



Fonds suisse de placements immobiliers
(Fonds de placement contractuel de droit suisse, catégorie "Fonds immobiliers")

**Prospectus
avec contrat de fonds de placement intégré**

Direction de fonds :

INVESTISSEMENTS FONCIERS SA
Chemin de la Joliette 2
1006 Lausanne
Tél. +41 21 613 11 88
www.lafonciere.ch

Banque dépositaire :

BANQUE CANTONALE DE GENÈVE
Quai de l'Île 17
Case postale 2251
1211 Genève 2

Juin 2025

1ère partie : Prospectus

Le présent prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base et le dernier rapport annuel ou semestriel (si publié après le dernier rapport annuel) constituent le fondement de toutes les souscriptions à des parts du fonds immobilier.

Seules sont valables les informations figurant dans le prospectus, dans la feuille d'information de base ou dans le contrat de fonds.

1. Informations concernant le fonds immobilier

1.1 Constitution du fonds immobilier en Suisse

Le contrat de fonds de LA FONCIÈRE a été établi par INVESTISSEMENTS FONCIERS SA en sa qualité de direction de fonds, avec l'approbation de la BANQUE CANTONALE DE GENÈVE en sa qualité de banque dépositaire, soumis à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA et approuvé la première fois par la Commission fédérale des banques en date du 12 décembre 1994. LA FONCIÈRE existe cependant depuis 1954.

1.2 Durée

Le fonds immobilier a une durée indéterminée.

1.3 Prescriptions fiscales applicables concernant le fonds immobilier

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Par conséquent, il n'est pas assujéti en principe à un impôt sur le bénéfice, ni à un impôt sur le capital. Les fonds immobiliers qui détiennent directement des biens immobiliers constituent une exception. Les revenus des immeubles détenus en propriété directe sont soumis à imposition auprès du fonds lui-même et sont exonérés de l'impôt chez le porteur de parts. Les gains de capital provenant de la détention directe de biens immobiliers ne sont imposables qu'auprès du fonds immobilier.

Le remboursement intégral de l'impôt fédéral anticipé prélevé sur les revenus domestiques dans le fonds immobilier peut être demandé intégralement en remboursement par la direction de fonds.

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

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

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

Par ailleurs, tant les revenus que les gains en capital, qu'ils soient distribués ou thésaurisés, peuvent être partiellement ou intégralement soumis à un impôt dit de l'agent payeur, en fonction de la personne détenant directement ou indirectement les parts.

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

L'imposition et les autres conséquences fiscales pour l'investisseur en cas de détention, d'achat ou de vente de parts de fonds sont régies par les lois fiscales du pays de domicile de l'investisseur. Pour tout renseignement à ce sujet, les investisseurs peuvent s'adresser à leur conseiller fiscal. Les conséquences fiscales pour l'investisseur peuvent varier d'un pays à l'autre. La direction et la banque dépositaire ne peuvent en aucun cas être tenues pour responsables des conséquences fiscales liées à l'achat, la vente ou la détention des parts du fonds.

Le fonds immobilier a le statut fiscal suivant:

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

Ce fonds immobilier est qualifié d'institution financière non déclarante, aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la norme commune en matière de déclaration et de diligence raisonnable (NCD) de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) pour les renseignements relatifs aux comptes financiers.

FATCA:

Le fonds immobilier est inscrit auprès des autorités fiscales américaines en tant que registered deemed compliant financial institution au sens des sections 1471 – 1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les textes à ce sujet, ci-après «FATCA»).

1.4 Exercice comptable

L'exercice comptable s'étend du 1er octobre au 30 septembre.

1.5 Société d'audit

La société d'audit est PRICEWATERHOUSECOOPERS S.A., Genève.

1.6 Parts

Les parts ne sont pas émises sous forme de titres physiques mais sous forme de titres intermédiés au sens de l'art. 973b CO et de la loi fédérale sur les titres intermédiés du 3 octobre 2008 (LTI). Elles sont créées par la remise à la SIX SIS SA d'un certificat global représentant l'ensemble des parts émises. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat.

Les certificats de parts émis en tant que titres au porteur ont dû être présentés à la direction de fonds, à la banque dépositaire ou à leurs mandataires d'ici au 30 septembre 2015 afin d'être échangés sur le plan comptable contre des parts de la même classe sous forme de droits-valeurs. Pour autant que des certificats de parts au porteur existaient encore au 1er octobre 2015, un rachat forcé des parts concernées a eu lieu automatiquement conformément au § 5, chi 7 let. a du contrat de fonds. Si de tels certificats de parts n'ont pas été échangés au terme de cette période, un montant en francs suisses équivalent à la contre-valeur de ces certificats de parts au porteur a été immédiatement consigné auprès de la banque dépositaire pour les investisseurs correspondants.

Conformément au contrat de fonds, la direction de fonds est en droit, avec le consentement de la banque dépositaire et l'autorisation de l'autorité de surveillance, de créer, supprimer ou regrouper différentes classes de parts à tout moment.

Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.

1.7 Cotation et négoce

La direction de fonds garantit un négoce régulier en bourse des parts du fonds immobilier par la Banque Cantonale de Genève. Les parts du fonds immobilier sont cotées à la SIX Swiss Exchange (www.six-swiss-exchange.com) selon le Standard pour les placements collectifs

(No de valeur 278226 / Reuters FOC.S / Datastream S:LAFO / Bloomberg FOC SW / ISIN CH0002782263).

Le « Market Maker » est la BANQUE CANTONALE DE GENÈVE, Quai de l'Île 17, 1211 Genève 2.

1.8 Conditions d'émission et de rachat des parts du fonds et négoce

L'émission de parts est possible à tout moment. Elle ne peut avoir lieu que par tranches. La direction de fonds 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 séparé.

Les investisseurs peuvent demander le remboursement de leurs parts pour la fin d'un exercice comptable moyennant un préavis de 12 mois. Dans des conditions déterminées, la direction de fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées pendant un exercice comptable (voir contrat de fonds, § 17, ch. 2). Si l'investisseur souhaite le remboursement anticipé, il doit l'exiger par écrit lors de la dénonciation. Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans les trois mois suite à la clôture de l'exercice comptable (voir contrat de fonds, § 5, ch. 5).

La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée par la valeur vénale à la clôture de l'exercice comptable et lors de chaque émission de parts.

Le prix d'émission est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation, majorés des frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, droits, courtages conformes au marché, émoluments, etc.) incombant au fonds immobilier en moyenne en raison du placement du montant versé, majoré de la commission d'émission. Le montant des frais accessoires et de la commission d'émission figure sous chiffre 1.12 ci-après.

Le prix de rachat est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation, moins les frais accessoires incombant en moyenne au fonds immobilier en raison de la vente d'une partie des placements correspondants à la part dénoncée et moins la commission de rachat. Le montant des frais accessoires et de la commission de rachat figure sous chiffre 1.12 ci-après.

Les prix d'émission et de rachat sont arrondis à 0,01 CHF.

La direction de fonds peut suspendre à tout moment ainsi que refuser les ordres de souscription ou de conversion de parts.

La direction de fonds publie dans l'organe de publication la valeur vénale de la fortune du fonds et la valeur d'inventaire des parts de fonds qui en résulte en même temps qu'elle les communique à la BANQUE CANTONALE DE GENÈVE.

1.9 Affectation des résultats

Les résultats du fonds immobilier font l'objet d'une distribution annuelle, au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice comptable.

1.10 Objectifs et politique de placement du fonds immobilier

1.10.1 Objectif de placement

L'objectif de La Foncière consiste principalement à offrir aux porteurs de parts la possibilité d'investir dans l'immobilier de façon indirecte.

1.10.2 Politique de placement

Par sa politique d'acquisition ciblée et par sa gestion rigoureuse, La Foncière vise à constituer un actif offrant une diversification du risque dans le cadre d'une gestion patrimoniale.

La Foncière acquiert des immeubles plutôt à vocation locative. La Suisse, et particulièrement la Suisse romande, est favorisée, tout comme les zones urbanisées/développées par opposition aux zones strictement rurales.

Ce fonds immobilier investit principalement dans des immeubles et dans d'autres valeurs admises selon le contrat de fonds.

Les indications détaillées concernant la politique de placement et ses limitations sont contenues dans le contrat de fonds (cf. 2^{ème} partie, § 7 à § 15).

1.10.3 Politique de durabilité

Objectifs de durabilité et stratégie

La gestion du portefeuille immobilier nécessite des compétences architecturales, techniques, financières et économiques. De plus, il faut ajouter la gestion intégrée des facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance fondamentaux ("Environnement, Social and Governance" ou "ESG"), notamment le respect des plans et normes environnementales adoptés par la Confédération suisse, les cantons et les communes. Cette approche globale poursuit les objectifs de renforcer la capacité du Fonds La Foncière à viser, sur le long terme, une performance de distribution pérenne et une croissance de la valeur du portefeuille, fondées sur une éthique conforme aux enjeux des générations futures.

Les objectifs ci-après permettent de définir une politique d'investissement et de gestion transparente constamment réévaluée dans la conduite du parc immobilier.

Environnement

- Réduction des émissions de CO2
- Gestion responsable de l'énergie et des matières premières
- Utilisation renforcée des énergies renouvelables
- Gestion mesurée des eaux grises et des déchets
- Efficacité de l'enveloppe thermique
- Favoriser l'utilisation des matériaux locaux ayant une faible empreinte CO2

Social

- Confort et satisfaction des locataires
- Collaboration et engagement avec acteurs locaux
- Application de normes de durabilité chez fournisseurs et entreprises
- Inclusion et diversité
- Entreprise formatrice
- Partenariats dans les domaines éducatifs, culturels et caritatifs

Gouvernance

- Engagements et bonnes pratiques
- Relations de confiance sur le long terme avec les parties prenantes
- Gestion des risques et de la réputation
- Suivi des initiatives d'acteurs économiques et financiers en lien avec les considérations ESG

Mesure des données

La direction de fonds mesure le résultat des actions mises en œuvre et la progression vers les objectifs fixés dans la politique de durabilité par les outils suivants :

- a. Evaluation « SSREI » des immeubles : la direction de fonds évalue les immeubles du parc immobilier par le biais de l'outil d'évaluation «Swiss Sustainable Real Estate Index – SSREI». Le nombre d'immeubles ayant été évalué est mentionné dans le rapport annuel dédié à l'ESG. Une note de 0 à 3 est attribuée aux immeubles sur la base de 36 indicateurs dans les domaines de l'environnement, de la société et de l'économie. Les notes attribuées à chacun des indicateurs permettent d'obtenir une note pour chaque immeuble. La moyenne des notes

de chacun des immeubles donne une note au portefeuille. Cette note permet de mesurer l'évolution du profil de durabilité du portefeuille par rapport aux années précédentes, et peut également être comparée à la note attribuée au portefeuille des autres membres participant à l'évaluation du Swiss Sustainable Real Estate Index. L'auto-évaluation est contrôlée annuellement par un organisme indépendant.

De plus amples informations sur le processus d'évaluation, de contrôle ou sur les indicateurs utilisés sont présentées sur le site internet www.ssrei.ch.

- b. Collecte de données : Un prestataire externe fournit annuellement, par immeuble et de manière agrégée pour l'ensemble du portefeuille, les données réelles suivantes :
- Emission de CO₂ (kg CO₂/m²)
 - Indice de dépense de chaleur (IDC) (MJ/m²)
 - Consommation électrique (kWh/m²)
 - Consommation d'eau (m³/m²)

Ce prestataire émet un rapport incluant une analyse des données ainsi que des recommandations d'améliorations.

- c. Fiches immeubles : Des fiches par immeuble sont fournies par un prestataire externe. Ces fiches communiquent des informations sur l'immeuble, à savoir des étiquettes énergétiques, enjeux et potentiels d'améliorations, indice de dépense de chaleur, consommation d'eau etc.
- d. Suivi des objectifs : annuellement, la direction de fonds fait le suivi de chaque objectif fixé dans la politique de durabilité, soit grâce aux données collectées fournies par des tiers, soit par une évaluation réalisée en interne.

De plus amples informations sur la mesure des données et la trajectoire de réduction du CO₂ visées sont disponibles d'une part dans le rapport annuel incluant le rapport ESG et d'autre part sur le site internet www.lafonciere.ch/trajectoire-reduction-co2.

e. Reporting

Des indicateurs clés liés à la durabilité du portefeuille sont calculés une fois par année par la direction de fonds. Ils servent à contrôler la progression vers les objectifs fixés dans la politique de durabilité. Ces indicateurs clés sont publiés dans le rapport annuel au même titre que les aspects financiers. Le reporting sur les aspects de durabilité sera complété et adapté selon les recommandations de l'AMAS. Ces indicateurs clés sont calculés grâce aux données collectées. Les indicateurs clés sont notamment les suivants :

- Emissions de CO₂ (KgCO₂/m²)
- Indice de dépense de chaleur (MJ/m²)
- Consommation électrique (kWh/m²)
- Consommation d'eau (m³/m²)
- Evaluation « SSREI » du portefeuille immobilier

1.10.4 Utilisation de dérivés

La direction de fonds n'effectue pas d'opération sur dérivés.

1.11 Valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'une part résulte de la valeur vénale de la fortune du fonds, dont sont soustraits les éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que les impôts susceptibles d'être perçus en cas de liquidation du fonds immobilier, divisée par le nombre de parts en circulation. Le résultat est arrondi à 0,01 CHF.

1.12 Rémunérations et frais accessoires

1.12.1 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds (extrait du § 19 du contrat de fonds)

Commission de gestion de la direction de fonds	0,5 % maximum de la fortune totale du fonds par an
--	--

La commission est affectée à la direction du fonds immobilier, la gestion de la fortune et, le cas échéant, l'activité de distribution du fonds immobilier.

Commission de la banque dépositaire	0,35 ‰ de la fortune nette du fonds par an
-------------------------------------	--

La commission affectée aux tâches de la banque dépositaire telles que la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements et les autres fonctions mentionnées au § 4 du contrat de fonds.

Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire impute au fonds immobilier une commission de 1 % du montant brut distribué.

Par ailleurs, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés dans le § 19 du contrat de fonds peuvent être facturés au fonds immobilier.

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

1.12.2 Total Expense Ratio

Le ratio des coûts totaux imputés sur une base continue à la fortune du fonds (Total Expense Ratio, TER_{REF}) s'élevait :

au 31.03.2025 à:	0,67 %
au 30.09.2024 à:	0,66 %
au 31.03.2024 à:	0,67 %
au 30.09.2023 à:	0,66 %

1.12.3 Paiement de rétrocessions et octroi de rabais

La direction de fonds et ses mandataires ne versent aucune rétrocession à des tiers pour rémunérer l'activité de distribution de parts de fonds en Suisse ou à partir de la Suisse. La direction de fonds et ses mandataires n'accordent aucun rabais, dans le cadre de l'activité de distribution en Suisse ou à partir de la Suisse, pour réduire les commissions et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobilier.

1.12.4 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur (extrait du § 18 du contrat de fonds)

Commission d'émission en faveur de la direction de fonds	au maximum 4 % de la valeur nette d'inventaire
--	---

Commission de rachat en faveur de la direction de fonds	au maximum 2 % de la valeur nette d'inventaire
---	---

Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements (§ 17, chiffre 3 du contrat de fonds)

Supplément à la valeur nette d'inventaire	au maximum 5 %
---	----------------

Déduction de la valeur nette d'inventaire	au maximum 5 %
---	----------------

1.12.5 Accords de rétrocessions de commissions («commission sharing agreements») et commissions en nature («soft commissions»)

La direction de fonds n'a pas conclu d'accords de rétrocessions de commissions («commission sharing agreements»).

La direction de fonds n'a pas conclu d'accords concernant des «soft commissions».

1.12.6 Placements dans des placements collectifs de capitaux liés

Lors d'investissements dans des placements collectifs de capitaux que la direction de fonds gère elle-même directement ou indirectement, ou qui sont gérés par une société à laquelle la direction de fonds est liée, dans le cadre d'une communauté de gestion, d'une communauté de contrôle ou par une importante participation directe ou indirecte, il n'est pas perçu de commission d'émission ou de rachat.

1.13 Consultation des rapports

Le prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base et les rapports annuels ou semestriels peuvent être demandés gratuitement à la direction de fonds et à la banque dépositaire.

1.14 Forme juridique

LA FONCIÈRE est un fonds de placement de droit suisse relevant du type «Fonds immobiliers» au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006.

Le fonds immobilier est fondé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) aux termes duquel la direction de fonds s'engage à faire participer l'investisseur au fonds immobilier, proportionnellement aux parts qu'il a acquises, et à gérer le fonds conformément aux dispositions de la loi et du contrat de fonds, de façon indépendante et en son propre nom. La banque dépositaire est partie au contrat de fonds conformément aux tâches qui lui sont conférées par la loi et le contrat de fonds.

1.15 Les risques essentiels

Les risques essentiels du fonds immobilier résident dans les fluctuations de la valeur des actifs, qui ne sont pas à exclure, étant entendu qu'une hausse à l'infini des valeurs d'immeubles ne saurait être garantie. De même, la part cotée en bourse subit les effets de cette cotation et, le cas échéant, les aléas des marchés boursiers.

Les principaux risques du fonds immobilier peuvent être décrits comme suit :

- Dépendance liée aux développements conjoncturels: le fonds investit dans des immeubles dont la valeur dépend du développement conjoncturel ainsi que des conditions cadres économiques générales.
- Modifications du marché suisse de l'immobilier: des oscillations cycliques de l'offre et de la demande peuvent apparaître sur le marché tant des locataires que sur celui des propriétaires. Ces fluctuations ne sont pas nécessairement liées à l'évolution conjoncturelle générale. Une offre excédentaire peut conduire à une réduction des revenus locatifs ainsi que des prix des immeubles alors qu'une raréfaction de l'offre peut déboucher sur leur hausse. En outre, on ne saurait exclure que le développement de la valeur des immeubles s'effectue de manière très différenciée selon l'emplacement de ceux-ci. Cette réserve doit être étendue aux rendements immobiliers, qui peuvent également varier en fonction des taux d'occupation et des charges, qui ne sont pas linéaires.
- Liquidité restreinte: le marché suisse de l'immobilier se caractérise en général par une liquidité réduite qui peut être plus ou moins significative et avoir des effets négatifs sur le développement des prix. En raison de la liquidité restreinte, il existe en outre le risque qu'en particulier un achat ou une vente à court terme (p. ex. suite à la dénonciation d'un

nombre important de parts) d'immeubles, d'objets ou de parcs immobiliers de grande envergure ne puissent, du fait de conditions et/ou d'une situation de marché défavorables, pas être réalisés ou alors uniquement moyennant des concessions sur les prix.

- Evolution des taux/de l'inflation: des changements de taux d'intérêt, en particulier les taux hypothécaires ainsi que l'inflation et/ou les expectatives d'inflation, peuvent avoir une influence déterminante sur la valeur et le prix des immeubles ainsi que sur l'évolution des revenus locatifs et sur les coûts de financement.
- Evaluation des immeubles: l'évaluation des immeubles dépend d'un grand nombre de facteurs (p. ex. lieu de situation, année de construction, état d'entretien, qualité de l'état locatif, évolution des loyers, risques de solvabilité des locataires, risques de vacance, opportunités d'amélioration du rendement, plus-values potentielles) et notamment d'une certaine appréciation subjective de ces divers facteurs. Les valeurs des immeubles, arrêtées par le fonds à une date de référence donnée et vérifiées par les experts indépendants chargés des estimations, peuvent donc diverger du prix de vente réalisé, puisque ce dernier est déterminé en fonction de l'offre et de la demande au moment de la vente.
- Construction de bâtiments: la construction de bâtiments, et notamment celle de grands projets, comporte des risques (de coûts, de qualité et ou de délai) liés à la planification et à la réalisation de la construction. Jusqu'à l'achèvement des travaux, les investissements peuvent en outre nécessiter des moyens financiers considérables sur une longue période et un temps relativement long peut s'écouler avant que ces constructions ne produisent un rendement.
- Risques liés à l'environnement: la direction de fonds examine les immeubles et projets lors de l'acquisition en vue d'identifier les risques en matière d'environnement. L'éventualité que des sites contaminés non identifiés à ce jour soient découverts ultérieurement ne peut toutefois pas être exclue.
- Modifications des lois ou des réglementations: d'éventuelles modifications ultérieures des lois, des autres dispositions ou de la pratique des autorités, en particulier dans les domaines du droit fiscal, du droit du bail, de la protection de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de la construction, peuvent avoir une influence sur les prix immobiliers, sur les coûts et les revenus et par conséquent sur l'évaluation de la fortune du fonds et des parts.
- Participations à des sociétés immobilières: les risques spécifiques susmentionnés existent également avec des placements en valeurs immobilières détenues par des sociétés immobilières. En outre, on tiendra compte du fait, en cas d'acquisition de participations à des sociétés immobilières, que celles-ci peuvent être grevées de charges difficilement identifiables. De plus, il se peut qu'au moment de la vente de la participation il n'y ait aucun marché secondaire présentant une liquidité suffisante.
- Fixation des prix sur le marché secondaire: il ne peut être garanti que les parts soient négociées à un prix égal ou supérieur au prix d'émission ou à la valeur nette d'inventaire; dans certaines circonstances, le cours des parts peut fortement diverger de la valeur nette d'inventaire des parts (prime/escompte). Il convient également de noter qu'une hausse du cours des parts dans le passé ne constitue pas un indice pour une évolution correspondante dans le futur. La suspension provisoire et exceptionnelle du rachat des parts dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, en particulier lorsqu'un nombre élevé de parts sont dénoncées, peut entraîner d'importantes répercussions sur le cours des parts sur le marché secondaire.
- Risque de concentration: le fonds immobilier étant largement investi dans l'immobilier en Suisse romande, l'évaluation de la fortune du fonds ainsi que des parts est largement influencée par l'environnement économique de cette région. Cette dernière peut évoluer de façon similaire ou au contraire de façon opposée à une économie de plus large échelle (suisse ou même internationale). Les mesures visant à l'atténuation du risque de concentration ne sont ainsi pas prises en se fondant sur une approche géographique, mais plutôt au niveau sectoriel, par la diversification des types de biens détenus (logement, commercial, mixte) au sein de cette région et qui peuvent évoluer de façon assez différente selon les divers événements économiques.

- Risques de transition climatique: Les risques de transition climatique sont gérés par le biais d'une stratégie visant à améliorer la durabilité des immeubles existants du parc immobilier ou à investir dans des projets de construction ou d'acquisition d'immeubles neufs ou anciens en tenant compte des plans et normes environnementales adoptées par la Confédération suisse, les cantons ou les communes. Pour ce faire, la direction de fonds met en œuvre une politique intégrant des aspects de durabilité tant dans le processus d'acquisition des immeubles que dans la gestion des immeubles existants, par le biais d'actions d'optimisations et de rénovations et à l'aide d'indicateurs de performance, qui sont listés à l'article 1.10.3 ci-dessus.
- Risques induits par la politique de durabilité: Les données nécessaires à mesurer les objectifs ou évaluer les immeubles sont principalement collectées auprès de sociétés prestataires tierces. Les risques induits par ce processus sont donc, essentiellement, le risque de dépendance face à la société tierce, le risque résultant de l'arrêt de la collaboration avec la société tierce, le risque d'erreur dans les données. Ces risques sont gérés dans le cadre des contrats signés avec les sociétés tierces. De plus, tout changement du cadre réglementaire, comme des lois de plus en plus strictes en matière d'environnement, peut avoir un impact important sur les opérations, les coûts et la rentabilité du fonds immobilier.

1.16 Gestion du risque de liquidité

La direction de fonds garantit une gestion appropriée des liquidités. La direction de fonds évalue la liquidité du fonds de placement sur une base annuelle selon différents scénarios documentés par ses soins. La direction de fonds a identifié en particulier les risques majeurs suivants:

- Variation des taux d'intérêts
- Variation du taux de vacance.

Afin de limiter l'impact de ces variations sur la liquidité du fonds de placement, la direction de fonds a prévu les mesures suivantes: échelonnement des tranches hypothécaires sur une période à long terme, répercussion des variations des taux d'intérêts sur les loyers, diversification des revenus locatifs tout en veillant aux emplacements stratégiques des immeubles détenus par le fonds de placement.

2. Informations concernant la direction de fonds

2.1 Indications générales sur la direction

La direction de fonds est INVESTISSEMENTS FONCIERS SA. La direction gère des fonds de placement depuis sa fondation le 1er novembre 1954 en tant que société anonyme avec siège à Lausanne.

2.2 Autres indications sur la direction

La direction gère en Suisse au 31 mars 2025 un placement collectif de capitaux, dont la somme des avoirs gérés s'élevait, à cette date, à CHF 2'109 millions.

D'autre part, la direction de fonds fournit au 31 mars 2025 notamment les prestations suivantes:

- administration du Fonds suisse de placements immobiliers LA FONCIÈRE
- gestion de sa propre fortune.

Adresse : Investissements Fonciers SA
 Chemin de la Joliette 2
 1006 Lausanne
www.lafonciere.ch

2.3 Gestion et administration

Conseil d'administration :	Christian DONZÉ, Président Membre de la Direction générale de la BANQUE CANTONALE DU VALAIS, Sion
	Daniel WENGER, Vice-président Président de la Direction générale de la BANQUE CANTONALE DE FRIBOURG, Fribourg
	Nicolas KRÜGEL Président de la Direction générale de la BANQUE CANTONALE DE GENÈVE, Genève
	Jean-Philippe ROCHAT Avocat, Lausanne
	Michael BLOCH Diplômé fédéral en économie bancaire, Thalwil
Direction:	Thomas VONAESCH, COO Jean-Marie PILLOUD, CFO

2.4 Capital souscrit et libéré

Le montant du capital-actions souscrit de la direction de fonds s'élève le 31 mars 2025 à 1'000'000.-- mio de CHF. Le capital-actions est divisé en actions nominatives et entièrement libéré.

La Banque Cantonale de Genève, la Banque Cantonale du Valais, la Banque Cantonale de Fribourg sont les actionnaires de la direction de fonds.

2.5 Délégation de tâches partielles

La gérance immobilière partielle des immeubles est assurée par des mandataires qualifiés, à savoir :

- REGIE BRAUN SA, LAUSANNE
- COMPTOIR IMMOBILIER SA, SUCCURSALE DE SION, SION
- COMPTOIR IMMOBILIER SA, SUCCURSALE DE LAUSANNE, LAUSANNE
- GRUYERE IMMO SA, BULLE
- VIMOWA BEWIRTSCHAFTUNG AG, ZURICH
- NAEF IMMOBILIER GENEVE SA, GENEVE
- COGESTIM SA, LAUSANNE
- PILET & RENAUD SA, GENEVE
- WECK, AEBY & CIE SA, FRIBOURG

2.6 Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier

La direction de fonds exerce les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier liés aux placements des fonds gérés de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Sur demande, les investisseurs peuvent obtenir de la direction de fonds des renseignements sur l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier.

Pour les affaires courantes en cours, la direction de fonds est libre d'exercer elle-même les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier ou de les déléguer à la banque dépositaire ou à des tiers, ou de renoncer à l'exercice de ces droits.

Sur tous les autres points susceptibles d'affecter durablement les intérêts des investisseurs, notamment dans l'exercice de droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier revenant à la direction de fonds en tant qu'actionnaire ou créancière de la banque dépositaire ou d'autres personnes morales apparentées, la direction de fonds exerce elle-même le droit de vote ou donne des instructions explicites. Elle peut s'appuyer sur des informations qu'elle reçoit de la banque dépositaire, du gestionnaire de fortune (si applicable), de la société ou de conseillers ayant droit de vote et autres tiers ou qu'elle apprend par la presse.

3. Informations sur la banque dépositaire

3.1 Informations générales sur la banque dépositaire

La banque dépositaire est Banque Cantonale de Genève. La banque a été constituée en 1994 sous la forme de société anonyme de droit public à Genève. Elle a son siège à Genève.

3.2 Autres indications sur la banque dépositaire

La banque exerce ses activités principales dans toutes les opérations relevant de la loi fédérale sur les banques.

La banque dépositaire ne confie pas la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger.

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

La banque dépositaire est enregistrée auprès des autorités fiscales américaines en tant que Participating Foreign Financial Institution au sens des Section 1471 – 1474 de l'US Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les ordonnances à ce sujet, ci-après "FATCA").

4. Informations concernant les tiers

4.1 Services de paiement

Les services de paiement sont :

- BANQUE CANTONALE DE GENÈVE, GENÈVE
- BANQUE CANTONALE DE FRIBOURG, FRIBOURG
- BANQUE CANTONALE DU VALAIS, SION
- BANQUE CANTONALE VAUDOISE, LAUSANNE
- BANQUE CANTONALE NEUCHÂTELOISE, NEUCHÂTEL
- ZÜRCHER KANTONALBANK, ZÜRICH
- EDMOND DE ROTHSCHILD (SUISSE) SA, SUCCURSALE DI LUGANO, LUGANO
- BANQUE CRAMER & CIE SA, LAUSANNE
- EDMOND DE ROTHSCHILD (SUISSE) SA, GENÈVE

4.2 Distributeurs

Il n'y a pas de distributeur, le fonds étant coté à la bourse suisse SIX Swiss Exchange.

4.3 Délégation d'autres tâches partielles

La gérance immobilière partielle des immeubles est assurée par des mandataires qualifiés mentionnés au chiffre 2.5 ci-dessus. Ces mandataires, respectivement leur personnel, se distinguent par une expérience de longue date dans la gestion immobilière. Les modalités précises d'exécution des mandats sont réglées dans des contrats conclus entre INVESTISSEMENTS FONCIERS SA et lesdits mandataires.

4.4 Experts chargés des estimations

Avec l'approbation de l'autorité de surveillance, la direction de fonds a mandaté les experts indépendants suivants pour réaliser des estimations:

- Louis GANTY, expert immobilier diplômé, Corsier
- Bénédicte MONTANT, architecte EAUG-REG A-SIA-AGA, Genève
- Centre d'Information et de Formation Immobilière SA (CIFI/IAZI), Zürich avec pour personnes responsables Mme Roxane MONTAGNER, Master of Arts Management & Economics UZH, Genève et et M. Raphaël BOURQUIN, Master EPFL en expertise dans l'immobilier, Lausanne.

Mme Roxane MONTAGNER et M. Raphael BOURQUIN sont respectivement responsable pour la Suisse romande et employé du Centre d'Information et de Formation Immobilière SA à Zurich (CIFI/IAZI). Cette société est notamment spécialisée dans l'évaluation d'immeubles.

Les experts chargés des estimations se distinguent par leur expérience forte de plusieurs années dans leur secteur respectif de l'immobilier. L'exécution parfaite du mandat est réglée par un mandat conclu entre INVESTISSEMENTS FONCIERS SA et les experts chargés des estimations.

5. Autres informations

5.1 Remarques utiles

Numéro de valeur : 278'226

Unité de compte : franc suisse (CHF)

5.2 Publications du fonds immobilier

D'autres informations sur le fonds immobilier figurent dans le dernier rapport annuel ou semestriel du fonds. Les informations les plus récentes peuvent d'autre part être consultées sur Internet (www.lafonciere.ch et www.swissfunddata.ch)

En cas de modification du contrat de fonds, de changement de la direction de fonds ou de la banque dépositaire, ainsi que lors de la dissolution du fonds immobilier, une publication est faite par la direction de fonds sur la plateforme électronique www.swissfunddata.ch.

Les publications de prix de la part, cotée en bourse, ont lieu chaque jour ouvrable sur la plateforme électronique www.swissfunddata.ch.

5.3 Assurances des immeubles

Les immeubles en propriété de ce fonds immobilier sont assurés en principe contre les risques incendie et dégâts des eaux ainsi que contre les dommages relevant de la responsabilité. Les pertes de revenus locatifs occasionnées par des incendies et des dégâts

des eaux sont comprises dans cette couverture d'assurance. Les sinistres causés par les tremblements de terre et leurs conséquences sont également couverts à hauteur de CHF 50 millions.

5.4 Restrictions de vente

Lors de l'émission et du rachat de parts de ce fonds immobilier à l'étranger, les dispositions en vigueur dans le pays en question font foi.

- a) Une autorisation de distribution a été délivrée pour la Suisse.
- b) Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni offertes, ni vendues ou livrées à l'intérieur des USA.

La direction de fonds et la banque dépositaire peuvent interdire ou restreindre l'achat, l'échange ou le transfert de parts aux personnes physiques et morales, dans certains pays ou régions.

6. Autres informations sur les placements

6.1 Résultats passés

Les résultats nets du fonds sur une base des dix dernières années (période du 01.10. au 30.09) s'élevaient :

30.09.2024 : CHF 36'111'284.96
30.09.2023 : CHF 31'297'549.65
30.09.2022 : CHF 36'084'115.54
30.09.2021 : CHF 35'825'609.54
30.09.2020 : CHF 34'084'165.51
30.09.2019 : CHF 29'987'656.29
30.09.2018 : CHF 29'175'186.17
30.09.2017 : CHF 30'013'461.26
30.09.2016 : CHF 31'698'668.25
30.09.2015 : CHF 30'837'112.16

6.2 Profil de l'investisseur classique

Le fonds convient à l'investisseur qui désire bénéficier des qualités intrinsèques de l'immobilier, sans subir la charge de gestion qu'implique ce dernier, tout en conservant, en termes de liquidités, les avantages liés à la négociabilité des parts.

Ce qui précède est applicable sans restriction à l'investisseur privé ou institutionnel, les montants à investir dépendant de chacun en fonction de sa capacité et de sa propension au risque, de sa disponibilité en capital ou encore de son expérience avec ce type de placement.

Dans tous les cas, La Foncière est particulièrement adaptée à l'investisseur dont les objectifs de placement se situent dans le moyen et le long terme.

7. Dispositions détaillées

Toutes les autres indications sur le fonds immobilier, telles que l'évaluation de la fortune du fonds, la mention de toutes les rémunérations et de tous les frais accessoires imputés à l'investisseur et au fonds immobilier et l'utilisation du résultat sont précisées en détail dans le contrat de fonds.

2^{ème} partie : contrat de fonds de placement

I Bases

§ 1 Dénomination; Raison sociale et siège de la direction de fonds et de la banque dépositaire

1. Sous la dénomination LA FONCIÈRE, il existe un fonds de placement contractuel relevant du type «Fonds immobiliers» (ci-après «le fonds immobilier» ou «le fonds de placement») au sens des art. 25 et suivants en relation avec les art. 58 et suivants de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).
2. La direction de fonds est INVESTISSEMENTS FONCIERS SA, Lausanne.
3. La banque dépositaire est la BANQUE CANTONALE DE GENÈVE, Genève.
4. Sur demande de la direction de fonds et de la banque dépositaire et conformément à l'art. 78 al. 4 LPCC, la FINMA a soustrait ce fonds de placement à l'obligation de payer les parts en espèces.

II Droits et obligations des parties contractantes

§ 2 Contrat de fonds de placement

Les relations juridiques entre, d'une part, les investisseurs et, d'autre part, la direction de fonds et la banque dépositaire sont régies par le présent contrat de fonds de placement ainsi que les dispositions légales en vigueur de la législation sur les placements collectifs de capitaux.

§ 3 Direction de fonds

1. La direction de fonds gère le fonds immobilier pour le compte des investisseurs, de façon indépendante et en son propre nom. Elle décide notamment de l'émission de parts, des placements et de leur évaluation. Elle calcule la valeur nette d'inventaire, fixe les prix d'émission et de rachat des parts ainsi que la distribution des bénéfices. Elle exerce tous les droits relevant du fonds immobilier.
2. La direction de fonds et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs de capitaux qu'ils administrent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.
3. La direction de fonds peut déléguer des décisions de placement ainsi que des tâches partielles à des tiers, pour autant que cela soit dans l'intérêt d'une gestion appropriée. Elle mandate uniquement des personnes qui disposent des capacités, des connaissances et de l'expérience requises pour exercer cette activité, ainsi que des autorisations nécessaires à celle-ci. Elle instruit et surveille avec attention les tiers auxquels elle a recours.

La direction de fonds demeure responsable du respect des obligations prudentielles et veille à préserver les intérêts des investisseurs lors de la délégation de tâches.

La direction de fonds répond des actes des personnes auxquelles elle a confié des tâches comme de ses propres actes.

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

4. La direction de fonds, avec l'accord de la banque dépositaire, soumet les modifications de ce contrat de fonds de placement à l'approbation de l'autorité de surveillance (voir § 27).
5. La direction de fonds peut regrouper le fonds immobilier avec d'autres fonds immobiliers selon les dispositions du § 24, le transformer dans une autre forme juridique de placement collectif de capitaux selon les dispositions du § 25 ou le dissoudre selon les dispositions du § 26.
6. La direction de fonds a droit aux rémunérations prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.
7. La direction de fonds répond envers l'investisseur du respect des prescriptions de la LPCC et du contrat de fonds par les sociétés immobilières faisant partie du fonds immobilier.
8. La direction de fonds ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières du fonds de placement immobilier ou en céder à ce dernier.

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 investisseurs et qu'en sus des experts permanents du fonds immobilier, un expert en évaluation indépendant de ces experts permanents et de leur employeur, de la direction de fonds et de la banque dépositaire du fonds immobilier 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.

Après la conclusion de la transaction, la direction de fonds établit un rapport contenant des indications sur les différentes valeurs immobilières reprises ou cédées et sur leur valeur au jour de référence de la reprise ou de la cession, avec le rapport d'estimation de l'expert permanent chargé des estimations et le rapport sur la conformité au marché du prix d'achat ou du prix de vente au sens de l'art. 32a al. 1 let. c OPCC.

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

La direction de fonds mentionne dans le rapport annuel du fonds immobilier les transactions autorisées avec des personnes proches.

§ 4 Banque dépositaire

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

La banque dépositaire vérifie la propriété de la direction de fonds pour les biens ne pouvant être gardés, et tient des registres à ce sujet.

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

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

6. La banque dépositaire veille à ce que la direction de fonds respecte la loi et le contrat de fonds de placement. Elle vérifie que le calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi que des prix d'émission et de rachat des parts, de même que les décisions afférentes aux placements, sont conformes à la loi et au contrat de fonds et que le résultat est utilisé conformément au contrat précité. La banque dépositaire n'est pas responsable du choix des placements effectués par la direction de fonds dans les limites des prescriptions en matière de placements.
7. La banque dépositaire a droit aux rémunérations prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus nécessaires à l'accomplissement de ces engagements.
8. La banque dépositaire ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières dudit fonds immobilier ou en céder à ce dernier.

L'autorité de surveillance peut, pour de justes motifs, accorder des dérogations à l'interdiction des transactions avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus de l'estimation des experts permanents du fonds immobilier, un expert en évaluation indépendant de ces experts permanents et de leur employeur, de la direction de fonds et de la banque dépositaire du fonds immobilier 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 direction de fonds, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

§ 5 Investisseurs

1. Le cercle des investisseurs n'est pas limité.
2. Par la conclusion du contrat et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent, à raison des parts acquises, une créance envers la direction sous forme d'une participation à la fortune et au revenu du fonds immobilier. Au lieu du paiement en espèces, un apport en nature peut être réalisé conformément au § 17 ch. 8, à la demande de l'investisseur et avec l'approbation de la direction de fonds. La créance des investisseurs est fondée sur des parts.
3. Les investisseurs ne s'engagent qu'au versement de la contre-valeur de la part qu'ils ont souscrite dans le fonds immobilier. Leur responsabilité personnelle est exclue pour les engagements du fonds immobilier.
4. La direction de fonds informe les investisseurs à tout moment sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des parts. Lorsque les investisseurs souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la direction, telles que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier ou sur la gestion du risque, la direction de fonds leur donne en tout temps les renseignements demandés. Les investisseurs

peuvent demander au tribunal du siège de la direction de fonds que la société d'audit ou un autre expert examine les faits qui nécessitent une vérification et leur remette un compte-rendu.

5. Les investisseurs peuvent résilier le contrat de fonds pour la fin d'un exercice en respectant un délai de résiliation de 12 mois et exiger le paiement au comptant de leur quote-part au fonds immobilier.

Dans des conditions déterminées, la direction de fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées au remboursement durant un exercice (voir § 17, ch. 2).

Le remboursement ordinaire ainsi que le remboursement anticipé ont lieu dans les trois mois au maximum après la clôture de l'exercice comptable.

6. Les investisseurs doivent prouver sur demande à la direction de fonds, et/ou à la banque dépositaire et/ou à leurs mandataires qu'ils remplissent ou remplissent toujours les conditions légales ou contractuelles de participation au fonds immobilier. Ils doivent d'autre part informer immédiatement la banque dépositaire, la direction de fonds et leurs mandataires dès qu'ils ne remplissent plus ces conditions.
7. Les parts d'un investisseur doivent être reprises par rachat forcé au prix de rachat correspondant par la direction de fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque :
 - a) cette mesure est nécessaire pour préserver la réputation de la place financière, notamment en matière de lutte contre le blanchiment d'argent;
 - b) l'investisseur ne remplit plus les conditions légales, réglementaires, contractuelles ou statutaires requises pour participer à ce fonds immobilier.

Les certificats de parts émis en tant que titres au porteur ont dû être présentés à la direction de fonds, à la banque dépositaire ou à leurs mandataires d'ici au 30 septembre 2015 afin d'être échangés sur le plan comptable contre des parts de la même classe sous forme de droits-valeurs. Pour autant que des certificats de parts au porteur existaient encore au 1^{er} octobre 2015, un rachat forcé des parts concernées a eu lieu automatiquement conformément au § 5, ch. 7 let. a. Si de tels certificats de parts n'ont pas été échangés au terme de cette période, un montant en francs suisses équivalent à la contre-valeur de ces certificats de parts au porteur a été immédiatement consigné auprès de la banque dépositaire pour les investisseurs correspondants.

8. Par ailleurs, les parts d'un investisseur peuvent être reprises par rachat forcé au prix de rachat correspondant par la direction de fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque:
 - a) la participation de l'investisseur au fonds immobilier est susceptible d'affecter de manière importante les intérêts économiques des autres investisseurs, notamment lorsque la participation peut aboutir à des préjudices fiscaux pour le fonds immobilier en Suisse et à l'étranger;
 - b) les investisseurs ont acquis ou détiennent leurs parts en violation de dispositions d'une loi suisse ou étrangère, du présent contrat de fonds ou du prospectus les concernant;
 - c) les intérêts économiques des investisseurs sont compromis, en particulier dans des cas où certains investisseurs tentent d'obtenir des avantages patrimoniaux par des souscriptions systématiques immédiatement suivies de rachats, en exploitant des décalages temporels entre la fixation des cours de clôture et l'évaluation de la fortune du fonds (market timing).

§ 6 Parts et classes de parts

1. La direction de fonds peut, avec l'autorisation de la banque dépositaire et l'approbation de l'autorité de surveillance, créer, supprimer ou regrouper à tout moment des classes de parts. Toutes les classes de parts donnent droit à une participation à la fortune indivise du fonds,

qui n'est pas segmentée. Cette participation peut différer en raison des charges, des coûts ou de distributions spécifiques à la classe et les différentes classes de parts peuvent ainsi avoir une valeur d'inventaire nette différente par part. La fortune du fonds immobilier dans son ensemble répond des coûts spécifiques à chaque classe.

2. La création, la suppression ou le regroupement de classes de parts sont publiés dans l'organe de publication. Seul le regroupement est considéré comme une modification du contrat de fonds au sens du § 27.
3. Les différentes classes de parts peuvent notamment différer en matière de structure des coûts, monnaie de référence, couverture du risque de change, distribution ou thésaurisation des revenus, montant minimal de placement ou cercle des investisseurs.

Les rémunérations et les frais ne sont imputés qu'aux classes de parts auxquelles une prestation déterminée a été fournie. Les rémunérations et frais qui ne peuvent être imputés avec certitude à un compartiment donné sont répartis entre tous les compartiments proportionnellement à la participation de chacun à la fortune du fonds.

4. Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.
5. Les parts ne sont pas émises sous forme de titres physiques mais sous forme de titres intermédiés au sens de l'art. 973b CO et de la loi fédérale sur les titres intermédiés du 3 octobre 2008 (LTI). Elles sont créées par la remise à la SIX SIS SA d'un certificat global représentant l'ensemble des parts émises. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat.

III Directives régissant la politique de placement

A Principes de placement

§ 7 Respect des directives de placement

1. Dans le choix des placements et de la mise en œuvre de la politique de placement selon § 8, la direction de fonds respecte les limites en pourcent exprimées ci-après, dans l'intérêt d'une répartition équilibrée des risques. Celles-ci s'appliquent à la fortune du fonds estimée à la valeur vénale et doivent être respectées en permanence. Ce fonds immobilier doit satisfaire aux limites de placement deux ans après l'échéance 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 investisseurs.

§ 8 Politique de placement

1. La direction de fonds investit la fortune de ce fonds immobilier dans des valeurs immobilières en Suisse. Les risques liés à ces placements doivent être publiés dans le prospectus.
2. Sont autorisés en tant que placements de ce fonds immobilier, les placements :
 - a) dans des immeubles et leurs accessoires.
Par immeubles, on entend :
 - les maisons d'habitation dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation;
 - les immeubles à caractère commercial, artisanal ou industriel (la partie de l'immeuble servant à des fins commerciales est réputée prépondérante lorsque son rendement correspond au moins à 60 % de celui de l'immeuble)
 - les constructions à usage mixte (il y a usage mixte lorsque le rendement de la partie commerciale dépasse 20 %, mais est inférieur à 60 % de celui de l'immeuble);

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

La copropriété usuelle d'immeubles est autorisée pour autant que la direction de fonds soit en mesure d'exercer une influence dominante, c'est-à-dire qu'elle dispose de la majorité des parts de copropriété et des voix.

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

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

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

Les immeubles sont enregistrés au registre foncier au nom de la direction de fonds, avec une mention indiquant qu'ils font partie du fonds immobilier.

3. La direction de fonds peut faire construire des bâtiments pour le compte du fonds. Dans ce cas, la direction de fonds peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation, créditer le compte de résultats du fonds immobilier d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction; pour autant que le coût ne dépasse pas la valeur vénale estimée.
4. La direction de fonds garantit une gestion appropriée des liquidités. Les détails sont indiqués dans le prospectus.
5. La direction de fonds poursuit une politique de placement axée sur la durabilité, qui est détaillée dans le prospectus.

Les objectifs et la stratégie de durabilité sont fixés par le Conseil d'administration de la direction de fonds. Ces objectifs, les outils utilisés pour en mesurer l'atteinte ainsi que les informations détaillées y relatives, sont indiquées dans le prospectus du fonds immobilier. Pour répondre à ces objectifs, la direction de fonds a développé une stratégie laquelle se décline sur plusieurs axes, notamment l'amélioration de la durabilité des immeubles existants du parc immobilier par une diminution de l'empreinte CO2 selon les possibilités propres à chaque immeuble, le centrage de son approche visant à l'adéquation des biens avec les attentes des locataires et le soutien aux perspectives de rendement.

Afin de déterminer les actions à mettre en œuvre pour chaque actif, la direction de fonds effectue une analyse des aspects de durabilité de l'immeuble lors de son acquisition et met en place un plan d'actions déterminant les potentiels d'amélioration qui devront être exploités et mis en œuvre pendant la durée de vie du bien immobilier.

La direction de fonds mesure le résultat des actions mises en œuvre et la réalisation des objectifs fixés par la politique de durabilité par plusieurs biais, notamment :

1. Evaluation des immeubles au sein d'un outil développé par une société prestataire tierce;
2. Collecte des données réelles d'émission de CO₂ et de consommation (chaleur, électricité, eau) auprès d'une société prestataire tierce;
3. Fiches immeubles fournissant des informations environnementales sur l'immeuble;
4. Suivi annuel des objectifs de la politique de durabilité.

Des indicateurs clés liés à la durabilité du portefeuille sont calculés une fois par année. Ils servent à contrôler la réalisation des objectifs fixés dans la politique de durabilité et sont publiés dans le rapport annuel au même titre que les aspects financiers.

Les indicateurs clés publiés sont notamment les suivants :

- Emissions de CO₂ (KgCO₂/m²)
- Indice de dépense de chaleur (MJ/m²)
- Consommations électriques (kWh/m²)
- Consommations d'eau (m³/m²)
- Evaluation « SSREI » du portefeuille.

Les données du rapport annuel sur les aspects de durabilité comprennent les indices environnementaux calculés selon les recommandations de l'AMAS ainsi qu'une trajectoire de réduction du CO₂ est publiée sur le site internet www.lafonciere.ch/trajectoire-reduction-co2.

§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme

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

B Techniques et instruments de placement

§ 10 Prêt de valeurs mobilières

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

§ 11 Opérations de mise ou de prise en pension

La direction de fonds n'effectue pas d'opérations de mise et prise en pension.

§ 12 Instruments financiers dérivés

La direction de fonds n'effectue pas d'opérations sur dérivés.

§ 13 Emprunts et octroi de crédits

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

§ 14 Droits de gage sur immeubles

1. La direction de fonds peut constituer des gages sur des immeubles et transférer ces droits en garantie.
2. L'ensemble des immeubles ne peuvent être grevés, en moyenne, que jusqu'à concurrence du tiers de leur valeur vénale.

Afin de préserver la liquidité, le taux auquel l'ensemble des immeubles peuvent être grevés peut être relevé temporairement et à titre exceptionnel à la moitié de la valeur vénale si les intérêts des investisseurs demeurent préservés. La société d'audit prend position à ce sujet à l'occasion de la vérification du fonds immobilier.

C Restrictions de placement

§ 15 Répartition des risques et leurs limitations

1. Les placements doivent être répartis en fonction des objets, de leur utilisation, de leur âge, de la nature des bâtiments et de leur emplacement.
2. Les placements doivent être répartis sur dix immeubles au minimum. Les groupes d'habitations construites selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés comme un seul immeuble.
3. La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25 % de la fortune du fonds.
4. La direction de fonds respecte d'autre part, dans la réalisation de la politique de placement selon le § 8, les restrictions de placement suivantes relatives à la fortune du fonds :
 - 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 visées à l'art. 86, al. 3, let. c) OPCC : jusqu'à concurrence de 25 %;
 - e) les placements visés aux let. a) et b) ci-dessus ne peuvent excéder ensemble 40 % de la fortune du fonds.

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

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

1. La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable, ainsi que pour chaque émission de parts, en francs suisses.
2. La direction de fonds fait estimer par des experts indépendants la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier à la clôture de chaque exercice ainsi que lors de l'émission de parts. Pour ce faire, la direction de fonds mandate, avec l'approbation de l'autorité de surveillance, au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts indépendants chargés des estimations. La visite des immeubles par les experts chargés des estimations doit être renouvelée au moins tous les trois ans. Lors de l'acquisition/cession d'immeubles, la direction de fonds doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. En cas de vente, une nouvelle estimation est inutile si l'estimation existante date de moins de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.
3. Les placements négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués au prix payé selon les cours du jour du marché principal. Les autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour la détermination de la valeur vénale, la direction de fonds utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.
4. Les placements collectifs ouverts sont évalués à leur prix de rachat ou à leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction de fonds peut les évaluer selon le ch. 3.
5. La valeur des valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante : le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée au nouveau rendement du marché. En l'absence de prix actuel du marché, on se réfère en règle générale à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).
6. Les avoirs bancaires sont évalués à hauteur du montant de la créance majorés des intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs bancaires à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.
7. Les immeubles sont évalués pour le fonds immobilier conformément à la directive actuelle de l'Asset Management Association Switzerland pour les fonds immobiliers.
8. L'évaluation des terrains constructibles et des bâtiments en construction s'effectue selon le principe de la valeur vénale. La direction de fonds fait évaluer les bâtiments en construction, qui sont déterminés à la valeur vénale, à la clôture de l'exercice comptable.
9. La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que d'impôts susceptibles d'être perçus lors d'une éventuelle liquidation du fonds immobilier, divisée par le nombre de parts en circulation. Le résultat est arrondi à 0,01 franc.

§ 17 Émission et rachat de parts ainsi que négoce

1. L'émission de parts est possible en tout temps, mais uniquement par tranches. La direction de fonds doit proposer les nouvelles parts en priorité aux investisseurs existants.

2. Le rachat de parts se déroule en conformité avec le § 5, ch. 5. Lorsque des parts sont dénoncées en cours d'exercice, la direction de fonds peut les rembourser de manière anticipée après la clôture de l'exercice, à condition que :
 - a) l'investisseur l'exige par écrit lors de la dénonciation;
 - b) tous les investisseurs ayant demandé un remboursement anticipé puissent être satisfaits.

La direction assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières le négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier. Le prospectus règle les détails.

3. Le prix d'émission et de rachat des parts est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par part, en s'appuyant sur les cours de clôture du jour précédent selon le § 16. Lors de l'émission, les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, courtages conformes au marché, émoluments, etc.) occasionnés au fonds immobilier en moyenne pour le placement du montant versé sont ajoutés à la valeur nette d'inventaire. Lors du rachat, les frais accessoires occasionnés au fonds immobilier par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée sont déduits de la valeur nette d'inventaire. Le taux alors appliqué figure dans le prospectus et la feuille d'information de base. Lors de l'émission et du rachat de parts, une commission d'émission selon le § 18 peut de plus être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat selon le § 18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire.
4. La direction de fonds peut suspendre à tout moment l'émission de parts et refuser des demandes de souscription ou d'échange de parts.
5. Dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, la direction de fonds peut, provisoirement et exceptionnellement, suspendre le rachat des parts :
 - a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante de la fortune du fonds, 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 fonds immobilier sont paralysées;
 - d) lorsqu'un nombre élevé de parts sont dénoncées et qu'en conséquence les intérêts des autres investisseurs peuvent être affectés de manière considérable.
5. La direction de fonds communique immédiatement sa décision de suspension à la société d'audit, à l'autorité de surveillance, ainsi qu'aux investisseurs de manière appropriée.
6. Tant que le remboursement des parts est différé pour les raisons énumérées au ch. 5, il n'est pas effectué d'émission de parts.
8. Chaque investisseur peut demander, en cas de souscription, à procéder à un apport dans la fortune du fonds au lieu de verser des espèces (« apport en nature » ou « contribution in kind ») La demande doit être soumise conjointement à la souscription. La direction de fonds n'est pas tenue d'autoriser les apports en nature. La direction de fonds décide seule des apports en nature et n'autorise ces transactions que si leur exécution est entièrement conforme à la politique de placement du fonds et ne compromet pas les intérêts des autres investisseurs.

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

La direction de fonds établit, pour les apports en nature, un rapport contenant des indications sur les différents placements transférés, la valeur de marché de ces placements

au jour de référence du transfert, le nombre de parts émises, et une éventuelle compensation du solde en espèces. La banque dépositaire vérifie pour chaque apport en nature le respect du devoir de loyauté par la direction de fonds ainsi que l'évaluation au jour de référence déterminant des placements transférés et des parts émises. La banque dépositaire annonce immédiatement ses réserves ou critiques à la société d'audit.

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

V Rémunérations et frais accessoires

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

1. Lors de l'émission de parts, une commission d'émission peut être débitée à l'investisseur en faveur de la direction de fonds, représentant 4 % au maximum de la valeur nette d'inventaire. Le taux maximal applicable en vigueur figure dans le prospectus.
2. Lors du rachat de parts, une commission de rachat en faveur de la direction de fonds, représentant 2 % au maximum de la valeur nette d'inventaire, peut être débitée à l'investisseur. Le taux maximal applicable en vigueur figure dans le prospectus.
3. Lors de l'émission et du rachat de parts, la direction de fonds perçoit, en outre, en faveur de la fortune du fonds, les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par le placement du montant encaissé, respectivement par la vente d'une partie des placements correspondant aux parts dénoncées (cf. §17, ch. 2). Le taux alors appliqué figure dans le prospectus.

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

1. Pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion de fortune et l'activité de distribution du fonds immobilier, la direction de fonds facture au fonds immobilier une commission annuelle maximale de 0,5 % de la fortune totale du fonds, qui est débitée sur la fortune du fonds pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée à la fin de chaque trimestre (commission de gestion incluant la commission de distribution).

Le taux effectivement appliqué de la commission de gestion est publié dans les rapports annuel et semestriel.

2. Pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées dans le § 4, la banque dépositaire impute au fonds immobilier une commission annuelle de 0,35 0/00 de la fortune nette du fonds, qui est débitée sur la fortune du fonds pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée annuellement (commission de banque dépositaire).

Outre cette commission, la banque dépositaire a droit aux rémunérations suivantes :

- a) pour la garde de cédules hypothécaires non gagées, d'actions de sociétés immobilières et de titres : CHF 125.– par position;
 - b) pour l'échange des titres : une indemnité de CHF 1.– par titre, quel que soit le nombre de parts qu'il représente;
3. Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire impute au fonds immobilier d'une commission de 1 % au maximum du montant brut distribué.
 4. La direction de fonds et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du contrat de fonds:

- a) les frais d'achat et de vente de placements, notamment les courtages usuels du marché, commissions, impôts et taxes, ainsi que les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques;
 - b) les taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de fonds immobiliers;
 - c) les émoluments annuels de l'autorité de surveillance;
 - d) les honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier;
 - e) les honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier ainsi qu'avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs;
 - f) les frais de publication de la valeur nette d'inventaire et des prix du fonds immobilier ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs (y compris les frais de traduction) pour autant qu'elles ne soient pas imputables à un comportement fautif de la direction de fonds;
 - g) les frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels du fonds immobilier;
 - h) les frais occasionnés par l'éventuel enregistrement du fonds immobilier auprès d'une autorité de surveillance étrangère, notamment les émoluments perçus par l'autorité de surveillance étrangère, frais de traduction et indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger;
 - i) les frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le fonds immobilier, y compris les honoraires de conseillers externes;
 - j) les frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds immobilier ou pris en licence par ce dernier;
 - k) tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la direction de fonds, le gestionnaire de fortune collective ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des investisseurs.
7. La direction de fonds et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du contrat de fonds :
- a) les frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment les commissions d'intermédiaires usuelles du marchés, les honoraires de conseillers et d'avocats, les frais de notaires, ainsi que les autres émoluments et les impôts;
 - b) les courtages usuels du marchés payés à des tiers en relation avec la location initiale de biens immobiliers;
 - c) les coûts usuels du marché pour l'administration d'immeubles par des tiers, en particulier les salaires, prestations sociales et charges de droit public pour les concierges, service de chauffage et d'eau chaude et prestations des entreprises de maintenance des immeubles;
 - d) les frais liés aux immeubles, en particulier les frais d'entretien et d'exploitation, y compris les frais d'assurance, les contributions de droit public et les frais de prestation de service et de services d'infrastructure, dans la mesure où ils correspondent aux frais usuels du marchés qui ne sont pas imputés à des tiers;
 - e) les honoraires des experts indépendants chargés des estimations et des éventuels autres experts mandatés pour procéder à des clarifications servant les intérêts des investisseurs;
 - f) les frais de conseil et de procédure en relation avec la protection générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs.
6. La direction de fonds peut percevoir une commission pour le travail fourni en relation avec les activités suivantes, pour autant que ces activités ne soient pas exécutées par des tiers:
- a) Achat et vente de biens-fonds, jusqu'à 2 % du prix d'achat ou de vente;
 - b) Construction d'immeubles, rénovations et transformations (en particulier étude de faisabilité économique, surveillance des travaux), 3 % des coûts de construction, après versement des honoraires usuels aux tiers et mandataires;

- c) Administration des immeubles, 6 % du montant annuel des loyers bruts encaissés et autres encaissements;
 - d) Dissolution du fonds (frais de liquidation), 0,5 % sur toutes les sommes distribuées aux porteurs de parts.
7. Les frais, émoluments, taxes et impôts en lien avec la construction, la rénovation et la transformation de bâtiments (notamment les honoraires des planificateurs et des architectes, les émoluments pour les permis de construire et les frais de raccordement, les frais pour la concession de servitudes, etc.) sont directement ajoutés aux coûts de revient des placements immobiliers.
 8. Les frais mentionnés sous ch. 4 let. a et ch. 5 let. a sont directement ajoutés à la valeur de revient ou de vente des placements concernés.
 9. Les prestations fournies par les sociétés immobilières aux membres de leur administration, à la direction des affaires et au personnel, sont imputées sur les rémunérations auxquelles la direction de fonds a droit en vertu du § 19.
 10. La direction de fonds et ses mandataires ne paient pas de rétrocessions pour indemniser l'activité de distribution de parts de fonds, et n'accordent pas de rabais pour réduire les commissions et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobilier.
 11. La commission de gestion des fonds cibles dans lesquels les investissements sont opérés peut s'élever au maximum à 1 % en tenant compte d'éventuels rabais et rétrocessions. Le taux maximum de la commission de gestion des fonds cibles dans lesquels les investissements sont opérés doit être indiqué dans le rapport annuel en tenant compte d'éventuels rabais et rétrocessions.
 12. Lorsque la direction acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la direction est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une importante participation directe ou indirecte (« fonds cibles liés »), elle ne peut pas imputer d'éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés au fonds immobilier.

VI. Reddition des comptes et audit

§ 20 Reddition des comptes

1. L'unité de compte du fonds immobilier est le franc suisse.
2. L'exercice comptable s'étend du 1^{er} octobre au 30 septembre.
3. La direction publie un rapport annuel audité du fonds immobilier dans un délai de quatre mois à partir de la fin de l'exercice comptable.
4. Dans un délai de deux mois à compter de la fin du premier semestre de l'exercice comptable, la direction publie un rapport semestriel.
5. Le droit d'information de l'investisseur conformément au § 5, ch. 4 demeure réservé.

§ 21 Audit

La société d'audit vérifie le respect par la direction de fonds et par la banque dépositaire des dispositions légales et contractuelles ainsi que des règles de conduite de l'Asset Management Association Switzerland qui leur sont éventuellement applicables. Un rapport succinct de la société d'audit sur les comptes annuels publiés paraît dans le rapport annuel.

VII. Utilisation du résultat et distributions

§ 22

1. Le bénéfice net du fonds immobilier est distribué aux investisseurs chaque année, au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice, dans l'unité de compte CHF.

La direction de fonds peut effectuer en supplément des distributions intermédiaires de revenus.

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

- le bénéfice net de l'exercice courant et les bénéfices reportés d'exercices précédents du fonds immobilier représentent moins de 1 % de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier, et que
 - le bénéfice net de l'exercice courant et les produits reportés des exercices précédents du fonds immobilier représentent moins d'une unité monétaire du fonds immobilier.
2. Les gains en capital réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués par la direction de fonds ou être retenus pour être réinvestis.

VIII. Publications du fonds immobilier

§ 23

1. L'organe de publication du fonds immobilier est le média imprimé ou électronique mentionné dans le prospectus. Le changement d'organe de publication doit être communiqué dans l'organe de publication.
2. Sont notamment publiés dans l'organe de publication les résumés des modifications principales du contrat de fonds, indiquant les adresses auprès desquelles il est possible d'obtenir gratuitement le texte intégral des modifications, le changement de la direction de fonds et/ou de la banque dépositaire ainsi que la création, la suppression ou le regroupement de classes de parts et la liquidation du fonds immobilier. Les modifications exigées par la loi qui ne touchent pas les droits des investisseurs ou qui sont de nature exclusivement formelle, peuvent être soustraites de l'obligation de publication avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.
3. La direction publie les prix d'émission et de rachat de parts ou la valeur nette d'inventaire avec la mention « commissions non comprises » à chaque émission ou rachat de parts sur la plateforme électronique www.swissfunddata.ch. Les transactions quotidiennes s'effectuent à la bourse et peuvent être consultées dans ces mêmes médias. Les prix doivent être publiés au moins une fois par mois. Les semaines et les jours auxquels les publications sont effectuées doivent être indiqués dans le prospectus.
4. Le prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base ainsi que les rapports annuels et semestriels respectifs peuvent être obtenus gratuitement auprès la direction de fonds, de la banque dépositaire et de tous les distributeurs.

IX. Restructuration et dissolution

§ 24 Regroupement

1. Avec l'autorisation de la banque dépositaire, la direction de fonds peut regrouper des fonds immobiliers, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des fonds immobiliers repris sont transférés au fonds immobilier reprenneur à la date du regroupement. Les investisseurs du fonds immobilier repris reçoivent des parts du fonds immobilier reprenneur d'une valeur correspondante. Les fractions éventuelles font l'objet d'un paiement en espèces. À la date du regroupement, le fonds immobilier repris est dissous sans liquidation et le contrat du fonds immobilier reprenneur s'applique également au fonds immobilier repris.
2. Les fonds de placement ne peuvent être regroupés que si :
 - a) les contrats de fonds correspondants le prévoient;
 - b) ils sont gérés par la même direction de fonds;
 - c) les contrats de fonds 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 bénéfice net et des gains en capitaux,
 - la nature, le montant et le mode de calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, honoraires et taxes) qui peuvent être débités de la fortune collective du fonds ou mis à la charge des investisseurs,
 - les conditions de rachats,
 - la durée du contrat et les conditions de dissolution;
 - d) l'évaluation de la fortune des fonds immobiliers participants, le calcul du rapport d'échange et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour;
 - e) il n'en résulte aucuns frais ni pour le fonds immobilier ni pour les investisseurs.

Les dispositions du § 19, ch. 4 demeurent réservées.

3. L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement des parts du fonds immobilier pour une durée déterminée, s'il peut être prévu que le regroupement prendra plus d'un jour.
4. Un mois au moins avant la publication prévue, la direction de fonds présente les modifications prévues du contrat de fonds ainsi que le regroupement envisagé à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de regroupement. Ce dernier contient des renseignements sur les motifs du regroupement, sur la politique de placement des fonds immobiliers participants et sur les éventuelles différences existant entre le fonds immobilier reprenneur et le fonds immobilier repris, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les fonds immobiliers, ainsi que la prise de position de la société d'audit de placements collectifs de capitaux compétente en la matière.
5. La direction de fonds publie les modifications du contrat de fonds selon le § 23, ch. 2 ainsi que le regroupement et la date prévus conjointement avec le plan de regroupement au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée, dans les organes de publication des fonds immobiliers participants. Ce faisant, elle attire l'attention des investisseurs sur leur possibilité, dans les 30 jours suivant la dernière publication ou la communication, de faire valoir des

objections auprès de l'autorité de surveillance contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts.

6. La société d'audit vérifie immédiatement le déroulement correct du regroupement et se prononce à ce sujet dans un rapport destiné à la direction de fonds et à l'autorité de surveillance.
7. La direction de fonds informe sans délai l'autorité de surveillance de l'achèvement du regroupement et publie 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 immobiliers participants.
8. La direction de fonds mentionne le regroupement dans le prochain rapport annuel du fonds immobilier repreneur et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant. Un rapport de clôture audité doit être établi pour le fonds immobilier repris si le regroupement n'intervient pas à la date de la clôture ordinaire d'exercice.

§ 25 Transformation de la forme juridique

1. D'après le droit suisse, la direction de fonds peut, avec le consentement de la banque dépositaire, transformer le fonds immobilier en compartiments d'une SICAV, l'actif et le passif du/des fonds immobiliers transformés étant transférés au compartiment investisseur de la SICAV au moment de la transformation. Les investisseurs du fonds immobilier transformé reçoivent des parts du compartiment investisseur de la SICAV d'une valeur correspondante. Le jour de la transformation, le fonds immobilier transformé est dissout sans liquidation et le règlement de placement de la SICAV s'applique aux investisseurs du fonds immobilier transformé qui deviennent les investisseurs du compartiment investisseur de la SICAV.
2. Le fonds immobilier peut être transformé en un compartiment d'une SICAV uniquement si :
 - a. Le contrat de fonds le prévoit et le règlement de placement de la SICAV le stipule expressément ;
 - b. Le fonds immobilier et le compartiment sont gérés par la même direction de fonds;
 - c. Le contrat de fonds et le règlement de placement de la SICAV concordent en principe quant aux dispositions suivantes :
 - la politique de placement (y compris la liquidité), les techniques de placement (prêts de titres, opérations de mise en pension ou de prise en pension, produits dérivés), l'emprunt ou l'octroi de crédits, la mise en gage de valeurs patrimoniales du placement collectif, la répartition des risques et les risques d'investissement, le type du placement collectif, le cercle des investisseurs, les classes de parts/d'actions et le calcul de la valeur nette d'inventaire.
 - l'utilisation de produits nets et de gains en capitaux réalisés par l'aliénation d'objets et de droits ;
 - l'utilisation du résultat et l'obligation d'informer ;
 - la nature, le montant et le mode de calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, honoraires, taxes), qui peuvent être débités de la fortune du fonds ou de la SICAV ou mis à la charge des investisseurs ou des actionnaires, sous réserve de frais accessoires spécifiques à la forme juridique de la SICAV ;
 - les conditions d'émission et de rachat ;
 - la durée du contrat ou de la SICAV ;
 - l'organe de publication.

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

§ 26 Durée et dissolution du fonds immobilier

1. Le fonds immobilier est constitué pour une durée indéterminée.
2. Aussi bien la direction que la banque dépositaire peuvent provoquer la dissolution du fonds immobilier en dénonçant le contrat de fonds de placement avec un délai de résiliation d'un mois.
3. Le fonds immobilier peut être dissout 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 de la banque dépositaire et de la direction de fonds, d'une fortune nette de 5 millions de CHF (ou contre-valeur) au moins.
4. La direction de fonds informe sans délai l'autorité de surveillance de la dissolution et la publie dans l'organe de publication.
5. Après la résiliation du contrat de fonds de placement, la direction peut liquider le fonds immobilier sans délai. Si l'autorité de surveillance a ordonné la dissolution du fonds immobilier, ce dernier doit être liquidé sans délai. Le versement du produit de la liquidation aux investisseurs est confié à la banque dépositaire. Si la liquidation s'étend sur une plus

longue période, le produit de la liquidation peut être versé par tranches successives. La direction doit requérir l'autorisation de l'autorité de surveillance pour pouvoir procéder au remboursement final.

X Modification du contrat de fonds de placement

§ 27

Si le présent contrat de fonds de placement doit être modifié ou s'il est prévu de changer de direction de fonds ou de banque dépositaire, l'investisseur peut faire valoir ses objections auprès de l'autorité de surveillance dans les 30 jours qui suivent la dernière publication correspondante. Dans la publication, la direction de fonds informe les investisseurs sur les modifications du contrat de fonds auxquelles s'étend l'audit et la constatation de la conformité légale par la FINMA. En cas de modification du contrat de fonds, les investisseurs peuvent d'autre part demander le paiement en espèces de leurs parts en respectant le délai contractuel. Demeurent réservés les cas selon le § 23, ch. 2 qui sont exceptés des prescriptions régissant les publications et les déclarations avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.

XI Droit applicable et for

§ 28

1. Le fonds immobilier est soumis au droit suisse, notamment à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (« LPCC »), à l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux du 22 novembre 2006 (« OPCC ») ainsi qu'à l'ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux du 27 août 2014 (« OPC-FINMA »).

Le for judiciaire est au siège de la direction de fonds.

2. Pour l'interprétation du présent contrat de fonds de placement, la version en français fait foi.
3. Le présent contrat de fonds de placement a été approuvé par l'autorité de surveillance le 24 septembre 2024 et entre en vigueur le 25 septembre 2024.
4. Le présent contrat de fonds de placement remplace le contrat de fonds de placement du 6 mars 2024.
5. A l'occasion de l'approbation du contrat de fonds de placement, la FINMA examine uniquement les dispositions au sens de l'art. 35a al. 1 let. a-g OPCC et contrôle leur conformité à la loi.

La direction de fonds :

INVESTISSEMENTS FONCIERS SA

La banque dépositaire :

BANQUE CANTONALE DE GENÈVE

Table des matières

Prospectus avec contrat de fonds de placement intégré

1ère partie : Prospectus	2
1. Informations concernant le fonds immobilier	2
1.1 Constitution du fonds immobilier	2
1.2 Durée	2
1.3 Prescriptions fiscales applicables concernant le fonds immobilier	2
1.4 Exercice comptable	3
1.5 Société d'audit	3
1.6 Parts	3
1.7 Cotation et négoce	3
1.8 Conditions d'émission et de rachat des parts du fonds et négoce	4
1.9 Affectation des résultats	4
1.10 Objectifs et politique de placement du fonds immobilier	4
1.11 Valeur nette d'inventaire	6
1.12 Rémunérations et frais accessoires	7
1.13 Consultation des rapports	8
1.14 Forme juridique	8
1.15 Les risques essentiels	8
1.16 Gestion du risque de liquidité	10
2. Informations concernant la direction de fonds	10
2.1 Indications générales sur la direction	10
2.2 Autres indications sur la direction	10
2.3 Gestion et administration	11
2.4 Capital souscrit et libéré	11
2.5 Délégation de tâches partielles	11
2.6 Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier	12
3. Informations sur la banque dépositaire	12
3.1 Informations générales sur la banque dépositaire	12
3.2 Autres indications sur la banque dépositaire	12
4. Informations concernant les tiers	12
4.1 Services de paiement	12
4.2 Distributeurs	13
4.3 Délégation d'autres tâches partielles	13
4.4 Experts chargés des estimations	13
5. Autres informations	13
5.1 Remarques utiles	13
5.2 Publications du fonds immobilier	13
5.3 Assurances des immeubles	13
5.4 Restrictions de vente	14
6. Autres informations sur les placements	14
6.1 Résultats passés	14
6.2 Profil de l'investisseur classique	14
7. Dispositions détaillées	14
2^{ème} partie : contrat de fonds de placement	15
I Bases	15
§ 1 Dénomination; Raison sociale et siège de la direction de fonds et de la banque dépositaire	15
II Droits et obligations des parties contractantes	15
§ 2 Contrat de fonds de placement	15
§ 3 Direction de fonds	15
§ 4 Banque dépositaire	16

§ 5	Investisseurs	17
§ 6	Parts et classes de parts	18
III	Directives régissant la politique de placement	19
A	Principes de placement	19
§ 7	Respect des directives de placement	19
§ 8	Politique de placement	19
§ 9	Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme	21
B	Techniques et instruments de placement	21
§ 10	Prêt de valeurs mobilières	21
§ 11	Opérations de mise ou de prise en pension	21
§ 12	Instruments financiers dérivés	21
§ 13	Emprunts et octroi de crédits	22
§ 14	Droits de gage sur immeubles	22
C	Restrictions de placement	22
§ 15	Répartition des risques et leurs limitations	22
IV	Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat de parts et experts chargés des estimations	22
§ 16	Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations	23
§ 17	Émission et rachat de parts ainsi que négoce	23
V	Rémunérations et frais accessoires	25
§ 18	Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur	25
§ 19	Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds	25
VI.	Reddition des comptes et audit	27
§ 20	Reddition des comptes	27
§ 21	Audit	27
VII.	Utilisation du résultat et distributions	28
§ 22		28
VIII.	Publications du fonds immobilier	28
§ 23		28
IX.	Restructuration et dissolution	29
§ 24	Regroupement	29
§ 25	Transformation de la forme juridique	30
§ 26	Durée et dissolution du fonds immobilier	31
X	Modification du contrat de fonds de placement	32
§ 27		32
XI	Droit applicable et for	32
§ 28		32