

PROSPECTUS D'EMISSION

COMUNUS SICAV – SWISS

SICAV de droit suisse, Catégorie fonds immobiliers

EMISSION JUIN 2019 DE NOUVELLES ACTIONS

Délai de souscription	du 12 au 20 juin 2019 à 12h00
Rapport de souscription	15 anciennes actions donnent le droit de souscrire à 2 nouvelles actions de Comunus SICAV - Swiss
Prix de souscription	CHF 165.30 net par nouvelle action La commission d'émission est comprise dans le prix de souscription
Libération	27 juin 2019
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise (BCV), Lausanne
Actions (anciennes et nouvelles)	Valeur : 20 060 091 / ISIN : CH0200600911
Droits de souscription	Valeur : 48295661 / ISIN : CH0482956619

Ce prospectus ne constitue pas une recommandation personnalisée pour l'achat ou la vente de cette valeur. Cette valeur ne saurait être vendue dans toute juridiction où cette vente pourrait être illégale. Les risques liés à certaines valeurs ne conviennent pas à tous les investisseurs.

1. AVERTISSEMENT IMPORTANT

1.1. Contenu du Prospectus

Ni la publication de ce prospectus ni aucune transaction fondée sur cette publication n'impliquent qu'il n'y aurait pas eu de changements relatifs au fonds immobilier Comonus SICAV - Swiss, fonds de placement de droit suisse de la catégorie fonds immobiliers (ci-après «Comonus») depuis la date de rédaction du présent prospectus, ou que les informations contenues dans ce document sont complètes et correctes à n'importe quel moment ultérieur à l'émission de ce prospectus.

Les déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus renferment des prévisions, des estimations et des projections qui se fondent sur les informations dont Comonus dispose au jour de la rédaction du présent prospectus. Les déclarations qui ont trait à des événements futurs reflètent les vues et prévisions actuelles de Comonus SICAV. Elles ne constituent pas des faits historiques et n'expriment aucune garantie sur la situation financière, les activités commerciales, les résultats ou les performances futures de Comonus SICAV. Divers facteurs, risques ou incertitudes peuvent affecter de manière substantielle les attentes reflétées dans ces déclarations sur l'avenir, notamment :

- des fluctuations des taux d'intérêt;
- des changements dans les conditions économiques;
- des changements législatifs, réglementaires ou de pratique dans les cantons où Comonus SICAV est actif;
- une instabilité sur les marchés financiers domestiques et étrangers;
- des fluctuations dans les cours des matières premières;
- une influence majeure sur le comportement des consommateurs résultant d'événements divers tels que maladies contagieuses, actes de guerre ou attaques terroristes; et
- des changements affectant les conditions générales politiques, économiques, commerciales, financières, monétaires et boursières.

Des termes tels que « penser », « s'attendre », « anticiper », « avoir l'intention de », « planifier », « prévoir », « estimer », « projeter », « pouvoir » et « seraient susceptibles de » ainsi que toute déclinaison de ces termes peuvent permettre notamment d'identifier les déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus. Cependant, de telles déclarations peuvent également ne pas être désignées expressément par de tels termes.

La SICAV et la banque dépositaire n'assument aucune obligation de mise à jour des déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus même si de nouvelles informations, de nouveaux événements ou d'autres circonstances les rendent incorrectes ou incomplètes. Toute déclaration sur l'avenir écrite ou orale subséquente attribuable à Comonus SICAV doit être considérée dans son intégralité sous l'angle des facteurs susmentionnés.

Personne n'a été autorisé par la SICAV à divulguer des informations ou à faire d'autres affirmations que celles contenues dans ce prospectus et, dans le cas où de telles informations sont divulguées ou de telles affirmations ont été faites, elles ne doivent pas être considérées comme autorisées.

1.2. Absence de recommandation

Lorsqu'un investisseur décide d'acquérir ou de vendre des actions de Comonus, il doit se fonder sur sa propre analyse relative à Comonus, y compris les avantages et les risques que cela implique. L'investisseur est notamment invité, avant toute opération, à procéder à un examen spécifique de son profil de risque, à examiner les risques spécifiques aux actions de Comonus et à se renseigner sur les risques inhérents, notamment en consultant la brochure « Risques particuliers dans le négoce de titres » émise et révisée par l'Association suisse des banquiers (qui est disponible à l'adresse internet suivante: <http://www.swissbanking.org>).

2. RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION OU DE VENTE – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

2.1. En général

Ce prospectus ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre à souscrire à des valeurs autres que celles auxquelles il se réfère. Ce prospectus ne constitue pas non plus une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscrire à des actions de Comonus dans des circonstances où une telle offre ou sollicitation serait illégale. **Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les actions de Comonus SICAV ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des valeurs dans d'autres juridictions qu'en Suisse.** La distribution de ce prospectus, l'offre et la vente des actions de Comonus peuvent être limitées ou interdites par la loi dans certaines juridictions. LA SICAV et la banque dépositaire demandent aux personnes qui sont entrées en possession de ce prospectus de se renseigner sur l'existence de telles interdictions dans leur juridiction et de se conformer à celles-ci.

This offering circular (hereinafter "Prospectus") does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe other securities than those it refers to. It does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe to Comonus shares in any circumstances where such offer or invitation would be unlawful. No actions have been taken to register or qualify the Comonus shares, the offer or otherwise to permit the public offering of the Comonus shares in any jurisdiction outside of Switzerland. The distribution of this Prospectus and the offering and sale of Comonus shares in certain jurisdictions may be restricted or prohibited by law. Persons who come into possession of this Prospectus are required by Comonus and the custodian bank to inform themselves about it and to observe any such restrictions.

Please note that shares in Comonus SICAV – Swiss can solely be subscribed by qualified investors within the meaning of the CISA Art. 10, para. 3 & 4.

2.2. U.S.A., U.S. persons

The Comonus SICAV has not been and will not be registered in the United States according to the United States Investment Company Act of 1940. Shares of the Comonus SICAV have not been and will not be registered in the United States according to the United States Securities Act of 1933 (hereinafter the "Securities Act"). Therefore shares of the Comonus SICAV may not be offered, sold or distributed within the USA and its territories or to U.S. persons as defined in the Securities Act.

All information on the Comonus SICAV does not constitute for either an offer to sell or a solicitation of an offer to buy in a country in which this type of offer or solicitation is unlawful, or in which a person making such an offer or solicitation does not hold the necessary authorization to do so. All information on the Comonus SICAV is not aimed at such persons, in those cases where the law prohibits this type of offer or solicitation from being made.

3. OFFRE DE SOUSCRIPTION

3.1. Actions émises

Comunus SICAV - Swiss a décidé de procéder à l'émission « best effort » de

92'524 actions au maximum.

Les nouvelles actions sont en priorité offertes en souscription aux actuels détenteurs d'actions (droit préférentiel lors de l'émission, art. 66, al.1, LPCC) et seulement ensuite aux nouveaux actionnaires potentiels.

3.2. Période de souscription

La période de souscription court du **12 au 20 juin 2019 à 12h00**.

3.3. Rapport de souscription

15 actions actuelles de Comunus SICAV - Swiss donnent le droit de souscrire à 2 actions nouvelles de Comunus SICAV - Swiss.

Le nombre de nouvelles actions émises sera fixé par la SICAV après l'expiration du délai de souscription en fonction des souscriptions reçues. Le total définitif de l'émission pourra par conséquent être inférieur à 92'524 actions.

Banque cantonale Vaudoise (Banque dépositaire) prendra note des ordres d'achat et de vente des droits de souscription jusqu'au 20 juin 2019, 12h00.

3.4. Prix de souscription

Le prix de souscription est de **CHF 165.30** nouvelle action de Comunus SICAV – Swiss.

Le prix de souscription a été fixé conformément au règlement de placement de la SICAV. La valeur nette d'inventaire par action servant à fixer le prix d'émission est basée sur la valeur nette d'inventaire auditée au 31.12.2018, auquel est déduit le dividende et auquel s'ajoutent les revenus cumulés qui figurent au budget de l'exercice courant jusqu'à la date de libération, les plus-values immobilières enregistrées sur les acquisitions/ventes effectuées depuis le 1^{er} janvier 2019 et le produit de l'augmentation de capital du 18 avril 2019. Le prix de souscription comprend le résultat projeté au 27 juin 2019.

Le prix de souscription comprend une commission d'émission de 0.15%, conformément au règlement de placement. Le montant maximal de la commission d'émission figure à l'article 18 du règlement de placement. Le compartiment entrepreneur n'est pas bénéficiaire de cette commission.

3.5. Exercice du droit de souscription

Pour les investisseurs dont les actions sont conservées en dépôt ouvert auprès d'une banque, les droits de souscription sont portés en compte directement. L'exercice du droit de souscription doit se faire selon les instructions de la banque dépositaire.

3.6. Négocie des droits de souscription

Le droit de souscription préférentiel ne fera pas l'objet d'un marché pendant la période de souscription. Le prix du droit de souscription sera fixé d'entente entre Comunus SICAV et la banque dépositaire au terme de la période de souscription dans la mesure où au terme de la période de souscription le nombre de droits demandés est supérieur au nombre de droits disponibles (càd que le nombre d'actions demandées est supérieur au nombre d'actions disponibles). Le prix unitaire de droits de souscription sera calculé selon la méthode suivante : moyenne des prix demandés par action sur la période de souscription – Prix d'émission / 15*2. A défaut de valeur positive, la valeur du droit sera de 0. En dernière instance, la SICAV est compétente pour décider de la valeur des droits de souscription.

Si à la fin de la période de souscription, après décompte des droits préférentiels exercés, le nombre de droits demandés excède le solde des droits à disposition, il sera procédé à une attribution réduite des droits de souscription restants, respectivement des nouvelles actions, proportionnellement à la quantité demandée par les investisseurs.

3.7. Libération

La libération des nouvelles actions aura lieu le 27 juin 2019.

3.8. Jouissance

Les nouvelles actions donnent droit au dividende à compter du 1er janvier 2019, pour l'exercice comptable 2019.

3.9. Restrictions de vente

Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les actions de Comonus SICAV – Swiss ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des actions dans d'autres juridictions qu'en Suisse.

3.10. Livraison des titres

Les actions ne sont pas émises physiquement, mais portées en compte.

3.11. Négoce des actions

La SICAV assure un négoce régulier des anciennes et des nouvelles actions hors bourse par l'intermédiaire de la BCV. En collaboration avec la banque dépositaire, elle mettra tout en oeuvre pour assurer un règlement technique conforme aux normes applicables ainsi qu'une bonne exécution des différents ordres reçus.

4. INFORMATIONS GENERALES SUR COMUNUS SICAV

4.1. Destination du produit de l'émission

Le montant de cette nouvelle souscription permettra de financer l'acquisition d'un ou plusieurs immeubles dont les dossiers sont en cours d'analyse.

4.2. Marché immobilier cible

Le marché immobilier dans l'arc lémanique avec pour objectif l'investissement dans des immeubles locatifs disposant d'un potentiel de rénovation conformément à la stratégie établie d'investissement sur le long terme.

4.3. Comonus SICAV - Swiss

Comonus SICAV - Swiss est une SICAV autogérée suisse autorisée par l'Autorité Fédérale de Surveillance des Marchés Financiers (ci-après « FINMA »). Comonus est un fonds de placement relevant du type « fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).

Comonus SICAV – Swiss est destiné uniquement à investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 3 bis LPCC et qui ne qualifient pas de « personnes à l'étranger » au sens de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE).

Des informations générales sont disponibles dans le Règlement de placement annexé.

Au terme de son exercice au 31 décembre 2018, Comonus SICAV – Swiss présente les résultats suivants :

Fortune Totale du Fonds	196 463 355.59
Fortune nette totale	95 726 307.63
Valeur Nette d'inventaire par action	168.35
Distribution par action	3.90
Rendement de placement	4.49%

Performances passées :

Année d'exercice	Fortune nette CHF	VNI CHF	Dividende
31.12.2017	92 286 208	162.30	1.20
31.12.2016	69 611 496	133.25	4.75
31.12.2015	54 904 581	126.10	7.15
31.12.2014	28 333 419	109.25	2.18

Modifications du capital durant les 3 dernières années :

Comunus SICAV a émis les actions suivantes :

Année d'exercice	Nombre d'actions émises durant l'exercice	Actions en circulation
18.04.2019	125 366	693 944
18.12.2017	32 103	568 578
10.07.2017	14 064	536 475
31.12.2016	87 068	522 411
31.12.2015	175 950	435 343

Modifications du portefeuille depuis la dernière clôture d'exercice

Depuis la clôture de l'exercice au 31 décembre 2018, le fonds a procédé aux transactions suivantes :

Vente à terme :

Rue du Lac 35-37, Clarens – Lot PPE n°3	CHF 1 606 000.00
Rue du Lac 35-37, Clarens – Lot PPE n°29	CHF 1 138 500.00

Achat (signature prévue le 24 juin)

Chemin de St-Georges 19, Clarens	CHF 50 000 000.00
----------------------------------	-------------------

Achat conditionnel à terme :

Les Cruz, Rolle	CHF 2 905 000.00
-----------------	------------------

Vente :

Rte de la Maladière 28, Chavannes-près-Renens	CHF 8 400 000.00
---	------------------

Immeuble, rue du Lac 35-37, Clarens : Lots vendus et transférés :

Lot PPE n°4 – Transféré au 01.03.2019	CHF 1 551 000.00
Lot PPE n°32 – Transféré au 01.03.2019	CHF 1 070 000.00
Lot PPE n°12 – Transféré au 08.03.2019	CHF 350 000.00
Lot PPE n°13 – Transféré au 08.03.2019	CHF 980 000.00
Lot PPE n° 1 – Transféré au 01.05.2019	CHF 1 061 500.00

Lot PPE n° 2 – Transféré au 29.05.2019	CHF 1 260 000.00
Lot PPE n° 8 – Transféré au 07.06.2019	CHF 1 094 500.00
Lot PPE n° 23 – Transféré au 04.06.2019	CHF 1 089 000.00
Lot PPE n° 6 – Transféré au 11.06.2019	CHF 974 355.00
Lot PPE n° 7 – Transféré au 11.06.2019	CHF 1 300 000.00

Immeuble, av. Ouchy 16-18 : Lot vendu et transféré :

Lot PPE n°4 – Transféré au 16.04.2019	CHF 1 980 000.00
---------------------------------------	------------------

4.4. Perspectives de Comunus SICAV

Le fonds va poursuivre la finalisation des ventes des lots PPE restants sur l'immeuble à la rue du Lac à Clarens et mettre à l'enquête la construction d'un nouvel immeuble sur la parcelle adjacente à cet immeuble. Les travaux de rénovation de l'immeuble de Général-Guisan seront effectués dès que le permis de construire sera délivré. Ceci permettra d'en augmenter les revenus locatifs à terme. Le projet de développement de l'immeuble de Montolivet a été soumis à la municipalité de la ville de Lausanne afin qu'elle en autorise la mise à l'enquête.

La présente augmentation de capital va permettre de poursuivre l'acquisition de nouveaux immeubles dans un objectif de croissance du fonds et permettre à de nouveaux investisseurs qui n'auraient pas eu l'opportunité de participer lors de la précédente augmentation, de souscrire.

5. AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES

Le présent prospectus d'émission contient le Règlement de placement intégré, en français.

Le Rapport annuel audité au 31 décembre 2018.

CONTACTS

5.1. Comunus SICAV

Adresse postale : Pierrier 1, Clarens - Montreux

Téléphone : + 41 (0) 21 989 82 45

Télécopieur : + 41 (0) 21 989 82 59

Email: info@comunus.ch

5.2. Banque dépositaire

Adresse postale : Banque Cantonale Vaudoise, Banque dépositaire, 180-1436, case postale 300, 1001 Lausanne, Suisse

Téléphone : + 41 (0)21 212 40 82

Télécopieur : + 41 (0)21 212 16 56

E-mail : immo.desk@bcv.ch

6. RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS

Comunus SICAV – Swiss assume toute responsabilité découlant du contenu du prospectus d'émission et déclare qu'à sa connaissance, les informations figurant dans ce prospectus sont exactes et qu'aucun fait important n'a été omis. Elle certifie qu'à sa connaissance et après avoir effectué toutes les recherches raisonnables, les indications sont conformes à la réalité et qu'hormis les indications figurant dans ce prospectus, aucun fait susceptible de modifier de manière significative la situation financière de Comunus SICAV- Swiss n'est intervenu.

Montreux, le 6 juin 2019

Comunus SICAV

Comunus SICAV

Règlement de placement

Version au 01.01.2019

Définitions

« Actionnaire »

Désigne les actionnaires investisseurs

« Actionnaire Entrepreneur »

Désigne l'actionnaire entrepreneur

« Actions »

Désigne les actions d'investisseur de Comunus SICAV

« Actions Entrepreneur »

Désigne les actions d'entrepreneur de Comunus 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 Entrepreneurs »

Désigne le compartiment Entrepreneurs.

« SICAV immobilière »

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

I Bases

§ 1 Raison sociale et siège de la société et de la banque dépositaire

1. Il a été créé sous la raison sociale Comonus SICAV une société sous la forme d'une « société d'investissement à capital variable » (SICAV) autogérée de la catégorie « 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 :
 - Comonus SICAV – Swiss
 - Comonus SICAV – Compartiment Entrepreneurs.
2. Le siège de la SICAV immobilière est à Montreux.
3. La banque dépositaire est Banque Cantonale Vaudoise, Place St-François 14, 1003 Lausanne.
4. La SICAV immobilière est destinée exclusivement à des investisseurs qualifiés au sens des art. 10 al. 3 et 4 LPCC et 6 al. 2 OPCC.
5. En application des art. 10 al. 5 LPCC et 87 al. 5 OPCC, l'autorité de surveillance a accepté, à la demande de la SICAV immobilière, que les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas à la SICAV immobilière :
 - l'obligation d'établir un prospectus et un prospectus simplifié ;
 - l'obligation d'établir un rapport semestriel ;
 - la limite selon laquelle en cas de constitution de gages sur des immeubles et de mise en garantie des droits de gage conformément aux art. 65 al. 2 LPCC et 96 al. 1 OPCC, l'ensemble des immeubles ne peuvent être grevés en moyenne que jusqu'à concurrence du tiers de leur valeur vénale (cf. § 14.2) ;
 - l'obligation de publier les prix d'émission et de rachat ou la valeur nette d'inventaire (cf. § 23).
6. En lieu et place du prospectus, la SICAV immobilière fournit à l'actionnaire des indications complémentaires en annexe du présent règlement de placement, notamment l'éventuelle délégation des décisions de placement et d'autres tâches de la SICAV immobilière, concernant la banque dépositaire et la société d'audit du fonds. L'actionnaire a, à tout moment, le droit d'obtenir de la SICAV immobilière des informations complémentaires.

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 Entrepreneurs 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, dans les limites de la Législation sur les placements collectifs de capitaux, déléguer des tâches dans la mesure où cela permet une gestion appropriée de la SICAV. Elle mandate uniquement des personnes suffisamment qualifiées pour garantir l'exécution irréprochable des tâches déléguées ; elle assure l'instruction et la surveillance de ces personnes et contrôle l'exécution du mandat.
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 les compartiments qu'ils administrent. Ils communiquent aux investisseurs tous les honoraires et les frais qui leur sont imputés directement ou indirectement ainsi que leur affectation; ils informent les investisseurs de manière exhaustive, conforme à la réalité et compréhensible sur les rémunérations pour la distribution de placements collectifs sous la forme de commissions, de courtages ou d'autres avantages pécuniaires.
3. La SICAV immobilière peut regrouper des compartiments avec d'autres compartiments 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 ses actionnaires Entrepreneurs, de leurs mandataires ou de personnes physiques ou morales qui leur sont proches, ni leur en céder.

L'autorité de surveillance peut, pour de justes motifs, accorder des dérogations à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans

l'intérêt des actionnaires et que, en sus de l'estimation des experts permanents de la SICAV immobilière, un expert chargé des estimations, indépendant des experts précités et de leur employeur, de la SICAV immobilière ainsi que de la banque dépositaire, confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

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

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

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

6. D'autres détails concernant la délégation figurent dans les statuts.

§ 4 Banque dépositaire

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

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

4. La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des actionnaires. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils garantissent des comptes transparents et donnent une information appropriée sur la SICAV immobilière ou les compartiments qu'ils administrent. Ils communiquent aux actionnaires tous les honoraires et les frais qui leur sont imputés directement ou indirectement ainsi que leur affectation ; ils informent les actionnaires de manière exhaustive, conforme à la réalité et compréhensible sur les rémunérations pour la distribution de placements collectifs sous la forme de commissions, de courtages ou d'autres avantages pécuniaires.
5. La banque dépositaire peut confier la garde des compartiments à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Elle 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.

Elle veille à ce que le tiers ou le dépositaire central de titres qu'elle a mandaté :

- a) dispose d'une organisation adéquate, des garanties financières et des qualifications techniques requises pour le type et la complexité des biens qui lui sont confiés ;
- b) soit soumis à une vérification externe régulière qui garantit que les instruments financiers se trouvent en sa possession ;
- c) garde les biens reçus de la banque dépositaire de manière à ce que celle-ci puisse les identifier à tout moment et sans équivoque comme appartenant à la fortune du fonds, au moyen de vérifications régulières de la concordance entre le portefeuille et les comptes ;
- d) respecte les prescriptions applicables à la banque dépositaire concernant l'exécution des tâches qui lui sont déléguées et la prévention des conflits d'intérêts.

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

4. 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, les 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 placements.
5. 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 pour remplir ses engagements.
6. La banque dépositaire ainsi que leurs mandataires et les personnes physiques ou morales qui leur sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières de la SICAV immobilière ou en céder à cette dernière.

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

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

§ 5 Actions et classes d'actions

1. Les actions sont nominatives. Les actions ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées. L'actionnaire n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'une action ou d'un certificat.
2. Selon l'art. 5 de ses statuts, la SICAV immobilière peut créer, supprimer ou regrouper des classes d'actions. Les compartiments peuvent prévoir des classes d'actions dans les Fiches Signalétiques qui leur sont afférentes. 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 est limité aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 LPCC et qui ne qualifient pas de « personnes à l'étranger » au sens de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE). Demeurent réservées toutes dispositions statutaires contraires. La SICAV immobilière garantit conjointement avec la banque dépositaire, que les actionnaires respectent les prescriptions relatives au cercle des actionnaires.
2. La SICAV immobilière peut limiter ou interdire dans certaines conditions l'acquisition, la détention et le transfert d'actions ou de classes d'actions pour les compartiments. Ces limitations respectivement les conditions sont expliquées plus en détail dans les statuts.
3. Les actionnaires obtiennent à tout moment des renseignements sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des actions. Lorsqu'ils souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la SICAV immobilière, tel que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier, ou sur la gestion des risques, la SICAV immobilière leur donne également en tout temps les renseignements demandés. Les actionnaires peuvent demander au tribunal du siège de la SICAV immobilière que la société d'audit ou un autre expert examine les faits qui nécessitent une vérification et lui remette un compte rendu.

III Directives régissant la politique de placement

A. Principes de placement

§ 7 Respect des directives de placement

1. Dans le choix des différents placements et afin de mettre en oeuvre la politique de placement selon § 8, la SICAV immobilière respecte dans le cadre d'une répartition pondérée des risques les principes et limitations mentionnés dans les paragraphes suivants ainsi que, le cas échéant, dans chaque Fiche Signalétique. Ces principes et taux limites 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. La SICAV immobilière détient principalement les immeubles en propriété directe.
2. Sont autorisés en tant que placements des compartiments :

- a) immeubles et accessoires

Par immeubles, on entend:

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

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

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

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

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

3. 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 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 de l'investissement 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). La part des apports des actionnaires Entrepreneurs constituant les fonds propres minimaux légaux, dans la mesure où ils font l'objet de placements, ne peuvent qu'être investis dans des placements pouvant être évalués et réalisés. L'apport minimal et les fonds propres de la SICAV immobilière seront maintenus en permanence par les actionnaires Entrepreneurs.

§ 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 dénoncées.
3. Sont réputés valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe les droits de créance jusqu'à douze mois d'échéance ou d'échéance résiduelle.
4. On entend par avoirs disponibles à court terme l'encaisse, les avoirs 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 prise et mise en pension

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 assurer la couverture des risques de taux d'intérêt et de change.

§ 13 Emprunts et octroi de crédits

1. Les compartiments ne peuvent pas accorder de crédits pour le compte d'un compartiment, à l'exception de créances envers des sociétés immobilières du compartiment concerné, de cédules 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 de 50% de leur valeur vénale. A compter du 28 février 2021, l'ensemble des immeubles ne pourra être grevé en moyenne que jusqu'à concurrence du tiers de leur valeur.

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 d'autre part 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) Le 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 part des différentes classes (quotes-parts) est déterminée par la valeur vénale à la fin de l'exercice annuel 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 tant qu'experts chargés des estimations, avec l'approbation de l'autorité de surveillance. La visite des immeubles par les experts chargés des estimations doit être renouvelée au moins tous les trois ans. La SICAV immobilière fait estimer au préalable les immeubles qu'elle souhaite acquérir ou vendre. En cas de ventes, une nouvelle estimation est inutile pour autant que l'estimation existante date de moins de 3 mois et que les conditions n'aient pas changé considérablement.
3. Les placements négociés en bourse ou négociés sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués au prix payé selon les cours du jour du marché principal. Les autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour la détermination de 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 cotés régulièrement à une bourse ou négociés sur un autre marché réglementé ouvert au public, la SICAV immobilière peut les évaluer selon le chiffre 3.
5. La valeur des valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe qui ne sont pas négociés en bourse ou négociés sur un marché réglementé ouvert au public est déterminé de la manière suivante : le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée 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 en banque 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.

La valeur nette d'inventaire d'une classe d'actions résulte de la quote-part à la valeur vénale du compartiment revenant à la classe d'actions concernée, dont sont soustraits les éventuels engagements du compartiment attribués à la classe d'actions concernée, ainsi que les impôts probablement perçus en cas de liquidation éventuelle du compartiment, attribués à la classe d'actions respective (impôts immobiliers et le cas échéant droits de mutation), divisée par le nombre d'actions en circulation de la classe correspondante. Le résultat est arrondi à CHF 0.05.

9. Les quotes-parts à la valeur vénale de la fortune nette du compartiment (fortune du compartiment après déductions des 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 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 appliqués 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 imputés ;
 - 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 détermine le nombre de nouvelles parts à émettre, le rapport de souscription pour les investisseurs existants, la méthode d'émission pour le droit d'émission préférentiel et les autres conditions, dans un prospectus d'émission. 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 première émission.

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

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

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

Le remboursement ordinaire ainsi que le remboursement anticipé ont lieu dans un délai de 2 mois après la clôture de l'exercice comptable.

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

3. Le prix d'émission et de rachat des actions est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par action selon § 16. Lors de l'émission, les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, honoraires, courtages conformes au marché, commissions, émoluments, taxes, 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. 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.
4. La SICAV immobilière peut suspendre à tout moment l'émission des actions et refuser des demandes de souscription ou d'échange d'actions.
5. 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.
6. Dans l'intérêt de l'ensemble des actionnaires, la SICAV immobilière peut suspendre le rachat des actions temporairement et exceptionnellement :

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

V Rémunérations et frais accessoires

§ 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge des actionnaires

1. Lors de l'émission d'actions, une commission d'émission en faveur du compartiment Entrepreneurs, de la banque dépositaire et d'éventuels distributeurs ou autres mandataires en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement au maximum à 3% de la valeur nette d'inventaire, peut être mise à la charge de l'actionnaire.
2. Lors du rachat d'actions, une commission de rachat en faveur du compartiment Entrepreneurs, de la banque dépositaire et d'éventuels distributeurs en Suisse et à l'étranger représentant conjointement au maximum à 2% de la valeur nette d'inventaire, peut être mise à la charge de l'actionnaire.
3. Lors de l'émission et du rachat d'actions, la SICAV immobilière perçoit d'autre part, en faveur du compartiment, les frais accessoires occasionnés par le compartiment en proportion de l'investissement du montant souscrit respectivement de la vente d'investissements correspondant aux actions rachetées.

§ 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge du compartiment

1. Pour l'administration, la gestion et la distribution des compartiments, la SICAV immobilière facture en faveur du compartiment Entrepreneurs et à la charge de chaque compartiment une commission annuelle de 2.2% au maximum de la fortune brute totale du compartiment calculée à la fin de l'exercice comptable (commission de gestion) (taux applicable pour la première fois pour l'exercice 2015). La commission est prélevée sur la base d'acomptes mensuels à partir de la fortune du compartiment. Le montant final de la commission annuelle est déterminé sur la base de la fortune brute totale du compartiment au 31 décembre. Ainsi, l'acompte au 31 décembre est ajusté en fonction de la fortune brute totale du compartiment, arrêtée sur la base des comptes annuels de la SICAV immobilière au 31 décembre.

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

2. Pour la garde de la fortune du compartiment, la prise en charge du trafic des paiements du compartiment et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées dans le § 4, la banque dépositaire impute le compartiment d'une commission annuelle maximale de 0.35% de la valeur nette d'inventaire de la fortune nette 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.

3. Pour le versement du produit annuel aux actionnaires, la banque dépositaire débite le compartiment d'une commission de 1% au maximum du montant brut distribué.
4. La SICAV immobilière et/ou la banque dépositaire ou le compartiment ont par ailleurs droit au remboursement et/ou impute les débours ci-après, inhérents à l'exécution du règlement de placement :
 - a) les taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la dissolution ou le regroupement de compartiments ;
 - b) les émoluments annuels de l'autorité de surveillance ;
 - c) les frais d'impression des documents juridiques ainsi que des rapports annuels ;
 - d) les frais de publication de la valeur nette d'inventaire du compartiment ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux actionnaires y compris les frais de traduction, pour autant qu'elles ne soient pas imputables à un comportement fautif de la SICAV immobilière ;
 - e) les honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et pour les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la dissolution ou le regroupement de compartiments ;
 - f) les frais de notaire et frais d'inscription au registre du commerce de titulaires d'une autorisation au sens de la législation sur les placements collectifs ;
 - g) la rémunération des membres du Conseil d'administration de la SICAV et les frais pour l'assurance responsabilité civile ;
 - h) les frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment les courtages usuels du marché, les commissions conformes au marché versées à des tiers lors de l'achat et de la vente d'immeubles ainsi que pour les premières locations de bâtiments neufs et après assainissement; les honoraires d'avocat et de notaire, droits de mutation ;
 - i) les honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la dissolution et le regroupement de compartiments, ainsi qu'avec la défense générale des intérêts des compartiments et de leurs actionnaires ;
 - j) les frais en relation avec l'exercice des droits de vote ou droits de créanciers par le compartiment, y compris les honoraires de conseillers externes ;
 - k) les frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du compartiment ou pris en licence par ce dernier ;

- l) Tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la SICAV immobilière, le gestionnaire de fortune ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des actionnaires.

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

- les frais de gestion des différents immeubles, conformes au marché et versés à des tiers, dans la limite maximale de 6% des revenus locatifs bruts annuels ;
- Frais/honoraires des experts indépendants chargés des estimations et des autres experts éventuels et frais liés aux travaux d'expertise ;
- Les frais/commissions en relation avec une augmentation de capital et/ou une éventuelle cotation du fonds immobilier, y compris les frais de teneur de marché dans le cadre ou en dehors d'une cotation ;
- Les frais d'avocat et de justice en relation avec la défense de créances revenant au fonds immobilier ou revendiquées à l'égard de celui-ci ;
- les éventuelles commissions conformes au marché versées à des tiers lors de constructions, rénovations et transformations, dans la limite maximale de 5% des coûts de construction ;

Sont conformes au marché les commissions qui respectent les standards de l'Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier (USPI), à savoir correspondent à un maximum de 5% pour la première tranche du prix de vente/d'achat jusqu'à CHF 500'000, à un maximum de 3% pour la tranche du prix de vente/d'achat entre CHF 500'000 et CHF 4'000'000 et à un maximum de 2% pour la tranche dépassant CHF 4'000'000.-.

- Les coûts opérationnels de la gestion immobilière pour les salaires, prestations sociales et taxes de droit public concernant les fonctions de gardiennage, chauffage, conciergerie et autres, ainsi que les prestations de services et d'infrastructures.
5. 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 déduits directement de la valeur de revient ou de vente des placements concernés. Le compartiment assume en outre les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques.
6. Les prestations fournies par les sociétés immobilières aux membres de leur administration, à la direction des affaires et au personnel sont imputées sur la rémunération à laquelle la SICAV immobilière a droit en vertu du § 19.
7. La SICAV immobilière peut, conformément aux dispositions énoncées dans l'annexe, verser des rétrocessions afin de rémunérer l'activité de distribution d'actions et octroyer des rabais pour réduire les honoraires et les frais à la charge de l'investisseur et imputés au compartiment.
8. La commission de gestion des fonds cibles dans lesquels il est investi peut s'élever au maximum à 3% en tenant compte d'éventuels rabais et rétrocessions. Le taux maximum de la commission de gestion des fonds cibles dans lesquels il est investi doit être indiqué dans le rapport annuel en tenant compte d'éventuels rabais et rétrocessions.
9. Si la SICAV immobilière acquiert des actions ou des parts d'autres placements collectifs de capitaux, qui sont gérés directement ou indirectement par elle-même ou par la société à

laquelle est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle, ou par une importante participation directe ou indirecte («fonds cibles liés»), la SICAV immobilière ne peut pas imputer au compartiment les éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés.

VI Reddition des comptes et audit

§ 20 Reddition des comptes

1. L'unité de compte de la SICAV immobilière est le Franc suisse (CHF).
2. L'exercice comptable s'étend du 1^{er} janvier au 31 décembre.
3. La SICAV immobilière publie un rapport annuel révisé de la SICAV immobilière, respectivement des compartiments dans un délai de quatre mois à compter de la fin de l'exercice comptable.
4. Demeure réservé le droit à l'information de l'actionnaire selon les statuts.

§ 21 Audit

La société d'audit vérifie le respect par la SICAV immobilière des prescriptions statutaires, du règlement de placement, de la LPCC et des règles de conduite de la Swiss Funds Association (SFAMA). Un rapport succinct de la société d'audit sur les comptes annuels publiés paraît dans le rapport annuel.

VII Utilisation du résultat

§ 22 Utilisation du résultat

1. Le bénéfice net du compartiment Entrepreneurs est distribué annuellement aux actionnaires au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice comptable, en francs suisses. Avec l'approbation des actionnaires, il peut être renoncé à la distribution de l'entier ou d'une partie du bénéfice net et le produit net est reporté à nouveau. Demeurent réservés d'éventuels impôts et taxes frappant le réinvestissement.
2. Le bénéfice net des compartiments est distribué annuellement aux actionnaires au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice comptable, en francs suisses. La SICAV immobilière peut effectuer par ailleurs des distributions intermédiaires à partir des produits des placements. Jusqu'à 70% du produit net d'un compartiment peut être reporté à compte nouveau. Demeurent réservés d'éventuels impôts et taxes frappant le réinvestissement.
3. Les gains en capital réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués par la SICAV immobilière ou être retenus pour être réinvestis.

VIII Communications de la SICAV immobilière

§ 23 Publications et communications de la SICAV immobilière

1. Les communications de la SICAV, par exemple 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, sont communiquées dans l'organe de publication mentionné dans l'annexe. Les modifications n'affectant pas les droits des actionnaires ou se rapportant exclusivement à la forme, peuvent être exclues des prescriptions de publications et les déclarations avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.

2. La SICAV immobilière communique les prix d'émission et de rachat ou la valeur nette d'inventaire avec la mention "commissions non comprises" sur demande des actionnaires.
3. Les statuts, le règlement de placement, le rapport annuel de la SICAV immobilière peuvent être obtenus gratuitement auprès de la SICAV immobilière et de tous les distributeurs désignés par celle-ci.

IX Restructuration et dissolution

§ 24 Regroupement

1. Avec l'approbation des actionnaires et en respectant les prescriptions statutaires, respectivement les lois en vigueur, la SICAV immobilière peut regrouper des compartiments en transférant au moment du regroupement les valeurs patrimoniales et engagements du compartiment repris vers le compartiment reprenneur. Les actionnaires du compartiment repris reçoivent des actions du compartiment reprenneur d'une valeur correspondante. Sous réserve des dispositions légales applicables, le compartiment repris est dissout sans liquidation au moment du regroupement et les statuts, respectivement le règlement de placement du compartiment reprenneur s'appliquent aussi au compartiment repris.
2. Les compartiments ne peuvent être regroupés que si :
 - a) les statuts le prévoient ;
 - b) les compartiments correspondants concordent en principe quant aux dispositions suivantes :
 - la politique de placement, les techniques de placement, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements,
 - l'utilisation du produit net et des gains en capitaux réalisés par l'aliénation d'objets et de droits,
 - la nature, le montant et le calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (droits de mutation, frais de notaire, taxes, courtages conformes aux marchés, droits, etc.) 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. Demeurent réservées les dispositions du § 19 ch. 4.

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, respectivement 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 organes de révision compétents 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 prochain rapport annuel. 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 le sont 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 Entrepreneurs représentant au moins les deux tiers des actions Entrepreneurs 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 les actionnaires Entrepreneurs ont 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. Les actionnaires Entrepreneurs sont désintéressés en rang postérieur. 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 communiquées selon le § 23. Par le biais de la communication, la SICAV immobilière indique aux investisseurs les modifications du règlement de placement qui sont examinées et contrôlées sous l'angle de la conformité à la loi par la FINMA.

XI Responsabilité

§ 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 ainsi qu'à l'ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux du 21 décembre 2006 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 le 26 juin 2018 par l'autorité de surveillance.
4. Le présent règlement de placement, qui entre en vigueur le 1^{er} juillet 2018 remplace le règlement du 26 juin 2018.

FICHE SIGNALÉTIQUE

Comunus SICAV - Swiss

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

I. 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 investit dans un portefeuille diversifié d'immeubles, destinés à un usage privé (habitations) ou commercial (locaux commerciaux) à travers toute la Suisse, notamment en Suisse romande. La politique de placement du compartiment privilégie les immeubles destinés à un usage privé (habitations) à vocation locative, présentant un rapport raisonnable entre leurs qualités intrinsèques et leur valeur locative ainsi qu'un taux d'occupation important. Toutefois, en fonction de la situation et des perspectives de développement du marché immobilier, le portefeuille pourra être plus ou moins concentré sur un type spécifique de valeurs immobilières ou une région géographique déterminée.

Le compartiment investit principalement dans des immeubles et autres valeurs admises selon le règlement de placement. Le compartiment est autorisé à investir sa fortune en Suisse dans les valeurs immobilières suivantes :

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

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 de la valeur nette d'inventaire des actions du compartiment et ne sont pas tributaires de la réalisation du placement.

III. Devise de référence

Franc suisse

IV. Caractéristiques des Actions

Le compartiment n'est pas subdivisé en classes d'actions.

V. Utilisation du résultat

Distribution (Voir § 22 du règlement de placement)

ANNEXE

Informations complémentaires concernant Comunus SICAV.

Société d'investissement à capital variable (SICAV) à compartiments multiples de type «fonds immobilier».

1. Organe de publication

D'autres informations sur la SICAV immobilière figurent dans le dernier rapport annuel.

Le règlement de placement, l'annexe et les rapports annuels peuvent être demandés gratuitement au siège de la SICAV immobilière ou de la banque dépositaire.

En cas de modification des statuts et du règlement de placement, de changement de la banque dépositaire ainsi qu'en cas de liquidation de la SICAV immobilière, il y a publication par la société dans la Feuille officielle suisse du commerce (FOSC).

La SICAV immobilière communique les prix d'émission et de rachat des actions ou la valeur nette d'inventaire avec la mention "commissions non comprises" sur demande des actionnaires.

2. Informations sur la banque dépositaire

Les fonctions de banque dépositaire sont exercées par la Banque Cantonale Vaudoise (ci-après la BCV). La banque a été constituée par décret du Grand Conseil vaudois le 19 décembre 1845; sa durée est illimitée. La BCV est une société anonyme de droit public. Son siège social et sa Direction générale sont à la place St-François 14, 1001 Lausanne en Suisse. Elle peut avoir des filiales, succursales, des agences et des représentations. 150 ans d'expérience, près de 2000 collaborateurs, plus de 70 points de vente dans le canton de Vaud; la Banque Cantonale Vaudoise 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 corporations publiques, ainsi qu'à la satisfaction des besoins de crédit hypothécaire du Canton; à cet effet, elle traite, pour son compte ou celui de tiers, toutes les opérations bancaires usuelles (article 4 LBCV et article 4 de ses Statuts). Elle exerce son activité principalement dans le canton de Vaud; Règlement de placement 22/23 dans l'intérêt de l'économie vaudoise, elle est habilitée à exercer son activité ailleurs en Suisse et à l'étranger. En sa qualité de banque cantonale, elle a pour mission notamment de porter une attention particulière au développement de l'économie cantonale, selon les principes du développement durable fondés sur des critères économiques, écologiques et sociaux.

Personne de contact pour la Banque dépositaire : Immo Desk
Tél: +41 21 212 40 25

3. Informations concernant les tiers

3.1 Agents payeurs

Les agents payeurs sont Banque Cantonale Vaudoise, Place St-François 14, 1003 Lausanne.

3.2 Société d'audit

KPMG SA, Genève, est la société d'audit. Elle est en charge de l'audit prudentiel et financier.

3.3 Experts chargés des estimations

Avec l'approbation de l'autorité de surveillance, la SICAV immobilière a mandaté les experts suivants, permanents et indépendants, chargés des estimations

- Wüest Partner, Genève avec les experts référents M. Hervé Froidevaux et M. Léon Ly
- M. Olivier Bettens, Architecte EPFL, Lausanne
- M. Martin-Paul Broennimann, Architecte associé du bureau Architecture et Urbanisme Broennimann SA, Genève
- M. Paul-Henri Juillerat, Architecte ETS UTS, Lausanne

Les experts chargés des estimations disposent d'une expérience de longue date en matière de prestations liées au secteur de l'immobilier, et notamment les évaluations immobilières, les analyses de marché, le benchmarking ou les estimations pour des fonds immobiliers. Un contrat conclu entre la SICAV et les experts chargés des estimations régit l'exécution parfaite du mandat.

La SICAV a également mandaté la société Wüest Partner SA, Zurich, avec succursale à Genève, dont les experts référents sont M. Hervé Froidevaux et M. Léon Ly à partir du 1er janvier 2019, avec l'autorisation de l'autorité de surveillance, en tant qu'expert chargé des estimations. Wüest Partner SA, Zurich avec succursale à Genève se distingue par une expérience de longue date dans les estimations immobilières pour des fonds de placement immobiliers de droit suisse. Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un mandat conclu entre Comunus SICAV et Wüest Partner SA, Zurich avec succursale à Genève.

4. Autres informations

4.1. Informations d'ordre général

Comunus SICAV - Swiss

Parts	Code ISIN	N° de valeur
Comunus SICAV – Swiss	CH0200600911	20 060 091

Exercice comptable: 1^{er} janvier au 31 décembre
Unité de compte: franc suisse (CHF)

4.2 Emission et rachat de parts et paiement

4.2.1 Emission et de rachat d'action

Voir § 17 du règlement de placement

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

4.3 Conditions d'émission et de rachat d'action

Commissions d'émission et de rachat:

Voir §18 du règlement de placement

4.4 Marché régulier hors-bourse

La SICAV immobilière a confié cette activité de teneur de marché à la BCV sans toutefois accorder la BCV une exclusivité. La SICAV immobilière est libre de conclure d'autres conventions avec d'autres banques ou négociants en valeurs mobilières. Les modalités relatives à cette activité sont réglées dans une convention spécifique entre la SICAV immobilière et la BCV dans le respect des dispositions légales applicables. La SICAV immobilière communique la valeur vénale de la fortune du fonds et la valeur d'inventaire des parts de fonds qui en résulte à la banque ou au négociant en valeurs mobilières assurant le traitement en bourse ou hors bourse des parts.

Personne de contact pour le marché régulier hors-bourse: Salle des marchés
Tél: +41 21 212 40 54

4.5 Rémunération

Voir § 18 et 19 du règlement de placement

Total Expense Ratio: Le ratio des coûts totaux débités couramment au compartiment (Total Expense Ratio, « **TER** ») a été publié la première fois le 31.12.2013 (calcul annuel).

Paiement de rétrocessions

La SICAV immobilière peut verser des rétrocessions afin de rémunérer l'activité de distribution des actions de la SICAV immobilière en Suisse et à partir de la Suisse.

Cette indemnité permet notamment de rémunérer les prestations suivantes :

- la distribution et/ou le 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 ;
- Mise en place de processus pour la souscription des parts ;
- Distribution de documents de marketing et juridiques ;
- Accomplissement de devoirs de diligence délégués par la SICAV dans des domaines tels que la lutte contre le blanchiment d'argent, éclaircissement des besoins de la clientèle, etc ;
- Réponse aux questions d'actionnaires.

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

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

A la demande, ils communiquent les montants effectivement perçus pour la distribution des placements collectifs de capitaux aux actionnaires.

Elle peut également octroyer des rabais pour réduire les honoraires et les frais à la charge de l'investisseur et imputés au compartiment.

La SICAV et ses/leurs mandataires peuvent verser des rabais directement aux actionnaires, sur demande, dans le cadre de la distribution. Les rabais servent à réduire les frais ou coûts incombant aux actionnaires concernés. Les rabais sont autorisés sous réserve des points suivants:

- ils sont payés sur des frais de la SICAV 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 sont:

- le volume souscrit par l'actionnaire ou le volume total détenu par lui dans le placement collectif de capitaux concerné ;
- le montant des frais générés par l'actionnaire ;
- le comportement financier de l'actionnaire (p. ex. durée d'investissement prévue) ;
- la disposition de l'actionnaire à apporter son soutien dans la phase de d'investissement de la SICAV.

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

4.6 Restrictions de vente

Les actions ne peuvent être ni proposées, ni vendues, ni livrées aux Etats-Unis.

Les actions ne peuvent être ni proposées, ni vendues, ni livrées aux ressortissants américains ou à des personnes domiciliées aux États-Unis et/ou à d'autres personnes morales ou physiques dont les revenus et/ou rendements, quelle que soit leur origine, sont soumis à l'impôt sur le revenu américain, ainsi que les personnes considérées comme personnes américaines conformément à la Regulation S de l'US Securities Act de 1933 et/ou à l'US Commodity Exchange Act, dans leur version actuelle.

TABLE DES MATIÈRES

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