

**Prospectus  
avec règlement de placement et statuts  
intégrés**

**EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV**

**(la “SICAV immobilière”)**

**Août 2017**



**Le présent prospectus, ainsi que les derniers rapports annuel et semi-annuel de la SICAV immobilière qui sont dès leur publication incorporés par référence au prospectus, constituent le prospectus de cotation en vue de la cotation des actions A-CHF de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Swiss à la SIX Swiss Exchange.**

Ce prospectus n'est valable que s'il est accompagné du dernier rapport annuel disponible et, s'il y a lieu, du rapport semestriel non audité, s'il a été publié depuis le dernier rapport annuel. Ces rapports font partie intégrante de ce prospectus.

## Définitions

« **Actionnaire** »

Désigne les actionnaires investisseurs

« **Actionnaire Entrepreneur** »

Désigne l'actionnaire entrepreneur

« **Actions** »

Désigne les actions d'investisseur d'Edmond de Rothschild Real Estate SICAV

« **Actions Entrepreneur** »

Désigne les actions d'entrepreneur d'Edmond de Rothschild Real Estate SICAV

« **CHF** »

Signifie le Franc Suisse

« **Classe** »

Désigne une ou plusieurs classe(s) d'Actions émises par un Compartiment et dont les avoirs seront investis en commun selon la politique de placement du Compartiment concerné.

« **Compartiment** »

Désigne le ou les compartiments investisseurs. La Société est un placement collectif de capitaux à Compartiments multiples. Chaque Compartiment désigne une masse d'avoirs séparée ayant une politique de placement spécifique.

« **Compartiment Entrepreneur** »

Désigne le compartiment Entrepreneur.

« **SICAV immobilière** »

Désigne la Société d'investissement à capital variable (SICAV) à compartiments multiples

\*\*\*\*\*

## 1ère partie: Prospectus

Le présent Prospectus avec Règlement de Placement et Statuts intégrés, le Prospectus Simplifié ainsi que le dernier rapport annuel ou semestriel (si publié après le dernier rapport annuel) constituent la base de toutes les souscriptions à des Actions de la SICAV immobilière.

Seules sont valables les informations figurant dans le Prospectus, y compris le Règlement de Placement et Statuts intégrés, et dans le Prospectus Simplifié.

### 1. Informations sur la SICAV immobilière

#### 1.0 Organisation de la SICAV immobilière

##### SIEGE SOCIAL

**EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV**

18, rue de Hesse  
CH - 1204 Genève

##### CONSEIL D'ADMINISTRATION

M. Jean-Christophe Pernollet, à Plan-les-Ouates, Président, Directeur au sein d'Edmond de Rothschild Holding SA

M. Charles Spierer, à Bellevue, Vice-Président, Président de l'Institut d'études immobilières à Genève (IEI) ;

M. Christian Lorenz, à Crans-près-Céligny, Membre, Directeur au sein d'EDRAM (Suisse) SA. ;

M. Michel Lusa à Cologny, Membre, Directeur au sein d' Edmond de Rothschild (Suisse) S.A. ;

M. François Rayroux, à Cologny, Membre, associé chez Lenz & Staehelin ;

M. Max Zollinger, à Zurich, Membre, Membre du Conseil d'administration de Kuoni Mueller & Partner Holding AG (Zurich).

##### DIRECTION DE FONDS

CACEIS (Switzerland) SA  
Route de Signy 35  
CH- 1260 NYON

##### GESTIONNAIRE (par délégation de la Direction de fonds)

OROX Asset Management SA  
16, rue de Hesse  
CH - 1204 Geneva

##### ORGANE DE RÉVISION

KPMG SA  
Rue de Lyon 111  
CH-1203 Genève

##### BANQUE DEPOSITAIRE

Banque Cantonale Vaudoise  
Place St-François 14,  
CH – 1003 Lausanne

##### EXPERTS

Dr. Christoph Vock, CIFI SA, à Zürich  
M. Nabil Aziz, Wuest & Partners SA, à Genève

## 1.1 Renseignements généraux sur la SICAV immobilière

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV, dont le siège est à Genève, est un placement collectif de droit suisse conçu sous la forme d'une société d'investissement à capital variable (SICAV) de la catégorie "Fonds immobilier" (la « **SICAV immobilière** ») selon les art. 36 ss et 58 ss de la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (« **LPCC** ») du 23 juin 2006. La SICAV immobilière a été créée le 9 décembre 2010; elle est inscrite sous le numéro CH-660-2683010-7 auprès du Registre du commerce du canton de Genève. La SICAV immobilière se subdivise en différents compartiments, à savoir :

- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss
- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Compartiment Entrepreneur.

Le but exclusif de la SICAV immobilière est le placement collectif de capitaux conformément à ses statuts. La SICAV immobilière dispose d'un capital et d'un nombre d'actions non déterminé à l'avance. Son capital est divisé en actions d'entrepreneur (« **Actions Entrepreneur** ») et d'actions d'investisseurs (« **Actions** »). Seule la fortune sociale de la SICAV immobilière garantit les engagements de la SICAV immobilière. Le compartiment des investisseurs répond en exclusivité de ses propres engagements. Dans les contrats avec des tiers, la limitation de la responsabilité d'un compartiment doit être communiquée. Le Compartiment Entrepreneur répond de tous les engagements de la SICAV immobilière et, à titre subsidiaire, des engagements de tous les compartiments. Dans tous les cas, la responsabilité de l'ensemble de la fortune de la SICAV immobilière au sens des art. 55 et 100 CO demeure réservée.

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

A l'heure actuelle, la SICAV immobilière compte pour son Compartiment deux classes d'actions ayant les dénominations suivantes : « A-CHF » (classe à distribution) et « B-CHF » (classe à thésaurisation). Il est renvoyé à la Fiche Signalétique pour l'offre de classes par le Compartiment.

Les classes d'actions ne représentent pas une fortune distincte. 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 imputés en principe qu'à la classe d'actions profitant d'une prestation définie.

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

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

## 1.2 Direction et administration

### Siège social

Le siège de la SICAV immobilière est à Genève.

### 1.2.1 Conseil d'administration

#### Conseil d'administration :

- M. Jean-Christophe Pernollet, à Plan-les-Ouates, Président, Directeur au sein d'Edmond de Rothschild Holding SA
- M. Charles Spierer, à Bellevue, Vice-Président, Vice-Président, Président de l'Institut d'études immobilières à Genève (IEI) ;
- M. Christian Lorenz, à Crans-près-Céligny, Membre, Directeur au sein d'EDRAM (Suisse) SA.

- M. Michel Lusa à Cologny, Membre, Directeur au sein d'Edmond de Rothschild (Suisse) S.A. ;
- M. François Rayroux, à Cologny, Membre, associé chez Lenz & Staehelin ;
- M. Max Zollinger, à Zurich, Membre, Membre du Conseil d'administration de Kuoni Mueller & Partner Holding AG (Zurich).

#### Rapports de participation relatifs aux actions Entrepreneurs :

Edmond de Rothschild (Suisse) S.A. exerce la fonction d'actionnaire Entrepreneur.

### **1.2.2 Délégation à la direction de fonds**

L'administration de la SICAV immobilière, qui a été constituée sous la forme d'une SICAV à gestion externe, est déléguée à CACEIS (Switzerland) SA, Nyon en tant que direction de fonds (« **Direction de fonds** »).

La Direction de fonds est autorisée depuis le 4 juin 2007 par l'Autorité de surveillance des marchés financiers (FINMA) à exercer une activité de direction de fonds au sens des art. 13 al. 2 lit. a et 28ss LPCC. Concernant son activité de société de direction pour les fonds d'investissement immobiliers, la Direction de fonds a établi un partenariat avec Fidfund Management SA.

Le montant du capital social souscrit de la Direction de fonds s'élève depuis le 12 décembre 2006 à CHF 5 millions. Le capital social est divisé en actions nominatives et libéré à raison de 100%. Le capital social est détenu à 100% par CACEIS SA.

Le Conseil d'administration se compose actuellement de :

- Pierre Cimino, Président
- Yvar Mentha, Vice-Président
- Jacques Bourachot, Administrateur
- Philippe de Cibeins, Administrateur
- Guillaume Fromont, Administrateur
- Philippe Bens, Administrateur
- Jean-François Desroche, Administrateur

La direction de CACEIS (Switzerland) S.A. est composée de :

- Eric Bellet, Directeur général
- Sandra Czich, Directrice
- Selda Karaca, Directrice

Au 30 juin 2017, la Direction de fonds gère en Suisse 42 placements collectifs au total et les avoirs sous gestion s'élevaient à CHF 2.1 milliards.

Sous réserve des tâches inaliénables du conseil d'administration et de la compétence de l'assemblée générale de la SICAV immobilière, cette dernière a délégué son administration de manière étendue à la Direction de fonds. Celle-ci est par conséquent responsable à titre d'instance d'administration pour les tâches administratives générales, nécessaires dans le cadre de la gestion de la SICAV immobilière et qui sont prescrites par la loi et l'ordonnance, notamment la gestion des risques, la conception du système de contrôle interne (SCI) et la compliance (art. 64 al. 3 OPCC).

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

- le calcul de la valeur nette d'inventaire
- la détermination des prix d'émission et de rachat
- l'établissement de la comptabilité
- l'exploitation du système IT

- les autres tâches administratives et logistiques (décomptes fiscaux pour la SICAV immobilière et ses compartiments, remboursement des impôts à la source, etc.)
- les conseils juridiques et fiscaux dans la mesure requise par la SICAV immobilière.

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

Un contrat conclu entre la SICAV immobilière et la Direction de fonds régit l'exécution exacte du mandat. La direction de fonds est notamment habilitée à déléguer à son tour certaines de ses tâches à des tiers. La Direction de fonds répond vis-à-vis de la SICAV de tous les actes ou omissions desdits tiers sous-délégués comme des siens propres.

### 1.3 Délégation des décisions de placement

Les décisions de placement du/des compartiment/s sont déléguées par la SICAV immobilière à la Direction de fonds, et sous-déléguées par la Direction de fonds à OROX Asset Management SA SA, agissant en qualité de Gestionnaire en investissement de la SICAV immobilière par délégation (« **Gestionnaire en investissement** »). Un contrat conclu entre la SICAV immobilière et la Direction de fonds, respectivement par la Direction de fonds et le Gestionnaire en investissement, régissent l'exécution du mandat.

Le Gestionnaire en investissement a notamment les tâches principales suivantes :

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

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

## 1.4 Délégation d'autres tâches partielles

La gestion technique (notamment planification, construction et rénovation) et administrative (notamment déclarations, contrôle du respect de la réglementation) des immeubles ainsi que la coordination des régies a été confiée à OROX Asset Management SA, Rue de Hesse 16, 1204 Genève.

Par ailleurs, la gestion locative (notamment appels et quittance 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 principalement aux régies suivantes :

- Bernard Nicod SA à Lausanne
- Fidimmobil à Neuchâtel
- GRIBI à Aarau
- Redinvest à Lucerne
- Intercity à Bâle et à Zurich
- Pilet & Renaud à Genève
- Régie Zimmermann SA à Genève
- Schanzengraben Immobilien-Treuhand AG à Zurich
- Weck Aeby & Cie SA, à Fribourg
- Régie du Rhône SA au Petit-Lancy
- Domicim à Lausanne
- VPI SA à Etoy
- Moser Vernet & Cie à Genève

La liste des régies figure dans le rapport annuel et semestriel de la SICAV immobilière. Elle sera également mise à jour sur une base annuelle.

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

## 1.5 Objectif et politique d'investissement des Compartiments

Pour chaque compartiment, l'objectif de placement consiste principalement à préserver la substance du capital investi à long terme et à distribuer des revenus appropriés. Le Conseil d'administration de la SICAV immobilière et le Gestionnaire en investissement veilleront à poursuivre, dans la mesure du possible, la stratégie de placement spécifique établie pour chaque compartiment sur la base de la Fiche Signalétique afférente au règlement de placement. Il est toutefois précisé que la réalisation des stratégies peut être sujette à des contraintes et procédures réglementaires et légales, telles que le régime d'autorisation en Suisse pour toute acquisition d'immeuble destiné à un usage résidentiel. Aucune assurance ne peut être donnée par la SICAV immobilière, son Conseil d'administration, la Direction de fonds et le Gestionnaire en investissement quant à la confirmation par les autorités cantonales et/ou fédérales compétentes du non-assujettissement des immeubles à usage résidentiel dont l'acquisition serait envisagée par la SICAV immobilière.

Les Compartiments investissent principalement en Suisse dans des immeubles et autres valeurs admises selon le règlement de placement.

Les principaux risques 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. A noter en outre qu'une hausse du cours des actions ne préfigure pas une évolution similaire à l'avenir.

La SICAV immobilière respectivement ses Compartiments font usage d'instruments financiers dérivés uniquement pour couvrir des risques de taux et de change.

## **1.6 Profil de l'actionnaire type**

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

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

La SICAV immobilière exerce les droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier liés au compartiment géré de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des actionnaires. Sur demande, les actionnaires obtiennent de la SICAV immobilière des renseignements sur l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier.

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

Pour tous les autres aspects susceptibles d'affecter durablement les intérêts des actionnaires, notamment dans le cadre de l'exercice de droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier par la SICAV immobilière en tant qu'actionnaire ou créancière de la banque dépositaire ou d'autres personnes juridiques qui lui sont proches, la SICAV immobilière exerce elle-même le droit de vote ou donne des instructions explicites à leur sujet. Elle peut s'appuyer en l'occurrence sur des informations qu'elle reçoit de la banque dépositaire, du gestionnaire du portefeuille, de la société ou de tiers ou qu'elle apprend par la presse.

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

## **1.8 Prescriptions fiscales d'importance concernant la SICAV immobilière**

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

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

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

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

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

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



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

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

**La SICAV immobilière a le statut fiscal suivant:**

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

**Cette SICAV immobilière est qualifiée comme institution financière non déclarante, aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la norme commune en matière de déclaration et de diligence raisonnable (NCD) de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) pour les renseignements relatifs aux comptes financiers.**

## **2. Informations concernant la banque dépositaire**

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

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

La BCV a 150 ans d'expérience. Elle compte près de 2000 collaboratrices et collaborateurs et plus de 70 points de vente dans le canton de Vaud. La BCV a pour but l'exploitation d'une banque universelle de proximité. A ce titre, elle contribue, dans les différentes régions du canton de Vaud, au développement de toutes les branches de l'économie privée et au financement des tâches des collectivités et des corporations publiques ainsi qu'à la satisfaction des besoins de crédits hypothécaires dans le canton. A cet effet, elle traite, pour son compte ou pour celui de tiers, toutes les opérations bancaires usuelles (article 4 LBCV et article 4 de ses statuts). Elle exerce son activité principalement dans le canton de Vaud. Dans l'intérêt de l'économie vaudoise, elle est habilitée à exercer son activité ailleurs en Suisse ou à l'étranger. En sa qualité de banque cantonale, elle a pour mission, notamment, de porter une attention particulière au développement de l'économie cantonale, selon les principes du développement durable fondé sur des critères économiques, écologiques et sociaux.

La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du compartiment à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse et à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée qu'à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à la surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à la surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. En cas de délégation à un tiers de l'exécution d'une tâche, la banque dépositaire répond du dommage causé par ce dernier, à moins qu'elle prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances.

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

### **3. Informations concernant les tiers**

#### **3.1 Domiciles de paiement**

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

#### **3.2 Distributeurs**

L'établissement mandaté pour la distribution des Compartiments de la SICAV immobilière est, par délégation de la Direction de fonds, OROX Asset Management SA., qui agit en tant que distributeur, par un contrat de distribution séparé.

#### **3.3 Société d'audit**

KPMG SA, Rue de Lyon 111, 1203 Genève assume la fonction de société d'audit d'ordre prudentiel et selon le droit des sociétés de la SICAV immobilière.

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

La SICAV immobilière doit faire estimer par au moins un expert indépendant la valeur des immeubles qu'elle désire acheter ou vendre. La SICAV immobilière doit faire vérifier si les coûts probables des projets de construction sont appropriés et conformes au marché. Une fois les travaux terminés, la SICAV immobilière fait estimer la valeur vénale du bâtiment.

A la clôture de chaque exercice comptable, la SICAV immobilière fait contrôler par des experts la valeur vénale de tous les immeubles appartenant à la SICAV immobilière.

Avec l'autorisation de l'autorité de surveillance, la SICAV immobilière a mandaté les experts suivants : Dr Christoph Vock, expert immobilier au sein de CIFI, Centre d'Information et de Formation Immobilières SA, à Zürich; M. Nabil Aziz, associé auprès de Wuest & Partners SA, à Genève. Les experts chargés des estimations disposent d'une expérience de longue date en matière de prestations liées au secteur de l'immobilier, telles que les évaluations immobilières, les analyses complexes du marché immobilier, le benchmarking, le calcul d'indices immobiliers et de solutions informatiques globales dans le domaine hypothécaire ou de la gestion de portefeuille. Un contrat conclu entre la SICAV immobilière, les experts et la Direction de fonds régit l'exécution exacte du mandat.

## 4. Autres informations

### 4.1 Remarques utiles

Numéro de valeur	voir Fiche Signalétique du/des compartiment/s
Numéro ISIN	voir Fiche Signalétique du/des compartiment/s
Cotation/négoce	Actions Entrepreneurs : pas de cotation/négoce Actions Investisseurs : voir Fiche Signalétique du/des compartiment/s
Exercice comptable	du 1er avril au 31 mars
Durée	indéterminée
Unité de compte	CHF
Actions	Actions Entrepreneurs : actions nominatives Actions Investisseurs : selon spécifications selon Fiche/s Signalétique/s afférente/s au/x compartiment/s
Utilisation des produits	Distribution ou thésaurisation. Voir Fiche/s Signalétique/s du/des compartiment/s  S'agissant des compartiments et de/des classe/s d'actions à distribution, distribution des produits dans les 4 mois suivant la clôture de l'exercice comptable
Information sur l'évolution de la valeur nette d'inventaire de la classe de parts A-CHF	31 mars 2017 : CHF 112.74 31 mars 2016 : CHF 110.07 31 mars 2015 : CHF 108.08

### 4.2 Conditions d'émission et de rachat d'actions de la SICAV immobilière et organisation du marché 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, le rapport de souscription pour les investisseurs existants, la méthode d'émission pour le droit de souscription préférentiel et les autres conditions, dans un prospectus d'émission séparé. Les actionnaires peuvent exiger pour la fin d'un exercice comptable le rachat de leurs actions et leur paiement au comptant moyennant un préavis de 12 mois. Dans des conditions déterminées, la SICAV immobilière peut rembourser par anticipation les actions annoncées au rachat durant un exercice comptable (voir le règlement de placement, § 17, ch. 2). Si l'actionnaire souhaite le remboursement anticipé, il doit l'exiger par écrit dans le cadre de la demande de rachat. Le remboursement ordinaire ainsi que le remboursement anticipé ont lieu dans un délai de deux mois après la clôture de l'exercice comptable.

La valeur nette d'inventaire (VNI) du compartiment est calculée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable et lors de chaque émission d'actions.

La valeur nette d'inventaire d'une classe d'actions résulte de la quote-part de la classe d'actions à la valeur vénale du compartiment, dont sont soustraits d'éventuels engagements du compartiment attribués à la classe d'actions respective, ainsi que les impôts prévisibles perçus en cas de liquidation éventuelle du compartiment, attribués à la classe d'actions respective (impôt immobilier et le cas échéant droits de

mutation), le tout divisé par le nombre d'actions en circulation de la classe considérée. Elle est arrondie à CHF 0.01.

En vue de l'émission, le prix d'émission est calculé comme suit: valeur nette d'inventaire calculée en vue de l'émission, plus les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, droits, courtages conformes au marché, commissions, taxes, émoluments etc.), occasionnés au compartiment en moyenne par le placement du montant versé, plus la commission d'émission. Le montant des frais accessoires et de la commission d'émission figure sous ch. 4.4 ci-après.

En vue du rachat, le prix de rachat est calculé comme suit: valeur nette d'inventaire calculée en vue du rachat, moins les frais accessoires occasionnés en moyenne au compartiment par la vente de la partie des placements correspondant aux actions rachetées et moins la commission de rachat. Le montant des frais accessoires et de la commission de rachat figure sous chiffre 4.4 ci-après.

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

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

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

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

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

Personne de contact pour la Banque dépositaire : Immo Desk  
Téléphone : 021 212 40 25

#### **4.3 Marché régulier en bourse et hors-bourse**

Dans le respect de la réglementation applicable (en particulier de la Loi fédérale sur le placement collectifs de capitaux et la réglementation boursière), la SICAV immobilière assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières le négoce régulier en bourse ou hors bourse de ses actions. La SICAV immobilière a confié cette tâche à la BCV sans toutefois lui accorder une exclusivité. La SICAV immobilière est libre de conclure d'autres conventions avec d'autres banques ou négociants en valeurs mobilières. Les modalités relatives à cette activité sont réglées dans une convention spécifique entre la SICAV immobilière et la BCV dans le respect des dispositions légales applicables.

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

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

Personne de contact pour le marché régulier en bourse et hors-bourse : Salle des marchés  
Tel : 021 212 40 54

#### 4.4 Échange d'actions en actions d'une autre classe d'actions

La SICAV immobilière 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 au sens du ch. 4.2, de les transférer à une personne qui satisfait aux conditions citées ou de les échanger contre des actions d'une autre classe dont ils remplissent les conditions. Si l'actionnaire ne donne pas suite à cette requête, la SICAV immobilière peut procéder à un échange forcé dans une autre classe d'actions de ce compartiment, ou, si cela n'est pas possible, à un rachat forcé des actions en question.

#### 4.5 Rémunérations et frais accessoires

Rémunérations et frais accessoires à la charge des actionnaires (extrait du § 18 du règlement de placement)

Commission d'émission en faveur des distributeurs en Suisse et à l'étranger      au maximum 5 % de la VNI

Commission de rachat en faveur du compartiment, de la Banque Dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse ou à l'étranger      au maximum 2 % de la VNI

Frais accessoires à la charge de la fortune du compartiment, occasionnés au compartiment suite au placement du montant versé ou à la vente de placements (§ 17, ch. 4 du règlement de placement)

Les frais accessoires sont indiqués lors de l'émission de parts par tranches dans le prospectus d'émission et de cotation concerné. Lors du rachat de parts, les frais accessoires sont mentionnés dans le décompte correspondant.

Rémunérations et frais accessoires à la charge du compartiment (extrait du § 19 du règlement de placement)

Commission de gestion de la SICAV immobilière      Maximum 1.00% p.a. sur VNI du compartiment

Elle est utilisée pour la gestion et la commercialisation du compartiment.

Commission de la société de direction      Maximum 0.20% p.a. sur la VNI

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

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

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

Paiement de rétrocessions et de rabais

La SICAV immobilière, le Gestionnaire en investissement ainsi que leurs mandataires peuvent verser des rétrocessions afin de rémunérer l'activité de distribution des actions de la SICAV immobilière en Suisse ou à partir de la Suisse.

Cette indemnité permet notamment de rémunérer les prestations suivantes :

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

Les rétrocessions ne sont pas considérées comme des rabais, même si elles sont au final intégralement ou partiellement reversées aux investisseurs. Les bénéficiaires des rétrocessions garantissent une publication transparente et informent les investisseurs spontanément et gratuitement du montant des rémunérations qu'ils pourraient recevoir pour la distribution. Ils communiquent sur demande les montants effectivement perçus pour la distribution des placements collectifs de capitaux aux investisseurs.

La SICAV immobilière, le Gestionnaire en investissement ainsi que leurs mandataires peuvent verser des rabais directement aux investisseurs, sur demande, dans le cadre de la distribution en Suisse ou à partir de Suisse. Les rabais servent à réduire les frais ou coûts incombant aux investisseurs concernés.

Les rabais sont autorisés sous réserve des points suivants :

- ils sont payés à partir des commissions et frais versés à la Direction de fonds, au Gestionnaire en investissement ou au distributeur et ne sont donc pas imputés en sus sur la fortune du fonds ;
- ils sont accordés sur la base de critères objectifs ;
- ils sont accordés aux mêmes conditions temporelles et dans la même mesure à tous les investisseurs remplissant les critères objectifs et demandant des rabais.

Les critères objectifs d'octroi de rabais par la SICAV immobilière, le Gestionnaire en investissement et leurs mandataires pourront être :

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

A la demande de l'investisseur, la SICAV immobilière respectivement ses mandataires communiquent gratuitement le montant des rabais correspondants.

Années (clôture comptable au 31 mars)	2014-2015	2015-2016	2016-2017
TER <sub>REF</sub> GAV:	0.83%	0.76%	0.72%
TER <sub>REF</sub> MV :	1.23%	0.99%	0.91%

TER<sub>REF</sub> GAV: TER<sub>Real Estate Funds</sub> Gross Asset Value

TER<sub>REF</sub> MV: TER<sub>Real Estate Funds</sub> Market Value

#### Placements dans des placements collectifs liés

La SICAV immobilière peut investir dans des actions d'un autre compartiment ou dans des parts d'autres placements collectifs gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle elle est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une participation importante directe ou indirecte. En l'occurrence, aucune commission d'émission ou de rachat du fonds cible lié ne peut être débitée.

#### Conventions de partage des frais et avantages pécuniaires (« soft commissions »)

La SICAV immobilière n'a pas conclu de conventions de partage des frais.

La SICAV immobilière n'a pas conclu de conventions concernant des "soft commissions".

## **4.6 Publications de la SICAV immobilière**

D'autres informations sur la SICAV immobilière figurent dans son dernier rapport annuel ou semestriel.

Le prospectus avec règlement de placement et statuts intégrés, le prospectus simplifié et les rapports annuels ou semestriels peuvent être demandés gratuitement au siège de la SICAV immobilière, de la Direction de fonds et de tous les distributeurs.

Lors d'une modification des statuts et du règlement de placement, un changement de banque dépositaire ainsi que la liquidation de la SICAV immobilière, il y a publication par la SICAV immobilière dans la Feuille Officielle Suisse du Commerce (FOSC) et Le Temps.

Les publications de prix ont lieu pour toutes les classes d'actions lors de chaque émission et rachat d'actions mais au moins une fois par mois, le troisième vendredi du mois, dans Le Temps.

## **4.7 Assurances des immeubles**

Les immeubles qui sont la propriété de ce compartiment sont assurés en principe contre les risques incendie et dégâts d'eau, ainsi que contre les dommages dus à des causes importantes relevant de la responsabilité civile. Les pertes de revenu locatif occasionnées par des incendies et dégâts d'eau sont comprises dans cette couverture d'assurance. Les immeubles sont assurés pour les sinistres dus à des secousses sismiques et leurs suites au cas par cas, en fonction du niveau de risque.

## **4.8 Restrictions de vente**

Lors de l'émission et du rachat d'actions de cette SICAV immobilière à l'étranger, les dispositions en vigueur dans le pays en question font foi. A l'heure actuelle, la SICAV immobilière n'est pas autorisée à la distribution dans d'autres pays et ne prévoit pas de requérir de telles autorisations.

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

modifié. Le présent prospectus ne peut pas être distribué et les actions de la SICAV immobilière ne peuvent pas être offertes, vendues ou livrées (i) aux Etats-Unis d'Amérique ou dans l'un quelconque de ses territoires ou l'une quelconque de ses possessions ou régions soumises à sa juridiction, (ii) ou à des US Persons tels que définis dans le Securities Act of 1933.

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

#### **4.9 Dispositions détaillées**

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



## TABLE DES MATIÈRES

1ère partie: Prospectus .....	3
1. Informations sur la SICAV immobilière.....	3
1.0 Organisation de la SICAV immobilière .....	3
1.1 Renseignements généraux sur la SICAV immobilière .....	4
1.2 Direction et administration.....	4
1.2.1 Conseil d'administration .....	4
1.2.2 Délégation à la direction de fonds .....	5
1.3 Délégation des décisions de placement .....	6
1.4 Délégation d'autres tâches partielles.....	7
1.5 Objectif et politique d'investissement des compartiments.....	7
1.6 Profil de l'actionnaire type .....	8
1.7 Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier.....	8
1.8 Prescriptions fiscales d'importance concernant la SICAV immobilière .....	8
2. Informations concernant la banque dépositaire.....	9
3. Informations concernant les tiers .....	10
3.1 Domiciles de paiement.....	10
3.2 Distributeurs.....	10
3.3 Société d'audit .....	10
3.4 Experts chargés des estimations .....	10
4. Autres informations.....	11
4.1 Remarques utiles .....	11
4.2 Conditions d'émission et de rachat d'actions ainsi que négoce .....	11
4.3 Marché régulier en bourse et hors-bourse.....	12
4.4 Échange d'actions en actions d'une autre classe d'actions .....	13
4.5 Rémunérations et frais accessoires .....	13
4.6 Publications de la SICAV immobilière .....	15
4.7 Assurances des immeubles .....	15
4.8 Restrictions de vente.....	15
4.9 Dispositions détaillées.....	16

**EDMOND DE ROTHSCHILD  
REAL ESTATE SICAV**

**2ème partie: Règlement de placement**

**Janvier 2017**

## Définitions

« **Actionnaire** »

Désigne les actionnaires investisseurs

« **Actionnaire Entrepreneur** »

Désigne l'actionnaire entrepreneur

« **Actions** »

Désigne les actions d'investisseur de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV

« **Actions Entrepreneur** »

Désigne les actions d'entrepreneur de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV

« **CHF** »

Signifie le Franc Suisse

« **Classe** »

Désigne une ou plusieurs classe(s) d'Actions émises par un Compartiment et dont les avoirs seront investis en commun selon la politique de placement du Compartiment concerné.

« **Compartiment** »

Désigne le ou les compartiments investisseurs. La Société est un placement collectif de capitaux à Compartiments multiples. Chaque Compartiment désigne une masse d'avoirs séparée ayant une politique de placement spécifique.

« **Compartiment Entrepreneur** »

Désigne le compartiment Entrepreneur.

« **SICAV immobilière** »

Désigne la Société d'investissement à capital variable (SICAV) à compartiments multiples

\*\*\*\*\*

## **I Bases**

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

1. Il a été créé sous la raison sociale Edmond de Rothschild Real Estate SICAV une société sous la forme d'une « société d'investissement à capital variable » (SICAV) à gestion externe relevant du type « Fonds immobiliers » (la « **SICAV immobilière** ») au sens des art. 36 et 58 ss de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (la « **LPCC** »). La SICAV immobilière se subdivise en l'état en deux compartiments, à savoir :
  - Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss
  - Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Compartiment Entrepreneur.
2. Le siège de la SICAV immobilière est à Genève.
3. La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise, Place St-François 14, 1003 Lausanne.
4. La SICAV immobilière délègue l'administration, y compris la distribution et les décisions en matière de placements ainsi que d'autres tâches supplémentaires à la direction de fonds CACEIS (Switzerland) SA, Route de Signy 35, 1260 Nyon.
5. La direction de fonds délègue à son tour les décisions en matière de placements ainsi que la distribution à OROX Asset Management SA, 16 Rue de Hesse, 1204 Genève.

## **II Informations générales**

### **§ 2 Relations juridiques**

1. Les relations juridiques entre les actionnaires et la SICAV immobilière sont régies par le présent règlement de placement, les statuts de la SICAV immobilière ainsi que les dispositions en vigueur de la Législation sur les placements collectifs de capitaux et du droit de la société anonyme.
2. La SICAV immobilière a été créée sous la forme d'un placement collectif de capitaux à compartiments multiples au sens des art. 36 ss et 92 ss LPCC. Chaque compartiment est en principe responsable de ses propres engagements. Cette limitation de responsabilité doit ressortir clairement des contrats conclus avec des tiers. Dans ce cadre, il doit être noté que les différentes classes d'actions d'un même compartiment se réfèrent aux mêmes valeurs patrimoniales et engagements. Pour les engagements d'une classe d'actions particulière d'un compartiment, il peut dès lors être fait appel aux valeurs patrimoniales d'une autre classe d'actions du même compartiment. La limitation de la responsabilité d'un compartiment ne vaut par conséquent pas entre classes d'actions d'un même compartiment. Le Compartiment Entrepreneur répond de tous les engagements de la SICAV immobilière et, à titre subsidiaire, des engagements de tous les compartiments. La responsabilité de toute la fortune de la SICAV immobilière au sens des art. 55 et 101 CO demeure réservée dans tous les cas.

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

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

L'administration de la SICAV ne peut être déléguée qu'à une direction autorisée au sens des art. 28 ss LPCC. L'administration comprend également la distribution des actions de la SICAV immobilière.

Par ailleurs, la SICAV à gestion externe délègue la gestion du portefeuille à la même direction ou un à gestionnaire de placements collectifs soumis à une surveillance reconnue.

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

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

2. La SICAV immobilière et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des actionnaires. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils garantissent des comptes transparents et donnent une information appropriée sur la SICAV immobilière. Ils communiquent aux investisseurs tous les honoraires et les frais qui leur sont imputés directement ou indirectement ainsi que sur leur affectation; ils informent les investisseurs de manière exhaustive, conforme à la réalité et compréhensible sur les rémunérations pour la distribution de placements collectifs de capitaux sous la forme de commissions, de courtages ou d'autres avantages pécuniaires.
3. La SICAV immobilière peut regrouper des compartiments avec d'autres compartiments de la SICAV ou d'une autre SICAV au sens des art. 36 ss LPCC, conformément aux dispositions du § 24, ou le 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 dans le cadre de l'exécution régulière de ses tâches et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ses engagements.
5. La SICAV immobilière ne peut acquérir des valeurs immobilières de son Actionnaire Entrepreneur, de ses mandataires ou de personnes physiques ou morales qui lui sont proches, ni leur en céder.
6. L'autorité de surveillance peut, pour de justes motifs, accorder des dérogations à l'interdiction des transactions avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus des experts permanents de la SICAV immobilière, un expert chargé des estimations indépendant de ces experts permanents et de leur employeur, de la SICAV immobilière, de la direction de fonds et de la banque dépositaire confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

Au terme de la transaction, la SICAV immobilière rédige un rapport contenant des indications sur 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 chargés des estimations et le rapport sur la conformité au marché du prix d'achat ou du prix de vente établis par les experts selon l'art. 32a al. 1 lit. 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.

7. D'autres détails concernant la délégation figurent dans le prospectus respectivement les statuts.

## **§ 4 Banque dépositaire**

1. La banque dépositaire assure la garde de la fortune de la SICAV immobilière, notamment des cédules hypothécaires non gagées ainsi que des actions de sociétés immobilières. Elle émet et rachète les actions et gère le trafic des paiements pour le compte de la SICAV immobilière. Elle peut faire tenir des comptes par des tiers pour l'administration courante de valeurs immobilières.

2. La banque dépositaire garantit que la contrevaletur 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 contrevaletur 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.

Elle vérifie la propriété de la SICAV immobilière et gère les registres correspondants lorsque les biens ne peuvent pas être gardés.

4. La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils garantissent des comptes transparents et donnent une information appropriée sur la SICAV immobilière. Ils communiquent aux investisseurs tous les honoraires et les frais qui leur sont imputés directement ou indirectement ainsi que sur leur affectation ; ils informent les investisseurs de manière exhaustive, conforme à la réalité et compréhensible sur les rémunérations pour la distribution de placements collectifs de capitaux sous la forme de commissions, de courtages ou d'autres avantages pécuniaires.

5. La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune de la SICAV immobilière à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Elle vérifie et surveille si le tiers ou dépositaire central qu'elle mandate :

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) est soumis à une vérification externe régulière qui garantit que les instruments financiers se trouvent en sa possession ;

c) garde les biens reçus de la banque dépositaire de manière à ce que la banque dépositaire puisse les identifier à tout moment et sans équivoque comme appartenant à la fortune de la SICAV immobilière, 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'intérêt.

La banque dépositaire est responsable des dommages causés par les mandataires dans la mesure où elle ne peut pas prouver avoir pris en matière de choix, d'instruction et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances. Le prospectus contient des indications sur les risques liés à la délégation de la garde à des tiers ou des dépositaires centraux de titres.

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

6. La banque dépositaire veille à ce que la SICAV immobilière respecte la loi, les statuts (à l'exclusion des dispositions relevant du droit des sociétés) et le règlement de placement. Elle vérifie que le calcul de la valeur nette d'inventaire, 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 de placement.

7. La banque dépositaire a droit aux commissions prévues aux § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés dans le cadre de l'exécution régulière de ses tâches et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ses engagements.
8. La banque dépositaire ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières de la SICAV immobilière ou en céder à cette dernière.

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

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

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

1. Les actions sont, selon les spécificités prévues pour chaque compartiment en annexe au présent règlement, au porteur ou nominatives. Les actions ne sont en principe pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées. Les actionnaires n'ont pas le droit de demander l'impression ou la livraison d'un certificat individuel, au porteur ou nominatif.
2. Selon l'art. 5 de ses statuts, la SICAV immobilière peut créer, supprimer ou regrouper des classes d'actions.
3. Il existe actuellement 2 classes d'actions portant les dénominations « A-CHF » (classe à distribution) et « B-CHF » (classe à thésaurisation).

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

## **§ 6 Cercle des actionnaires**

1. Le cercle des actionnaires n'est pas limité. Demeurent réservées toutes dispositions statutaires contraires.
2. La SICAV immobilière peut limiter ou interdire dans certaines conditions l'acquisition, la détention et le transfert d'actions ou de classes d'actions pour les compartiments. Ces limitations respectivement les conditions sont expliquées plus en détail dans le prospectus respectivement les statuts.
3. La SICAV immobilière informe les investisseurs qui le demandent sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des actions. Lorsque les investisseurs souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la SICAV immobilière, telles que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier, ou sur la gestion des risques, celle-ci leur donne en tout temps les renseignements demandés. Les investisseurs 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 différents placements et afin de mettre en œuvre la politique de placement selon § 8, la SICAV immobilière respecte dans le cadre d'une répartition pondérée des risques les principes et taux limites mentionnés dans les paragraphes suivants ainsi que, le cas échéant, dans chaque Fiche Signalétique. Ceux-ci s'appliquent aux compartiments estimés à la valeur vénale et doivent être respectés en permanence. Les compartiments doivent respecter les limites de placement deux ans après la fin du délai de souscription (lancement).
2. Lorsque les limites sont dépassées par suite de variations du marché, le volume des placements doit être réduit au taux admissible dans un délai raisonnable en tenant compte des intérêts des actionnaires. Lorsque des limitations en relation avec des dérivés sont affectées par une variation du delta selon § 12 ci-après, l'état régulier doit être rétabli dans les trois jours ouvrables bancaires au plus tard en sauvegardant les intérêts des actionnaires.

##### **§ 8 Politique de placement**

1. La SICAV immobilière investit la fortune des compartiments dans des valeurs immobilières en Suisse.
2. Sont autorisés en tant que placements des compartiments :

- a) les immeubles et accessoires

Par immeubles, on entend :

- les maisons d'habitation, dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation
- les immeubles à usage commercial
- 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 pouvoir débiter avant l'expiration de la durée de validité du permis de construire.
- les immeubles en droit de superficie (y compris constructions et servitudes).

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) les parts d'autres fonds immobiliers (y compris les Real Estate Investment Trusts).
- c) les parts de sociétés d'investissement immobilier ou certificats de celles-ci, négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public.

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

- d) les valeurs immobilières étrangères si leur valeur vénale peut être évaluée de manière satisfaisante.
- e) les cédules hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels.



- f) 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 la SICAV immobilière détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix.

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

3. La SICAV immobilière peut faire construire des bâtiments pour le compte d'un compartiment. Dans ce cas, elle peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation des bâtiments, créditer le compte de résultats du compartiment 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. Dans les limites précitées, les valeurs immobilières dans lesquelles la SICAV immobilière investit la fortune de ses compartiments sont spécifiées plus en détail en annexe au présent règlement.
5. Sous réserve des besoins en valeurs mobilières à court terme de la SICAV immobilière, le Conseil d'administration de la SICAV immobilière a pour politique d'investir le Compartiment Entrepreneur principalement dans le(s) Compartiment(s). L'apport minimal sera maintenu en permanence par l'Actionnaire Entrepreneur.

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

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

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

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

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

### **§ 11 Opérations de prises et mises en pension de valeurs mobilières**

La SICAV immobilière ne pratique pas d'opération de prise et mise en pension.

## **§ 12 Instruments financiers dérivés**

La SICAV immobilière fait usage d'instruments financiers dérivés uniquement pour couvrir des risques de taux et de change.

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

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

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

1. La SICAV immobilière peut grever les immeubles de droits de gage et remettre ces derniers en garantie.
2. L'ensemble des immeubles ne peut toutefois être grevé en moyenne que jusqu'à concurrence d'un tiers de leur valeur vénale.

Afin de préserver la liquidité de la SICAV immobilière, 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. La société d'audit prend position concernant le respect de ces conditions à l'occasion de la vérification de la SICAV immobilière.

## **C Restrictions de placement**

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

1. Les placements doivent être répartis en fonction des objets, de leur utilisation, de leur âge, de la nature des bâtiments et de leur emplacement. Les annexes afférentes à chaque compartiment précisent la répartition des placements applicables au compartiment concerné.
2. Les placements doivent être répartis sur dix immeubles au minimum. Les groupes d'habitations construites selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés comme un seul immeuble
3. La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25 % de la fortune du compartiment.
4. La SICAV immobilière respecte 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 % de la fortune de chaque compartiment concerné.

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

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

- 1a) Chaque compartiment présente une propre valeur nette d'inventaire par action, et dans la mesure où plusieurs classes d'actions sont émises, par classe d'actions.
- 1b) La valeur nette d'inventaire de chaque compartiment et la quote-part des différentes classes (quotes-parts) est déterminée par la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable et lors de chaque émission d'actions, dans l'unité de compte spécifiée pour chaque compartiment en annexe.
- 2. La SICAV immobilière fait estimer par des experts indépendants la valeur vénale des immeubles appartenant aux compartiments à la clôture de chaque exercice comptable ainsi que lors de l'émission d'actions. Dans ce but, la SICAV immobilière mandate au moins deux personnes physiques ou une personne morale en qualité d'experts chargés des estimations, avec l'approbation de l'autorité de surveillance. La visite des immeubles par les experts chargés des estimations doit être renouvelée au moins tous les trois ans. Lors de l'acquisition/vente d'immeubles, la SICAV immobilière doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. Lors d'une vente, il peut être renoncé à une nouvelle estimation si l'estimation existante date de moins de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.
- 3. Les placements négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués au prix payé selon les cours du jour du marché principal. Les autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait 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 par la pratique.
- 4. Les placements collectifs ouverts sont évalués à leur prix de rachat ou à leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés 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 négociés en bourse ou sur un marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante : le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée aux nouveaux rendements du marché. En l'absence de prix actuel du marché, on se réfère en règle générale à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).
- 6. Les avoirs postaux ou bancaires sont évalués avec leur montant de créance plus les intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs bancaires à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.
- 7. Les immeubles sont évalués pour la SICAV immobilière conformément à la Directive actuelle de la SFAMA pour les fonds immobiliers.

8. L'évaluation des terrains non bâtis s'effectue selon le principe des frais effectifs. Les immeubles en construction sont évalués à la valeur vénale. Cette évaluation est soumise à un test annuel de dépréciation.
9. La valeur nette d'inventaire d'une classe d'actions résulte de la quote-part de la classe d'actions à la valeur vénale du compartiment concerné, dont sont soustraits les éventuels engagements du compartiment attribués à la classe d'actions concernée, ainsi que les impôts prévisibles afférents à la 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 émises de la classe considérée. Elle est arrondie à CHF 0.01.
10. Les quotes-parts à la valeur vénale du compartiment (fortune du compartiment, déduction faite de ses engagements) devant être imputées aux différentes classes d'actions sont définies la première fois lors de la première émission de plusieurs classes d'actions (lorsque celles-ci sont émises simultanément) ou lors de la première émission d'une autre classe d'actions sur la base des résultats entrant pour chaque classe d'actions dans le compartiment. La quote-part fait l'objet d'un nouveau calcul lors des événements suivants :
  - a) lors de l'émission et du rachat d'actions ;
  - b) à la date de référence pour les distributions, si (i) de telles distributions ne reviennent qu'à différentes classes d'actions (classes de distribution) ou si (ii) les distributions aux différentes classes d'actions sont différentes en pour cent de leur valeur nette d'inventaire ou si (iii) des commissions ou des frais différents calculés en pour cent des distributions, sont appliqués aux distributions des différentes classes d'actions;
  - c) lors du calcul de la valeur d'inventaire, dans le cadre de l'attribution d'engagements (y compris les frais et commissions échus ou courus) aux différentes classes d'actions, pour autant que les engagements des différentes classes d'actions exprimés en pour cent de leur valeur nette d'inventaire soient différents, à savoir lorsque (i) des taux de commission différents sont appliqués pour les différentes classes ou si (ii) des charges de frais spécifiques aux classes d'actions sont imputées;
  - d) lors du calcul de la valeur d'inventaire, dans le cadre de l'attribution de produits ou de gains en capital aux différentes classes d'actions, pour autant que les produits ou gains en capital résultent de transactions intervenant seulement en faveur d'une classe ou de plusieurs classes d'actions, mais toutefois pas proportionnellement à leur quote-part à la fortune nette du compartiment.

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

1. Des actions peuvent être émises en tout temps, mais uniquement par tranches. 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 diverses monnaies, ainsi que les différences nées des évolutions du cours des devises avant le jour de la première émission.
2. Les actionnaires peuvent demander le rachat et le remboursement de leurs actions en espèces pour la fin d'un exercice comptable 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 lors de la dénonciation;
  - b) tous les actionnaires ayant demandé 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 comptable.

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

3. Le prospectus règle les détails relatifs à l'échange d'actions en actions d'une autre classe d'un compartiment.
4. Le prix d'émission et de rachat des actions est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par action selon § 16. Lors de l'émission, les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaires, taxes, courtages conformes au marché, commissions, émoluments, etc.) engendrés par un compartiment en moyenne pour le placement du montant versé sont ajoutés à la valeur nette d'inventaire. Lors du rachat, les frais accessoires engendrés par un compartiment suite à la vente de la part respective des actions rachetées sont déduits de la valeur nette d'inventaire. Le taux appliqué de cas en cas figure, lors de l'émission de parts, dans le prospectus d'émission et de cotation, et, lors du rachat de parts, dans le décompte correspondant. Lors de l'émission et du rachat d'actions, une commission d'émission selon § 18 peut de plus être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat selon § 18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire.
5. La SICAV immobilière peut suspendre à tout moment l'émission des actions et refuser des demandes de souscription ou d'échange d'actions.
6. Dans l'intérêt de l'ensemble des actionnaires, la SICAV immobilière peut suspendre provisoirement et exceptionnellement le rachat des actions:
  - a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante 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 dénoncées 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 que de manière appropriée aux actionnaires.
8. Tant que le remboursement des actions est différé pour les raisons énumérées sous ch. 6, let. a) à c), aucune émission d'actions ne peut avoir lieu.
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 des actionnaires**

1. Lors de l'émission d'actions, une commission d'émission en faveur 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. Le taux actuel appliqué figure dans le prospectus et le prospectus simplifié.
2. Lors du rachat d'actions, une commission de rachat en faveur du Compartiment Entrepreneur, de la Banque dépositaire et/ou distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement au maximum 2% de la valeur nette d'inventaire, peut être mise à la charge de l'actionnaire. Le taux actuel appliqué figure dans le prospectus et le prospectus simplifié.
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 respectif appliqué figure dans le prospectus et le prospectus simplifié.

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

1. Les commissions pour l'administration, la gestion et la distribution du compartiment s'élèvent au total à 1,20% maximum de la fortune totale du compartiment et se décomposent de la manière suivante :
2. Pour la gestion et la distribution du compartiment, la SICAV immobilière facture à la charge du compartiment une commission annuelle maximale de 1.00% de la valeur nette d'inventaire du compartiment calculée à la fin de l'exercice comptable (commission de gestion). La commission est payée par avance à partir de la fortune du compartiment par le débit de provisions, prélevées trimestriellement, au plus tard 30 jours après la fin de chaque trimestre civil. Ces provisions sont ajustées en fonction de la valeur nette d'inventaire du compartiment, arrêtée sur la base des comptes annuels audités de la SICAV immobilière.

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

Outre la commission de gestion précitée, la SICAV immobilière a droit aux rémunérations suivantes:

- a) pour ses démarches lors de constructions, rénovations et transformations, la SICAV immobilière débite au compartiment une commission de maximum 2% des coûts de construction, pour autant qu'un tiers n'ait pas été mandaté;
  - b) pour ses démarches lors de l'achat et de la vente d'immeubles, la SICAV immobilière débite au compartiment une indemnité de maximum 3% du prix d'achat ou de vente, pour autant qu'un tiers n'ait pas été mandaté;
  - c) comme indemnité de gestion des différents immeubles, la SICAV immobilière débite au compartiment maximum 5% des revenus locatifs bruts annuels, pour autant qu'un tiers n'ait pas été mandaté.
3. Pour l'administration de la SICAV immobilière, la SICAV immobilière débite le compartiment d'une commission annuelle maximale de 0.20% de la valeur nette d'inventaire du compartiment (avec un minimum de CHF 200 000 à partir de la deuxième année de vie du compartiment), perçue pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire sur le compartiment et payable trimestriellement au plus tard 30 jours après la fin de chaque trimestre civil (commission de société de direction).

Le taux effectivement appliqué de commission d'administration figure dans le rapport annuel et semestriel.

4. 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 facture à la charge du compartiment une commission annuelle maximale de 0.05% de la

valeur nette d'inventaire du compartiment calculée à la fin de l'exercice comptable (commission de banque dépositaire). La commission est payée par avance à partir de la fortune du compartiment par le débit de provisions, prélevées trimestriellement, au plus tard 30 jours après la fin de chaque trimestre civil. Ces provisions sont ajustées en fonction de la valeur nette d'inventaire du compartiment, arrêtée sur la base des comptes annuels audités de la SICAV immobilière.

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

5. Pour le versement du produit annuel aux actionnaires, la banque dépositaire débite le compartiment d'une commission de 0.50% au maximum du montant brut distribué.
6. La SICAV immobilière et/ou la banque dépositaire ont d'autre part droit au remboursement des débours ci-après, inhérents à l'exécution du règlement de placement:
  - a) Frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment courtages usuels du marché, honoraires d'avocat et de notaire, droits de mutation;
  - b) Taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de compartiments;
  - c) Emoluments annuels de l'autorité de surveillance;
  - d) 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) 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 de la SICAV immobilière, de ses compartiments et de ses investisseurs;
  - f) Frais de notaire et frais d'inscription au registre du commerce de titulaires d'une autorisation au sens de la législation sur les placements collectifs ;
  - g) Frais de publication de la valeur nette d'inventaire et des prix des compartiments ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs (y compris les frais de traduction) pour autant qu'elles ne soient pas imputables à un comportement fautif de la SICAV immobilière;
  - h) Frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels de la SICAV immobilière;
  - i) Frais occasionnés par l'éventuel enregistrement de la SICAV immobilière 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) Frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par la SICAV immobilière respectivement ses compartiments, y compris les honoraires de conseillers externes;
  - k) Frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom de la SICAV immobilière ou pris en licence par cette dernière;
  - l) Rémunération des membres du Conseil d'administration de la SICAV immobilière et les frais pour l'assurance responsabilité civile ;
  - m) Tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la SICAV immobilière, la direction de fonds, le gestionnaire de placements collectifs ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des investisseurs.

La SICAV immobilière peut en outre imputer au compartiment les frais accessoires suivants dans le cadre de l'art. 44 LPCC en lien avec les art. 62b et 37 al. 2 OPCC :

- les honoraires des experts indépendants chargés des estimations et d'autres experts éventuels;
- les salaires, prestations sociales et redevances de droit public pour les concierges et service de chauffage;

- les taxes et frais en relation avec une éventuelle cotation des compartiments de la SICAV immobilière en Suisse, y compris les frais du teneur de marché dans le cadre ou en dehors d'une cotation.
7. Le compartiment endosse en supplément tous les frais accessoires résultant de la gestion du compartiment pour l'achat et la vente des placements (notamment courtages conformes au marché, commissions, impôts et taxes). Ces frais sont imputés directement à la valeur de revient ou de vente des placements concernés. Par ailleurs, le compartiment supporte les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques.
  8. Les prestations des sociétés immobilières aux membres de leur administration et de leur direction, ainsi qu'à leur personnel, sont imputées sur les rémunérations auxquelles la SICAV immobilière a droit en vertu du § 19.
  9. La SICAV immobilière et ses mandataires peuvent, selon les dispositions du prospectus, verser des rétrocessions dans le cadre de la rémunération de l'activité de distribution des parts de placements collectifs ainsi qu'octroyer des rabais afin de réduire les frais et coûts du placement collectif respectivement de ses compartiments à la charge de l'investisseur.
  10. La commission de gestion des fonds cibles peut s'élever au maximum à 1% en tenant compte des éventuels rabais et rétrocessions. Le taux maximal des commissions de gestion des fonds cibles doit être indiqué dans le rapport annuel en tenant compte des éventuels rabais et rétrocessions.
  11. Lorsque la SICAV immobilière acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux, gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la direction est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une importante participation directe ou indirecte (« fonds cibles liés »), elle ne peut pas débite le compartiment d'éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés.

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

### **§ 20 Reddition des comptes**

1. L'unité de compte de la SICAV immobilière est le Franc suisse (CHF).
2. L'exercice comptable s'étend du 1<sup>er</sup> avril au 31 mars.
3. La SICAV immobilière publie un rapport annuel audité de la SICAV immobilière, respectivement des compartiments dans un délai de quatre mois à compter de la fin de l'exercice comptable.
4. La SICAV immobilière publie un rapport semestriel de la SICAV immobilière, respectivement des compartiments dans un délai de deux mois à compter de la fin du premier semestre de l'exercice comptable.
5. Demeure réservé le droit à l'information de l'actionnaire selon les statuts.

### **§ 21 Audit**

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



## **VII Utilisation du résultat**

### **§ 22 Utilisation du résultat**

1. S'agissant des classes à distribution, le bénéfice net du compartiment est distribué annuellement par classe d'actions aux actionnaires au plus tard dans les quatre mois après la clôture de l'exercice, en francs suisses.

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

Jusqu'à 30% du produit net d'un compartiment peuvent être reportés à nouveau. Si le produit net d'un exercice, y compris les produits reportés d'exercice antérieurs, s'élève à moins de 1% de la fortune nette du compartiment, il peut être renoncé à une distribution et le produit net est reporté à nouveau.

2. S'agissant des classes à thésaurisation, le revenu 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 d'éventuels impôts et taxes frappant le réinvestissement.
3. S'agissant des classes à distribution et à thésaurisation, les gains en capital réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués par la société ou être retenus pour être réinvestis.

## **VIII Publications de la SICAV immobilière**

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

1. Les organes de publication de la SICAV immobilière sont les médias imprimés ou les médias électroniques mentionnés dans le prospectus. Le changement d'un organe de publication est à communiquer dans les organes de publication.
2. Sont notamment publiés dans les organes de publication: les modifications essentielles des statuts et du règlement de placement arrêtées par l'assemblée générale et approuvées par l'autorité de surveillance, en indiquant les adresses auprès desquelles la teneur des modifications peut être obtenue gratuitement, la décision de changement de banque dépositaire, la création, la suppression ou le regroupement de classes d'actions ainsi que la liquidation de la SICAV immobilière ou des compartiments en fonction des dispositions de la législation sur les placements collectifs de capitaux. Les modifications requises par la loi, n'affectant pas les droits des actionnaires ou étant de nature purement formelle, peuvent être, avec l'autorisation de l'autorité de surveillance, exclues des prescriptions de publication.
3. La SICAV immobilière publie les prix d'émission et de rachat ou la valeur nette d'inventaire avec la mention "commissions non comprises" de toutes les classes d'actions à chaque émission ou rachat d'actions dans Le Temps. Les prix doivent être publiés au moins une fois par mois. Les semaines et les jours auxquels les publications sont effectuées doivent être indiqués dans le prospectus.
4. Les statuts, le règlement de placement ainsi que le prospectus, le prospectus simplifié, les rapports annuels et semestriels respectifs peuvent être obtenus gratuitement auprès de la SICAV immobilière et de tous les distributeurs.

## **IX Restructuration et dissolution**

### **§ 24 Regroupement**

1. Avec l'approbation des actionnaires et en respectant les prescriptions statutaires et 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 et le règlement de placement du compartiment repreneur s'appliquent aussi au compartiment repris.

2. Les compartiments ne peuvent être regroupés que si:
  - a) les statuts le prévoient;
  - b) les compartiments correspondants concordent en principe quant aux dispositions suivantes:
    - la politique de placement, les techniques de placement, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements,
    - l'utilisation du produit net et des gains en capitaux réalisés par l'aliénation d'avoirs et de droits;
    - la nature, le montant et le calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (notamment courtages conformes au marché, commissions, impôts et taxes) qui peuvent être mis à la charge du compartiment ou des actionnaires,
    - les conditions de rachat,
    - la durée du compartiment et les conditions de dissolution;
  - c) l'évaluation des fortunes des compartiments participants, le calcul du rapport d'échange et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour;
  - d) il n'en résulte aucun frais ni pour les compartiments ni pour les actionnaires.

Les dispositions du § 19, ch. 6 demeurent réservées.

3. S'il est prévisible que le regroupement prendra plus d'un jour, l'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement des actions pour une durée déterminée.
4. Un mois au moins avant la publication prévue, les sociétés concernées présentent les modifications prévues des statuts et/ou du règlement de placement, ainsi que le regroupement envisagé à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de regroupement. Le plan de regroupement contient des renseignements sur les motifs du regroupement, sur la politique de placement des compartiments participants et sur les éventuelles différences existant entre le fonds repreneur et le fonds repris, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les compartiments ou les sociétés, ainsi que la prise de position des sociétés d'audit compétentes selon la LPCC.
5. La société d'audit du compartiment repreneur vérifie immédiatement le déroulement correct du regroupement et s'exprime à ce sujet dans un rapport destiné à la société et à l'autorité de surveillance.
6. La société du compartiment repris annonce sans délai à l'autorité de surveillance l'achèvement du regroupement, et les sociétés concernées publient l'exécution du regroupement, la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que le rapport d'échange dans les organes de publication des fonds participants.
7. La société du compartiment repreneur mentionne le regroupement dans le rapport annuel suivant et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant. Un rapport de clôture révisé doit être établi pour le compartiment repris si le regroupement n'intervient pas à la date de la clôture ordinaire d'exercice.
8. Les dispositions précitées sont applicables sous réserve d'autres dispositions légales applicables.

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

1. La SICAV immobilière est constituée pour une durée indéterminée.
2. La SICAV immobilière ou les compartiments peuvent être dissous par une décision des détenteurs des Actions Entrepreneur représentant au moins les deux tiers des Actions Entrepreneur émises.
3. La SICAV immobilière ou les compartiments peuvent être dissous par décision de l'autorité de surveillance, notamment s'ils ne disposent pas, une année au plus tard après l'expiration du délai de souscription (lancement) ou d'un délai plus long octroyé par l'autorité de surveillance sur demande du conseil d'administration de la SICAV immobilière, d'une fortune nette d'au moins 5 millions de francs suisses (ou contre-valeur).
4. Si l'Actionnaire Entrepreneur a décidé la dissolution, la SICAV immobilière ou un compartiment peut être liquidé sans délai. Si l'autorité de surveillance a prononcé la dissolution de la SICAV immobilière ou d'un compartiment, ceux-ci doivent être liquidés sans délai dans le cadre des dispositions légales. Le versement du bénéfice de liquidation aux actionnaires est confié à la banque dépositaire. Si la liquidation s'étend sur une plus longue période, le produit de liquidation peut être versé par tranches successives. La SICAV immobilière doit requérir l'autorisation de l'autorité de surveillance pour pouvoir procéder au remboursement final.
5. Après la décision de dissolution, la SICAV immobilière ou le compartiment concerné ne peut plus émettre ni racheter d'actions.
6. Les actionnaires ont droit à une part proportionnelle du produit de la liquidation. L'Actionnaire Entrepreneur est désintéressé en deuxième rang. Le versement du bénéfice de liquidation aux actionnaires est confié à la banque dépositaire.
7. La SICAV immobilière informe sans délai l'autorité de surveillance de la dissolution et la publie dans ses organes de publication.

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

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

1. L'assemblée générale des actionnaires de la SICAV immobilière ou du compartiment concerné est compétente selon l'art. 18 des statuts pour modifier le règlement de placement, dans la mesure où la modification n'est pas exigée par la loi, concerne les droits des actionnaires ou n'est pas de nature purement formelle.
2. Les modifications du règlement de placement qui ne concernent que certains compartiments individuels peuvent être opérées par la convocation des assemblées générales des actionnaires des compartiments concernés.
3. Les modifications du règlement de placement approuvées par l'autorité de surveillance sont 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**

### **§ 27 Responsabilité**

1. Un compartiment répond exclusivement de ses propres engagements. Dans les contrats avec des tiers, la limitation de la responsabilité du compartiment est à communiquer.

2. La responsabilité sur l'ensemble de la fortune sociale dans le cadre des art. 55 et 100 CO demeure toutefois réservée.

## **XII Droit applicable et for**

### **§ 28 Droit applicable et for**

1. La SICAV immobilière est soumise au droit suisse, notamment à la LPCC, à l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux du 22 novembre 2006 (« **OPCC** ») ainsi qu'à l'ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux du 27 août 2014 (« **OPC-FINMA** ») et au Code suisse des obligations.

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

2. Pour l'interprétation du règlement de placement, sa version française fait foi.
3. Le présent règlement de placement a été approuvé par décision circulaire des 7, 9 et 12 décembre 2016 par le Conseil d'administration de la SICAV immobilière, et le 22 décembre 2016 par l'autorité de surveillance.
4. Le présent règlement de placement, qui entre en vigueur le 1er janvier 2017, remplace le règlement du 1<sup>er</sup> novembre 2015.
5. Lors de l'approbation du règlement de placement, la FINMA examine uniquement les dispositions au sens de l'art. 35a al. 1 let. a-g OPCC et contrôle leur conformité à la loi.

Genève, le 1<sup>er</sup> janvier 2017

## FICHE SIGNALÉTIQUE

### Edmond de Rothschild Real Estate SICAV

#### Compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Swiss

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

#### I. Objectif et politique de placement

##### Objectif de placement

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

##### Politique de placement

Afin d'atteindre l'objectif de placement, le compartiment investira sur l'ensemble du territoire suisse, tant dans des immeubles destinés à un usage privé (habitation) que dans des immeubles à usage commercial.

L'objectif est de fournir à l'investisseur un véhicule d'allocation d'actifs immobiliers suisses, flexible dans son exposition géographique et sectorielle en fonction de la dynamique des marchés et de leurs perspectives. Le portefeuille ne sera pas limité à un seul secteur ou une seule région, mais pourra être, par choix tactique, plus ou moins concentré sur certains segments de marché.

Le compartiment investit dans des immeubles et autres valeurs admises selon le règlement de placement.

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

a) les immeubles et accessoires

Par immeubles, on entend:

- les maisons d'habitation, dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation,
- les immeubles à usage commercial exclusif ou prépondérant, la partie de l'immeuble servant à des fins commerciales est réputée prépondérante lorsque son rendement correspond au moins à 60% des fruits de l'immeuble (l'immeuble à caractère commercial),
- les constructions à usage mixte, servant aussi bien d'habitation qu'à des fins commerciales. Il y a usage mixte lorsque le rendement de la partie commerciale dépasse 20%, mais est inférieur à 60%, de celui de l'immeuble,
- 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 pouvoir débuter avant l'expiration de la durée de validité du permis de construire.
- les immeubles en droit de superficie (y compris constructions et servitudes).

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) les parts d'autres fonds immobiliers (y compris les Real Estate Investment Trusts)

- c) les parts de sociétés d'investissement immobilier ou certificats de celles-ci, négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public.

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

- d) les valeurs immobilières étrangères si leur valeur vénale peut être évaluée de manière suffisante.
- e) les cédules hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels.
- f) 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.

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

Le compartiment peut faire construire des bâtiments pour le compte d'un compartiment. Dans ce cas, il 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.

## **II. Profil de l'investisseur-type et profil de risque de ce compartiment**

Ce compartiment convient aux actionnaires avec un horizon de placement à moyen/long terme, recherchant en premier lieu un revenu régulier. Les actionnaires peuvent admettre des fluctuations temporaires du cours boursier des actions du compartiment et ne sont pas tributaires de la réalisation du placement.

## **III. Devise de référence**

Franc suisse

## **IV. Type d'actions et Classes d'actions disponibles**

Classe d'actions :	A-CHF	Numéro de valeur :	12423800
Type d'actions :	Actions au porteur	Code ISIN :	CH0124238004

Cotation/négoce : Les actions A-CHF du compartiment sont cotées selon le Standard de la SIX Swiss Exchange (« **SIX** ») pour les placements collectifs de capitaux. L'Instance d'Admission de la SIX a approuvé la cotation sollicitée par la SICAV immobilière. La devise de négoce des actions A-CHF du compartiment Swiss est le Franc suisse.

## **V. Emission et rachat d'actions**

Voir § 17 du règlement de placement

## **VI. Commissions et frais**

Voir § 18 et 19 du règlement de placement

## **VII. Montant d'investissement minimal**

Une action

## **VIII. Utilisation du résultat**

Classe d'actions A-CHF : Distribution des revenus. Voir § 22.1 du règlement de placement.

## TABLE DES MATIÈRES

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

# Statuts de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV

## I Raison sociale, siège, but et durée

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

Il est formé sous la raison sociale

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV

une « société d'investissement à capital variable » (SICAV) à gestion externe au sens des art. 36 et 58ss de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (la « **LPCC** »), dont le siège est à Genève (ci-après la « **SICAV** » ou « **SICAV immobilière** »).

La durée de la SICAV est indéterminée.

### Art.2 But

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

La SICAV investit le(s) compartiment(s) Investisseurs, tel(s) que défini(s) à l'art. 3 al. 4, dans un portefeuille diversifié d'immeubles, destinés à un usage privé (habitations) ou commercial (locaux commerciaux), à travers toute la Suisse. Afin d'atteindre cet objectif, la SICAV investit dans des valeurs immobilières au sens de l'art. 59 LPCC, à savoir notamment :

- a. dans des immeubles et leurs accessoires ;
- b. dans des parts d'autres fonds immobiliers ainsi que de sociétés d'investissement immobilier cotées en bourse jusqu'à concurrence de 25 % de la fortune totale de la SICAV.

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

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

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

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



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

## **II Capital, émissions, rachats**

### **Art 3 Capital et compartiments**

<sup>1</sup>Le capital de la SICAV est subdivisé en actions des entrepreneurs (ci-après « **actions Entrepreneurs** ») et en actions des investisseurs (ci-après « **actions 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 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>La fortune de chaque compartiment correspond à tout moment à la valeur nette d'inventaire du compartiment telle que définie à l'art. 7.

### **Art 4 Apport minimal, fortune minimale**

<sup>1</sup>L'apport minimal prescrit au moment de la fondation de la SICAV s'élève à CHF 1,000,000 pour la SICAV à gestion externe. L'apport minimal doit être maintenu en permanence par les actionnaires Entrepreneurs.

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

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

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

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

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

## **Art.6 Actions**

<sup>1</sup> Les actions Entrepreneurs sont nominatives. Les actions Investisseurs sont, selon les modalités prévues pour chaque compartiment dans le règlement de placement, au porteur ou nominatives.

<sup>2</sup>La SICAV peut convertir à tout moment, sur décision de l'assemblée générale du compartiment concerné, des actions Investisseurs nominatives en actions au porteur, ou des actions Investisseurs 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 du compartiment qu'ils ont souscrites. Leur responsabilité personnelle pour les engagements de la SICAV est exclue. Les art. 9 et 14 demeurent réservés.

<sup>5</sup> Les actions ne sont en principe pas émises sous forme de titres mais comptabilisées. Le conseil d'administration peut toutefois décider d'incorporer les actions Investisseurs dans un certificat global durable ou technique, dont la copropriété revient aux actionnaires en fonction de leur portefeuille d'actions dans la SICAV. Les certificats globaux relatifs aux compartiments Investisseurs sont déposés auprès de la SIX SIS SA ou auprès d'une autre organisation de dépôt collectif reconnue par l'Instance d'admission de la SIX Swiss Exchange. Les actionnaires n'ont pas le droit de demander l'impression ou la livraison d'un certificat individuel.

## **Art.7 Valeur de la fortune, 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, à évaluer aux coûts d'acquisition ou de production en déduisant les amortissements nécessaires à l'exploitation.

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

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

compte du compartiment ou, si elle est différente, dans la monnaie de référence de la classe d'actions correspondante.

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

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

<sup>1</sup> La SICAV peut émettre à tout moment de nouvelles actions à la valeur nette d'inventaire. L'émission doit toutefois uniquement s'effectuer par tranches et la SICAV offre les nouvelles actions en priorité aux actionnaires existants. Les conditions sont fixées dans 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 prospectus dans le cadre des taux maximaux cités dans le règlement de placement, ainsi que d'éventuels impôts, taxes ou frais en relation avec l'émission ou le rachat d'actions.

<sup>2</sup> Les actionnaires Entrepreneurs ne peuvent demander le rachat de 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. Pour le surplus, les dispositions de l'al. 7 ci-après s'appliquent.

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

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

<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 diverses monnaies, ainsi que les différences dues aux évolutions du cours des devises avant le jour de première émission. Le prix d'émission net de la première émission correspond au prix de première émission à verser par les actionnaires de la classe d'actions correspondante, sans tenir compte d'éventuels impôts, rémunérations et taxes perçus sur l'émission.

<sup>7</sup> La SICAV peut suspendre provisoirement et exceptionnellement le rachat

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

- d) lorsqu'au sein d'un compartiment un nombre élevé d'actions sont présentées au rachat et qu'en conséquence les intérêts des autres actionnaires peuvent être affectés de manière considérable.

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

## **Art. 9 Rémunérations et frais**

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

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

<sup>1</sup> Les actions Investisseurs au porteur peuvent, lorsque la loi fédérale sur les titres intermédiés du 3 octobre 2008 (« LTI ») n'est pas applicable, être transférées par cession, sous réserve de l'art. 12, en tant que créances non matérialisées 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 Investisseurs nominatives peuvent, lorsque la LTI n'est pas applicable, être transférées par cession, sous réserve de l'art. 12, en tant que créances non matérialisées tenues sous forme comptable, sous réserve des dispositions selon l'art. 11 concernant l'inscription dans le registre des actions.

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

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

<sup>5</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 Banque Privée Edmond de Rothschild SA ou d'une autre entité appartenant au Groupe Edmond de Rothschild ;
- lorsque l'acquéreur n'appartient pas au Groupe Edmond de Rothschild ;
- lorsque l'acquéreur n'est pas une personne/entité exemptée du régime d'autorisation selon la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE).

<sup>6</sup> La SICAV assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières le négoce régulier en bourse ou hors bourse des actions Investisseurs. Le prospectus 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, avec la nationalité (pour les personnes morales: siège de la société), ainsi que le nombre, la classe et la catégorie des actions. Toute modification de nom ou d'adresse doit être communiquée à la SICAV.

<sup>2</sup> Sont reconnus les actionnaires Entrepreneurs ayant fait l'objet d'une approbation au sens de 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 ne refuse pas la demande de reconnaissance de l'acquéreur dans les 20 jours suivant sa réception, l'acquéreur est reconnu comme actionnaire avec droit de vote.

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

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

- a) qu'ils déclarent expressément avoir acquis et vouloir détenir ces actions nominatives en leur propre nom et pour leur propre compte. La SICAV peut toutefois inscrire dans le registre des actions des actionnaires déclarant qu'ils détiennent les actions en leur propre nom mais pour le compte de tiers si l'on peut s'attendre qu'il n'en résultera pas de préjudice pour la société (p. ex. dans le cas d'un fonds de placement contractuel ou d'autres formes de placement collectif telles que Partnerships, Unit Trusts, etc.);
- b) que la reconnaissance d'un acquéreur comme actionnaire n'empêche ou n'empêcherait pas la SICAV, selon les informations à sa disposition, de fournir les preuves exigées par la loi sur la composition du cercle des actionnaires;
- c) l'acquéreur des actions remplit les conditions de la classe d'actions considérée.
- d) qu'aucun motif important au sens de l'art. 10 al. 5 n'existe.

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

<sup>1</sup> Le cercle des actionnaires n'est pas limité aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 LPCC. Demeurent réservées les dispositions des présents statuts.

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

- 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 Etat des Etats-Unis. Par voie de conséquence, les actions de la SICAV ne doivent pas être, directement ou indirectement, offertes ou souscrites (i) aux Etats-Unis d'Amérique, à moins qu'une telle souscription soit rendue possible par une exemption des exigences d'enregistrement de l'Act 1933 et soit admise au regard de toute autre réglementation applicable des Etats-Unis, (ii) ou à des US Persons tels que définis par le Securities Act.

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

Ces limitations sont à expliquer plus en détail dans le prospectus.

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

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

### **Art. 13 Rachat forcé**

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

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

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

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

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

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

<sup>4</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 et les statuts. Ils doivent notamment respecter en permanence l'apport minimal selon l'art. 4 al. 1.

#### **Art. 15 Droit d'être renseigné des actionnaires**

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

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

#### **Art. 16 Relation avec la loi sur les bourses**

Les dispositions de la loi sur les bourses concernant les offres publiques d'achat ne sont pas applicables aux SICAV. Demeurent réservées les exigences de publication selon la loi sur les bourses ainsi que les dispositions boursières pertinentes concernant les actions de la SICAV négociées en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public.

### **III Organisation de la SICAV**

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

Les organes de la SICAV sont:

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

## **A Assemblée générale**

### **Art. 18 Compétences**

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

- a) d'adopter et de modifier les statuts;
- b) de nommer et révoquer les membres du conseil d'administration et de l'organe de révision;
- c) d'approuver le rapport annuel;
- d) d'approuver les comptes annuels et de déterminer l'emploi du bénéfice résultant du bilan dans le cadre des distributions admises selon le règlement de placement et l'art. 31;
- e) de donner décharge aux membres du conseil d'administration;
- f) de prendre toutes les décisions qui lui sont réservées par la loi ou les statuts;
- g) 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.
- h) de décider la restructuration de la SICAV ou de ses compartiments au sens de l'art. 95 al. 1 LPCC.

<sup>2</sup> Des assemblées générales d'un seul compartiment peuvent être convoquées lorsqu'il s'agit de prendre des décisions ne concernant que le compartiment en question. Les dispositions concernant l'assemblée générale sont applicables par analogie.

### **Art. 19 Convocation**

<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 ou, si des compartiments particuliers sont concernés, 10 pour cent des voix du compartiment en question.

### **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 20 jours au plus tard avant le jour d'assemblée, en indiquant les objets inscrits à l'ordre du jour ainsi que les propositions du conseil d'administration et le cas échéant des



actionnaires qui ont demandé la tenue d'une assemblée générale ou l'inscription d'un objet à l'ordre du jour. Les actionnaires peuvent de surcroît être informés directement par écrit.

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

<sup>3</sup> Il n'est pas possible de prendre de décision sur des objets qui n'ont pas été annoncés au préalable. La décision de convocation d'une assemblée générale extraordinaire fait toutefois exception. Aucune communication préalable ne doit être faite pour la présentation de propositions dans le cadre des objets de discussion et pour des discussions sans prise de décision.

<sup>4</sup> 20 jours au plus tard avant l'assemblée générale ordinaire, le rapport annuel et le rapport de l'organe de révision sont mis à disposition au siège de la SICAV pour consultation par les actionnaires. Ce point doit être mentionné dans la convocation à l'assemblée générale.

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

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

<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 le rédacteur du procès-verbal.

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

<sup>1</sup> Sous réserve d'autres dispositions statutaires, le conseil d'administration règle 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. La SICAV précise dans la convocation les exigences de preuve du pouvoir de représentation.

<sup>4</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 auquel ils participent;

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

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

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

## **Art. 24 Décisions et élections**

<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.

<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.

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

<sup>1</sup> Une décision des actionnaires Entrepreneurs regroupant au moins deux tiers des actions Entrepreneurs émises est nécessaire pour dissoudre la SICAV ou un compartiment Investisseurs. La décision de dissolution du compartiment Entrepreneurs ne peut être prise que dans le cadre de la décision de dissoudre la SICAV.

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

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

## **B Conseil d'administration**

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

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

<sup>2</sup> Le conseil d'administration et ses éventuels mandataires sauvegardent les 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 et établir les instructions nécessaires;
- b) fixer l'organisation;
- c) fixer les principes de la comptabilité et du contrôle financier ainsi que du plan financier;
- d) nommer et révoquer en fonction du règlement d'organisation d'éventuels membres du conseil d'administration et de tiers chargés de la conduite des affaires et de la représentation et de régler 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 directives;
- f) établir le rapport de gestion, 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 oeuvre 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) désigner et changer de banque dépositaire;
- j) décider la délégation de l'administration de la SICAV 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;
- k) instruire, surveiller et contrôler les mandataires;
- l) établir le règlement d'organisation;
- m) garantir qu'un système de contrôle interne (SCI) efficace soit établi, mis en oeuvre et maintenu ;
- n) déterminer la stratégie et la politique d'affaires;
- o) déterminer les principes de la politique de placement;
- p) déterminer les directives concernant l'utilisation de dérivés, le prêt de valeurs mobilières et les opérations de pension;
- q) nommer, révoquer la société d'audit selon la LPCC et traiter ses rapports;
- r) décider l'acquisition et la cession d'éléments de fortune immobilière indispensables à l'exercice direct des activités de la SICAV;
- s) la nomination des experts chargés des estimations d'entente avec la direction de fonds;
- t) décider la création d'un nouveau compartiment Investisseurs ;

- u) exercer les droits de contrôle sur la direction de fonds et, le cas échéant, le gestionnaire de placements collectifs.

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

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

<sup>5</sup> Le conseil d'administration peut d'autre part prendre des décisions sur tous les points qui ne sont pas délégués ou réservés à l'assemblée générale.

## **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 ou 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 lui-même. Il désigne son président, le vice-président et le secrétaire, ce dernier ne devant pas nécessairement être membre du conseil d'administration.

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

Le conseil d'administration doit déléguer l'administration de la SICAV à une direction de fonds respectivement les décisions en matière de placement à une direction de fonds ou à un gestionnaire de placements collectifs soumis à une surveillance reconnue, 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 partie à des membres, à une direction ou à des tiers qui ne doivent pas nécessairement être actionnaires, dans les limites d'une gestion appropriée.

## **Art. 29 Convocation**

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

## **Art. 30 Quorum, prise de décision, protocole**

<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> Les décisions du conseil d'administration peuvent être prises par voie écrite, dans la mesure où la demande a été adressée à tous les membres du conseil d'administration et qu'aucun membre n'a demandé une délibération orale.

## **Art. 31 Utilisation du résultat**

<sup>1</sup> Le bénéfice net de la SICAV respectivement des compartiments est ajouté annuellement à la fortune de la SICAV respectivement du compartiment correspondant pour réinvestissement ou distribué annuellement par classe d'actions aux actionnaires, au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice comptable, en francs suisses. Le moment de la première distribution est précisé dans le règlement de placement par classe d'actions. D'éventuelles distributions sur le compartiment Entrepreneurs et leur hauteur sont décidées annuellement. Les fonds propres nécessaires demeurent réservés.

<sup>2</sup> La SICAV peut effectuer par ailleurs des distributions intermédiaires à partir des produits des placements.

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

<sup>4</sup> Le règlement de placement précise les détails, à savoir la hauteur de la distribution du bénéfice net et celle du report admissible à compte nouveau.

## **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'autonomie suivant le Code des obligations et la Législation sur les placements collectifs.

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

<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 sur le contrôle ordinaire et de la Législation sur les placements collectifs.

## **IV Exercice, rapport annuel et rapport semestriel**

### **Art. 33 Exercice**

L'exercice annuel s'étend du 1<sup>er</sup> avril au 31 mars.

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

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

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

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

## **V Publications**

### **Art. 35 Publications**

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

<sup>2</sup> Dans ces organes, il y a notamment publication des modifications des statuts, du règlement de placement, d'un changement du conseil d'administration et/ou de la banque dépositaire, de la fusion de compartiments ainsi que de la liquidation de la SICAV ou de compartiments en fonction des dispositions de la Législation sur les placements collectifs.

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

<sup>4</sup> Les statuts, le prospectus ainsi que le règlement de placement, le prospectus simplifié, les rapports annuels et semestriels respectifs peuvent être obtenus gratuitement auprès de la SICAV, de la banque dépositaire et de tous les distributeurs.

## **VI Responsabilité**

### **Art. 36 Responsabilité**

<sup>1</sup> Chaque compartiment n'est responsable que de ses engagements. La limitation de la responsabilité au compartiment en question est à stipuler dans les contrats conclus avec des tiers.

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

<sup>3</sup> La responsabilité sur l'ensemble de la fortune sociale dans le cadre des art. 55 et 100 CO demeure réservée.

## **VII Liquidation et restructuration**

### **Art. 37 Liquidation**

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

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

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

## **Art. 38 Restructuration**

<sup>1</sup> 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.

## **VIII Différends**

### **Art. 39 Différends**

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

<sup>2</sup> Pour l'interprétation des statuts, leur version française 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, par leur inscription au registre du commerce.

Genève, le 27 février 2014



## TABLE DES MATIÈRES

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