

# URBANIA REAL ESTATE SICAV

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

Règlement de placement et annexe

Édition du règlement de placement : Décembre 2024

Édition de l'annexe : Décembre 2024

URBANIA Real Estate SICAV  
c/o Edmond de Rothschild (Suisse) SA, succursale de Fribourg

**TABLE DES MATIÈRES**

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

1.2	<i>Indications générales concernant la SICAV immobilière, les compartiments et les classes d'actions</i>	25
1.3	<i>Objectifs de placement et politique d'investissement du compartiment</i>	25
1.4	<i>Profil de l'actionnaire classique</i>	26
1.5	<i>Risques essentiels et gestion du risque de liquidité</i>	26
1.6	<i>Utilisation des instruments financiers dérivés</i>	27
1.6	<i>Délégation principale à la direction de fonds</i>	27
1.7	<i>Délégation des décisions de placement</i>	28
1.8	<i>Délégation d'autres tâches partielles</i>	28
1.9	<i>Prescriptions fiscales</i>	28
2.	<i>Informations concernant la banque dépositaire</i>	29
3.	<i>Autres informations</i>	30
3.1	<i>Remarques utiles</i>	30
3.2	<i>Conditions d'émission et de rachat des actions</i>	30
3.3	<i>Rémunérations et frais accessoires</i>	30
3.4	<i>Paiement de rétrocessions et octroi de rabais</i>	31
3.5	<i>Publications de la SICAV</i>	32
3.6	<i>Restrictions de vente</i>	32
<b>Statuts</b>		<b>33</b>
<b>I. Raison sociale, siège, but et durée</b>		<b>33</b>
<b>Art. 1</b>	<b>Raison sociale, siège, durée</b>	<b>33</b>
<b>Art. 2</b>	<b>But</b>	<b>33</b>
<b>II. Capital-actions, émissions, rachats</b>		<b>33</b>
<b>Art. 3</b>	<b>Capital et compartiments</b>	<b>33</b>
<b>Art. 4</b>	<b>Apport minimal, fortune minimale, montant des fonds propres</b>	<b>33</b>
<b>Art. 5</b>	<b>Classes d'actions</b>	<b>34</b>
<b>Art. 6</b>	<b>Actions</b>	<b>34</b>
<b>Art. 7</b>	<b>Valeur du patrimoine, valeur nette d'inventaire</b>	<b>34</b>
<b>Art. 8</b>	<b>Émission, rachat et échange d'actions</b>	<b>35</b>
<b>Art. 9</b>	<b>Rémunération ou frais</b>	<b>36</b>
<b>Art. 10</b>	<b>Transfert des actions</b>	<b>36</b>
<b>Art. 11</b>	<b>Registre des actions</b>	<b>36</b>
<b>Art. 12</b>	<b>Cercle des actionnaires</b>	<b>37</b>
<b>Art. 13</b>	<b>Rachat forcé</b>	<b>37</b>
<b>Art. 14</b>	<b>Actionnaires entrepreneurs</b>	<b>38</b>
<b>Art. 15</b>	<b>Droit à l'information des actionnaires</b>	<b>38</b>
<b>Art. 16</b>	<b>Relation avec la loi sur l'infrastructure des marchés financiers</b>	<b>38</b>
<b>III. Organisation de la SICAV immobilière</b>		<b>38</b>
<b>Art. 17</b>	<b>Organes</b>	<b>38</b>
A	<i>Assemblée générale</i>	38
<b>Art. 18</b>	<b>Compétences</b>	<b>38</b>

<b>Art. 19</b>	<b>Convocation</b> .....	<b>39</b>
<b>Art. 20</b>	<b>Forme de convocation, inscription à l'ordre du jour</b> .....	<b>39</b>
<b>Art. 21</b>	<b>Présidence, bureau, procès-verbal</b> .....	<b>40</b>
<b>Art. 22</b>	<b>Droit de participation</b> .....	<b>40</b>
<b>Art. 23</b>	<b>Droits de vote</b> .....	<b>40</b>
<b>Art. 24</b>	<b>Prise de décision, élections, lieu de réunion, recours aux médias électroniques</b> .....	<b>41</b>
<b>Art. 25</b>	<b>Dissolution de la SICAV immobilière ou d'un compartiment, assemblée des actionnaires entrepreneurs, décisions circulaires</b> .....	<b>41</b>
	<i>B</i> <b>Conseil d'administration</b> .....	<b>42</b>
<b>Art. 26</b>	<b>Haute direction, compétences</b> .....	<b>42</b>
<b>Art. 27</b>	<b>Élection, durée du mandat</b> .....	<b>44</b>
<b>Art. 28</b>	<b>Délégation, comité, administration</b> .....	<b>44</b>
<b>Art. 29</b>	<b>Convocation</b> .....	<b>44</b>
<b>Art. 30</b>	<b>Quorum, prise de décision, lieu de la réunion, recours aux médias électroniques, prise de décision par écrit</b> .....	<b>44</b>
<b>Art. 31</b>	<b>Utilisation du résultat</b> .....	<b>44</b>
	<i>C</i> <b>Organe de révision</b> .....	<b>45</b>
<b>Art. 32</b>	<b>Nomination, compétences</b> .....	<b>45</b>
	<i>IV</i> <b>Exercice, rapport annuel et rapport semestriel</b> .....	<b>45</b>
<b>Art. 33</b>	<b>Exercice</b> .....	<b>45</b>
<b>Art. 34</b>	<b>Unité de compte et rapport annuel</b> .....	<b>45</b>
	<i>V</i> <b>Publications</b> .....	<b>45</b>
<b>Art. 35</b>	<b>Publications</b> .....	<b>45</b>
	<i>VI</i> <b>Responsabilité</b> .....	<b>46</b>
<b>Art. 36</b>	<b>Responsabilité</b> .....	<b>46</b>
	<i>VII</i> <b>Liquidation et restructurations</b> .....	<b>46</b>
<b>Art. 37</b>	<b>Liquidation</b> .....	<b>46</b>
<b>Art. 38</b>	<b>Restructurations</b> .....	<b>46</b>
	<i>VIII</i> <b>Différends</b> .....	<b>46</b>
<b>Art. 39</b>	<b>Différends</b> .....	<b>46</b>
	<i>IX</i> <b>Entrée en vigueur</b> .....	<b>46</b>
<b>Art. 40</b>	<b>Entrée en vigueur</b> .....	<b>46</b>

## Règlement de placement

### Définitions

"compartiment": compartiment investisseurs

"compartiment entrepreneurs": compartiment entrepreneurs = ci-après « compartiment entrepreneurs »

"SICAV immobilière" ou "SICAV": URBANIA Real Estate SICAV, un fonds immobilier de droit suisse sous forme d'une société d'investissement à capital variable (SICAV)

"action": action d'investisseur

"actionnaire": actionnaire investisseur

"LPCC": loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006

"LEFin": loi fédérale sur les établissements financiers du 15 juin 2018

"LSFin": loi fédérale sur les services financiers du 15 juin 2018

"FINMA": Autorité de surveillance des marchés financiers FINMA

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

## 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 URBANIA Real Estate SICAV une entreprise sous forme de société d'investissement à capital variable (SICAV) à gestion externe du type « fonds immobiliers » au sens des art. 36 et suivants en relation avec les art. 58 et suivants LPCC. La SICAV immobilière se subdivise en compartiments, à savoir les compartiments suivants:
  - URBANIA Real Estate SICAV – Swiss
  - URBANIA Real Estate SICAV – Compartiment Entrepreneur
2. Le siège de la SICAV immobilière est à Fribourg.
3. La banque dépositaire est CACEIS Bank, Montrouge, succursale de Nyon / Suisse, Nyon.
4. La SICAV immobilière délègue l'administration, y compris l'activité de distribution et les décisions en matière de placements ainsi que toutes tâches administratives ou autres tâches à la direction de fonds CACEIS (Switzerland) SA, Nyon.
5. La direction de fonds délègue les décisions en matière de placements de la SICAV immobilière, respectivement de ses compartiments à Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA, Genève.
6. La SICAV immobilière est destinée exclusivement à des investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC.
7. Sur demande de la SICAV immobilière et en application de l'art. 10 al. 5 LPCC, la FINMA a soustrait la SICAV immobilière à l'obligation d'établir un rapport semestriel et à l'obligation de publier les prix d'émission et de rachat ou la valeur nette d'inventaire.

Par ailleurs, la FINMA a également soustrait la SICAV immobilière de l'obligation de publier un prospectus au sens de l'art. 50 LSFin. En lieu et place du prospectus, la SICAV immobilière fournit aux actionnaires des indications complémentaires en annexe au présent règlement de placement, notamment en matière de délégation des décisions de placement et d'autres tâches de la SICAV immobilière, ainsi que concernant la banque dépositaire et la société d'audit. Les actionnaires ont à tout moment le droit d'obtenir de la SICAV immobilière des informations complémentaires.

Enfin, sur demande de la SICAV immobilière et en application de l'art. 10 al. 5 LPCC, la FINMA a octroyé une dérogation :

- à l'obligation de détenir 10 immeubles dans les deux ans après le lancement conformément aux art. 67 al. 4 et 87 OPCC ;

- à l'obligation que la valeur vénale d'un seul immeuble ne dépasse pas 25 % de la fortune du compartiment (§15).
- à l'obligation à ce que l'ensemble des immeubles ne puisse être grevé en moyenne que jusqu'à concurrence d'un tiers de leur valeur vénale (§14).

## II. Informations générales

### § 2 Relations juridiques

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

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

1. La SICAV immobilière peut déléguer les décisions en matière de placement ainsi que certaines tâches 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 nécessaires à celle-ci. Elle instruit et surveille avec attention les tiers auxquels elle a recours.

L'administration ne peut être déléguée qu'à une direction autorisée au sens des art. 32 ss LFin. L'administration comprend également l'activité de distribution liée à la SICAV immobilière. En outre, la SICAV immobilière à gestion externe délègue la gestion de fortune à la même direction de fonds qui elle-même peut déléguer *in fine* la gestion de fortune à un gestionnaire de fortune soumis à une surveillance reconnue.

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

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

2. La SICAV immobilière et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des actionnaires. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs qu'ils administrent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, 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 et suivants LPCC, conformément aux dispositions du § 24, ou les dissoudre selon les dispositions du § 25.
4. La SICAV immobilière a droit aux commissions prévues aux § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés 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 ses actionnaires entrepreneurs, de leurs mandataires ou des personnes physiques ou morales qui leur sont proches, ni leur en céder.

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

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

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

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

6. Plus de détails concernant la délégation peuvent être consultés dans l'annexe et les statuts.

#### **§ 4 Banque dépositaire**

1. La banque dépositaire assure la garde de la fortune de la SICAV immobilière, notamment les cédules hypothécaires non gagées, ainsi que des actions de sociétés immobilières. Elle émet et rachète les actions et gère le trafic des paiements pour le compte de la SICAV immobilière. Elle peut faire tenir des comptes par des tiers pour l'administration courante de valeurs immobilières.
2. La banque dépositaire garantit que la contre-valeur lui est transmise dans les délais usuels en cas d'opérations se rapportant à la fortune de la SICAV immobilière. Elle informe cette dernière si la contre-valeur n'est pas remboursée dans les délais usuels et exige de la contrepartie le remplacement de la valeur patrimoniale pour autant que cela soit possible.
3. La banque dépositaire gère les registres et les comptes requis afin de pouvoir distinguer à tout moment les biens en garde des différents placements collectifs.
4. La banque dépositaire vérifie la propriété de la SICAV immobilière et gère les registres correspondants lorsque les biens ne peuvent être gardés.
5. La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des actionnaires. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs qu'ils gardent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.
6. 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. Elle veille à ce que le tiers ou le dépositaire central de titres qu'elle a mandaté:
  - a) dispose d'une organisation adéquate, des garanties financières et des qualifications techniques requises pour le type et la complexité des biens qui lui sont confiés;
  - b) soit soumis à une vérification externe régulière qui garantit que les instruments financiers se trouvent en sa possession;
  - c) garde les biens reçus de la banque dépositaire de manière à ce que celle-ci puisse les identifier à tout moment et sans équivoque comme appartenant à la fortune de la SICAV immobilière, respectivement au compartiment, 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. L'annexe contient des explications sur les risques inhérents au transfert de la garde à un tiers ou à un dépositaire central de titres.

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

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

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

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

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

## **§ 5 Cercle des actionnaires**

1. Le cercle des actionnaires est limité aux investisseurs qualifiés en vertu de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC en relation avec l'art. 4 al. 3 à 5 et l'art. 5 al. 1 LSFIn. Les dispositions contraires figurant dans les statuts demeurent réservées. Pour certaines classes d'actions, des limitations au sens du § 6 ch. 3 sont possibles.

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

2. Par la souscription et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent une participation à la SICAV immobilière et au bénéfice résultant de son bilan.
3. La SICAV immobilière peut limiter ou interdire à certaines conditions l'acquisition, la détention et le transfert d'actions ou de classes d'actions par compartiments. Ces limitations ou les conditions sont détaillées dans l'annexe ou dans les statuts.
4. La SICAV immobilière fournit à tout moment aux actionnaires des renseignements sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des actions. Lorsque les actionnaires souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la SICAV immobilière, tel que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier, ou sur la gestion des risques, la SICAV immobilière leur fournit également en tout temps les renseignements demandés. Les actionnaires peuvent demander au tribunal du siège de la SICAV immobilière que la société d'audit ou un autre

expert examine les faits qui nécessitent une vérification et leur remet un compte rendu.

## § 6 Actions et classes d'actions

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

Les différentes classes d'actions peuvent notamment se distinguer en matière de structure des coûts, monnaie de référence, couverture du risque de change, distribution ou thésaurisation des revenus, montant minimal de placement ou cercle des actionnaires.

Les rémunérations et les frais ne sont imputés qu'aux classes d'actions auxquelles 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 proportionnellement à la part de chacune à la fortune du compartiment.

3. Il existe actuellement les classes d'actions suivantes:

D: Classe d'actions à distribution, ouverte à tous les investisseurs qualifiés.

T: Classe d'actions à thésaurisation, ouverte à tous les investisseurs qualifiés.

## III. Directives régissant la politique de placement

### A Principes de placement

#### § 7 Respect des directives de placement

1. Dans le choix des placements et afin de mettre en œuvre la politique de placement selon le § 8, la SICAV immobilière observe le principe de la répartition pondérée des risques, conformément aux limites exprimées en pourcent ci-après. Celles-ci s'appliquent au compartiment estimé à la valeur vénale et doivent être respectées en permanence. Le compartiment doit respecter les limites de placement deux ans après le lancement, sous réserve de la limite du § 15 ch. 2, laquelle doit être respectée dans les délais stipulés au § 15 ch. 2 à compter du 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 le § 12 ci-après, l'état régulier doit être rétabli dans les trois jours ouvrables bancaires au plus tard en sauvegardant les intérêts des actionnaires.

#### § 8 Politique de placement

1. La SICAV URBANIA investit la fortune du compartiment **URBANIA Real Estate SICAV - Swiss** principalement dans des valeurs immobilières de tous types en Suisse générant un rendement locatif initial et démontrant un fort potentiel de densification, extension, surélévation ou changement d'affectation sur le moyen et long terme (en principe 5 à 10 ans).  
La politique de placement est détaillée dans l'annexe.
2. Sont autorisés en tant que placements dans le cadre du compartiment **URBANIA Real Estate SICAV – Swiss**:

- a) les immeubles et leurs accessoires

Par immeubles, on entend:

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

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

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

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

- d) les cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels.

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

3. La SICAV immobilière peut faire construire des bâtiments pour le compte du compartiment. Dans ce cas, elle peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation des bâtiments, créditer le compte de résultats du compartiment d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction; le coût ne doit cependant pas dépasser la valeur vénale estimée.
4. La SICAV immobilière investit le compartiment **URBANIA Real Estate SICAV – Compartiment Entrepreneur** dans des valeurs mobilières liquides, 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 12 mois auprès de banques qui ont leur siège en Suisse;
  - c) instruments du marché monétaire, y compris fonds du marché monétaire.
5. La SICAV immobilière garantit une gestion appropriée des liquidités. Les détails sont indiqués dans l'annexe.

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

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

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

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

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

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

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

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

1. La SICAV immobilière peut effectuer des opérations sur dérivés dans le cadre de l'art. 34 OPC-FINMA uniquement pour assurer la couverture des risques de taux d'intérêt et de change. Elle veille à ce que les opérations sur les 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 ou à une modification des caractéristiques de placement du compartiment.

Les dérivés ne peuvent être utilisés en relation avec des placements collectifs de capitaux qu'à des fins de couverture de change. Demeure réservée la couverture des risques de marché, de taux d'intérêt et de crédit en matière de placements collectifs de capitaux, dans la mesure où les risques sont clairement définissables et mesurables.

2. La procédure de mesure des risques correspond à une approche Commitment I modifiée. L'utilisation d'instruments financiers dérivés est limitée à des positions diminuant l'engagement, qui correspondent dans leur effet économique à la vente de sous-jacents. Les opérations sur les instruments financiers dérivés ne doivent ni exercer un effet de levier sur la fortune du compartiment, ni correspondre à une vente à découvert.
3. Les opérations sur des instruments financiers dérivés de crédit ne sont pas autorisées.
4. 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 compartiment, conformément à la législation sur les placements collectifs de capitaux.

Seuls des instruments financiers dérivés standards 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) *Swaps*, dont les paiements dépendent linéairement et de manière «*non-path dependent*» de la valeur du sous-jacent ou d'un montant absolu.
  - c) Contrats à terme (*future* ou *forward*) dont la valeur dépend linéairement de la valeur du sous-jacent.
- 5.
- 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 l'instrument financier 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.
  - d) Un instrument financier dérivé diminuant l'engagement peut être pondéré avec le « delta » lors du calcul des sous-jacents correspondants.
6. La SICAV immobilière peut conclure des opérations sur des instruments financiers dérivés standardisés ou non. Elle peut effectuer des opérations sur des instruments financiers dérivés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, ou encore OTC (*over-the-counter*).
- 7.
- 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 instrument financier 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 détermination du prix sont à documenter de manière compréhensible.
  - d) Dans le cadre d'une transaction OTC, la SICAV immobilière ou 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 ou 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 ou 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.

8. Les instruments financiers dérivés doivent, dans le cadre du respect des limites légales et réglementaires (limites maximales et minimales), être pris en compte conformément à la législation sur les placements collectifs de capitaux.
9. L'annexe 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 du compartiment;
  - le risque de contrepartie des instruments financiers dérivés;
  - La stratégie en matière de sûreté.

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

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

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

1. La SICAV immobilière peut grever les immeubles de droits de gage et remettre ces derniers en garantie.
2. L'ensemble des immeubles ne peuvent toutefois être grevés, en moyenne, que jusqu'à concurrence du tiers de leur valeur vénale. Toutefois, et conformément à la dérogation octroyée par la FINMA, pendant un délai de 5 ans dès le lancement, l'ensemble des immeubles du compartiment peuvent être grevés en moyenne dans les limites suivantes :
  - Maximum 45% de la valeur vénale dans les 4 ans dès le lancement ;
  - Maximum 40% de la valeur vénale dans les 5 ans dès le lancement.

Le taux d'un tiers sera respecté à l'issue du délai de 5 ans dès le lancement du compartiment, soit en janvier 2028.

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

## **C Restrictions de placement**

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

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

2. Les placements doivent être répartis sur au moins trois immeubles dans les 2 ans, entre trois et cinq immeubles au minimum dans les 3 ans et sur dix immeubles au minimum dans les 4 ans après le lancement. Les groupes d'habitations construites selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérées comme un seul immeuble.
3. La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25% de la fortune du compartiment. Toutefois, et conformément à la dérogation octroyée par la FINMA, pendant un délai de 5 ans dès le lancement, la valeur vénale d'un immeuble peut dépasser le taux de 25% dans les limites suivantes :
  - Maximum 50 % dans les 3 ans dès le lancement ;
  - Maximum 40 % dans les 4 ans dès le lancement ;
  - Maximum 30 % dans les 5 ans dès le lancement.

La valeur vénale de 25% sera respecté à l'issue du délai de 5 ans dès le lancement du compartiment, soit en janvier 2028.

4. La SICAV immobilière respecte en outre les restrictions de placement suivantes se référant à la fortune du compartiment:
  - a) terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction: jusqu'à concurrence de 30%;
  - b) immeubles en droit de superficie: jusqu'à concurrence de 30%;
  - c) cédulas hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels: jusqu'à concurrence de 10%;
  - d) parts d'autres fonds immobiliers et de sociétés d'investissement immobilier: jusqu'à concurrence de 25%;
  - e) les placements ci-dessus visés aux let. a) et b) ne peuvent excéder ensemble 40%.

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

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

1.
  - a) Le compartiment a une valeur nette d'inventaire propre par action ou pour chaque classe d'actions, pour autant que plusieurs classes d'actions soient émises.
  - b) La valeur nette d'inventaire du compartiment et la part des différentes classes (quotes-parts) sont déterminées à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable ainsi que pour chaque émission d'actions, en francs suisses.
2. La SICAV immobilière fait examiner par des experts indépendants la valeur vénale des immeubles appartenant au compartiment à la clôture de chaque exercice annuel ainsi que lors de l'émission d'actions. Pour ce faire, la SICAV immobilière mandate avec l'approbation de l'autorité de surveillance, au moins deux personnes physiques ou une personne morale en qualité d'experts chargés des estimations. La visite des immeubles par les experts chargés des estimations doit être renouvelée au moins tous les trois ans. La SICAV immobilière fait estimer au préalable les immeubles qu'elle souhaite acquérir ou vendre. En cas de vente, une nouvelle estimation n'est pas utile si l'estimation existante date de moins de 3 mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.
3. Les placements négociés en bourse sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués au prix payé selon les cours du jour du marché principal. Les autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour déterminer la valeur vénale, la SICAV immobilière applique dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.
4. Les placements collectifs ouverts sont évalués à leur prix de rachat ou à leur valeur nette d'inventaire.

S'ils sont négociés régulièrement à une bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la SICAV immobilière peut les évaluer selon le ch. 3.

5. La valeur des valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante: le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée au nouveau rendement du marché. En l'absence de prix actuel du marché, on se réfère en règle générale à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).
6. Les avoirs bancaires sont évalués à hauteur du montant de la créance, majoré 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 pour les fonds immobiliers.
8. L'évaluation des terrains non bâtis et des bâtiments en construction s'effectue selon le principe de la valeur vénale. La direction de fonds 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 classe d'actions résulte de la quote-part de la valeur vénale du compartiment attribuable à la classe d'actions en question, dont sont soustraits les éventuels engagements du compartiment attribués à la classe d'actions concernée, ainsi que les impôts susceptibles d'être perçus en cas de liquidation éventuelle du compartiment, attribués à la classe d'actions concernée (impôts immobiliers et, le cas échéant, droits de mutation), divisée par le nombre d'actions en circulation au sein de la classe correspondante. Le résultat est arrondi à CHF 0.01.
10. Les quotes-parts de la valeur vénale de la fortune nette du compartiment (fortune du compartiment, déduction faite de ses engagements) devant être attribuées aux différentes classes d'actions sont définies la première fois lors de la première émission de plusieurs classes d'actions (lorsque celles-ci sont émises simultanément) ou lors de la première émission d'une nouvelle classe d'actions, sur la base des montants revenant au compartiment pour chaque classe d'actions du compartiment. La quote-part fait l'objet d'un nouveau calcul lors des événements suivants:
  - a) lors de l'émission et du rachat d'actions;
  - b) à la date de référence des distributions, dans la mesure où (i) de telles distributions ne rapportent qu'à des classes d'actions distinctes (classes de distribution), (ii) les distributions aux différentes classes d'actions diffèrent en pourcentage de leur valeur nette d'inventaire respective ou (iii) divers frais ou commissions sont imputés sur les distributions des différentes classes d'actions en pourcentage de chaque distribution;
  - c) lors du calcul de la valeur d'inventaire, dans le cadre de l'attribution d'engagements (y compris les frais et commissions dus ou échus) aux différentes classes d'actions, si les engagements des différentes classes d'actions diffèrent en pourcentage de leurs valeurs nettes d'inventaire respectives, à savoir si (i) des taux de commission différents sont appliqués aux différentes classes d'actions ou si (ii) des charges de coûts propres à chaque classe sont imputées;
  - d) lors du calcul de la valeur d'inventaire, dans le cadre de l'attribution des revenus ou des gains en capital aux différentes classes d'actions, dans la mesure où les revenus ou les gains en capital résultent d'opérations qui n'ont été effectuées que dans l'intérêt d'une classe d'actions ou dans l'intérêt de plusieurs classes d'actions, mais pas en proportion de leur quote-part dans la fortune nette du compartiment.

## § 17 Émission, rachat et échange des actions ainsi que négoce

1. Des actions peuvent être émises en tout temps, mais uniquement par tranches. La SICAV immobilière doit proposer les nouvelles actions en priorité aux actionnaires existants.

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

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

Lorsque 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 lors de la demande de rachat;
- b) tous les actionnaires ayant demandé un remboursement anticipé puissent être satisfaits.

Le remboursement ordinaire ou anticipé des actions a lieu dans un délai maximum de trois mois après la clôture de l'exercice comptable.

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 de la SICAV. L'annexe règle les détails.

3. L'annexe règle les détails de l'échange d'actions en actions d'une autre classe du compartiment.
4. Le prix d'émission et de rachat des actions est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par action selon le § 16. Lors de l'émission et du rachat d'actions, une commission d'émission conformément au § 18 peut être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat conformément au § 18 peut en être déduite.

Les frais accessoires pour l'achat et la vente des placements (droits de mutation, frais de notaire, honoraires, courtages conformes au marché, taxes, etc.), occasionnés au compartiment par le placement du montant versé ou par la vente d'une partie des placements correspondant aux actions rachetées, sont imputés au compartiment, sous réserve des frais accessoires prélevés à l'actionnaire conformément au § 18 ch. 3.

5. La SICAV immobilière peut suspendre à tout moment l'émission des actions et refuser des demandes de souscription ou d'échange des actions.
6. Dans l'intérêt de l'ensemble des actionnaires, la SICAV immobilière peut, provisoirement et exceptionnellement, suspendre le rachat des actions:
  - a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante de la fortune du compartiment, est fermé ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu;
  - b) lorsqu'un cas d'urgence de nature politique économique, militaire, monétaire ou d'une autre nature se présente;
  - c) lorsqu'en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d'autres transferts de valeurs patrimoniales, les activités concernant le compartiment sont paralysées;
  - d) lorsqu'un nombre élevé d'actions sont rachetées et qu'en conséquence les intérêts des autres actionnaires peuvent être affectés de manière considérable.

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

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

9. L'émission ainsi que le rachat d'actions ont lieu en principe en espèces.

## V. Rémunérations et frais accessoires

### § 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'actionnaire

1. Lors de l'émission d'actions, une commission d'émission en faveur du compartiment entrepreneurs, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs ou autres mandataires en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement au maximum 3% de la valeur nette d'inventaire, peut être imputée à l'actionnaire. Le taux effectivement appliqué figure dans le rapport annuel.
2. Lors du rachat d'actions, une commission de rachat en faveur du compartiment entrepreneurs, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs ou autres mandataires en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement au maximum 5% de la valeur nette d'inventaire, peut être imputée à l'actionnaire. Le taux effectivement appliqué figure dans le rapport annuel.
3. Lors de l'émission et du rachat d'actions, la SICAV immobilière perçoit en outre, en faveur du compartiment, les frais accessoires engendrés en moyenne par le compartiment par le placement du montant versé ou par la vente d'une partie des placements correspondant aux actions rachetées. Le taux maximum des frais accessoires s'élève à maximum 5% du montant souscrit, respectivement racheté. Le taux appliqué figure dans le rapport annuel.

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

1. Pour la direction du compartiment et des sociétés immobilières, la gestion de fortune et l'activité de distribution du compartiment, la SICAV immobilière facture au compartiment une commission annuelle maximale de 1% de la fortune 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 la gestion est publié dans le rapport annuel.

2. Pour la garde de la fortune du compartiment, la prise en charge du trafic des paiements du compartiment et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées au § 4, la banque dépositaire impute au compartiment une commission annuelle maximale de 0.04% de la fortune nette du compartiment, qui est perçue *pro rata temporis* lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée trimestriellement (commission de la banque dépositaire).

Le taux effectivement appliqué de la commission de la banque dépositaire est publiée dans le rapport annuel.

3. Pour le versement du produit annuel aux actionnaires, la banque dépositaire impute au compartiment une commission de 0.50% au maximum du montant brut distribué, mais au maximum CHF 50'000.
4. La SICAV immobilière et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du règlement de placement:
  - a) les frais d'achat et de vente de placements, notamment les courtages usuels du marché, commissions, impôts et taxes, ainsi que les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques;
  - b) les taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de compartiments;
  - c) les émoluments annuels de l'autorité de surveillance;
  - d) les honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et pour les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement des compartiments;

- e) les honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de compartiments, ainsi qu'avec la défense générale des intérêts des compartiments et de leurs actionnaires;
  - f) les frais de notaire et frais d'inscription au registre du commerce de titulaires d'une autorisation au sens de la législation sur les placements collectifs et les établissements financiers ainsi que les modifications correspondantes à cet égard;
  - g) les frais de publication de la valeur nette d'inventaire du compartiment ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs y compris les frais de traduction, pour autant qu'elles ne soient pas imputables à un comportement fautif de la SICAV immobilière;
  - h) les frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels des compartiments;
  - i) les frais occasionnés par l'éventuel enregistrement des compartiments auprès d'une autorité de surveillance étrangère, notamment les émoluments perçus par l'autorité de surveillance étrangère, frais de traduction et indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger;
  - j) les frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le compartiment, y compris les honoraires de conseillers externes;
  - k) les frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du compartiment ou pris en licence par ce dernier;
  - l) la rémunération des membres du conseil d'administration de la SICAV et les frais pour l'assurance responsabilité civile;
  - m) tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la SICAV immobilière, le gestionnaire de fortune collective ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des actionnaires.
5. La SICAV immobilière et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du règlement de placement:
- a) les frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment les commissions d'intermédiaire usuelles du marché, les honoraires de conseiller et d'avocats, les frais de notaire ainsi que les autres émoluments et les impôts;
  - b) les courtages usuels du marché payés à des tiers en relation avec la location initiale de biens immobiliers;
  - c) les coûts usuels du marché pour l'administration d'immeubles par des tiers;
  - d) les frais liés aux immeubles, en particulier les frais d'entretien et d'exploitation, y compris les frais d'assurance, les contributions de droit public et les frais de prestations de service et de services d'infrastructure, ainsi que les salaires, prestations sociales et redevances de droit public pour les concierges et service de chauffage, dans la mesure où ils correspondent aux frais usuels du marché qui ne sont pas imputés à des tiers;
  - e) les honoraires des experts indépendants chargés des estimations et des éventuels autres experts mandatés pour procéder à des clarifications servant les intérêts des investisseurs;
  - f) les taxes et frais en relation avec le négoce des compartiments, respectivement des actions des compartiments, y compris éventuelle cotation, ainsi que les frais de teneur de marché dans le cadre ou en dehors d'une cotation;

- g) les frais de conseil et de procédure en relation avec la protection générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs.
6. La SICAV immobilière peut percevoir une commission pour le travail fourni en relation avec les activités suivantes, pour autant que ces activités ne soient pas exercées par des tiers.
- a) l'achat et la vente de bien-fonds, au maximum jusqu'à 3% du prix d'achat ou de vente;
  - b) Construction d'immeubles, rénovations et transformations (y compris coûts d'étude et d'accompagnement), jusqu'à 5% maximum des coûts de construction;
  - c) Administration des immeubles, jusqu'à 5% maximum des recettes locatives brutes annuelles.
7. Les frais, émoluments, taxes et impôts en lien avec la construction, la rénovation et la transformation de bâtiments (notamment les honoraires 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 let. a 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, 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 l'annexe, verser des rétrocessions afin de rémunérer l'activité de distribution d'actions et octroyer des rabais dans le but de réduire les commissions et les coûts à la charge de l'investisseur et imputés au compartiment.
11. La commission de gestion des fonds cibles dans lesquels les investissements sont opérés peut s'élever au maximum à 1% en tenant compte d'éventuels rabais et rétrocessions. Le taux maximum de la commission de gestion des fonds cibles dans lesquels les investissements sont opérés doit être indiqué dans le rapport annuel en tenant compte d'éventuels rabais et rétrocessions.
12. Si la SICAV immobilière acquiert des parts d'autres placements collectifs, qui sont gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle elle est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle, ou par une importante participation directe ou indirecte (« fonds cibles liés »), elle ne peut pas imputer au compartiment les éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés.

## **VI. Reddition des comptes et audit**

### **§ 20 Reddition des comptes**

- 1. L'unité de compte des compartiments est le franc suisse (CHF).
- 2. L'exercice comptable s'étend du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre de l'année suivante. Le premier exercice comptable s'étend jusqu' au 31 décembre 2023.
- 3. La SICAV immobilière publie un rapport annuel audité de la SICAV immobilière dans un délai de quatre mois à compter de la fin de l'exercice comptable.
- 4. 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, statutaires et réglementaires, ainsi que des règles de l'Asset Management Association Switzerland qui leur sont éventuellement applicables. Un rapport succinct de la société d'audit sur les comptes annuels publiés paraît dans le rapport annuel.

## VII. Utilisation du résultat et distributions

### § 22

1. Pour les classes à distribution, le bénéfice net du compartiment est distribué annuellement aux actionnaires au plus tard dans les quatre mois après la clôture de l'exercice, et en francs suisses.

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

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

- le bénéfice net de l'exercice en cours et les bénéfices reportés d'exercices antérieurs s'élèvent à moins de 1% de la fortune du compartiment, et si
  - le bénéfice net de l'exercice en cours et les produits reportés d'exercices antérieurs s'élèvent à moins d'une unité monétaire d'un compartiment.
2. Pour les classes à thésaurisation, le bénéfice net du compartiment est réinvesti annuellement dans ce dernier au plus tard dans les quatre mois après la clôture de l'exercice. La SICAV immobilière peut également décider de procéder à des thésaurisations de revenus. Demeurent réservés d'éventuels impôts et taxes frappant la thésaurisation.
  3. Les gains en capital réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués par la SICAV immobilière ou être retenus pour être réinvestis.

## VIII. Publications de la SICAV immobilière

### § 23

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

## IX. Restructuration et dissolution

### § 24 Regroupement

1. Avec l'approbation des actionnaires et en respectant les dispositions des statuts ou les lois en vigueur, la SICAV immobilière peut regrouper des compartiments en transférant au moment du regroupement les valeurs patrimoniales et engagements du compartiment repris vers le compartiment repreneur. Les actionnaires du compartiment repris reçoivent des actions du compartiment repreneur d'une valeur correspondante. Sous réserve des dispositions légales applicables, le compartiment repris est dissout sans liquidation au moment du regroupement, et les statuts ou le règlement de placement du compartiment repreneur s'appliquent aussi au compartiment repris.
2. Les compartiments ne peuvent être regroupés que si:
  - a) les statuts le prévoient;
  - b) les compartiments correspondants concordent quant aux dispositions suivantes:
    - la politique de placement, les techniques de placement, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements;
    - l'utilisation du bénéfice net et des gains en capitaux réalisés par l'aliénation d'avoirs et de droits;
    - la nature, le montant et le mode de calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, honoraires et taxes) qui peuvent être débités de la fortune du compartiment ou mis à la charge 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 le compartiment ni pour les actionnaires.

Demeurent réservées les dispositions prévues au §19 ch. 4.
3. L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement des actions pour une durée déterminée, s'il peut être prévu que le regroupement prendra plus d'un jour.
4. Un mois au moins avant la publication prévue, les sociétés concernées présentent les modifications prévues des statuts ou du règlement de placement ainsi que le regroupement envisagé à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de regroupement. Le plan de regroupement contient des renseignements sur les motifs du regroupement, sur la politique de placement des compartiments participants et sur les éventuelles différences existant entre le fonds repreneur et le fonds repris, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunération, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les compartiments ou les sociétés, ainsi que la prise de position de la société d'audit compétente 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 les sociétés concernées publient l'exécution du regroupement, la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que le rapport d'échange dans les organes de publication des fonds participants.
7. La SICAV immobilière du compartiment repreneur mentionne le regroupement dans le prochain rapport annuel suivant et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant. Un rapport de clôture audité doit être établi pour le compartiment repris si le regroupement n'intervient pas à la date de la clôture ordinaire d'exercice.

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

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

1. La SICAV immobilière respectivement les compartiments sont constitués pour une durée indéterminée.
2. La SICAV immobilière ou les compartiments peuvent être dissouts par une décision des détenteurs des actions des entrepreneurs représentant au moins les deux tiers des actions des entrepreneurs émises. L'actionnaire entrepreneur respectera en tout temps les règles de conduite auxquelles il est soumis (art. 20 LPCC) et ne sollicitera la convocation d'une assemblée générale en vue d'une liquidation que si la liquidation est dans le meilleur intérêt des actionnaires investisseurs.
3. Le SICAV immobilière ou les compartiments peuvent être dissous par décision de l'autorité de surveillance, notamment si un compartiment ne dispose pas, une année au plus tard après l'expiration du délai de souscription (lancement) ou d'un délai plus long, accordé par l'autorité de surveillance sur demande du conseil d'administration de la SICAV immobilière, d'une fortune nette de 5 millions de francs suisses (ou contre-valeur) au moins.
4. Si les actionnaires entrepreneurs ont décidé la dissolution, la SICAV immobilière ou le compartiment peut être liquidé/e sans délai. Si l'autorité de surveillance a prononcé la dissolution de la SICAV immobilière ou d'un compartiment, ceux-ci doivent être liquidés sans délai dans le cadre des dispositions légales. Le versement du produit de la liquidation aux actionnaires est confié à la banque dépositaire. Si la liquidation s'étend sur une plus longue période, le produit de la liquidation peut être versé par tranches successives. La SICAV immobilière doit requérir l'autorisation de l'autorité de surveillance pour pouvoir procéder au remboursement final.
5. Après la décision de dissolution, la SICAV immobilière ou le compartiment ne peut plus émettre ni racheter d'actions.
6. Les actionnaires ont droit à une part proportionnelle du produit de la liquidation. Les actionnaires entrepreneurs sont colloqués en deuxième rang.
7. La SICAV immobilière informe sans délai l'autorité de surveillance de la dissolution et la publie dans son organe de publication.

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

#### **§ 26**

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

### **§ 27**

1. Le compartiment répond exclusivement de ses propres engagements.

## **XII. Droit applicable et for**

### **§ 28**

1. La SICAV immobilière est soumise au droit suisse, notamment à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006, à l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux du 22 novembre 2006 ainsi qu'à l'ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux du 27 août 2014 et au code suisse des obligations.

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

2. Pour l'interprétation du présent règlement de placement, la version en français fait foi.
3. Le présent règlement de placement a été approuvé le 23 septembre 2024 par le conseil d'administration, le 13 novembre 2024 par l'Assemblée générale et le 2 décembre 2024 par l'autorité de surveillance. Il entre en vigueur le 9 décembre 2024.

## **Annexe**

La présente annexe, le règlement de placement, les statuts et le dernier rapport annuel constituent le fondement de toutes les souscriptions des actions de la SICAV immobilière.

Seules sont valables les informations figurant dans l'annexe, le règlement de placement, ainsi que les statuts.

### **1. Informations concernant la SICAV immobilière**

#### **1.1 Aperçu**

##### **Siège social et adresse**

URBANIA Real Estate SICAV  
c/o Edmond de Rothschild (Suisse) SA, succursale de Fribourg

##### **Conseil d'administration**

Daniel Hug, Président, Blankhart & Cie, Zurich  
Germann Wiggl, Vice-président, administrateur de la Bank WIR, Basel  
Daniel de Vries Reilingh, Membre, Bureau Avocats & Notaires KGG, Neuchâtel  
Pierre Jacquot, Membre, Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA, Genève

##### **Direction de fonds**

CACEIS (Switzerland) SA  
Route de Signy 35  
1260 Nyon

##### **Gestionnaire**

Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA  
Rue du Rhône 30  
1204 Genève

##### **Banque dépositaire et service de paiement**

CACEIS Bank, Montrouge, succursale de Nyon / Suisse  
Route de Signy 35  
1260 Nyon

##### **Société d'audit**

KPMG SA  
Esplanade de Pont-Rouge 6  
1212 Grand-Lancy

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

CIFI, Centre d'Information et de Formation Immobilières SA (IAZI)  
Tramstrasse 10  
8050 Zurich  
Experts responsables: Mme Roxane Montagner et M. Raphaël Bourquin  
Wüest Partner AG  
Bleicherweg 5  
8001 Zurich  
Experts responsables: M. Vincent Clapasson et M. Michael Robel

## **1.2 Indications générales concernant la SICAV immobilière, les compartiments et les classes d'actions**

URBANIA Real Estate SICAV est un placement collectif de droit suisse établi sous la forme d'une société d'investissement à capital variable (SICAV) à gestion externe du type «fonds immobiliers» au sens des art. 36 et suivants en relation avec les art. 58 et suivants LPCC. La SICAV immobilière a été créée le 28 octobre 2022 et est inscrite sous le numéro CHE-356.539.169- auprès du Registre du commerce du canton de Fribourg. La SICAV immobilière se subdivise en différents compartiments, à savoir:

- URBANIA Real Estate SICAV – Swiss
- URBANIA Real Estate SICAV – Compartiment Entrepreneur

Comme spécifié dans les statuts, l'unique but de la SICAV immobilière est la gestion collective de capitaux. La SICAV immobilière dispose d'un capital et d'un nombre d'actions qui ne sont pas déterminés à l'avance. Son capital se compose des actions des entrepreneurs et des actions des investisseurs. La SICAV immobilière ne répond de ses engagements que sur la fortune sociale. Chaque compartiment n'est responsable que de ses engagements.

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

Il existe actuellement les classes d'actions suivantes:

D: Classe d'actions à distribution, ouverte à tous les investisseurs qualifiés.

T: Classe d'actions à thésaurisation, ouverte à tous les investisseurs qualifiés.

Les classes d'actions se différencient au niveau de l'utilisation du bénéfice net (distribution vs thésaurisation).

Les classes d'actions ne représentent pas une fortune segmentée. Il ne peut ainsi pas être exclu qu'une classe d'actions réponde des engagements d'une autre classe d'actions, même si les coûts ne sont en principe imputés qu'à la classe d'actions profitant d'une prestation définie.

Les actionnaires peuvent demander à tout moment l'échange de leurs actions en actions d'une autre classe d'actions au sein du même compartiment, à condition que toutes les conditions applicables à la classe d'actions respective soient remplies.

La SICAV est habilitée à exiger des actionnaires qui ne remplissent plus les conditions de détention d'une classe d'actions, la restitution de leurs actions dans les 30 jours civils, de les transférer à une personne qui satisfait aux conditions de détention de la classe d'actions concernée ou de les échanger contre des actions d'une autre classe dont ils remplissent les conditions. Si l'actionnaire ne donne pas suite à cette requête, la SICAV peut procéder à un échange forcé dans une autre classe d'actions du compartiment concerné ou, si cela n'est pas possible, à un rachat forcé des actions en question.

Il est renvoyé aux statuts et au règlement de placement concernant d'autres informations notamment sur la structure de la société, ses compartiments, ses actions ou classes d'actions ainsi que sur les tâches des organes.

La SICAV immobilière ou un de ses compartiments est mis en liquidation ou dissout par une décision des actionnaires entrepreneurs devant regrouper les deux tiers au moins des actions entrepreneurs émises.

## **1.3 Objectifs de placement et politique d'investissement du compartiment**

### **Objectif de placement**

La prise de conscience politique et citoyenne ainsi que les enjeux de durabilité ont des impacts forts sur les règles d'urbanisme. Ainsi, la future croissance des zones urbaines se fera à l'avenir quasiment exclusivement sur des zones déjà bâties urbaines et péri-urbaines et non pas par déclassement de zones agricoles. Dans ce contexte, souhaitant prendre une position stratégique sur cette thématique de régénération urbaine, l'objectif du compartiment URBANIA Real Estate SICAV - Swiss consiste, par

anticipation, à investir, principalement, dans des bâtiments existants et d'exploiter dans un horizon de 5 à 10 ans le potentiel urbanistique des parcelles et des quartiers dans lesquels ils se trouvent.

En parallèle de la gestion courante des immeubles du portefeuille, les projets de développement seront menés en collaboration avec les autorités, les parties prenantes et des mandataires techniques. Durant la phase initiale, le compartiment visera à distribuer 80 à 90% du revenu net généré par les états locatifs initiaux. La capacité distributive sera minorée durant les phases de construction pendant lesquelles les locataires initiaux ne sont plus en place.

À la conclusion des projets, le compartiment vise à atteindre des rendements sur prix de revient 50 à 100 bps supérieurs à ceux constatés sur le marché et reflétés dans les évaluations indépendantes. Sur le plus long terme, les investisseurs continueront de bénéficier du revenu locatif généré par ces opérations qui répondront alors aux derniers standards de durabilité.

Sur une durée de 10 ans, le compartiment vise à offrir aux investisseurs:

- Une appréciation de la valeur nette d'inventaire cristallisée par l'obtention d'autorisations administratives permettant la densification et le changement d'affectation, permettant de générer de nouvelles sources de revenus à moyen – long terme;;
- Une distribution pérenne, stabilisée pendant la phase initiale et en croissance à l'issue de la finalisation des premiers projets.

### **Politique de placement**

Afin de poursuivre l'objectif de placement indiqué ci-dessus, la SICAV immobilière investit la fortune du compartiment URBANIA Real Estate SICAV - Swiss principalement dans des valeurs immobilières de tous types en Suisse générant un rendement locatif initial et démontrant un fort potentiel de densification, extension, surélévation ou changement d'affectation sur le moyen et long terme (5 à 10 ans).

Pour plus de détails, il est renvoyé au § 8 du règlement de placement.

### **1.4 Profil de l'actionnaire classique**

Les compartiments de la SICAV conviennent aux investisseurs qui disposent d'un horizon de placement à moyen ou long terme. Les investisseurs doivent présenter une propension au risque et une capacité de risque en adéquation avec un investissement immobilier.

### **1.5 Risques essentiels et gestion du risque de liquidité**

Les risques essentiels des compartiments sont les suivants: dépendance vis-à-vis de l'évolution conjoncturelle, changements dans l'offre et la demande sur le marché immobilier suisse, liquidité restreinte du marché immobilier suisse, en particulier pour les gros projets immobiliers, variation des taux du marché des capitaux et des taux hypothécaires, évaluation subjective des immeubles, risques inhérents à la construction de bâtiments, risques environnementaux (sites contaminés, entre autres), évolution incertaine de la concurrence sur le marché immobilier, modifications de lois ou de prescriptions, possibles conflits d'intérêts. À noter en outre qu'une hausse du cours des actions ne préfigure pas une évolution similaire à l'avenir.

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

La SICAV immobilière a identifié en particulier les risques de liquidité, d'une part au niveau des placements individuels au regard de leur capacité à être réalisés, et d'autre part au niveau de la SICAV immobilière respectivement, le compartiment en lien avec la prise en compte de demandes de rachat. À cet effet, des processus ont été définis et mis en œuvre dans les différentes phases de la vie de la SICAV, qui permettent en particulier l'identification, la surveillance et les comptes rendus relatifs à ces risques. Ces mesures comprennent notamment des mécanismes de protection au passif (fréquence de rachat, préavis, etc.), des approches multicritères d'évaluation de la liquidité et des seuils d'alerte.

## 1.6 Utilisation des instruments financiers dérivés

La SICAV immobilière peut effectuer des opérations sur dérivés pour assurer la couverture des risques de taux d'intérêt et de change exclusivement. Ainsi, les instruments financiers dérivés ont uniquement un but de couverture des risques et ne sont pas d'importance déterminante dans le cadre de la stratégie de placement. La SICAV immobilière ne s'attend pas à ce que d'éventuelles opérations sur des instruments financiers dérivés aient une influence sur le profil de risque de compartiment.

Les détails concernant l'utilisation des instruments financiers dérivés sont indiqués au § 12 du règlement de placement.

Les instruments financiers dérivés sont sujets au risque de contrepartie, outre le risque de marché; en d'autres termes, il y a risque que la partie contractante n'honore pas ses engagements et occasionne ainsi un dommage financier.

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

### Stratégie en matière de sûretés

Les opérations de gré à gré (OTC) sont autorisées. Pour ces opérations, l'échange de sûretés n'est pas prévu.

## 1.6 Délégation principale à la direction de fonds

La SICAV immobilière est une SICAV à gestion externe. L'administration, la gestion et la distribution de la SICAV est déléguée à CACEIS (Switzerland) SA, Nyon en tant que direction de fonds.

Le conseil d'administration de CACEIS (Switzerland) SA se compose actuellement des membres suivant:

Joseph Saliba, Président;  
Yvar Mentha, Vice-Président;  
Marc-André Poirier, Membre;  
Jacques Bourachot, Membre;  
Jean-Pierre Valentini, Membre (sans pouvoir de signature);  
Fernando Valenzuela, Membre.

La direction de CACEIS (Switzerland) SA se compose actuellement des membres suivants:

Oscar García Aguilera, Directeur général;  
Claude Marchal, Sous-directeur;  
Lionel Bauer, Sous-directeur.

La Direction de fonds gère au 31 janvier 2024, 48 compartiments de placements collectifs de capitaux au total, dont la somme des avoirs gérés s'élevait à CHF 6,3 milliards.

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 société 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 réglées dans un contrat conclu entre la SICAV immobilière et la direction de fonds. Cette dernière est notamment habilitée à confier à son tour certaines de ses tâches à des tiers.

### **1.7 Délégation des décisions de placement**

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

La direction de fonds a délégué à son tour les décisions de placement à Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA, Genève. Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA est une société de gestion de fortune autorisée par la FINMA en tant que gestionnaire de fortune collective et soumise à ce titre à la surveillance de la FINMA.

Les modalités précises d'exécution du mandat sont réglées dans un contrat conclu entre la SICAV immobilière et le gestionnaire de fortune.

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

La gestion technique (notamment planification, construction et rénovation) et administrative (notamment déclarations, contrôle du respect de la réglementation) des immeubles ainsi que la coordination des régies a été confiée à Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA, rue du Rhône 30, 1204 Genève.

Par ailleurs, la gestion locative (notamment appels et quittancement des loyers et charges, recouvrement des loyers et charges), technique (notamment entretien et travaux) et administrative (notamment gestion des baux, comptabilité et assurances) des immeubles a été confiée à des gérances immobilières.

La liste des gérances immobilières mandatées figure dans le rapport annuel de la SICAV immobilière. Les modalités d'exécution des mandats sont fixées dans des contrats séparés.

### **1.9 Prescriptions fiscales**

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

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

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

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

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

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

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

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

La SICAV immobilière a le statut fiscal suivant:

*Échange international automatique de renseignements en matière fiscale (échange automatique de renseignements).*

Cette SICAV immobilière est qualifiée d'Entité Non Financière Passive (« ENF Passive»), aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la norme commune en matière de déclaration et de diligence raisonnable (NCD) de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) pour les renseignements relatifs aux comptes financiers.

### FATCA

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

## 2. Informations concernant la banque dépositaire

La SICAV immobilière a désigné comme banque dépositaire CACEIS Bank, Montrouge, succursale de Nyon / Suisse (« CACEIS Bank »).

CACEIS Bank dispose d'une autorisation de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (ci-après « FINMA ») de succursale suisse de banque étrangère au sens de l'Ordonnance de la FINMA sur les banques étrangères et de banque dépositaire au sens de la loi sur les placements collectifs avec siège social à Nyon, Suisse. Elle est une succursale de CACEIS Bank, assujettie au droit français.

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

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

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

### 3. Autres informations

#### 3.1 Remarques utiles

Classe D:

Numéro de valeur 120844380

ISIN CH1208443809

Classe T:

Numéro de valeur 120844381

ISIN CH1208443817

Exercice comptable du 1er janvier au 31 décembre; premier exercice comptable clôturant au 31 décembre 2023

Unité de compte CHF

Actions Actions investisseurs: actions au porteur  
Actions entrepreneurs: actions nominatives  
Les actions ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées.  
L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat.

Affectation des résultats Pour les classes à distribution: distribution annuelle des produits dans les quatre mois qui suivent la clôture de l'exercice comptable. Pour les classes à théaurisation: réinvestissement annuel dans le compartiment dans les quatre mois après la clôture de l'exercice comptable. Les détails sont indiqués dans le règlement de placement.

Cotation / négoce Négoce 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 hors bourse de ses actions. La SICAV immobilière a confié cette tâche à Swiss Finance & Property AG sans toutefois lui accorder une exclusivité. La SICAV immobilière est libre de conclure d'autres conventions avec d'autres banques ou maisons de titres. Les modalités relatives à cette activité sont réglées dans une convention spécifique entre la SICAV immobilière et Swiss Finance & Property AG dans le respect des dispositions légales applicables.

#### 3.2 Conditions d'émission et de rachat des actions

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). Dans le cas où l'actionnaire souhaite le remboursement anticipé de ses actions, il doit le demander par écrit dans le cadre de la demande de rachat. Le remboursement – ordinaire ou anticipé – des actions intervient dans un délai maximum de trois mois après la clôture de l'exercice comptable.

#### 3.3 Rémunérations et frais accessoires

*Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'actionnaire:*

Commission d'émission en faveur de la SICAV immobilière, de la banque depositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger: au maximum 3%.

Commission de rachat en faveur de la SICAV immobilière, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger: au maximum 5%.

Le taux maximum des frais accessoires s'élève à 5%.

Les détails sont contenus au § 18 du règlement de placement et les taux appliqués figurent dans le rapport annuel.

*Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du compartiment:*

Commission de gestion de la SICAV immobilière: au maximum 1%. La commission est affectée à la direction de la SICAV immobilière, la gestion de fortune et l'activité de distribution du compartiment.

Commission de banque dépositaire: au maximum 0.04%.

Les taux effectivement appliqués figurent dans le rapport annuel.

Les détails concernant les commissions susmentionnées ainsi que les autres commissions et les frais accessoires à la charge du compartiment sont indiqués au § 19 du règlement de placement.

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

La SICAV immobilière, le gestionnaire de fortune collective ainsi que leurs mandataires peuvent verser des rétrocessions afin de rémunérer l'activité de distribution d'actions du compartiment en Suisse ou à partir de la Suisse. Des rétrocessions peuvent être payées sur la commission de gestion de la direction de fonds.

Cette indemnité permet notamment de rémunérer les prestations suivantes:

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

Les rétrocessions ne sont pas considérées comme des rabais, même si elles sont finalement 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 peuvent accorder des rabais directement aux actionnaires, sur demande, dans le cadre de l'activité de distribution en Suisse ou à partir de la Suisse. Les rabais servent à réduire les commissions ou coûts incombant aux actionnaires concernés. Les rabais sont autorisés sous réserve des points suivants :

- Ils sont payés à partir des commissions de la SICAV immobilière et ne sont donc pas imputés en sus à la fortune totale;
- Ils sont accordés sur la base de critères objectifs;

## URBANIA Real Estate SICAV

- Ils sont accordés aux mêmes conditions temporelles et dans la même mesure à tous les actionnaires remplissant les critères objectifs et demandant des rabais.

Les critères objectifs d'octroi des rabais par la SICAV immobilière, le gestionnaire de fortune collective et leurs mandataires sont les suivants:

- Le volume souscrit par l'actionnaire ou le volume total détenu par lui dans le placement collectif de capitaux, ou le cas échéant dans la gamme de produits du promoteur;
- Le montant des frais générés par l'actionnaire;
- Le comportement financier de l'investisseur (p. ex. participation à l'émission de nouvelles actions, durée de placement prévue ou durée de placements antérieurs);
- La disposition de l'actionnaire à apporter son soutien dans la phase de lancement d'un placement collectif de capitaux;
- les éventuelles relations d'affaire, existantes ou envisagées, avec d'autres entités du groupe Edmond de Rothschild.

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

### 3.5 Publications de la SICAV

D'autres informations sur la SICAV immobilière figurent dans le dernier rapport annuel. Les informations les plus récentes peuvent être consultées sur le site internet de CACEIS (Switzerland) SA ou [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch).

En cas de modification du règlement de placement ou des statuts, de changement de direction de fonds ou de banque dépositaire ainsi qu'en cas de liquidation de la SICAV immobilière ou d'un compartiment, une publication est faite par la SICAV immobilière dans la Feuille officielle du commerce FOSC.

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

Le présent document ou tout autre document relatif à la SICAV immobilière ne s'adresse pas aux personnes soumises à une législation leur interdisant l'accès du fait de leur nationalité, de leur statut ou de leur domicile. La SICAV immobilière n'a pas déposé et ne déposera pas aux États-Unis, auprès de la *Securities and Exchange Commission*, une demande d'autorisation d'offre ou de vente au public de ses actions aux termes du "*Securities Act of 1933*". La SICAV immobilière n'est pas et ne sera pas enregistrée aux termes du "*Investment Company Act of 1940*" tel que modifié. Le présent règlement de placement ne peut pas être distribué et les actions de la SICAV immobilière ne peuvent pas être offertes, vendues ou livrées (i) aux États-Unis d'Amérique ou dans l'un quelconque de ses territoires ou l'une quelconque de ses possessions ou régions soumises à sa juridiction, (ii) ou à des *US Persons* tels que définis dans le *Securities Act of 1933*.

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

## Statuts

### I. Raison sociale, siège, but et durée

#### Art. 1 Raison sociale, siège, durée

Sous la raison sociale

#### URBANIA Real Estate SICAV

il a été créé une société sous forme de société d'investissement à capital variable (SICAV) à gestion externe au sens de l'art. 36 en relation avec l'art. 58 et suivants de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC), dont le siège est à Fribourg (la « SICAV immobilière »).

La SICAV immobilière est constituée pour une durée indéterminée.

#### Art. 2 But

<sup>1</sup> Le but unique de la SICAV immobilière est la gestion de sa fortune ou de ses compartiments sous forme de placement collectif de capital 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 politique de placement est définie dans le règlement de placement.

<sup>2</sup> La SICAV immobilière peut également acquérir la fortune mobilière et immobilière indispensable à l'exercice direct de ses activités.

<sup>3</sup> 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

#### Art. 3 Capital et compartiments

<sup>1</sup> Le capital de la SICAV immobilière est composé d'actions des entrepreneurs et d'actions des investisseurs.

<sup>2</sup> Le capital et le nombre d'actions ne sont pas déterminés d'avance.

<sup>3</sup> Les actions sont dépourvues de valeur nominale et sont intégralement libérées en espèces.

<sup>4</sup> La SICAV immobilière comporte un compartiment pour les actions des entrepreneurs (ci-après « compartiment entrepreneurs ») et un ou plusieurs compartiments pour les actions des investisseurs (ci-après « compartiment investisseurs »).

<sup>5</sup> Le capital de chaque compartiment correspond à tout moment à la valeur nette d'inventaire du compartiment définie à l'art. 7.

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

<sup>1</sup> L'apport minimal prescrit par la loi au moment de la fondation s'élève à CHF 250'000. L'apport minimal doit être maintenu en permanence par les actionnaires entrepreneurs. Au moment de la fondation de la SICAV immobilière, l'apport s'élève à CHF 300'000.

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

## **Art. 5 Classes d'actions**

<sup>1</sup> 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 différer selon leur structure des coûts, couverture du risque de change, cercle des actionnaires, monnaie de référence, distribution ou thésaurisation des revenus et d'apport minimal. La SICAV immobilière publie la création, la suppression ou le regroupement de classes d'actions dans les organes de publication.

<sup>2</sup> Les classes d'actions relevant d'un même compartiment se rapportent toutes aux mêmes valeurs patrimoniales et aux mêmes 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 l'annexe du règlement de placement que toutes les classes d'un même compartiment supportent le risque d'engagements spécifiques d'une classe de ce compartiment lorsque ces engagements ne peuvent pas être satisfaits pour la quote-part au compartiment revenant à cette classe.

<sup>3</sup> Le regroupement de classes d'actions d'un compartiment requiert l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires du compartiment concerné.

## **Art. 6 Actions**

<sup>1</sup> Les actions des entrepreneurs sont nominatives. Les actions des investisseurs sont au porteur.

<sup>2</sup> 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.

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

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

<sup>5</sup> Les actionnaires ne peuvent pas exiger la titrisation de leurs actions sous forme de papiers-valeurs. Les actions ne sont en principe pas émises sous forme de titres, mais elles sont comptabilisées. Elles peuvent être émises sous forme de titres intermédiés conformément à la loi fédérale du 3 octobre 2008 sur les titres intermédiés (LTI). Le conseil d'administration peut toutefois décider de titriser les actions d'investisseur sous forme de certificat global [au porteur/nominatif] 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.

## **Art. 7 Valeur du patrimoine, valeur nette d'inventaire**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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, qui doivent être évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, dont sont déduits les amortissements nécessaires à l'exploitation.

<sup>3</sup> Chaque compartiment a une valeur nette d'inventaire propre par action, respectivement pour chaque classe d'actions, pour autant qu'il existe plusieurs classes d'actions.

<sup>4</sup> La valeur nette d'inventaire d'une action résulte de la valeur vénale du compartiment correspondant, 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 droit 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 correspondante, ainsi que les impôts susceptibles d'être perçus en cas de liquidation éventuelle du compartiment, attribués à la classe d'actions correspondante (impôt immobilier et le cas échéant droit de mutation), divisée par le nombre d'actions en circulation de la classe en question. La valeur nette d'inventaire est calculée dans l'unité de compte du compartiment ou, si cette dernière diffère, dans la monnaie de référence de la classe d'actions correspondante.

<sup>5</sup> L'annexe contient des indications supplémentaires sur l'évaluation et le calcul de la valeur nette d'inventaire de chaque compartiment.

## **Art. 8 Émission, rachat et échange d'actions**

<sup>1</sup> La SICAV immobilière peut en tout temps émettre 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 moyennant un préavis de 12 mois. Demeurent réservées les rémunérations prévues dans le règlement de placement, ainsi que d'éventuels impôts, taxes ou frais en relation avec l'émission ou le rachat.

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

<sup>3</sup> Une modification des statuts ou une décision de l'assemblée générale n'est pas nécessaire pour l'émission, le rachat ou l'échange des actions. Les dispositions de l'al. 7 ci-après s'appliquent à titre complémentaire.

<sup>4</sup> L'émission et 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.

<sup>5</sup> Le règlement de placement ou l'annexe 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.

<sup>6</sup> 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 des devises différentes, ainsi que les différences dues aux fluctuations des taux de change 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.

<sup>7</sup> La SICAV immobilière peut, provisoirement et exceptionnellement, suspendre le rachat des parts:

- 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'un nombre élevé d'actions d'un compartiment correspondant sont dénoncées et qu'en conséquence les intérêts des autres actionnaires peuvent être affectés de manière considérable.

La SICAV immobilière communique immédiatement sa décision de suspension à l'organe de révision, à l'autorité de surveillance, ainsi qu'aux investisseurs de manière appropriée. La SICAV immobilière ne peut

pas émettre de nouvelles actions d'un compartiment aussi longtemps que leur rachat est suspendu selon la let. a à c ci-dessus.

#### **Art. 9 Rémunération ou frais**

Le règlement de placement décrit les rémunérations ou frais 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.

#### **Art. 10 Transfert des actions**

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

<sup>2</sup> Les actions nominatives des entrepreneurs peuvent être transférées par cession ainsi qu'avec l'approbation du conseil d'administration 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.

<sup>3</sup> 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 la SICAV immobilière, du gestionnaire de fortune collective ou d'une des sociétés affiliées au gestionnaire de fortune collective;
- Lorsque l'acquéreur n'appartient pas ou n'a aucun lien avec le gestionnaire de fortune collective;
- Lorsque l'acquéreur n'est pas une personne ou entité exemptée du régime d'autorisation selon la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE).

<sup>4</sup> 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 investisseurs. L'annexe règle les détails.

#### **Art. 11 Registre des actions**

<sup>1</sup> 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, leur nationalité (pour les personnes morales: siège de la société), ainsi que le nombre, la classe et la catégorie des actions. Tout changement de nom ou d'adresse doit être communiqué à la SICAV immobilière.

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

<sup>3</sup> 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 rejette 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.

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

<sup>5</sup> 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 pour autant qu'on puisse s'attendre à ce qu'il n'en résulte 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 considérée.

#### **Art. 12 Cercle des actionnaires**

<sup>1</sup> Le cercle des actionnaire est limité aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC. Demeurent réservées les dispositions des présents statuts.

<sup>2</sup> La SICAV immobilière peut restreindre ou interdire l'acquisition, la détention et le transfert d'actions pour les compartiments ou les classes d'actions comme indiqué ci-dessous.

- 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 ne sont pas enregistrées sous le régime du *US Securities Act of 1933* (« *Securities Act* ») ou selon le droit applicable de tout autre État des États-Unis. Par voie de conséquence, les actions de la SICAV ne doivent pas être, directement ou indirectement, offertes ou souscrites (i) aux États-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 États-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 l'annexe le cas échéant.

<sup>3</sup> S'il apparaît à un moment donné 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.

<sup>4</sup> S'il apparaît à un moment donné qu'un actionnaire d'un compartiment n'est pas qualifié pour participer à celui-ci, le conseil d'administration doit racheter par voie de rachat forcé les actions en question selon l'art. 13.

#### **Art. 13 Rachat forcé**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 les concernant;
- c) lorsque les intérêts économiques de l'ensemble des actionnaires sont affectés ou pourraient l'être.

<sup>3</sup> Le prix de rachat forcé est déterminé selon l'art. 7 al. 3.

#### **Art. 14 Actionnaires entrepreneurs**

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

#### **Art. 15 Droit à l'information des actionnaires**

<sup>1</sup> Les actionnaires peuvent exiger de la SICAV immobilière les informations nécessaires sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire de leur compartiment.

<sup>2</sup> La SICAV immobilière renseigne en tout temps chaque actionnaire faisant valoir un intérêt légitime à des informations détaillées sur les diverses opérations effectuées durant les exercices écoulés, tel que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier.

#### **Art. 16 Relation avec la loi sur l'infrastructure des marchés financiers**

Les dispositions de la loi sur l'infrastructure des marchés financiers (LIMF) du 19 juin 2015 concernant les offres publiques d'achat 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**

#### **Art. 17 Organes**

Les organes de la SICAV immobilière sont :

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

#### **A Assemblée générale**

#### **Art. 18 Compétences**

<sup>1</sup> L'assemblée générale des actionnaires est l'organe suprême de la société. 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) 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) Décider de la restructuration de la SICAV ou de ses compartiments au sens de l'art. 95 al. 1 LPCC.

<sup>2</sup> 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 les assemblées générales sont applicables par analogie.

### **Art. 19 Convocation**

<sup>1</sup> L'assemblée générale est convoquée par le conseil d'administration.

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

<sup>3</sup> Les assemblées générales extraordinaires sont convoquées selon les besoins, sur décision d'une assemblée générale ou du conseil d'administration, ou sur demande écrite d'actionnaires représentant au moins 10 pour cent des voix de la SICAV immobilière ou, si seuls des compartiments individuels sont concernés, 10 pour cent des voix du compartiment concerné.

<sup>4</sup> 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;

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

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

<sup>1</sup> 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 portés à l'ordre du jour, iii) des 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.

<sup>2</sup> Les actionnaires qui disposent d'au moins 10 pour cent 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Au moins 20 jours avant l'assemblée générale ordinaire, le rapport de gestion et les rapports de révision sont rendus accessibles aux actionnaires.

<sup>6</sup> Si le rapport de gestion dans la forme approuvée par l'assemblée générale et les rapports de révision ne sont pas accessibles électroniquement, tout actionnaire peut, pendant une année à compter de l'assemblée générale, demander que ces documents lui soient envoyés en temps utile.

#### **Art. 21 Présidence, bureau, procès-verbal**

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

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

<sup>3</sup> Le procès-verbal doit être signé par le président et par le rédacteur du procès-verbal.

<sup>4</sup> 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 de l'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 renseignements 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 lors du déroulement de l'assemblée générale.

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

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

#### **Art. 22 Droit de participation**

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Le président de l'assemblée générale décide de l'admissibilité d'une représentation.

#### **Art. 23 Droits de vote**

<sup>1</sup> Chaque action donne droit à une voix.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Les actionnaires entrepreneurs ont le droit de vote pour la SICAV immobilière dans son ensemble ainsi que dans le cadre des compétences qui leur sont attribuées par la loi ou les statuts.

<sup>4</sup> 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.

#### **Art. 24 Prise de décision, élections, lieu de réunion, recours aux médias électroniques**

<sup>1</sup> 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 de voix prépondérante.

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

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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. Pour les compartiments non-cotés, le conseil d'administration peut renoncer à cette désignation d'un représentant indépendant si tous les actionnaires y consentent.

<sup>6</sup> Le conseil d'administration règle le recours aux médias électroniques. En cas de recours aux médias électroniques, le conseil d'administration s'assure que l'identité des participants est établie, les interventions à l'assemblée générale sont retransmises en direct, tout participant peut faire des propositions et prendre part aux débats et le résultat du vote ne peut pas être falsifié. Si l'assemblée générale ne se déroule pas conformément aux prescriptions en raison de problèmes techniques, elle doit être convoquée à nouveau. Les décisions que l'assemblée générale a prises avant que les problèmes techniques ne surviennent restent valables.

#### **Art. 25 Dissolution de la SICAV immobilière ou d'un compartiment, assemblée des actionnaires entrepreneurs, décisions circulaires**

<sup>1</sup> Une décision des actionnaires entrepreneurs représentant au moins les deux tiers des actions d'entrepreneurs émises est nécessaire pour dissoudre la SICAV immobilière ou un compartiment investisseurs. L'actionnaire entrepreneur respectera en tout temps les règles de conduite auxquelles il est soumis (art. 20 LPCC) et ne sollicitera la convocation d'une assemblée générale en vue d'une liquidation que si la liquidation est dans le meilleur intérêt des actionnaires investisseurs. La décision de dissolution du compartiment entrepreneurs ne peut être prise que dans le cadre de la décision de dissoudre la SICAV immobilière.

<sup>2</sup> Concernant l'assemblée des actionnaires entrepreneurs, 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.

<sup>3</sup> À la place de décisions aux assemblées générales, des votes peuvent être effectués par voie de circulaire, pour autant qu'aucun actionnaire entrepreneur n'exige que la décision soit prise en assemblée générale.

## **B Conseil d'administration**

### **Art. 26 Haute direction, compétences**

<sup>1</sup> 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 se charge 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.

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

<sup>3</sup> 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 gestion et de la représentation et de réglementer le droit de signature;
- e) exercer la haute surveillance sur les personnes chargées de la gestion pour s'assurer notamment qu'elles observent la loi, les statuts, les règlements 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) 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;
- i) approuver les publications de la SICAV, notamment les rapports annuels et semestriels, le cas échéant, ainsi qu'un éventuel prospectus;
- j) désigner et changer la banque dépositaire;
- k) ratifier toute décision importante concernant la gestion ; est notamment considérée comme une décision importante, toute opération susceptible d'avoir un impact significatif sur la valeur nette d'inventaire, l'endettement ou la liquidité du portefeuille et/ou le cours en bourse de la SICAV ainsi que plus généralement tout investissement ou désinvestissement supérieur à CHF 20'000'000.-;
- l) décider des principes relatifs à l'évaluation des placements;
- m) décider la délégation de l'administration de la SICAV immobilière à une direction de fonds respectivement la délégation des décisions en matière de placement à une direction de fonds ou à un gestionnaire de placements collectifs soumis à une surveillance reconnue, ainsi que la délégation d'autres tâches partielles à une direction de fonds ou à des tiers qualifiés;
- n) instruire, surveiller et contrôler les mandataires;
- o) nommer des experts chargés des estimations d'entente avec la direction de fonds;
- p) garantir la création, l'implémentation et le maintien d'un système de contrôle interne (SCI) efficace;
- q) déterminer la stratégie et la politique d'affaires;

- 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 immobilière;
- u) exercer les droits de contrôle sur la direction de fonds et, le cas échéant, le gestionnaire de placements collectifs;
- v) décider des principes relatifs à l'évaluation des placements; et
- w) décider la création de nouveaux compartiments investisseurs et de nouvelles classes d'actions.

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

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

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

**Art. 27 Élection, durée du mandat**

<sup>1</sup> Le conseil d'administration est composé de trois membres au moins, et de sept au maximum.

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

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Les membres du conseil d'administration sont rééligibles en tout temps.

<sup>5</sup> Le conseil d'administration se constitue par cooptation. Il désigne son président, le vice-président et le secrétaire, ce dernier ne devant pas nécessairement être membre du conseil d'administration.

**Art. 28 Délégation, comité, administration**

Le conseil d'administration doit déléguer l'administration à une direction de fonds, sous réserve des tâches intransmissibles selon l'art. 26, al. 3. Le conseil d'administration peut d'autre part, pour autant qu'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 adéquate.

**Art. 29 Convocation**

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

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

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

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

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Le conseil d'administration fixe le montant de l'indemnisation de ses membres.

<sup>5</sup> Le conseil d'administration peut prendre ses décisions (i) dans le cadre d'une séance avec un 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 par analogie avec les art. 701c à 701e CO, (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.

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

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

**Art. 31 Utilisation du résultat**

<sup>1</sup> Pour les classes d'actions à distribution, le bénéfice net du compartiment est distribué annuellement, par classe d'actions, au plus tard dans les quatre mois après la clôture de l'exercice, et en francs suisses. D'éventuelles distributions sur le compartiment entrepreneurs et leur ampleur sont décidées annuellement. Les fonds propres nécessaires demeurent réservés.

Par ailleurs, la SICAV immobilière peut effectuer des distributions intermédiaires à partir du produit des placements.

<sup>2</sup> Pour les classes d'actions à thésaurisation, le bénéfice net du compartiment est ajouté annuellement, par classe d'actions, à celles-ci pour réinvestissement, au plus tard dans les quatre mois après la clôture de l'exercice. Demeurent réservés les éventuels impôts et taxes liés au réinvestissement.

<sup>3</sup> 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.

### **C      Organe de révision**

#### **Art. 32 Nomination, compétences**

<sup>1</sup> L'assemblée générale nomme une société d'audit comme organe de révision, celle-ci devant remplir les conditions en matière de qualification et d'indépendance, conformément au code des obligations et à 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.

<sup>2</sup> 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**

#### **Art. 33 Exercice**

L'exercice comptable est défini dans le règlement de placement.

#### **Art. 34 Unité de compte et rapport annuel**

<sup>1</sup> L'unité de compte est le franc suisse. Les monnaies de référence des diverses classes d'actions, si existantes, sont définies par le conseil d'administration et sont mentionnées dans l'annexe.

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

### **V      Publications**

#### **Art. 35 Publications**

<sup>1</sup> 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 l'annexe ou dans le règlement de placement et/ou sur la ou les plates-formes électroniques ouvertes au public, reconnues par l'autorité de surveillance.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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 l'annexe.

<sup>4</sup> Les statuts, le règlement de placement, l'annexe ainsi que les rapports annuels et semestriels respectifs peuvent être obtenus gratuitement auprès de la SICAV immobilière, de la direction de fonds et de tous les distributeurs.

## **VI Responsabilité**

### **Art. 36 Responsabilité**

<sup>1</sup> Chaque compartiment n'est responsable que de ses engagements.

<sup>2</sup> Le compartiment entrepreneur répond de tous les engagements de la SICAV ainsi que, subsidiairement, des engagements de tous les compartiments.

## **VII Liquidation et restructurations**

### **Art. 37 Liquidation**

<sup>1</sup> En cas de dissolution de la SICAV immobilière, le conseil d'administration se charge de sa liquidation, à moins que l'assemblée des actionnaires entrepreneurs n'en dispose autrement. Une décision divergente de l'autorité de surveillance demeure réservée.

<sup>2</sup> Les liquidateurs ont le pouvoir illimité de liquider l'ensemble de la fortune sociale.

<sup>3</sup> Les actionnaires investisseurs ont droit à une part proportionnelle du produit de la liquidation. Les actionnaires entrepreneurs sont colloqués en deuxième rang.

### **Art. 38 Restructurations**

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

## **VIII Différends**

### **Art. 39 Différends**

<sup>1</sup> Tous les différends relatifs aux affaires de la société 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.

<sup>2</sup> Pour l'interprétation des statuts, la version en français fait foi.

## **IX Entrée en vigueur**

### **Art. 40 Entrée en vigueur**

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

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

Ainsi adoptés à Fribourg le 9 décembre 2024.