



Rubrique: Communications d'entreprises
Sous-rubrique: Autre communication aux associés
Date de publication: SHAB 30.08.2021
Date d'échéance prévue: 30.08.2022
Numéro de publication: UP06-0000000725

Entité de publication
SOLUFONDS SA, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges

Communications d'entreprises Mountain Resort Real Estate Fund SICAV

Organisation concernée:
Mountain Resort Real Estate Fund SICAV
CHE-400.534.841
c/o: Lathion Berney & Associés SA
Place de la Gare 2
1950 Sion

Indications sur la notification: **Préambule avec règlement de placement intégré**

1^{ÈRE} PARTIE : PRÉAMBULE

- 1.1. Indications générales concernant la SICAV immobilière
- 1.3. Délégation principale à la direction de fonds
- 1.5. Délégation d'autres tâches partielles
- 1.7. Profil de l'actionnaire type (cercle d'investisseurs limité)
- 1.9. Prescriptions fiscales utiles concernant la SICAV immobilière
2. INFORMATIONS CONCERNANT LA BANQUE DÉPOSITAIRE
- 3.1. Domicile de paiement
- 3.3. Experts chargés des estimations
- 4.1. Remarques utiles
- 4.3. Rémunérations et frais accessoires
- 4.5. Assurances des immeubles
- 4.7. Dispositions détaillées

DÉFINITIONS

II. INFORMATIONS GÉNÉRALES

A Principes de placement

C Restrictions de placement

V. RÉMUNÉRATIONS ET FRAIS ACCESSOIRES

VII. UTILISATION DU RÉSULTAT

IX. RESTRUCTURATION ET DISSOLUTION

XI. RESPONSABILITÉ

1^{ère} partie : Préambule

Le présent préambule avec règlement de placement et statuts intégrés, ainsi que le dernier rapport annuel ou semestriel constituent le fondement de toutes les souscriptions à des actions de la SICAV immobilière. Seules sont valables les informations figurant dans le préambule, le règlement de placement ou dans les statuts.

1. Informations concernant la SICAV immobilière

1.1. Indications générales concernant la SICAV immobilière

Mountain Resort Real Estate Fund SICAV est une entreprise sous forme de « société d'investissement à capital variable » (SICAV) à gestion externe relevant du type « fonds immobiliers » (la « SICAV immobilière ») au sens des art. 36 ss en liaison avec les art. 58 ss de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).

Le cercle des actionnaires est limité aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 LPCC.

La SICAV immobilière a été créée le 11 décembre 2014. Elle est inscrite sous le numéro de registre CHE-400.534.841 auprès du registre du commerce du canton du Valais.

La SICAV immobilière se subdivise en deux compartiments, à savoir :

Associé chez Duchosal Berney SA, Genève

Membre de la Direction de Raiffeisen Sion et Région

Avocat-associé au sein de l'Étude Python

M. Alain de Preux, Administrateur

· Monsieur Michel Abt, Vice-président

· Madame Violaine Augustin-Moreau Head Shared Services

· Monsieur Marcus Eberlein Head Operations

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 les ordonnances, notamment la gestion des risques, la conception du système de contrôle interne (SCI) et la compliance (art. 64, al. 1, let. f, OPCC).

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

1.4. Délégation des décisions de placement

Les décisions de placement des compartiments sont déléguées par la SICAV immobilière à la direction de fonds, et sous-déléguées par la direction de fonds à Swisspeak Resorts SA avec siège à Sion. Swisspeak Resorts SA est gestionnaire de placements collectifs de capitaux suisse au sens des articles 18 et ss LPCC. Un contrat conclu entre la SICAV immobilière et la direction de fonds, respectivement par la direction de fonds et le gestionnaire, régissent l'exécution du mandat.

Swisspeak Resorts SA est une société spécialisée dans la mise en place de sociétés en commandite de placements collectifs (SCPC) dans le domaine immobilier et la gestion de

fortune sous forme de titrisation immobilière et en tant que gestionnaire LPCC soumise à ce titre en Suisse à une surveillance par l'autorité fédérale de surveillance des marchés financiers suisses (FINMA). Swisspeak Resorts SA se caractérise par une expérience de longue date dans le domaine de l'immobilier.

Le gestionnaire a notamment les tâches principales suivantes :

La SICAV immobilière doit satisfaire aux limites de placement selon des règles spécifiques.

Lorsque les limites de placements 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 investisseurs.

La SICAV immobilière a prévu de distribuer la quasi-intégralité du revenu net, estimé à 3% par an de la valeur initiale d'une part, hors plus-values des immeubles, lorsque le fonds sera investi à 100%.

Il s'agit d'un objectif de rémunération à atteindre qui n'est garanti ni par la SICAV immobilière, ni par la direction de fonds, ni par le gestionnaire, ni par la banque dépositaire.

1.7. Profil de l'actionnaire type (cercle d'investisseurs limité)

Le 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 prix de négoce du compartiment et ne sont pas tributaires de la réalisation du placement.

Le cercle des investisseurs est limité aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 LPCC.

1.8. 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.

· la restriction de placement prévoyant que les avoirs à vue et à terme peuvent être investis au maximum 20% de la fortune du fonds auprès d'une même banque selon l'art. 79 OPCC (cf. § 8 ch. 3).

Les experts chargés des estimations se distinguent par leur expérience de longue date dans les estimations immobilières pour des fonds de placement immobiliers de droit suisse ou des SICAV immobilières de droit suisse. Un contrat conclu entre la SICAV immobilière et les experts chargés des estimations régit l'exécution exacte du mandat.

4. Autres informations

4.1. Remarques utiles

Numéro de valeur : 25.408.977

Numéro ISIN : CH0254089771

Cotation / négoce : Actions entrepreneurs – pas de cotation ou négoce
Actions investisseurs – voir règlement de placement et ci-après
« négoce des actions ».

Exercice comptable : 1^{er} janvier au 31 décembre.

Banque Cantonale Vaudoise
Place Saint-François 14
CH-1001 Lausanne

Adresse mail : immo.desk@bcv.ch

La banque indique le cours sur Telekurs et Reuters RIC :
CH (25408977) = BCVG

4.2. Conditions d'émission et de rachat d'actions ainsi que de négoce

Des actions peuvent être émises en tout temps, mais uniquement par tranches. La SICAV immobilière détermine le nombre de nouvelles actions à émettre, les conditions d'acquisition qu'il est prévu d'appliquer aux anciens actionnaires, 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 pour la première fois pour la fin du cinquième exercice annuel, avec un préavis au plus tard le dernier jour du quatrième exercice annuel. Dans des conditions déterminées, la SICAV immobilière peut rembourser par anticipation les actions annoncées au rachat durant un exercice comptable. 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 maximum de quatre mois après la clôture de l'exercice comptable.

La valeur nette d'inventaire 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 action est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du compartiment, réduite d'éventuels engagements du compartiment ainsi que les impôts probablement à payer lors d'une éventuelle liquidation du compartiment, divisée par le nombre d'actions en circulation dans ce compartiment, arrondie à CHF 0,05.

Le prix d'émission est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation, plus la commission d'émission. La commission d'émission figure sous ch. 4.3 ci-après.

Le prix de rachat est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation moins la commission de rachat. La commission de rachat figure sous chiffre 4.3 ci-après.

Les prix d'émission et de rachat sont arrondis à CHF 0,05.

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

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

La SICAV immobilière publie dans les organes de publication la valeur vénale de la fortune du compartiment et la valeur d'inventaire des actions 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.

4.3. Rémunérations et frais accessoires

Rémunérations et frais accessoires à la charge des actionnaires

Commission d'émission en faveur du compartiment entrepreneurs, du gestionnaire, de la direction, de la banque dépositaire, de la direction et/ou des distributeurs ou autres mandataires en Suisse et à l'étranger (mais au minimum 1% calculée sur la valeur d'inventaire des actions nouvellement émises)

au maximum 5,00%

Commission de rachat en faveur du compartiment entrepreneurs, du gestionnaire, de la banque dépositaire, de la direction et/ou des distributeurs ou autres mandataires en Suisse et à l'étranger

au maximum 5,00%

Rémunérations et frais accessoires à la charge du compartiment

Commission de gestion de la SICAV immobilière calculée sur la valeur d'inventaire des actions, versée trimestriellement

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

au maximum 1,00%p.a.

Commission de la banque dépositaire (calculée sur la valeur d'inventaire des actions), versée trimestriellement :

.

au maximum 0,06% minimum CHF 30'000.- p.a

· jusqu'à CHF 100 mios :

.

0,060% p.a.

· dès CHF 100 mios :

.

0,0425% p.a.

· dès CHF 400 mios :

0,030% p.a.

Commission de la direction de fonds par tranche (calculée sur la valeur d'inventaire des actions), versée trimestriellement :

au maximum 0,25% p.a.

· jusqu'à CHF 100 mios :

0,25% p.a.

minimum

CHF 150'000.- p.a.

· de CHF 100 mios à CHF 250 mios

.

0,20% p.a.

· dès CHF 250 mios

.

0,15% p.a.

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

0,50% sur le montant brut distribué

Commission en faveur de la SICAV immobilière, du gestionnaire, de la direction et de la banque dépositaire, pour le versement du produit de liquidation en cas de dissolution, sur toutes les sommes distribuées aux porteurs d'actions

au maximum 0,50%

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

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

Paiement de rétrocessions et octroi de rabais

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

· Mountain Resort Real Estate Fund SICAV – Swiss MRREF

2. Le siège de la SICAV immobilière est à Sion.

3. La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise à Lausanne.

4. La SICAV immobilière délègue l'administration, y compris la distribution, les décisions en matière de placement ainsi que d'autres tâches supplémentaires à la direction de fonds, SOLUFONDS SA à Morges.

5. La direction de fonds délègue les décisions en matière de placement de la SICAV immobilière à Swisspeak Resorts SA à Sion.

6. En application de l'art. 10 al. 5 LPCC, l'autorité de surveillance a accepté, à la demande de la SICAV immobilière et avec l'accord de la banque dépositaire, que les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas à ce fonds :

- l'obligation d'établir un prospectus et un prospectus simplifié ;
- la limite selon laquelle en cas de constitution de gages sur des immeubles et de mise en garantie des droits de gage conformément à l'art. 65 al. 2 LPCC, l'ensemble des immeubles ne peuvent être grevés en moyenne que jusqu'à concurrence du tiers de leur valeur (cf. § 14.2) ;
- l'obligation d'émettre des actions contre espèces en cas d'apport en nature et de proposer les nouvelles actions en priorité aux anciens actionnaires en cas d'apport en nature ou par compensation de créances (cf. § 17 ch. 1).

Sur dérogation de l'autorité de surveillance, la SICAV immobilière doit satisfaire aux limites de placement suivantes :

- la SICAV immobilière peut investir jusqu'à 40% de la fortune du fonds dans des terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et des immeubles en construction; elle n'est donc pas tenue de respecter la limite maximale de 30% prévue à l'art. 87 al. 3 let. a OPCC ;

C'est le risque lié à l'exécution des travaux, soit la mauvaise exécution des travaux ou défaillance par un maître d'état. Il peut s'agir d'un retard dans l'exécution des travaux (planning non respecté) ou d'un problème technique lié à celle-ci.

Risque de dépassement :

Il s'agirait d'une mauvaise évaluation du coût total de construction des travaux (poste CFC 0 à 5), d'un coût supplémentaire pas pris en considération lors de l'établissement du budget ou d'une hausse importante des prix liée aux matériaux de construction ou des prestations des maîtres d'états.

Risque de marché :

Pour la vente des immeubles/lots, c'est le risque corrélé au marché ou au fait de ne pas être en mesure de céder rapidement ou à des conditions satisfaisantes les biens construits. Il est dû à l'évolution de l'ensemble de l'économie, de la fiscalité, des taux d'intérêt et de l'inflation. Il affecte plus ou moins l'évolution générale des prix de vente du marché immobilier.

Risque de concentration :

L'entier des capitaux seront investis sur un marché spécifique lié à la résidence de tourisme et l'activité touristique. Il en résulte le risque que l'ensemble des immeubles ne correspondent plus au besoin du marché.

Risque d'obtention des autorisations :

Ce risque traduit le risque juridique d'obtenir toutes les autorisations pour permettre le développement d'un projet immobilier, sous-entendu que les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles, bénéficier d'un permis de construire exécutoire et les travaux de construction doivent pouvoir débuter avant l'expiration de la durée de validité du permis de construire.

Risque de liquidités :

C'est le risque de ne pouvoir vendre à son prix un titre financier tant que le produit n'est pas coté en bourse.

Risque d'exploitation :

Ce risque traduit les risques liés à l'activité d'une société, soit notamment le départ d'un collaborateur-clé, une défaillance informatique entraînant une perte de donnée, une

erreur dans la gestion financière ou un risque de malversation. Un règlement d'organisation, de gouvernance et un back-up des données ont été mis en place pour réduire ces risques.

§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 pour assurer une gestion appropriée. 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.

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

d) respecte les prescriptions applicables à la banque dépositaire concernant l'exécution des tâches qui lui sont déléguées et la prévention des conflits d'intérêts.

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

Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée, au sens de l'alinéa précédent qu'à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à 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 par le biais du préambule de la garde par un tiers ou un dépositaire central de titres 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 régime juridique des sociétés) et le règlement de placement. Elle vérifie que le calcul de la valeur nette d'inventaire et 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 si le résultat est utilisé conformément au règlement de placement et aux statuts. La banque dépositaire n'est pas responsable du choix des placements effectués par la SICAV immobilière dans les limites des prescriptions en matière de placements.

7. La banque dépositaire a droit aux commissions prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière de ses tâches et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.

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

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

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

§5 Actions et classes d'actions

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

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

3. Le compartiment n'est pas subdivisé en classe d'actions.

§6 Cercle des actionnaires

1. Le cercle des actionnaires est limité aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 LPCC. Les dispositions contraires figurant dans les statuts demeurent réservées.

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 compartiments. Ces limitations ou les conditions sont expliquées plus en détail dans le préambule ou 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 attachés à 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 œuvre la politique de placement selon § 8, la SICAV immobilière respecte les principes et taux limites suivants au sens d'une répartition pondérée des risques. Ces principes et taux limites s'appliquent au compartiment estimé à la valeur vénale et doivent être respectés en permanence. Le compartiment doit respecter les limites de placement cinq 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 le § 12 ci-après, l'état régulier doit être rétabli dans les trois jours ouvrables bancaires au plus tard en sauvegardant les intérêts des actionnaires.

§8 Politique de placement

1. La SICAV immobilière investit la fortune du compartiment Swiss MRREF dans des valeurs immobilières et des projets immobiliers, dans le domaine de la résidence de tourisme ou le domaine hôtelier situés sur l'arc alpin suisse. Les investissements s'effectuent essentiellement dans des zones touristiques, notamment les régions de montagne des Alpes suisses en visant à éviter une concentration dans la même localité touristique.

2. Sont autorisés en tant que placements de ce compartiment, les placements :

a) dans des immeubles et leurs accessoires ;

Par immeubles, on entend :

- les maisons d'habitation dans le sens d'immeubles servant d'habitation ;
- les constructions à usage mixte, autrement dit servant aussi bien d'habitation qu'à des fins commerciales ; il y a usage mixte lorsque le rendement de la partie commerciale dépasse 20%, mais est inférieur à 60% de celui de l'immeuble ;
- les 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 ;
- représentatif des placements servant de couverture ;

7. Les dérivés doivent, dans le cadre du respect des limites maximales légales et réglementaires, notamment les prescriptions en matière de répartition des risques, être pris en compte conformément à la législation sur les placements collectifs de capitaux.

§13 Emprunts et octroi de crédits

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

2. La SICAV immobilière peut recourir à des crédits pour le compte du compartiment.

§14 Droits de gage sur immeubles

1. La SICAV immobilière peut grever les immeubles de droits de gage et remettre ces derniers en garantie.

2. L'ensemble des immeubles ne peuvent être grevés en moyenne que jusqu'à concurrence de 40% de leur valeur vénale.

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

C Restrictions de placement

§15 Répartition des risques et restrictions

- la valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 30% de la fortune du compartiment ;

a) terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction : jusqu'à concurrence de 40% ;

c) cédulas hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels : jusqu'à concurrence de 10% ;

- Dès le 30 avril 2021, les placements doivent être répartis sur cinq 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.

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

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

1. Chaque compartiment présente une propre valeur nette d'inventaire par action.

La valeur nette d'inventaire de chaque compartiment et la part des différentes classes (quotes-parts) sont déterminées à la valeur vénale à la fin de l'exercice annuel ainsi que lors de chaque émission d'actions, en franc suisse.

2. La SICAV immobilière fait estimer par des experts indépendants la valeur vénale des immeubles appartenant au compartiment à la clôture de chaque exercice annuel ainsi que lors de l'émission d'actions. 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. 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 trois mois et que les conditions n'aient 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 en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour déterminer la valeur vénale, la SICAV immobilière applique

dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.

4. La valeur de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe (instruments du marché monétaire) qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante : le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée au nouveau rendement du marché. En l'absence de prix actuel du marché, on se réfère en règle générale à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).

5. Les avoirs postaux ou bancaires sont évalués avec leur montant 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.

6. Les immeubles sont évalués pour la SICAV immobilière conformément à la Directive actuelle de la SFAMA pour les fonds immobiliers.

7. L'évaluation des terrains non bâtis s'effectue selon le principe des frais effectifs. Les immeubles en construction doivent quant à eux être estimés à la valeur vénale. Cette évaluation est soumise à un test annuel de dépréciation.

8. La valeur nette d'inventaire d'une action résulte de la valeur vénale du compartiment, dont sont soustraits les éventuels engagements du compartiment ainsi que les impôts probablement perçus en cas de liquidation éventuelle du compartiment (impôts immobiliers et le cas échéant, droits de mutation), divisée par le nombre d'actions émises dans ce compartiment. Le résultat est arrondi à CHF 0,05.

§17 Émission, rachat 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 anciens actionnaires, sauf en cas d'apport en nature ou par compensation de créances.

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 de leurs actions et leur remboursement en espèces pour la fin d'un exercice annuel moyennant un préavis de 12 mois, pour la première fois pour la fin du cinquième exercice annuel, avec un préavis au plus tard le dernier jour du quatrième exercice annuel.

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 quatre mois au maximum après la clôture de l'exercice annuel.

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

3. Le prix d'émission et de rachat des actions est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par action selon § 16. Lors de l'émission et du rachat d'actions, une commission d'émission conformément au § 18 peut être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat conformément au § 18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire.

Les frais accessoires pour l'achat et la vente des placements (droits de mutation, frais de notaire, honoraires, courtages conformes au marché, taxes, etc.) occasionnés au

compartiment par le placement du montant versé ou par la vente d'une partie des placements correspondant aux actions rachetées, sont imputés au compartiment.

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

5. Dans l'intérêt de l'ensemble des actionnaires, la SICAV immobilière peut 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 ;

- les taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la dissolution ou le regroupement de compartiments ;

- 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 ;

- 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 ;

- les frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels des compartiments ;

- les frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par la SICAV immobilière, y compris les honoraires de conseillers externes ;

- la rémunération des membres du Conseil d'administration de la SICAV immobilière et les frais pour l'assurance responsabilité civile ;

- pour les démarches lors du développement de projets de construction (y compris terrains à bâtir et bâtiments à démolir), la direction du fonds débite à la SICAV immobilière une commission de développement de 1% maximum des coûts de construction ;

- frais et charges liés à l'achat, la vente ou l'échange d'immeubles à hauteur maximum de 3% du prix d'achat, de vente, respectivement de la valeur de l'immeuble échangé, dans la mesure où un tiers n'a pas été mandaté pour cela ;

- commissions usuelles du marché versées à des tiers en relation avec l'achat et la vente d'immeubles, ainsi que dans le cadre de la première location de bâtiments neufs et après assainissement ;

- frais de notaire ou d'avocat et de tribunal en relation avec la défense de créances revenant au fonds immobilier ou revendiquées à l'égard de celui-ci.

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 usuels, 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.

8. 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.

9. La SICAV immobilière et ses mandataires peuvent, conformément aux dispositions énoncées dans le préambule, verser des rétrocessions afin de rémunérer l'activité de distribution d'actions. En revanche, ils n'octroient aucun rabais pour réduire les honoraires et les frais à la charge de l'actionnaire et imputés au compartiment.

VI. Reddition des comptes et audit

2. L'exercice annuel s'étend du 1er janvier au 31 décembre.

4. La SICAV immobilière publie un rapport semestriel de la SICAV immobilière ou du compartiment du fonds dans un délai de deux mois à compter de la fin du premier semestre de l'exercice comptable 2021.

VII. Utilisation du résultat

§22

· le produit net de l'exercice en cours et les produits reportés des exercices antérieurs s'élèvent à moins d'une unité de l'unité de compte d'un compartiment.

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

VIII. Publications de la SICAV immobilière

§23

· l'utilisation du produit net et des gains en capitaux réalisés par l'aliénation d'objets et de droits ;

· les conditions de rachats ;

Une restructuration ne peut être inscrite au Registre du Commerce qu'après l'approbation de la FINMA.

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

1. La SICAV immobilière est constituée pour une durée indéterminée.

2. La SICAV immobilière ou le compartiment peut être dissous par une décision des détenteurs des actions des entrepreneurs représentant au moins les deux tiers des actions des entrepreneurs émises.

3. La SICAV immobilière ou le compartiment peut être dissous par décision de l'autorité de surveillance, notamment s'il ne dispose pas, une année au plus tard après l'expiration du délai de souscription (lancement) ou d'un délai plus long, accordé par l'autorité de surveillance sur demande du Conseil d'administration de la SICAV immobilière, d'une fortune nette de 5 millions de francs suisses (ou contre-valeur) au moins.

4. Si les actionnaires entrepreneurs ont décidé la dissolution, la SICAV immobilière ou le compartiment peut être liquidé/e sans délai. Si l'autorité de surveillance a prononcé la dissolution de la SICAV immobilière ou du 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 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.

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

§27

XI. Responsabilité

§28 Responsabilité

1. Le compartiment répond en exclusivité de ses propres engagements. Dans les contrats avec des tiers, la limitation de la responsabilité à ce compartiment est à communiquer.

2. La responsabilité sur l'ensemble de la fortune sociale dans le cadre des art. 55 et 100 CO demeure réservée quoi qu'il en soit.

XII. Droit applicable et for

§29

Siège social Mountain Resort Real Estate Fund SICAV
Place de la Gare 2
1950 Sion