
 6. La SICAV immobilière a droit aux rémunérations en relation avec les activités suivantes, pour autant que ces activités ne soient pas exercées par des tiers :
 - l'achat, la vente ou l'échange d'immeubles à hauteur maximum de 2% du prix d'achat ou de vente ;
 - la construction d'immeubles, les rénovations et les transformations, jusqu'à 3% maximum des coûts de construction ;
 - l'administration des immeubles à hauteur maximum de 6% des recettes locatives brutes annuelles, .
 7. Les frais, émoluments, taxes et impôts en lien avec la construction, la rénovation et la transformation de bâtiments (notamment les honoraires usuels du marché des planificateurs et des architectes, les émoluments pour les permis de construire et les frais de raccordement, les frais pour la concession de servitudes, etc.) sont directement ajoutés aux coûts de revient des placements immobiliers.
 8. Les frais mentionnés sous ch. 4 let. a et ch. 5 pt. 1) sont directement ajoutés à la valeur de revient ou déduits de la valeur de vente.
 9. Les prestations fournies par les sociétés immobilières aux membres de leur administration et à la direction des affaires, et au personnel, sont imputées sur la rémunération à laquelle la SICAV immobilière a droit en vertu du § 19.
 10. La SICAV immobilière et ses mandataires peuvent, conformément aux dispositions énoncées dans le prospectus, verser des rétrocessions afin de rémunérer l'activité de distribution d'actions. En revanche, ils n'octroient aucun rabais pour réduire les commissions et les coûts à la charge des actionnaires et imputés aux compartiments.
 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 la direction est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une importante participation directe ou indirecte (« fonds cibles liés »), la SICAV immobilière ne peut pas débiter au compartiment concerné d'éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés. D'autre part, aucune commission de

gestion ne peut être débitée de la fortune du compartiment concerné dans la mesure de tels placements.

VI. Reddition des comptes et audit

§ 20 Reddition des comptes

1. L'unité de compte de la SICAV immobilière, respectivement des compartiments, est le franc suisse (CHF).
2. L'exercice comptable s'étend du 1^{er} avril au 31 mars de l'année suivante.
3. La SICAV immobilière publie un rapport annuel audité de la SICAV immobilière, respectivement des compartiments, dans un délai de quatre mois à partir de la fin de l'exercice comptable.
4. Dans un délai de deux mois à compter de la fin du premier semestre de l'exercice comptable, la SICAV immobilière publie un rapport semestriel de la SICAV immobilière, respectivement des compartiments.
5. Le droit à l'information de l'actionnaire selon les statuts demeure réservé.

§ 21 Audit

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

VII. Utilisation du résultat et distributions

§ 22

1. Le bénéfice net des compartiments est distribué aux actionnaires chaque année, au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice, en francs suisses.

La SICAV immobilière peut effectuer en supplément des distributions intermédiaires de revenus.

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

- le bénéfice net de l'exercice courant et les bénéfices reportés d'exercices précédents d'un compartiment représente représentent moins de 1% de la valeur nette d'inventaire du compartiment concerné, et que
 - le bénéfice net de l'exercice courant et les produits reportés des exercices précédents d'un compartiment représentent moins d'une unité monétaire du compartiment concerné.
2. Les gains en capital réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués par la SICAV immobilière ou être retenus pour être réinvestis.

VIII. Publications de la SICAV immobilière

§ 23

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

2. Sont notamment publiés dans l'organe de publication les résumés des modifications principales du règlement de placement arrêtées par l'assemblée générale et approuvées par l'autorité de surveillance, indiquant les adresses auprès desquelles il est possible d'obtenir gratuitement le texte intégral des modifications, la décision de changement de banque dépositaire, la création, la suppression ou le regroupement de classes d'actions ainsi que de la liquidation de la SICAV immobilière ou du compartiment concerné en fonction des dispositions de la législation sur les placements collectifs de capitaux. Les modifications exigées par la loi qui ne touchent pas les droits des actionnaires ou qui sont de nature exclusivement formelle, peuvent être exclues de l'obligation de publication avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.
3. Sous réserve d'exception prévue dans la Fiche Signalétique des compartiments pour investisseurs qualifiés, la SICAV immobilière publie les prix d'émission et de rachat des actions ou la valeur nette d'inventaire avec la mention « commissions non comprises » à chaque émission ou rachat d'actions dans le média imprimé ou électronique désigné dans le prospectus. Les prix doivent être publiés au moins une fois par mois. Les semaines et les jours auxquels les publications sont effectuées sont indiqués dans le prospectus.
4. Les statuts, le règlement de placement ainsi que le prospectus, la feuille d'information de base ou tout autre document équivalent en vigueur ainsi que les rapports annuels et semestriels respectifs peuvent être demandés gratuitement à la SICAV immobilière, à la Direction de fonds, et à tous les distributeurs.

IX. Restructuration et dissolution

§ 24 Regroupement

1. Avec l'approbation des actionnaires du compartiment concerné et en respectant les dispositions des statuts et lois en vigueur, la SICAV immobilière peut regrouper des compartiments, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des compartiments repris sont transférés au compartiment reprenneur à la date du regroupement. Les actionnaires du compartiment repris reçoivent des actions du compartiment reprenneur d'une valeur correspondante. Les fractions éventuelles font l'objet d'un paiement en espèces. A la date du regroupement, le compartiment repris est dissout sans liquidation et les statuts et règlement de placement du compartiment reprenneur s'appliquent également au compartiment repris.
2. Les compartiments ne peuvent être regroupés que si :
 - a) les statuts le prévoient ;
 - b) les compartiments correspondants concordent quant aux dispositions suivantes :
 - la politique de placement, les techniques de placement, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements ;
 - l'utilisation du bénéfice net et des gains en capitaux réalisés par l'aliénation d'avoirs et de droits ;
 - la nature, le montant et le mode de calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (notamment courtages honoraires et taxes) qui peuvent être débités de la fortune du compartiment ou mis à la charge des actionnaires ;
 - les conditions de rachat ;
 - la durée du compartiment et les conditions de dissolution ;
 - c) l'évaluation des fortunes des compartiments participants, le calcul du rapport d'échange et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour ;
 - d) il n'en résulte aucun frais ni pour les compartiments ni pour les actionnaires, hormis les frais prévus au § 19 ch. 6.

3. L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement des actions du compartiment concerné pour une durée déterminée, s'il peut être prévu que le regroupement prendra plus d'un jour.
4. Un mois au moins avant la publication prévue, la ou les SICAV immobilière(s) concernée(s) présentent les modifications prévues des statuts et/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 compartiment repreneur et le compartiment repris, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les compartiments, y compris les impôts latents de liquidation, ainsi que la prise de position des sociétés d'audit compétente en la matière.
5. La société d'audit du compartiment repreneur vérifie immédiatement le déroulement correct du regroupement et se prononce à ce sujet dans un rapport destiné à la SICAV immobilière et à l'autorité de surveillance.
6. La SICAV immobilière du compartiment repris informe sans délai l'autorité de surveillance de l'achèvement du regroupement et publie l'exécution du regroupement, la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que le rapport d'échange dans l'organe de publication des fonds immobiliers participants.
7. La SICAV immobilière du compartiment repreneur mentionne le regroupement dans le prochain rapport annuel et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant. Un rapport de clôture audité doit être établi pour le ou les compartiments repris si le regroupement n'intervient pas à la date de la clôture ordinaire d'exercice.
8. Les dispositions précitées sont applicables sous réserve d'autres dispositions légales.

§ 25 Transformation de la forme juridique

1. La SICAV immobilière peut transformer des compartiments investisseurs en fonds contractuel de droit suisse, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des compartiment(s) transformé(s) sont transférés au fonds contractuel à la date de la transformation. Les actionnaires du compartiment transformé reçoivent des parts du fonds contractuel d'une valeur correspondante. À la date de la transformation, le compartiment transformé est dissout sans liquidation et le contrat de fonds du fonds contractuel s'applique aux actionnaires du compartiment transformé qui deviennent porteurs de parts du fonds contractuel.
2. Un compartiment ne peut être transformé en fonds de placement contractuel que si :
 - a) le règlement de placement de la SICAV le prévoit et le contrat de fonds le mentionne expressément ;
 - b) le compartiment et le fonds de placement sont gérés par la même direction de fonds ;
 - c) le règlement de placement de la SICAV et le contrat de fonds concordent quant aux dispositions suivantes :
 - la politique de placement (dont les liquidités), les techniques de placement (les prêts de valeurs mobilières, les opérations de prise et de mise en pension, les instruments financiers dérivés), les emprunts et octrois de crédit, la mise en gage de la fortune des placements collectifs, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements, le type de placement collectif, le cercle des investisseurs, les classes de parts/actions ainsi que le calcul de la valeur nette d'inventaire ;
 - l'utilisation du produit net et des gains en capitaux issus de l'aliénation d'objets et de droits,

- l'utilisation du résultat et la reddition de compte ;
 - la nature, le montant et le calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, droits, taxes) qui peuvent être mis à la charge de la fortune du fonds respectivement de la SICAV, des investisseurs ou des actionnaires, sous réserve des frais accessoires spécifiques à la forme juridique de la SICAV ;
 - les conditions d'émission et de rachat ;
 - la durée du contrat, respectivement de la SICAV ;
 - l'organe de publication.
- d) l'évaluation de la fortune des fonds participants, le calcul du rapport de transformation et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour;
- e) il n'en résulte aucun frais ni pour la SICAV respectivement le fonds ni pour les actionnaires respectivement les investisseurs.

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

3. Avant de soumettre la transformation et les modifications du règlement de placement à l'assemblée générale, la SICAV immobilière présente les modifications prévues du règlement de placement ainsi que la transformation envisagée à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de transformation. Le plan de transformation contient des renseignements sur les motifs de la transformation, sur la politique de placement des placements collectifs concernés et sur les éventuelles différences existant entre le compartiment de la SICAV transformé et le fonds contractuel, sur le calcul du rapport de transformation, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les placements collectifs, ainsi que la prise de position de la société d'audit de la société.
5. Une fois l'accord de principe obtenu de l'autorité de surveillance, la SICAV immobilière soumet les modifications du règlement de placement selon le § 23 ch. 2, ainsi que la transformation et la date prévue, conjointement avec le plan de transformation à l'assemblée générale de la SICAV immobilière au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée.
6. La société d'audit de la SICAV immobilière ou du fonds de placement (si différente) vérifie immédiatement le déroulement correct de la transformation et se prononce à ce sujet dans un rapport destiné à la SICAV immobilière, à la Direction du fonds et à l'autorité de surveillance.
7. La SICAV immobilière annonce sans retard à l'autorité de surveillance l'achèvement de la transformation, la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que le rapport de transformation dans l'organe de publication des fonds participants, soit dans l'organe de publication de la SICAV et du fonds contractuel.
8. La SICAV immobilière, respectivement la Direction du fonds, mentionnent la transformation dans le prochain rapport annuel de la SICAV immobilière, respectivement du fonds contractuel, et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant.

§ 26 Durée de la SICAV immobilière, respectivement des compartiments, et dissolution

1. La SICAV immobilière, respectivement les compartiments, sont constitués pour une durée indéterminée.
2. La SICAV immobilière ou les compartiments peuvent être dissous par une décision des détenteurs des actions entrepreneur représentant au moins les deux tiers des actions entrepreneur émises.

3. La SICAV immobilière ou les compartiments peuvent être dissous par décision de l'autorité de surveillance, notamment s'ils ne disposent pas, une année au plus tard après l'expiration du délai de souscription (lancement) ou d'un délai plus long, 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 les compartiments peuvent être liquidés sans délai. Si l'autorité de surveillance a prononcé la dissolution de la SICAV immobilière ou d'un compartiment, ceux-ci doivent être liquidés sans délai dans le cadre des dispositions légales. Le versement du bénéfice de liquidation aux actionnaires est confié à la banque dépositaire. Si la liquidation s'étend sur une plus longue période, le bénéfice de la liquidation peut être versé par tranches successives. La SICAV immobilière doit requérir l'autorisation de l'autorité de surveillance pour pouvoir procéder au remboursement final.
5. Après la décision de dissolution, la SICAV immobilière ou le compartiment concerné ne peut plus émettre ni racheter d'actions.
6. Les actionnaires ont droit à une part proportionnelle du produit de la liquidation. Les actionnaires entrepreneurs sont colloqués en deuxième rang. Le versement du bénéfice de liquidation aux actionnaires est confié à la banque dépositaire.
7. La SICAV immobilière informe sans délai l'autorité de surveillance de la dissolution et la publie dans son organe de publication.

X. Modification du règlement de placement

§ 27

1. L'assemblée générale des actionnaires de la SICAV immobilière ou du compartiment concerné est compétente selon l'art. 18 des statuts pour modifier le règlement de placement, dans la mesure où la modification n'est pas exigée par la loi, concerne les droits des actionnaires ou n'est pas de nature purement formelle.
2. Les modifications du règlement de placement qui ne concernent que certains compartiments individuels peuvent être opérées par la convocation des assemblées générales des actionnaires des compartiments concernés.
3. Les modifications du règlement de placement approuvées par l'autorité de surveillance sont publiées selon le § 23. Par le biais de la publication ou de la communication, la SICAV immobilière indique aux actionnaires les modifications du règlement de placement qui sont examinées et contrôlées sous l'angle de la conformité à la loi par la FINMA.

XI. Responsabilité

§ 29

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

XII. Droit applicable et for**§ 29 Droit applicable et for**

1. La SICAV immobilière est soumise au droit suisse, notamment à la LPCC, à l'OPCC ainsi qu'à l'ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux du 27 août 2014 (OPC-FINMA) et au code suisse des obligations.

Tous les différends relatifs aux affaires de la SICAV immobilière seront portés devant 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. Le présent règlement de placement a été approuvé en séance du 7 février 2025 par le Conseil d'administration de la SICAV immobilière et le 16 janvier 2025 par l'autorité de surveillance.
3. Le présent règlement de placement entre en vigueur le 19 février 2025.
4. 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.

La SICAV immobilière

La banque dépositaire

STREETBOX Real Estate SICAV

BANQUE CANTONALE VAUDOISE

FICHE SIGNALÉTIQUE

Streetbox Real Estate SICAV

Compartiment investisseurs - Swiss

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

Classe d'actions existantes

Streetbox Real Estate SICAV – Swiss ne contient pas de classes d'actions.

I. Objectif et politique de placement

Objectif de placement

L'objectif de Streetbox Real Estate SICAV consiste principalement à maintenir la substance à long terme des investissements et la distribution appropriée de leurs revenus par la création d'un parc de valeurs patrimoniales stables, géré de manière dynamique. A cet effet, le compartiment achète des immeubles offrant des perspectives de rendement supérieures à la moyenne.

Le compartiment cherche à livrer aux investisseurs une performance annuelle nette supérieure au taux de référence, soit le taux des prêts hypothécaires accordés par la banque dépositaire pour une durée fixe de 5 ans.

Politique de placement

La SICAV immobilière investit la fortune du compartiment dans des immeubles en Suisse, principalement dans des immeubles dans de l'immobilier de type « halles industrielles modulables », de taille moyenne, aux abords des agglomérations et notamment le long des axes autoroutiers reliant entre elles les villes de Lausanne, Berne, Bâle et Zurich, permettant aux locataires d'occuper des petites surfaces, facilement modulables selon les besoins de leurs activités.

Deux tiers au minimum de la valeur totale des immeubles du compartiment doit être investi dans des immeubles à usage commercial exclusif ou prépondérant. La fortune du compartiment peut également être investie, à hauteur de 33% au maximum, dans des immeubles à usage mixte, des parkings et des maisons d'habitation, des terrains à bâtir et des immeubles en droit de superficie, ainsi que dans les autres placements mentionnés ci-dessous.

Le compartiment est autorisé à investir sa fortune dans les placements suivants :

a) dans des immeubles et leurs accessoires

Par immeubles, on entend :

- les maisons d'habitation, dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation ;
- les immeubles à usage commercial exclusif ou prépondérant ; la partie de l'immeuble servant à des fins commerciales est réputée prépondérante lorsque son rendement correspond au moins à 60% de celui de l'immeuble (immeuble à caractère commercial) ;
- les constructions à usage mixte, autrement dit servant aussi bien d'habitation qu'à des fins commerciales ; il y a usage mixte lorsque le rendement de la partie commerciale dépasse 20%, mais est inférieur à 60%, de celui de l'immeuble ;
- les propriétés par étage ;
- les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction ; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles, et disposer d'un permis de

- construire juridiquement valable. Le début de l'exécution des travaux de construction doit être possible avant l'échéance de la durée de validité du permis de construire en question ;
- les immeubles en droit de superficie (y compris bâtiments et servitudes).
- 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 (conformément à l'art. 59 al. 1 let. b LPCC), pour autant que le compartiment concerné 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 des sociétés ou des certificats d'investissement immobilier négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, conformément à l'art. 59 al. 1 let. c LPCC.
- d) dans des cédulas hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels.
- e) dans des instruments financiers dérivés exclusivement au sens du § 12 du présent règlement.

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

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

La SICAV immobilière applique une politique de durabilité à long terme basée sur **l'approche d'Intégration** de facteurs durables.

La mise en œuvre de cette approche consiste en une prise en compte systématique des risques et des opportunités durables dans les décisions de placement et dans la gestion des immeubles durant tout leur cycle de vie. Concrètement, la priorité en matière de durabilité est d'optimiser les actifs existants selon les possibilités propres à chaque bien immobilier. Les questions de durabilité sont prises en considération conformément à l'approche d'intégration mentionnée au ch. 1.9.2 du prospectus.

La SICAV immobilière investit la fortune du compartiment de manière prépondérante dans des « halles industrielles modulables ». Ces immeubles sont des fabrications de type simple, livrés en principe sans chauffage. La stratégie consiste à les recouvrir systématiquement, dès leur construction, d'une installation de panneaux solaires pour alimenter les parties communes, voire de proposer le résidu aux locataires. La consommation des locataires qui auraient installé un système de chauffage ou de climatisation n'est pas comptabilisée comme émission de la SICAV immobilière, puisqu'elle est issue de sources qui ne lui appartiennent pas et qu'elle ne contrôle pas.

II. Restrictions de placements

Selon § 15 du règlement de placement.

III. Emission et rachat d'actions

Voir § 17 du règlement de placement.

IV. Commissions et frais

Voir § 18 et 19 du règlement de placement.

V. Utilisation du résultat

Voir § 22 du règlement de placement.

3^{ème} Partie : Statuts

I. Raison de commerce, siège, but et durée

Article 1 Raison de commerce, siège, durée

Sous la raison sociale

Streetbox Real Estate SICAV

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

La SICAV immobilière est constituée pour une durée indéterminée.

Article 2 But

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

La SICAV investit le(s) compartiment(s) investisseur(s) dans les placements prévus à l'art. 59 LPCC, à savoir notamment:

- a. dans des immeubles et leurs accessoires;
- 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 fonds immobilier détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix;
- c. dans des parts d'autres fonds immobiliers ainsi que de sociétés d'investissement immobilier cotées en bourse jusqu'à concurrence de 25% de la fortune totale du fonds;
- d. dans des valeurs immobilières étrangères si leur valeur peut être évaluée de manière satisfaisante.

La SICAV immobilière peut en outre placer tout ou partie de sa fortune ou de la fortune de ses compartiments dans la mesure autorisée par le règlement de placement.

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

Le compartiment entrepreneurs de la SICAV immobilière investit principalement dans des valeurs mobilières liquides (money market funds, obligations à court terme, cash, etc.).

² La SICAV immobilière est d'autre part autorisée à acquérir la fortune mobilière et immobilière indispensable à l'exercice direct de ses activités.

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

II. Capital-actions, émissions, rachats

Article 3 Capital et compartiments

¹ Le capital de la SICAV immobilière est subdivisé en actions des entrepreneurs et en actions des investisseurs.

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

³ Les actions sont dépourvues de valeur nominale et sont intégralement libérées en espèces, sauf dans le cadre d'un apport en nature prévu par le règlement de placement pour les actions des investisseurs.

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

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

Article 4 Apport minimal et fortune minimale

¹ L'apport minimal prescrit au moment de la fondation s'élève à CHF 250'000 pour la SICAV immobilière à gestion externe. L'apport minimal doit être maintenu en permanence par les actionnaires entrepreneurs.

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

Article 5 Classes d'actions

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

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

³ Le regroupement de classes d'actions d'un compartiment exige l'autorisation de l'assemblée générale des actionnaires du compartiment concerné.

Article 6 Actions

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

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

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

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

⁵ Les actionnaires ne peuvent pas exiger la titrisation de leurs actions sous forme de papiers-valeurs. Les actions ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées. Elles peuvent être émises sous forme de titres intermédiés conformément à la loi fédérale sur les titres intermédiés du 3 octobre 2008 (LTI). Le conseil d'administration peut toutefois décider de titriser les actions investisseurs sous forme de certificat global durable dont la copropriété revient aux actionnaires en fonction de leur portefeuille d'actions dans la SICAV immobilière. La suppression de la copropriété ou le fractionnement du certificat global n'est possible que par une modification des statuts.

Article 7 Valeur du patrimoine, valeur nette d'inventaire

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

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

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

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

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

Article 8 Emission, rachat et échange d'actions

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

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

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

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

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

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

⁷ La SICAV 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 un compartiment sont paralysées;
- d. lorsqu'au sein d'un compartiment un nombre élevé d'actions sont dénoncées et qu'en conséquence les intérêts des autres actionnaires peuvent être affectés de manière considérable.

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

Article 9 Rémunération ou frais

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

Article 10 Transfert des actions

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

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

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

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

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

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

⁶ La SICAV immobilière assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'une maison de titres le négoce régulier en bourse ou hors bourse des actions des investisseurs. Le prospectus règle les détails.

Article 11 Registre des actions

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

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

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

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

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

- a. qu'ils déclarent expressément avoir acquis et vouloir détenir ces actions nominatives en leur propre nom et pour leur propre compte. La SICAV immobilière peut toutefois inscrire dans le

registre des actions des actionnaires déclarant qu'ils détiennent les actions en leur propre nom, mais pour le compte de tiers si l'on peut s'attendre qu'il n'en résultera pas de préjudice pour la société (p. ex. dans le cas d'un fonds de placement contractuel ou d'autres formes de placement collectif telles que Partnerships, Unit Trusts, etc.) ;

- b. que la reconnaissance d'un acquéreur comme actionnaire n'empêche ou n'empêcherait pas la SICAV immobilière, selon les informations à sa disposition, de fournir les preuves exigées par la loi sur la composition du cercle des actionnaires ;
- c. l'acquéreur des actions remplit les conditions de la classe d'actions correspondante;
- d. qu'aucun motif important au sens de l'art. 10 al. 5 n'existe.

Article 12 Cercle des actionnaires

¹ Certains compartiments investisseurs peuvent être destinés exclusivement à des investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 LPCC, conformément aux dispositions du règlement de placement. Demeurent réservées les dispositions des présents statuts.

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

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

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

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

Ces limitations sont à détailler dans le prospectus.

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

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

Article 13 Rachat forcé

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

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

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

- a. la participation de l'actionnaire à la SICAV immobilière est susceptible d'affecter de manière importante les intérêts économiques des autres actionnaires, notamment lorsque la participation peut aboutir à des préjudices fiscaux pour la société en Suisse et à l'étranger ;
- b. les actionnaires ont acquis ou détiennent leurs actions en violation de dispositions d'une loi suisse ou étrangère, des présents statuts, du règlement de placement ou du prospectus les concernant;
- c. les intérêts économiques de l'ensemble des actionnaires sont affectés ou pourraient l'être, notamment dans des cas où différents actionnaires cherchent, par des souscriptions systématiques immédiatement suivies de rachats, à obtenir des avantages patrimoniaux en exploitant des écarts entre le moment d'établissement du cours de clôture et celui de l'évaluation de la fortune du compartiment (market timing) ;

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

Article 14 Actionnaires entrepreneurs

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

Article 15 Droit d'être renseigné des actionnaires

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

² La SICAV immobilière renseigne en tout temps chaque actionnaire faisant valoir un intérêt légitime à des renseignements plus précis sur les diverses opérations effectuées durant les exercices écoulés, notamment lorsque les données demandées sont nécessaires pour exercer les droits sociaux et de créance.

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

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

III. Organisation de la SICAV immobilière

Article 17 Organes

Les organes de la SICAV immobilière sont :

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

A. Assemblée générale

Article 18 Attribution

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

- a) d'adopter et de modifier les statuts ;
- b) de nommer et révoquer les membres du conseil d'administration et de l'organe de révision ;
- c) d'approuver le rapport annuel ;
- d) d'approuver les comptes annuels et de déterminer l'emploi du bénéfice résultant du bilan dans le cadre des distributions admises selon le règlement de placement et l'art. 31 ;
- e) de fixer les distributions intermédiaires et d'approuver les comptes intermédiaires nécessaires à cet effet ;
- f) de donner décharge aux membres du conseil d'administration ;
- g) pour les compartiments cotés, de procéder à la décotation des titres de participation de la société ;
- h) pour les compartiments cotés, d'élire le représentant indépendant ;
- i) de prendre toutes les décisions qui lui sont réservées par la loi ou les statuts ;
- j) de modifier le règlement de placement, 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.
- k) de décider la restructuration de la SICAV immobilière ou de ses compartiments au sens de l'art. 95 al. 1 LPCC.

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

Article 19 Convocation

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

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

³ Les assemblées générales extraordinaires sont convoquées selon les besoins, sur décision d'une assemblée générale ou du conseil d'administration.

⁴ Les actionnaires peuvent requérir la convocation de l'assemblée générale s'ils détiennent ensemble au moins :

- a) 10 pour cent des voix de la SICAV immobilière ;
- b) si seuls certains compartiments sont concernés,
 - i. 10 pour cent des voix du compartiment non coté en bourse concerné ou

- ii. 5 pour cent des voix du compartiment coté en bourse concerné.

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 21 Présidence, bureau, procès-verbal

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

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

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

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

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

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

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

Article 22 Droit de participation

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

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

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

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

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

Article 23 Droits de vote

¹ Chaque action donne droit à une voix.

² Les actionnaires investisseurs ont le droit de vote pour :

- a) le compartiment dont ils détiennent une participation ;
- b) la SICAV immobilière lorsque la décision concerne celle-ci dans son ensemble.

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

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

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

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

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

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

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

⁵ L'assemblée générale peut se tenir à l'étranger si le conseil d'administration désigne un représentant indépendant dans la convocation. Pour les compartiments non cotés, le conseil d'administration peut renoncer à une telle désignation si l'ensemble des actionnaires y consentent.

⁶ L'assemblée générale peut se tenir sous forme électronique et sans lieu de réunion physique si le conseil d'administration désigne dans la convocation un représentant indépendant.

⁷ Pour les compartiments non cotés, le conseil d'administration peut, sans le consentement des actionnaires, renoncer à désigner un représentant indépendant afin de tenir une assemblée générale sous forme électronique et sans lieu de réunion physique.

⁸ Le conseil d'administration règle le recours aux médias électroniques. Il s'assure que l'identité des participants soit établie, que les interventions à l'assemblée générale soient retransmises en direct, que tout participant puisse faire des propositions et prendre part aux débats et que le résultat du vote ne puisse pas être falsifié. Si l'assemblée générale ne se déroule pas conformément aux prescriptions en raison de problèmes techniques, elle doit être convoquée à nouveau. Les décisions que l'assemblée générale a prises avant que les problèmes techniques ne surviennent restent valables.

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

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

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

³ À la place de décisions aux assemblées générales, des votes peuvent être effectués par voie circulaire, pour autant qu'un actionnaire entrepreneur n'exige pas la prise de décision dans le cadre d'une assemblée.

B. Conseil d'administration

Article 26 Haute direction, compétences

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

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

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

- a) exercer la haute direction de la SICAV immobilière et établir les instructions nécessaires ;
- b) fixer l'organisation et établir le règlement d'organisation ;
- c) fixer les principes de la comptabilité et du contrôle financier ainsi que du plan financier ;
- d) nommer et révoquer en fonction du règlement d'organisation d'éventuels membres du conseil d'administration et de tiers chargés de la conduite des affaires et de la représentation et de réglementer le droit de signature ;
- e) exercer la haute surveillance sur les personnes chargées de la conduite de la gestion pour s'assurer notamment qu'elles observent la loi, les statuts, les règlements et les instructions données ;
- f) établir le rapport annuel, préparer l'assemblée générale et exécuter ses décisions ;
- g) informer l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) en cas de surendettement ;
- h) publier les prospectus et les rapports annuels et semestriels ;
- i) traiter les rapports d'audit de l'organe de révision ;
- j) fixer, modifier et mettre en œuvre les principes de la politique de placement ainsi que l'établissement du règlement de placement, dans la mesure où ceci n'est pas réservé à l'assemblée générale selon l'art. 18 al. 1 let. g ;
- k) désigner et changer de banque dépositaire ;
- l) décider des principes d'évaluation des placements ;
- m) décider du prestataire de la délégation de l'administration de la SICAV à une Direction de fonds respectivement la délégation des décisions d'investissement à une Direction de fonds ou à un gestionnaire de fortune collective soumis à une surveillance reconnue, ainsi que la délégation d'autres tâches partielles à une Direction de fonds ou à des tiers qualifiés, sous réserve de l'autorisation de la FINMA ;
- n) instruire, surveiller et contrôler les mandataires ;
- o) garantir la création, l'implémentation et le maintien d'un système de contrôle interne (SCI) efficace ;
- p) déterminer la stratégie et la politique des affaires ;
- q) déterminer les principes de la politique de placement ;
- r) déterminer les directives concernant l'utilisation de dérivés, le prêt de valeurs mobilières et les opérations de pension ;
- s) nommer, révoquer la société d'audit selon la LPCC et traiter ses rapports ;
- t) décider l'acquisition et la cession d'éléments de fortune immobilière indispensables à l'exercice direct des activités de la SICAV ;
- u) nommer les experts chargés des estimations d'entente avec la Direction de fonds ;
- v) décider la création de nouveaux compartiments investisseurs et de nouvelles classes d'actions ;
- w) exercer les droits de contrôle sur la Direction de fonds et, le cas échéant, le gestionnaire de fortune collective.

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

- a) l'élaboration de prospectus et de feuilles d'information de base ou tout autre document équivalent ;
- b) l'établissement du règlement de placement de nouveaux compartiments ;
- c) la création de nouvelles classes d'action ;
- d) l'administration (y compris notamment la gestion des risques, la compliance, le calcul de la valeur nette d'inventaire, la détermination des prix d'émission et de rachat, l'établissement de la comptabilité, l'exploitation du système informatique ainsi que toute autre tâche administrative ou logistique de la SICAV immobilière, respectivement de ses compartiments, p.ex. les décomptes fiscaux ou le remboursement d'impôts prélevés à la source) ;
- e) les décisions d'investissement ;
- f) les conseils juridiques et fiscaux ;
- g) la distribution des actions investisseurs, y compris la conclusion de contrats de distribution ;
- h) la mise en œuvre de l'évaluation des placements ;
- i) l'établissement de l'ensemble des publications telles que prospectus, feuille d'information de base ou tout autre document équivalent, rapports annuels et semestriels et autres publications destinées aux investisseurs ;
- j) l'établissement des comptes ;
- k) le respect des obligations d'annonce ;
- l) la mise en œuvre du système de contrôle interne (SCI) ;
- m) la décision concernant la création de filiales dont le but unique est la détention de placements pour le placement collectif et leur dissolution ;
- n) l'exécution des décisions de la SICAV immobilière concernant l'émission et le rachat des actions ;
- o) la surveillance des éventuels sous-mandataires.

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

Article 27 Élection et durée du mandat

¹ Le conseil d'administration est composé de trois membres au moins et de sept membres au maximum.

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

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

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

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

Article 28 Délégation, comité et administration

¹ Le conseil d'administration doit déléguer l'administration de la SICAV immobilière à une Direction de fonds, sous réserve des tâches inaliénables selon l'art. 26 al. 3. Le conseil d'administration peut d'autre part, pour autant que cela soit admissible, déléguer d'autres tâches en tout ou en partie à des membres,

à une direction ou à des tiers qui ne doivent pas nécessairement être actionnaires, dans les limites d'une gestion appropriée.

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

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

Article 29 Convocation

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

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

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

² En cas d'égalité des voix, le président dispose d'une voix prépondérante.

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

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

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

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

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

Article 31 Utilisation du résultat

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

² La SICAV immobilière peut effectuer des versements intermédiaires à partir des produits des placements.

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

⁴ Le règlement de placement précise les détails, à savoir la hauteur de la distribution du bénéfice net et celle du report admissible.

C. Organe de révision

Article 32 Nomination, compétences

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

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

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

IV. Exercice, rapport annuel et rapport semestriel

Article 33 Exercice

L'exercice annuel s'étend du 1^{er} avril au 31 mars de l'année suivante.

Article 34 Unité de compte, rapport annuel et rapport semestriel

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

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

³ Dans les deux mois après l'écoulement de la première moitié de l'exercice, le conseil d'administration établit un rapport semestriel conformément aux prescriptions légales, pour autant que ce soit prévu dans le cadre du règlement de placement, pour chaque compartiment réservé à des investisseurs qualifiés.

V. Publications

Article 35 Publications et communications

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

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

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

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

⁵ La forme des communications aux actionnaires se fait par l'organe de publication ci-dessus.

VI. Responsabilité

Article 36 Responsabilité

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

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

VII. Liquidation et restructuration

Article 37 Liquidation

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

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

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

Article 38 Restructuration

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

VIII. Différends

Article 39 Différends

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

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

IX. Entrée en vigueur

Article 40 Entrée en vigueur

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

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

Renens, le 14 janvier 2025