

BCF SICAV

Règlement de placement

Définitions

Définitions :

Compartiment investisseurs = ci-après « compartiment »

Compartiment entrepreneurs = ci-après « compartiment entrepreneurs »

Fonds immobilier (fonds individuel) sous la forme d'une société d'investissement à capital variable (SICAV) = « SICAV immobilière »

Action d'investisseur = ci-après « action »

Actionnaire investisseur = ci-après « actionnaire »

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

I. Bases

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

1. Il a été créé sous la raison sociale BCF SICAV une société sous la forme d'une « société d'investissement à capital variable » (SICAV) à gestion externe de la catégorie « fonds immobilier » (la « SICAV immobilière») au sens des art. 36 et suivants en relation avec les art. 58 et suivants de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (la « LPCC »), qui se subdivise en compartiments suivants :
 - BCF SICAV – Suisse
 - BCF SICAV – Compartiment Entrepreneur
2. Le siège de la SICAV est à Fribourg.
3. La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise, Place St-François 14, 1003 Lausanne.
4. La SICAV immobilière délègue l'administration, y compris l'activité de distribution et la gestion du portefeuille ainsi que d'autres tâches supplémentaires à la direction de fonds Solutions & Funds SA, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges.
5. La direction de fonds délègue les décisions en matière de placement de la SICAV immobilière à Banque Cantonale de Fribourg, Boulevard de Pérolles 1, 1700 Fribourg.

6. Sur demande de la SICAV immobilière et de la banque dépositaire et conformément à l'art. 10 al. 5 LPCC, la FINMA a soustrait les compartiments aux dispositions suivantes :
- l'obligation d'établir un rapport semestriel;
 - l'obligation d'émettre les actions contre espèces et d'offrir les nouvelles actions en priorité aux actionnaires existants de la SICAV immobilière dans le cadre d'une augmentation de capital libérée par un/des apport/s en nature (cf § 17.9);
 - l'obligation de prévoir un organe de publication pour la publication de la valeur nette d'inventaire (cf. § 23).

Enfin, en application des articles 62 LPCC et 87 al. 1, 2 et 5 OPCC, l'autorité de surveillance a accepté, à la demande de la SICAV immobilière, que les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas jusqu'au 31 mars 2025, soit durant un an :

- l'obligation d'avoir 10 immeubles ;
- l'obligation de ne pas avoir un immeuble qui excède 25% de la fortune du fonds.

La FINMA a également soustrait la SICAV immobilière à l'obligation de publier un prospectus au sens de l'art. 50 de la loi fédérale sur les services financiers du 15 juin 2018 LSFIn.

Ces dérogations sont également mentionnées ci-dessous dans les § 7 et 15 al. 2 et 3.

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 loi sur les placements collectifs de capitaux et du droit de la société anonyme.

§ 3 Tâches et compétences de la SICAV

1. La SICAV immobilière peut déléguer des décisions en matière de placement ainsi que des tâches partielles à des tiers pour autant que cela soit dans l'intérêt d'une gestion appropriée. Elle mandate uniquement des personnes qui disposent des capacités, des compétences 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 la fortune à la même direction de fonds ou 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 articles 36 suivants LPCC, conformément aux dispositions du § 24, les transformer en une autre forme juridique d'un placement collectif en vertu des dispositions du § 25 ou les dissoudre selon les dispositions du § 26.
4. La SICAV immobilière a droit aux commissions prévues aux § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés dans le cadre en exécution régulière de ses tâches et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ses engagements.
5. La SICAV immobilière ne peut acquérir des valeurs immobilières de son actionnaire entrepreneur, de ses mandataires ou de personnes physiques ou morales qui lui 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, l'estimation des experts permanents de la SICAV immobilière, un expert chargé des estimations, indépendant des experts précités, 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 selon l'art. 32a al. 1 lit. c OPCC.

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

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

6. Plus de détails concernant la délégation peuvent être consultés dans les statuts et sur la notice informative.

§ 4 Banque dépositaire

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

3. La banque dépositaire gère les registres et les comptes requis afin de pouvoir distinguer à tout moment les biens en garde des différents placements collectifs.

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

4. La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des actionnaires. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs qu'ils gardent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.

5. La banque dépositaire peut confier la garde des compartiments à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Elle veille à ce que le tiers ou dépositaire central de titres qu'elle a mandaté :

- 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 ;
- soit soumis à une vérification externe régulière qui garantit que les instruments financiers se trouvent en sa possession ;
- garde les biens reçus de la banque dépositaire de manière à ce que celle-ci puisse les identifier à tout moment et sans équivoque comme appartenant à la fortune du fonds, au moyen de vérifications régulières de la concordance entre le portefeuille et les comptes ;
- 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.

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

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

L'autorité de surveillance peut, pour de justes motifs, accorder des dérogations à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des actionnaires et que, en sus, 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 sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

§ 5 Actions et classes d'actions

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

§ 6 Cercle des Actionnaires

1. Le cercle des actionnaires est limité aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC, en relation avec les art. 4 al. 3 à 5 et l'art. 5 al. 1 LSFIn.

Le cercle des actionnaires est limité aux investisseurs qui ont leur domicile ou leur siège en Suisse. Les dispositions contraires figurant dans les statuts demeurent réservées.

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. Au lieu du paiement en espèces, un apport en nature peut être réalisé conformément au § 17 ch. 9, à la demande de l'investisseur et avec l'approbation de la direction de fonds.
3. La SICAV immobilière peut limiter ou interdire dans certaines conditions l'acquisition, la détention et le transfert d'actions ou de classes d'actions par compartiments. Ces limitations ou les conditions sont détaillées dans les statuts.
4. La société fournit à tout moment aux actionnaires des renseignements sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des actions. Lorsqu'ils souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la SICAV immobilière, tel que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier, ou sur la gestion des risques, la SICAV immobilière leur 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 remette un compte rendu.

III Directives régissant la politique de placement

A Principes de placement

§ 7 Respect des directives de placement

1. Dans le choix des placements et afin de mettre en oeuvre 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. Ce compartiment doit respecter les limites de placement deux ans après la fin du délai de souscription (lancement).
2. Toutefois, dans l'intérêt bien compris de la stratégie de développement de la SICAV immobilière, l'autorité de surveillance a accordé une dérogation sur deux exigences, comme mentionné ci-dessus au point I §1 chiffre 5.
3. 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 immobilière investit le compartiment dans des valeurs immobilières en Suisse. Les informations spécifiques à la politique de placement se trouvent dans la fiche signalétique. La SICAV immobilière détient principalement les immeubles en propriété directe.
2. Sont autorisés en tant que placements de ce compartiment, les placements :

- a) dans les immeubles et leurs accessoires

Par immeubles, on entend:

- les maisons d'habitation au sens d'immeubles servant d'habitation
- les constructions à usage mixte;
- les immeubles à usage commercial;
- 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 constructions et servitudes de superficie).

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

- b) dans des participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés, pour autant que le compartiment détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix.

- c) dans des parts d'autres fonds immobiliers (y compris les Real Estate Investment Funds) ainsi que de sociétés ou de certificats d'investissements immobiliers, négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ou ouvert au public.

Si la SICAV immobilière acquiert des parts d'autres placements collectifs directement ou indirectement gérés par elle ou 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) dans des cédules hypothécaires ou autres droits de gage immobiliers contractuels.

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

- 3. Sous réserve des besoins en valeurs mobilières à court terme, la SICAV immobilière investit le compartiment entrepreneurs dans :

- a) des obligations, notes et autres titres de créance ou droits de créance à revenu fixe ou variable libellés en franc suisse, de la Confédération suisse ;
- b) des avoirs en banque à vue ou à terme, libellés en franc suisse, jusqu'à une échéance de douze mois auprès de banques qui ont leur siège en Suisse.

Le compartiment entrepreneurs peut investir jusqu'à 100% de sa fortune aux conditions de l'art. 83 OPCC.

La SICAV immobilière peut investir au maximum 100% du compartiment entrepreneurs dans des avoirs à vue et à terme auprès d'une même banque. On prendra en considération dans cette limite aussi bien les liquidités que les placements dans des avoirs auprès des banques. L'apport minimal sera maintenu en permanence par les actionnaires entrepreneurs.

- 4. La SICAV immobilière peut faire construire des bâtiments pour le compte d'un compartiment. Dans ce cas, elle peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation des bâtiments, créditer le compte de résultats du compartiment 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.
- 5. La SICAV immobilière garantit une gestion appropriée des liquidités. La SICAV immobilière évalue la liquidité du fonds de placement semestriellement selon différents scénarios documentés par ses soins. La direction de fonds a identifié en particulier les risques suivants et prévu les mesures appropriées suivantes :

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

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

- 1) la dette jusqu'à concurrence d'un tiers de la valeur vénale des immeubles ;
- 2) les liquidités générées dans la gestion courante ;
- 3) la vente des immeubles ;
- 4) l'augmentation de capital ;
- 5) enfin, la suspension des rachats.

La SICAV immobilière et la direction de fonds ont mis en place un suivi régulier de la gestion du risque de liquidité dans le cadre de stress tests semestriels. Celui-ci est basé sur le suivi de différents scénarios, lesquels identifient les facteurs de risque de liquidité sur les actifs et les passifs du fonds et simulent l'incidence de ces scénarios dans des conditions de marché normales ainsi que dans des conditions de crise ou stressées. Concernant les actifs, il s'agit d'estimer la liquidité des immeubles : quel est le nombre d'immeubles qui pourra être vendu pour un prix acceptable sur un horizon de temps donné (généralement six mois ou un an, compte tenu des périodes de rachats). Pour les passifs, il s'agit de faire face aux engagements pour les besoins de rénovations et de constructions des immeubles, assurer les demandes de rachat et les échéances des prêts hypothécaires.

Cet exercice impose une réflexion sur les variables qui influencent la gestion du fonds, implique une prise de décision de la part de la SICAV immobilière et de la direction de fonds sur les limites tolérables. Ces réflexions peuvent demander l'implication de toutes les compétences : risk management, gestionnaire, membres du conseil d'administration de la SICAV immobilière, experts immobiliers. Différents facteurs pourront être pris en compte pour simuler l'impact sur les actifs et les passifs de la SICAV : la variation des revenus locatifs, la variation des taux d'intérêt, une crise immobilière, l'agio/le disagio le cas échéant.

6. La SICAV immobilière applique une politique de durabilité à long terme basée sur **l'approche d'intégration** de facteurs durables.
7. La mise en œuvre de cette approche consiste en une prise en compte systématique des risques et des opportunités durables dans la gestion des immeubles. Concrètement, la priorité en matière de durabilité est d'optimiser les actifs existants selon les possibilités propres à chaque bien immobilier. Les questions de durabilité sont intégrées tout au long du processus décisionnel conformément à l'approche d'intégration mentionnée dans la fiche signalétique.
8. Les immeubles présentent des caractéristiques énergétiques différentes en fonction de leurs structure et date de construction. La stratégie définie par la SICAV immobilière consiste à optimiser systématiquement et progressivement les immeubles en termes d'efficacité énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre pendant la durée de leur détention. Concrètement, cela se traduit par des actions visant à réduire la consommation d'énergie, à décarboner les principales sources d'énergie, à optimiser la consommation d'eau, à développer la densité et à réduire les déchets ainsi qu'à viser des standards reconnus lors de la construction d'immeubles neufs.

§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme

1. Pour garantir ses engagements, la SICAV immobilière doit conserver une part adéquate du compartiment sous forme de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe ou sous forme d'avoirs disponibles à court terme. Elle peut détenir ces valeurs mobilières et autres avoirs dans l'unité

de compte du compartiment ainsi que dans d'autres monnaies dans lesquelles les engagements sont libellés.

2. On entend par engagements les crédits contractés, les engagements courants ainsi que tous les engagements nés des parts dénoncées.
3. Sont réputés valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe les droits de créance jusqu'à douze mois d'échéance ou d'échéance résiduelle.
4. On entend par avoirs disponibles à court terme l'encaisse, les avoirs bancaires à vue et à terme jusqu'à douze mois d'échéance, ainsi que les limites de crédit fermes accordées par une banque jusqu'à concurrence de 10 % de la fortune nette du compartiment. Les limites de crédit ne doivent pas dépasser la limite maximale des gages admis selon § 14, ch. 2.
5. Des valeurs mobilières servant un intérêt fixe jusqu'à 24 mois d'échéance ou d'échéance résiduelle peuvent être détenues pour garantir le financement de projets de construction.

B Techniques et instruments de placement

§ 10 Prêt de valeurs mobilières

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

§ 11 Opérations de mise ou prise en pension

La SICAV ne pratique pas de prise et mise en pension.

§ 12 Instruments financiers dérivés

1. La SICAV immobilière effectue des opérations sur dérivés uniquement pour assurer la couverture des risques de taux d'intérêt, de change, de crédit et de marché.

Elle veille à ce que l'utilisation de dérivés ne conduise 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. De plus, les sous-jacents des dérivés doivent être admis comme placements pour les compartiments correspondants conformément à ce règlement.

2. Seules des formes de base de dérivés (c'est-à-dire au sens strict) peuvent être utilisées, à savoir :
 - a) options call et put dont la valeur à l'échéance dépend linéairement de la différence positive ou négative entre la valeur vénale du sous-jacent et le prix d'exercice et qui est égale à zéro lorsque la différence est de signe opposé ;
 - b) le swap, dont les paiements dépendent linéairement et de manière «non-path dependent» de la valeur du sous-jacent ou d'un montant absolu;
 - c) le contrat à terme (future ou forward) dont la valeur dépend linéairement de la valeur du sous-jacent.

3. Dans son effet économique, l'utilisation de dérivés est comparable à une vente (dérivé diminuant l'engagement), ou à un achat (positions augmentant l'engagement) d'un sous-jacent.
4.
 - a) Pour les dérivés réduisant l'engagement, les engagements contractés doivent être couverts en permanence par les sous-jacents correspondants sous réserve des let. b et d.
 - b) Une couverture par d'autres placements est admise si le dérivé réduisant l'engagement se rapporte à un indice qui est :
 - calculé par un service externe, indépendant;
 - représentatif des placements servant de couverture;
 - en corrélation adéquate avec ces placements.
 - c) La SICAV immobilière doit pouvoir disposer en tout temps et sans restriction des sous-jacents ou placements.
 - d) Un dérivé réduisant l'engagement peut être pondéré avec le «delta» lors du calcul des sous-jacents correspondants.
5. Pour les dérivés augmentant l'engagement, l'équivalent de sous-jacents doit être couvert en permanence par des moyens proches des liquidités au sens de l'art. 34 al. 5 OPC-FINMA. L'équivalent du sous-jacent est calculé pour les futures, options, swaps et forwards conformément à l'Annexe 1 de l'OPC-FINMA.
6. La SICAV immobilière doit tenir compte des règles suivantes dans le cadre de la compensation des positions en dérivés:
 - a) Les positions opposées en dérivés du même sous-jacent ainsi que les positions opposées en dérivés et en placements du même sous-jacent peuvent être compensées, nonobstant la compensation des dérivés (netting), si l'opération sur dérivé a été conclue aux seules fins de couverture pour éliminer les risques en lien avec les dérivés ou les placements acquis, si des risques importants ne sont pas négligés, et si le montant imputable des dérivés est calculé selon l'art. 35 OPC-FINMA.
 - b) Lorsque, dans des opérations de couverture, les dérivés ne se rapportent pas au même sous-jacent que l'actif à couvrir, les conditions suivantes, en plus de celles prévues à la let. a, doivent en outre être remplies pour la compensation (hedging): les opérations sur dérivés ne doivent pas reposer sur une stratégie de placement servant à réaliser un gain. Par ailleurs, le produit dérivé doit entraîner une réduction vérifiable du risque, les risques du dérivé doivent être compensés, les dérivés, sous-jacents ou éléments de la fortune à compenser doivent se rapporter à la même catégorie d'instruments financiers et la stratégie de couverture doit être aussi efficace dans des conditions de marché exceptionnelles.
 - c) Les transactions de couverture effectuées au travers de dérivés sur taux d'intérêt sont permises. Les emprunts convertibles n'ont pas besoin d'être pris en compte pour le calcul de l'engagement de dérivés.
7. La SICAV immobilière peut conclure des opérations sur dérivés standardisés ou non. Elle peut effectuer des opérations sur dérivés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, ou encore OTC (Over-the-Counter).
8.
 - a) La SICAV immobilière ne peut conclure d'opérations OTC qu'avec des intermédiaires financiers spécialisés dans ce genre d'opérations, soumis à la surveillance et garantissant une exécution irréprochable des transactions. Si la contrepartie n'est pas une banque dépositaire, ladite contrepartie ou son garant doit présenter une haute solvabilité.

- b) Un dérivé OTC doit pouvoir être évalué quotidiennement de manière fiable et compréhensible et doit pouvoir être vendu, liquidé ou dénoué par une opération inverse en tout temps et à la valeur vénale.
 - c) Si aucun prix de marché n'est disponible pour un dérivé OTC, son prix, déterminé au moyen d'un modèle d'évaluation approprié et reconnu par la pratique, sur la base de la valeur vénale des sous-jacents desquels le dérivé découle, doit être compréhensible à tout moment. Avant la conclusion d'un contrat sur un tel dérivé, des offres concrètes doivent en principe être obtenues au moins auprès de deux contreparties. En principe, le contrat doit être conclu avec la contrepartie ayant soumis l'offre la plus avantageuse du point de vue du prix. Des dérogations à ce principe sont autorisées pour des motifs liés à la répartition des risques ou lorsque d'autres éléments du contrat, tels que la solvabilité ou l'offre de services de la contrepartie, font apparaître une autre offre, dans son ensemble, plus avantageuse pour les actionnaires. En outre, il peut être renoncé à la demande d'offres d'au moins deux contreparties à titre exceptionnel afin de servir aux mieux l'intérêt des investisseurs. Les motifs de la renonciation ainsi que la conclusion du contrat et l'établissement du prix doivent être clairement documentés.
 - d) Dans le cadre d'une transaction OTC, la SICAV immobilière respectivement ses mandataires ne peuvent accepter que des sûretés qui satisfont aux exigences de l'art. 51 OPC-FINMA. L'émetteur des sûretés doit présenter une haute solvabilité et les sûretés ne peuvent pas être émises par la contrepartie ou par une société faisant partie du groupe de la contrepartie ou en dépendant. Les sûretés doivent être très liquides, se traiter à un prix transparent sur une bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public et être évaluées au moins chaque jour de bourse. Dans le cadre de la gestion des sûretés, la SICAV immobilière, respectivement ses mandataires, doivent remplir les obligations et exigences au sens de l'art. 52 OPC-FINMA. En particulier, ils sont tenus de diversifier les sûretés de manière appropriée au niveau des pays, des marchés et des émetteurs ; une diversification des émetteurs étant considérée comme appropriée lorsque les sûretés détenues par un seul émetteur ne dépassent pas 20% de la valeur nette d'inventaire. Demeurent réservées les exceptions relatives aux placements émis ou garantis par des institutions de droit public au sens de l'art. 83 OPCC. Par ailleurs, la SICAV immobilière, respectivement ses mandataires, doivent pouvoir obtenir en tout temps, sans l'intervention ni l'accord de la contrepartie, le pouvoir et la capacité de disposition sur les sûretés en cas de défaillance de la contrepartie. Les sûretés reçues doivent être gardées auprès de la banque dépositaire. Les sûretés reçues peuvent être gardées par un tiers dépositaire soumis à surveillance, à la demande de la direction de fonds, si la propriété des sûretés n'est pas transférée et si le tiers dépositaire est indépendant de la contrepartie.
9. Les dérivés doivent, dans le cadre du respect des limites maximales légales et réglementaires, notamment les prescriptions en matière de répartition des risques, être pris en compte conformément à la législation sur les placements collectifs de capitaux.

§ 13 Emprunts et octroi de crédits

1. La SICAV immobilière ne peut pas accorder de crédits pour le compte du compartiment, à l'exception de créances envers des sociétés immobilières du compartiment, de cédules ou 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.

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

C Restrictions de placement

§ 15 Répartition des risques et restrictions

1. Les placements doivent être répartis en fonction des objets, de leur utilisation, de leur âge, de la nature des bâtiments et de leur emplacement.
2. Les placements doivent être répartis sur dix immeubles au minimum. Les groupes d'habitations construites selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés comme un seul immeuble. L'autorité de surveillance a toutefois accordé à la SICAV immobilière une dérogation courant jusqu'au 31 mars 2025.

La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25 % de la fortune du compartiment. L'autorité de surveillance a toutefois accordé à la SICAV immobilière une dérogation courant jusqu'au 31 mars 2025.

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

IV Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat d'actions, 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.
- 1 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 lors de chaque émission d'actions, en francs suisses.

2. La SICAV immobilière fait estimer par des experts indépendants la valeur vénale des immeubles appartenant au compartiment à la clôture de chaque exercice annuel ainsi que lors de l'émission d'actions. Pour ce faire, la SICAV immobilière mandate, avec l'approbation de l'autorité de surveillance, au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts 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 ou négociés sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués au prix payé selon les cours du jour du marché principal. Les autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour déterminer la valeur vénale, la SICAV immobilière applique dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.
4. Les placements collectifs ouverts sont évalués à leur prix de rachat ou à leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la SICAV immobilière peut les évaluer selon le ch. 3.
5. La valeur 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 déterminé de la manière suivante : le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée 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 action résulte de la valeur vénale du compartiment, dont sont soustraits les éventuels engagements du compartiment, ainsi que les impôts susceptibles d'être perçus en cas de liquidation éventuelle du compartiment (impôts immobiliers et, le cas échéant, droits de mutation), divisée par le nombre d'actions émises dans ce compartiment. Le résultat est arrondi au CHF 0.01.

§ 17 Émission, rachat et échange d'Actions ainsi que négoce

1. Des actions peuvent être émises en tout temps, mais uniquement par tranches. La SICAV immobilière 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 libellées dans des

devises différentes, ainsi que les différences dues aux fluctuations des taux de change avant le jour de première émission.

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

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

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

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

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

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

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

5. Dans l'intérêt de l'ensemble des actionnaires, la SICAV immobilière peut, provisoirement et exceptionnellement, suspendre le rachat des actions:

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

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

7. Tant que le remboursement des actions est différé pour les raisons énumérées sous ch. 5, let. a) à c), aucune émission d'actions n'est effectuée.

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

9. Chaque investisseur peut demander, en cas de souscription, à procéder à un apport dans la fortune du fonds au lieu de verser des espèces (« apport en nature » ou « contribution in kind »). La demande doit être soumise conjointement à la souscription ou la résiliation. La SICAV immobilière n'est pas tenue d'autoriser les apports en nature.

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

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

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

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

V Rémunérations et frais accessoires

§ 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge des actionnaires

1. Lors de l'émission d'actions, une commission d'émission en faveur du compartiment entrepreneur, de la banque dépositaire et des distributeurs ou autres mandataires en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement au maximum 5% de la valeur nette d'inventaire et au maximum 1% de la valeur nette d'inventaire lors d'un apport en nature, peut être imputée à l'actionnaire.
2. Lors du rachat d'actions, une commission de rachat en faveur du compartiment entrepreneur, 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 mise à la charge de l'actionnaire.
3. Lors de l'émission et du rachat d'actions, la SICAV immobilière perçoit en outre, en faveur du compartiment, les frais accessoires occasionnés en moyenne à ce dernier par le placement du montant versé ou par la vente d'une partie des placements correspondant aux actions rachetées (§ 17 ch. 3).

§ 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge du compartiment

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

Le taux effectivement appliqué de commission de 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 dans le § 4, la banque

dépositaire impute au compartiment une commission annuelle maximale de 0.375% de la valeur nette d'inventaire de la fortune nette du fonds, qui est perçue pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée annuellement (commission de la banque dépositaire).

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

3. Pour le versement du produit annuel aux actionnaires, la banque dépositaire impute au compartiment une commission de 1% au maximum du montant brut distribué.
4. Pour le versement du produit de liquidation en cas de dissolution d'un compartiment, une commission d'au maximum 0.5% de la valeur nette d'inventaire sera prélevée en faveur de la SICAV immobilière, de la direction et de la banque dépositaire et du gestionnaire.
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, notamment les courtages usuels du marché, commissions, impôts et taxes, ainsi que les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques;
 - b) Les taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de compartiments ;
 - c) Les émoluments annuels de l'autorité de surveillance ;
 - d) Les honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et pour les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de compartiments ;
 - e) Les honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion 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.
6. La SICAV immobilière et la banque dépositaire ont par ailleurs droits 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 usuels 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 des 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 prestation de service et de services d'infrastructure dans la mesure où ils correspondent aux frais usuels du marché qui ne sont pas imputés à des tiers,
 - e) Les honoraires des experts indépendants chargés des estimations et des éventuels autres experts mandatés pour procéder à des clarifications servant les intérêts des investisseurs ;
 - f) Les frais de conseil et de procédure en relation avec la protection générale des intérêts des investisseurs.
7. 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 biens-fonds, au maximum jusqu'à 3% du prix d'achat ou de vente;
 - b) constructions d'immeubles, rénovations et transformations, jusqu'à 3% maximum des coûts de construction;
 - c) administration des immeubles, jusqu'à 6% maximum des recettes locatives brutes annuelles.
8. 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 planifications 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.
9. Les frais mentionnés sous ch. 5 let a et ch. 6 let a sont directement ajoutés à la valeur de revient ou déduits de la valeur de vente.
10. 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.
11. La SICAV immobilière et ses mandataires peuvent verser des rétrocessions dans le cadre de la rémunération de 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'actionnaire et imputés au compartiment.
12. 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.
13. 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 révision

§ 20 Reddition des comptes

1. L'unité de compte de la SICAV immobilière est le franc suisse (CHF).
2. L'exercice comptable s'étend du 1^{er} avril au 31 mars.
3. La SICAV immobilière publie un rapport annuel audité de la SICAV immobilière, respectivement du compartiment 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 Contrôle

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 lui sont éventuellement applicables. Un rapport succinct de la société d'audit sur les comptes annuels publiés paraît dans le rapport annuel.

VII Utilisation du résultat

§ 22

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

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

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

- le bénéfice net de l'exercice en cours et les bénéfices reportés d'exercices antérieurs s'élèvent à moins de 1% de la fortune nette d'un 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. Les gains en capitaux réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués par la SICAV immobilière ou retenus pour être réinvestis.

VIII Publications de la SICAV immobilière

§ 23

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

2. Les statuts, le Règlement de placement, le rapport annuel peuvent être obtenus gratuitement auprès de la SICAV immobilière et de tous les distributeurs.
3. Sont notamment publiés dans l'organe de publication : les modifications 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 de parts 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.

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 reprenneur. Les actionnaires du compartiment repris reçoivent des actions du compartiment reprenneur d'une valeur correspondante. Sous réserve des dispositions légales applicables, le compartiment repris est dissout sans liquidation au moment du regroupement et les statuts, respectivement le règlement de placement du compartiment reprenneur s'appliquent aussi au compartiment repris.
2. Les compartiments ne peuvent être regroupés que si :
 - a) les statuts le prévoient;
 - b) les compartiments correspondants concordent en principe quant aux dispositions suivantes:
 - la politique de placement, les techniques de placement, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements,
 - l'utilisation d'un 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 compartiments ni pour les actionnaires.
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 de placements collectifs.

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 société et à l'autorité de surveillance.
6. La société d'audit 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 société d'audit du compartiment repreneur mentionne le regroupement dans le rapport annuel suivant. Un rapport de clôture révisé doit être établi pour le compartiment repris si le regroupement n'intervient pas à la date de la clôture ordinaire d'exercice.
8. Les dispositions précitées sont applicables sous réserve d'autres dispositions légales.

§ 25 Transformation de la forme juridique

1. D'après le droit suisse, la société peut, avec le consentement de la banque dépositaire, transformer des compartiments d'une SICAV en fonds de placement contractuels, l'actif et le passif du/des compartiments transformés étant transférés au fonds de placement contractuel au moment de la transformation. Les investisseurs du compartiment transformé reçoivent des parts du fonds de placement contractuel d'une valeur correspondante. Le jour de la transformation, le compartiment transformé est dissout sans liquidation et le règlement de placement du fonds s'applique aux investisseurs du compartiment transformé qui deviennent des investisseurs du fonds de placement contractuel.
2. Le compartiment peut être transformé en fonds de placement contractuel uniquement si :
 - a. Le règlement de placement le prévoit et le contrat de fonds le stipule expressément ;
 - b. Le compartiment et le fonds de placement sont gérés par la même direction de fonds ;
 - c. Le contrat de fonds et le règlement de placement concordent en principe quant aux points suivants :
 - i. La politique de placement (y compris la liquidité), les techniques de placement (prêts de titres, opérations de prise en pension ou de mise en pension, produits dérivés), l'emprunt ou l'octroi de crédit, la mise en gage de valeurs patrimoniales du placement collectif, la répartition des risques et les risques d'investissement, le type de placement collectif, le cercle des investisseurs, les classes de parts/d'actions et le calcul de la valeur nette d'inventaire ;
 - ii. L'utilisation de produits nets et de gains en capitaux réalisés par l'aliénation d'objets et de droits ;
 - iii. L'utilisation du résultat et l'obligation d'informer ;

- iv. 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, taxes) qui peuvent être débités de la fortune du fonds ou de la SICAV ou mis à la charge des investisseurs ou des actionnaires, sous réserve de frais accessoires spécifiques à la forme juridique de la SICAV ;
 1. Les conditions d'émission et de rachat ;
 2. La durée du contrat ou de la SICAV ;
 3. L'organe de publication.
 - v. L'organe de publication.
 - d. L'évaluation des valeurs patrimoniales des placements collectifs de capitaux participants, le calcul du rapport d'échange et le transfert des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour ;
 - e. Il n'en résulte aucun frais ni pour le fonds de placement ou la SICAV, ni pour les investisseurs ou les actionnaires.
3. La FINMA peut autoriser la suspension du rachat pendant une durée déterminée s'il est prévisible que la transformation prendra plus d'un jour.
4. Avant la publication prévue, la direction de fonds soumet pour vérification à la FINMA les modifications prévues du règlement de placement et la transformation envisagée conjointement avec le plan de transformation. Le plan de transformation contient des renseignements sur les motifs de la transformation, sur la politique de placement des placements collectifs de capitaux concernés et sur les éventuelles différences existant entre le compartiment transformé et le fonds de placement contractuel, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur d'éventuelles conséquences fiscales pour les placements collectifs de capitaux ainsi que la prise de position de la société d'audit.
5. La société publie toute modification de la société selon le §23 al. 2 ainsi que la transformation et la date prévues conjointement avec le plan de transformation au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée dans la publication du compartiment transformé. Ce faisant, elle attire l'attention des investisseurs sur la possibilité qu'ils ont de faire opposition auprès de l'autorité de surveillance, dans les 30 jours suivant la publication ou la communication, contre les modifications prévues dans le contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts.
6. La société d'audit du fonds de placement ou de la société (en cas de divergence) vérifie sans tarder le déroulement correct de la transformation et s'exprime à ce sujet dans un rapport destiné à la direction de fonds, à la société et à la FINMA.
7. La société informe sans retard la FINMA de l'achèvement de la transformation et lui transmet la confirmation de la société d'audit quant au déroulement régulier de l'opération et le rapport de transformation dans l'organe de publication du fonds de placement participant.
8. La société ou la direction de fonds mentionne la transformation dans le prochain rapport annuel de la société ou du fonds de placement et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant.

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

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

§ 27

1. L'assemblée générale des actionnaires de la SICAV immobilière ou du compartiment est compétente selon l'article 18 des statuts pour modifier le règlement de placement, dans la mesure où la modification n'est pas exigée par la loi, concerne les droits des actionnaires ou n'est pas de nature purement formelle.
2. Les modifications du règlement de placement approuvées par l'autorité de surveillance sont publiées selon le § 23. Par le biais de la publication, la SICAV immobilière indique aux investisseurs les modifications du règlement de placement qui sont examinées et contrôlées sous l'angle de la conformité à la loi par la FINMA.

XI Responsabilité

§ 28

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

XII Droit applicable et for

§ 29

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 société 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 règlement de placement, la version en français fait foi.
3. Le présent règlement de placement a été approuvé le 23 février 2024 par l'Assemblée générale, et le 28 février 2024 par l'autorité de surveillance.
4. Le présent règlement de placement entre en vigueur le 6 mars 2024 et remplace le règlement de placement du 31 janvier 2023.
5. Lors de l'approbation du règlement de placement, la FINMA examine uniquement les dispositions au sens de l'article 35a al. 1 let. a à g OPCC et contrôle leur conformité à la loi.

Fribourg, le 6 mars 2024

FICHESIGNALÉTIQUE

BCF SICAV

Compartiment Suisse

Les informations contenues dans cette fiche signalétique doivent être lues parallèlement avec le texte complet du règlement de placement de BCF SICAV.

I. Objectif et politique de placement

Objectif

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

Le compartiment a pour objectif de fournir à l'investisseur un véhicule d'allocation d'actifs immobiliers suisses diversifié et flexible dans son exposition géographique en fonction de la situation des marchés et de leurs perspectives.

Politique de placement

Le compartiment investira sur l'ensemble du territoire suisse tant dans des immeubles destinés à un usage privé (habitation) que dans des immeubles à usages commercial ou mixte. Il est prévu qu'au minimum :

- 50% de la fortune nette soit investie dans des immeubles résidentiels ou dans des immeubles à usage mixte. Par ailleurs, les investissements du compartiment porteront principalement sur des bâtiments construits;
- 50% de la fortune nette soit investie en Suisse romande.

Dans sa phase de lancement et de croissance, le compartiment investira prioritairement dans un premier temps dans des immeubles situés dans le canton de Fribourg puis par la suite en Suisse romande. Dans un délai d'environ 5 ans suivant le lancement du compartiment, ses investissements seront élargis à l'ensemble du territoire suisse, que ce soit de manière directe ou indirecte.

Le compartiment ne sera pas limité à un seul secteur ou à une seule région, mais pourra être, par choix tactique ou en fonction des apports en nature acceptés par la SICAV immobilière, plus ou moins concentré sur certains segments de marché ou certaines régions, et varier au fil du temps.

Le compartiment détiendra principalement les immeubles en propriété directe.

Le compartiment est autorisé, selon le règlement de placement, à investir sa fortune dans les placements suivants :

a) immeubles et accessoires, à savoir:

- les maisons d'habitation au sens d'immeubles servant d'habitation ;
- les constructions à usage mixte, servant aussi bien d'habitation qu'à des fins commerciales. Il y a usage mixte lorsque le revenu de la partie commerciale dépasse 20%, mais est inférieur à 60%, de l'état locatif de l'immeuble ;

- les immeubles à usage commercial (y compris industriel et artisanal) exclusif ou prépondérant. La partie de l'immeuble servant à des fins commerciales est réputée prépondérante lorsque son revenu correspond au moins à 60% de l'état locatif de l'immeuble (immeubles à caractère commercial) ;
- les propriétés par étage ;
- les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction ;
- les immeubles en droit de superficie (y compris constructions et servitudes de superficie).

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

- b) des cédulas hypothécaires ou autres droits de gage immobiliers contractuels.
- c) des parts d'autres fonds immobiliers ainsi que de sociétés d'investissements immobiliers et certificats de celles-ci, cotés en bourse ou négociés sur un autre marché réglementé et ouvert au public.
- d) à titre accessoire, des participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés pour autant que le compartiment détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix.

La SICAV immobilière pourra faire construire des bâtiments pour le compte du compartiment. Dans ce cas, elle pourra pendant la période de préparation, de construction ou d'assainissement des bâtiments, créditer le compte de résultats du compartiment d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction; le coût de l'investissement ne devra cependant pas dépasser la valeur vénale estimée.

La sélection des investissements du compartiment reposera sur les critères principaux suivants :

- leur situation géographique
- leur état et leur potentiel
- le rendement brut et net attendu
- la structure et le niveau des loyers
- le taux de vacances
- la diversification du portefeuille.

Le compartiment adoptera principalement une stratégie d'investissement stable (*core*) visant des investissements présentant un rendement locatif régulier et nécessitant peu d'investissements en matière d'entretien. Le compartiment pourra également diversifier l'allocation stratégique en adoptant, à titre accessoire, une stratégie à valeur ajoutée (*added value*) visant un rendement locatif futur basé sur des investissements conséquents de l'actif immobilier et/ou opportuniste (*opportunistic*) basée sur une sélection disciplinée d'actifs immobiliers présentant un potentiel de valorisation à moyen et/ou long terme.

Durabilité

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

Les immeubles présentent des caractéristiques énergétiques différentes en fonction de leurs structure et date de construction. La stratégie définie consiste à optimiser systématiquement et progressivement les immeubles en termes d'efficacité énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre pendant la durée de leur détention par la SICAV immobilière. Concrètement, cela se traduit par des actions visant à réduire la consommation d'énergie, à

décarbonner les principales sources d'énergie, à optimiser la consommation d'eau, à développer la densité, à réduire les déchets ainsi qu'à viser des standards reconnus lors de la construction d'immeubles neufs.

Afin de déterminer les mesures à prendre pour chaque bien immobilier, le gestionnaire effectue, tant lors du processus d'acquisition des immeubles que dans la gestion des immeubles existants, une analyse des aspects durables de l'immeuble. Il élabore un plan d'action qui définit le potentiel d'amélioration exploitable et devant être mis en œuvre pendant la durée de vie de l'immeuble.

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

- Remplacement graduel des chaufferies par des modèles plus efficaces ou raccordement des bâtiments au chauffage urbain
- Installation graduelle des panneaux photovoltaïques
- Recherche et analyse des différentes énergies renouvelables afin d'investir dans des mesures permettant une réduction énergétique et surtout la poursuite de la stratégie 2050 définie par le Conseil fédéral.

Dans les projets de construction, des mesures sont prises en identifiant des possibilités d'optimisation grâce à la saisie et à l'analyse de la consommation énergétique, d'autres mesures d'optimisation sont prises en coopération avec les gérances immobilières compétentes.

Le gestionnaire évalue le résultat des actions menées et les progrès dans la réalisation des mesures fixées dans la politique de développement durable grâce aux outils suivants :

- Audit énergétique : Un prestataire externe indépendant fournit, par immeuble et de manière agrégée pour l'ensemble du portefeuille, un rapport incluant une analyse des données ainsi que des recommandations d'amélioration. Les données quantifiables réelles sont notamment les suivantes :
 - Emission de CO₂ (kg CO₂/m²)
 - Indice de dépense de chaleur (IDC) (MJ/m²)
 - Consommation électrique des zones communes (kWh/m²)
 - Consommation d'eau (m³/m²).
- Fiches immeubles : Des fiches par immeuble sont fournies par un prestataire externe indépendant. Elles donnent les informations relatives aux qualités énergétiques et potentiels d'amélioration, indice de dépense de chaleur, de consommation d'eau etc.
- Suivi des mesures : chaque année, le gestionnaire fait le suivi de toutes les mesures fixées dans la politique de durabilité du fonds grâce aux données collectées.

Les données collectées proviennent des régies mandatées pour la gestion des immeubles ainsi que d'autres prestataires externes indépendants soigneusement choisis. Les données de consommation sont saisies par les administrations communales ou cantonales. Un contrôle de vraisemblance est réalisé par les experts immobiliers, pour identifier les éventuelles erreurs.

Les indicateurs clés sont les suivants :

- Surface locative (m²)
- Emission (kg CO₂ EQ)
- Consommation d'eau (m³)
- Sources d'énergie pour la chaleur dans le fonds
- Consommation d'énergie : électricité, chaleur (MWh)
- Surface de référence énergétique (m²)
- Intensité énergétique (kWh/m²)
- Intensité des émissions (kg CO₂ EQ/m²)

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

Emissions de CO2 (kg d'éq. CO2/m2 de SRE*/an)	-40% d'ici 2030 (par rapport à 2020)***
Indice de dépense de chaleur (MJ/m2)	
Consommation électrique (kWh**/m2 de SRE/an)	
Consommation d'eau (m3/m2)	
Proportion d'énergies renouvelables dans le portefeuille (part du portefeuille en %)	
Pourcentage d'immeubles équipés de panneaux solaires photovoltaïques	
Données sur le taux de couverture	100% d'ici 2030***

* SRE = Surface de référence énergétique

** kWh = Kilowattheure

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

Une intensité d'émission est calculée pour chaque immeuble et pour le portefeuille global à l'aide des données de consommation tenant compte de la source énergétique. La méthodologie suit le « Greenhouse Gas Protocol » ; il s'agit de la norme la plus utilisée à l'échelle mondiale pour mesurer et gérer les émissions de gaz à effet de serre. Le protocole GHG permet de comptabiliser et de standardiser la mesure pour le système de rapport (www.ghgprotocol.org).

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

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

Gestion du risque de durabilité

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

- Risques de transition climatique : ils sont gérés par le biais d'une stratégie visant à améliorer la durabilité du portefeuille d'actifs existants ou à investir dans des projets de construction ou dans des immeubles neufs répondant aux dernières normes en termes de durabilité. Pour ce faire, le gestionnaire met en œuvre une politique intégrant des aspects de durabilité tant dans le processus d'acquisition des immeubles que dans la gestion des immeubles existants, par le biais d'actions d'optimisation et de rénovation, à l'aide des indicateurs de performance qui sont listés ci-dessus.
- Risques induits par la politique de durabilité : les données nécessaires pour évaluer les mesures ou expertiser les immeubles sont principalement collectées auprès de sociétés prestataires tierces. Les risques induits par ce processus sont donc, essentiellement, le risque de dépendance face à la société tierce, le risque résultant de l'arrêt de la collaboration avec la société tierce, le risque d'erreur dans les données. Ces risques sont gérés dans le cadre des contrats signés avec les sociétés tierces. De plus, tout changement de règlement de placement, comme des lois en matière d'environnement, peut avoir un impact important sur les opérations, les coûts et la rentabilité du fonds.

- Gestion des risques physiques : les risques physiques, par exemple le risque sismique, le risque d'inondation, de présence de radon ou de substance nocives sur le terrain et le bâtiment (par exemple de l'amiante) sont gérés lors de l'acquisition et font l'objet, si nécessaire, de mesures appropriées telles que l'assurance des sinistres liés à des secousses sismiques ou le désamiantage.

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

Le cercle des actionnaires est limité aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC, art. 4 al. 3 à 5 et art. 5 al. 1 et 2 LSFIn qui ne peuvent être qualifiés de "personnes à l'étranger" au sens de la LFAIE.

Ce compartiment convient aux actionnaires avec un horizon de placement à moyen/long terme, recherchant en premier lieu un revenu régulier.

II. Devise de référence

Franc suisse (CHF)

III. Type d'Actions

Type d'actions : actions nominatives

IV. Emission et rachat d'Actions

Voir § 17 du règlement de placement

V. Commissions et frais

Voir § 18 et 19 du règlement de placement

Total Expense Ratio: Le ratio des coûts totaux débités couramment au compartiment (Total Expense Ratio, « **TER** ») a été calculé la première fois au 31 mars 2021. Il est calculé à chaque clôture annuelle, soit chaque année au 31 mars.

VI. Montant d'investissement minimal

CHF 20'000

VII. Utilisation du résultat

Distribution des revenus. Voir § 22.1 du règlement de placement. La distribution des revenus aura lieu au plus tard le 31 juillet suivant la clôture annuelle.