



Fonds Suisse de Placements Immobiliers  
(Fonds de placement contractuel de droit suisse, catégorie "Fonds immobiliers")

---

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

---

Direction du fonds :

**INVESTISSEMENTS FONCIERS S.A.**

Chemin de la Joliette 2

Case postale 896

1001 Lausanne

Tél. +41 21 613 11 88 – Fax +41 21 613 11 89

[www.lafonciere.ch](http://www.lafonciere.ch)

Banque dépositaire :

**BANQUE CANTONALE DE GENÈVE**

Quai de l'Ile 17

Case postale 2251

1211 Genève 2

**Décembre 2016**

# **1<sup>ère</sup> partie : Prospectus**

Le présent prospectus avec contrat de fonds intégré, le prospectus simplifié 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 le prospectus simplifié ou dans le contrat de fonds.

## **1. Informations concernant le fonds immobilier**

### **1.1 Indications générales concernant le fonds immobilier**

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 contrat de fonds a été établi par INVESTISSEMENTS FONCIERS S.A. en sa qualité de direction du 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.

Ce fonds immobilier est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) aux termes duquel la direction du 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, à titre autonome et en son propre nom. La banque dépositaire est partie au contrat de fonds conformément aux tâches qui lui sont dévolues par la loi et le contrat de fonds.

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

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

### **1.2 Objectifs et politique de placement du fonds immobilier**

#### **1.2.1 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.

#### **1.2.2 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<sup>ème</sup> partie, § 7 à § 15).

### **1.2.3 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 du 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.

#### **1.2.4 Exceptions à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches**

L'autorité de surveillance peut, pour de justes motifs, autoriser des exceptions à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches lorsque : (a) les documents afférents au placement collectif prévoient cette possibilité, (b) la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs, et (c) en sus de l'estimation des experts permanents du fonds immobilier, un expert, indépendant des experts du fonds et de leur employeur, de la direction du fonds ainsi que de la banque dépositaire confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

#### **1.2.5 Utilisation d'instruments financiers dérivés**

La direction du fonds ne fait pas usage d'instruments financiers dérivés.

### **1.3 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.

### **1.4 Prescriptions fiscales utiles concernant le fonds immobilier**

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Il n'est pas assujéti en principe à un impôt sur le revenu, ni à un impôt sur le capital. Les fonds immobiliers avec propriété foncière directe constituent l'exception. Les revenus tirés de la propriété foncière directe sont assujétiés selon la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct à l'imposition auprès du fonds lui-même et sont en revanche exonérés de l'impôt chez le porteur de parts. Les gains de capital réalisés sur la propriété foncière directe ne sont également imposables qu'auprès du fonds immobilier.

L'impôt fédéral anticipé déduit dans le fonds immobilier sur les revenus suisses peut être demandé intégralement en remboursement par la direction du fonds.

Les distributions de revenus du fonds immobilier (à des investisseurs domiciliés en Suisse et à l'étranger) sont assujétiées à l'impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35 %. Les revenus et gains en capital distribués sous forme de coupons séparés dans le cadre de la propriété foncière directe et les gains en capital résultant de l'aliénation de participations et d'autres valeurs patrimoniales ne sont pas assujétiés à l'impôt anticipé.

L'investisseur domicilié en Suisse peut récupérer l'impôt anticipé retenu en mentionnant le revenu correspondant dans sa déclaration fiscale ou en présentant une demande de remboursement séparée.

L'investisseur domicilié à l'étranger peut demander le remboursement de l'impôt fédéral anticipé en fonction d'une éventuelle convention de double imposition existant entre la Suisse et son pays de domicile. A défaut d'une telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne pourra pas être obtenu.

Par ailleurs, les revenus comme les gains en capital, qu'ils soient distribués ou thésaurisés, peuvent être soumis totalement ou partiellement à un impôt dit de l'agent payeur (p. ex. impôt à la source libératoire, imposition des revenus de l'épargne de l'UE, Foreign Account Tax Compliance Act) selon la personne détenant directement ou indirectement les parts.

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

**L'imposition et les autres conséquences fiscales pour l'investisseur en cas de détention, d'achat ou de vente de parts de fonds se réfèrent aux prescriptions de la loi fiscale du pays de domicile de l'investisseur. Pour tout renseignement à ce sujet, les investisseurs s'adressent 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:

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»).

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

Le fonds immobilier est qualifié comme institution financière non déclarante, aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la norme commune en matière de déclaration et de diligence raisonnable (NCD) de l'Organisation de

coopération et de développement économiques (OCDE) pour les renseignements relatifs aux comptes financiers.

## 2. Informations concernant la direction du fonds

### 2.1 Indications générales sur la direction

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

Le montant du capital-actions souscrit de la direction du fonds s'élève le 30 juin 2016 à 1'000'000.-- mio de CHF. Le capital-actions est divisé en actions nominatives et versé à raison de 100 %.

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

#### Conseil d'administration :

Albert MICHEL, **Président**  
Président du Conseil d'administration  
de la BANQUE CANTONALE DE FRIBOURG, Fribourg

Pascal PERRUCHOUD, **Vice-président**  
Président de la Direction générale  
de la BANQUE CANTONALE DU VALAIS, Sion

Blaise GOETSCHIN  
Président de la Direction générale de la  
BANQUE CANTONALE DE GENÈVE, Genève

Jean-Philippe ROCHAT  
Avocat, Lausanne

#### Direction :

Arnaud de JAMBLINNE, **Directeur général**  
Thomas VONAESCH, **Directeur**  
Jean-Marie PILLOUD, **Sous-directeur**

La direction gère en Suisse au 31 mars 2016 un placement collectif de capitaux, dont la somme des avoirs gérés s'élevait, à cette date, à CHF 1'267 mios.

D'autre part, la direction du fonds fournit au 31 mars 2016 notamment les prestations suivantes:

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

Adresse : Investissements Foncières S.A.  
Chemin de la Joliette 2  
Case postale 896  
1001 Lausanne  
[www.lafonciere.ch](http://www.lafonciere.ch)

## **2.2 Délégation de tâches partielles**

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

- . REGIE BRAUN SA, LAUSANNE
- . BROLLIET SA, CAROUGE
- . COMPTOIR IMMOBILIER SA, SION
- . GENDRE & EMONET GERANCE & FIDUCIAIRE SA, MONTREUX
- . GERARD BAEZNER & CIE SA, GENEVE
- . GRUYERE IMMO SA, BULLE
- . INTERCITY VERWALTUNGS-AG, ZURICH
- . NAEF IMMOBILIER GENEVE SA, GENEVE
- . COGESTIM SA, LAUSANNE
- . OPTIGESTION SERVICES IMMOBILIERS SA, PESEUX
- . PATRICK BOBST REGIE IMMOBILIERE SA, YVERDON-LES-BAINS
- . PILET & RENAUD SA AGENCE IMMOBILIERE, GENEVE
- . PRIVAMOB SA, LAUSANNE
- . RYTZ & CIE SA, NYON
- . SOCIETE PRIVEE DE GERANCE, GENEVE
- . AGENCE IMMOBILIERE WECK, AEBY & CIE SA, FRIBOURG

Ceux-ci, respectivement leur personnel, se distinguent par une expérience de longue date dans la gestion immobilière.

Les modalités précises d'exécution des mandats sont fixées dans des contrats conclus entre INVESTISSEMENTS FONCIERS S.A. et lesdits mandataires.

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

La direction du fonds exerce les droits de créancier et sociaux liés aux placements des fonds gérés de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Sur demande, les investisseurs obtiennent de la direction du fonds des renseignements sur l'exercice des droits de créancier et sociaux.

Dans les affaires de routine en cours, la direction du fonds est libre d'exercer elle-même les droits de créancier et sociaux ou de les déléguer à la banque dépositaire ou à des tiers.

Sur tous les autres points susceptibles d'affecter durablement les intérêts des investisseurs, notamment dans l'exercice de droits de créancier et sociaux revenant à la direction du fonds en tant qu'actionnaire ou créancière de la banque dépositaire ou d'autres personnes juridiques qui lui sont proches, la direction du fonds exerce elle-même le droit de vote ou donne des instructions explicites à leur sujet. Elle peut s'appuyer en l'occurrence sur des informations qu'elle reçoit de la banque dépositaire, du gestionnaire du portefeuille, de la société ou de conseillers en vote par procuration et autres tiers ou qu'elle apprend par la presse.

La direction du fonds est libre de renoncer ou non à l'exercice des droits de créancier et sociaux.

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

Les fonctions de banque dépositaire sont exercées par la Banque Cantonale de Genève. La banque a été constituée en 1994 sous la forme de société anonyme de droit public à Genève.

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

La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée qu'à des tiers ou dépositaires centraux de titres soumis à surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à des tiers ou à des dépositaires centraux de titres soumis à surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. La garde collective et par des tiers a pour effet que la direction du fonds n'a plus la propriété individuelle sur les titres déposés, mais seulement la copropriété sur ceux-ci. Par ailleurs, si les dépositaires tiers et centraux ne sont pas soumis à la surveillance, ils n'ont pas à satisfaire les exigences organisationnelles qui sont imposées aux banques suisses.

La banque dépositaire est responsable des dommages causés par les mandataires dans la mesure où elle ne peut démontrer avoir fait preuve de la diligence requise par les circonstances dans ses tâches de sélection, d'instruction et de surveillance.

La banque dépositaire est inscrite auprès des autorités fiscales américaines en tant que Participating Foreign Financial Institution au sens des Section 1471 - 1474 de l'US Internal Revenue Code (FATCA).



## **4. Informations concernant les tiers**

### **4.1 Domiciles de paiement**

Les domiciles 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 (LUGANO) SA, LUGANO
- CREDIT SUISSE AG, ZÜRICH
- BANQUE CRAMER & CIE SA, LAUSANNE
- EDMOND DE ROTHSCHILD (SUISSE) SA, GENÈVE

### **4.2 Distributeur**

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

### **4.3 Société d'audit**

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

### **4.4 Experts chargés des estimations**

Avec l'approbation de l'autorité de surveillance, la direction du fonds a mandaté les experts suivants chargés des estimations:

Patrice BEZOS, architecte AGA-SIA, Genève,  
Mario FELLRATH, ingénieur EPFZ-SIA, Lausanne,  
Louis GANTY, expert immobilier diplômé, Corsier.

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

### **4.5 Méthode d'évaluation des immeubles**

Selon l'art. 88, al. 2 LPCC, les art. 92 à 94 OPCC ainsi que la directive pour les fonds immobiliers de la SFAMA (lien : [www.sfama.ch](http://www.sfama.ch)), les immeubles du fonds sont estimés régulièrement par des experts indépendants accrédités par la FINMA sur la base d'une méthode dynamique de valeur de rendement. Les placements sont évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Lors de l'acquisition ou de l'aliénation de biens-fonds dans la fortune du fonds ainsi qu'à la clôture de chaque exercice, la valeur vénale des biens-fonds

figurant dans la fortune du fonds doit être vérifiée par les experts chargés des estimations. La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles du fonds, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

Dans le cas de LA FONCIÈRE, l'évaluation se fonde sur la méthode DCF (Discounted Cash Flow), qui consiste en une analyse individuelle de chaque immeuble, tenant compte de ses spécificités propres et de celles de son environnement, pour projeter les revenus et les dépenses estimés sur une période de 10 ans. L'actualisation de ces flux, ainsi que la valeur résiduelle, permet d'obtenir la valeur vénale.

## **5. Autres informations**

### **5.1 Remarques utiles**

Numéro de valeur : 278'226

Cotation : SIX Swiss Exchange

Exercice comptable : du 1er octobre au 30 septembre

Durée : indéterminée

Unité de compte : franc suisse

Parts : au porteur. Les parts ne sont pas émises sous forme de titres physiques mais sous forme de droits-valeurs au sens de l'art. 973c CO et de la loi fédérale sur les titres intermédiés du 3 octobre 2008 (LTI), inscrites au registre principal de la SIX SIS SA. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat nominatif ou au porteur.

Les certificats de parts émis en tant que titres au porteur ont dû être présentés à la direction du 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<sup>er</sup> 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.

Utilisation des produits : distribution annuelle, selon § 22 du contrat de fonds de placement

## 5.2 Conditions d'émission et de rachat de parts, ainsi que de négoce

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

L'investisseur peut demander le remboursement de sa part pour la fin d'un exercice annuel moyennant un préavis de 12 mois. Dans des conditions déterminées, la direction du fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées au remboursement pendant un exercice annuel (voir contrat de fonds de placement, § 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 suivant la clôture de l'exercice comptable (voir contrat de fonds de placement, § 5, ch. 4).

La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est calculée à la valeur vénale à la fin de l'exercice et lors de chaque émission de parts.

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 probablement à payer lors d'une éventuelle liquidation du fonds immobilier, divisée par le nombre de parts en circulation, arrondie à CHF 1.-.

En vue de l'émission, le prix d'émission est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation, plus les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, droits, courtages conformes au marché, émoluments, etc.) occasionnés au fonds immobilier en moyenne par le placement du montant versé, plus la commission d'émission. Le montant des frais accessoires et de la commission d'émission figure sous chiffre 5.3 ci-après.

En vue du rachat, le prix de rachat est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation, moins les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par la vente de la partie des placements qui a été dénoncée et moins la commission de rachat. Le montant des frais accessoires et de la commission de rachat figure sous chiffre 5.3 ci-après.

Les prix d'émission et de rachat sont arrondis à CHF 1.-- (pour l'émission, voir ch. 5.2, 1er paragraphe ci-dessus; pour le rachat, voir le 2ème paragraphe).

Les parts ne sont pas émises sous forme de titres physiques mais sous forme de droits-valeurs au sens de l'art. 973c CO et de la loi fédérale sur les titres intermédiés du 3 octobre 2008 (LTI), inscrites au registre principal de la SIX SIS SA. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat nominatif ou au porteur.

Les certificats de parts émis en tant que titres au porteur ont dû être présentés à la direction du 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<sup>er</sup> octobre 2015, un rachat forcé des parts concernées a eu lieu automatiquement conformément au § 5, ch. 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.

Si des parts ont été remises, elles doivent être restituées en cas de demande de rachat.

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

La direction du fonds garantit un négoce régulier en bourse des parts du fonds immobilier par la Banque Cantonale de Genève (voir chiffre 5.1 ci-dessus : Bourse suisse SIX Swiss Exchange, [www.six-swiss-exchange.com](http://www.six-swiss-exchange.com), No de valeur 278226 / Reuters FOC.S / Datastream S:LAFO / Bloomberg FOC SW / ISIN CH0002782263).

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.

### **5.3 Rémunérations et frais accessoires**

#### **5.3.1 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 du fonds	au maximum 4 % de la valeur nette d'inventaire
--	--

Commission de rachat en faveur de la direction du 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 %
---	----------------

#### **5.3.2 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 du fonds	0,5 % maximum de la fortune totale du fonds par an
--	--

Elle est utilisée pour la direction, la gestion de fortune et la distribution du fonds.

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

La commission de la banque dépositaire est utilisée pour les tâches de la banque dépositaire telles que la conservation 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 débite le fonds immobilier d'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 effectifs de commission de gestion figurent dans le rapport annuel et semestriel.

### **5.3.3 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 Suisse. La direction du fonds et ses mandataires ne paient aucun rabais, dans le cadre de la distribution en Suisse ou à partir de Suisse, pour réduire les frais et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds.

### **5.3.4 Total Expense Ratio**

Le ratio des coûts totaux débités couramment sur la fortune du fonds (Total Expense Ratio  $_{REF\ GAV}$ , TER  $_{REF\ GAV}$ ) s'élevait :

au 31.03.2015 à : 0,80 %

au 31.03.2016 à : 0,77 %

### **5.3.5 Accords de rétrocessions de commissions («commission sharing agreements») et commissions en nature («soft commissions»)**

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

La direction du fonds n'a pas conclu des conventions concernant des «soft commissions».

### **5.3.6 Placements dans des placements collectifs de capitaux liés**

Lors d'investissements dans des placements collectifs de capitaux que la direction du fonds gère elle-même directement ou indirectement, ou qui sont gérés par une société à laquelle la direction du 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.

## **5.4 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](http://www.lafonciere.ch) et [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch))

Le prospectus avec contrat de fonds intégré, le prospectus simplifié et les rapports annuels ou semestriels peuvent être demandés gratuitement à la direction du fonds et à la banque dépositaire.

En cas de modification du contrat de fonds, de changement de la direction du fonds ou de la banque dépositaire, ainsi que lors de la dissolution du fonds immobilier, il y a publication par la direction du fonds sur la plateforme électronique [www.swissfunddata.ch](http://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](http://www.swissfunddata.ch) (cf. ch. 5.2 ci-dessus).

## **5.5 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 en responsabilité civile dus à des causes importantes. Les pertes de revenus locatifs dues à des dégâts d'incendie et des eaux sont incluses dans cette couverture d'assurance. Les tremblements de terre et leurs conséquences ne sont toutefois pas assurés.

## **5.6 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 existe pour la Suisse.
- b) Les parts de ce fonds de placement ne peuvent être ni offertes, ni vendues ou livrées à l'intérieur des USA.

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

## **5.7 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<sup>ème</sup> partie : contrat de fonds de placement**

### **I Bases**

#### **§ 1 Dénomination; société et siège de la direction du 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») au sens de l'art. 25 ss en relation avec l'art. 58 ss de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).
2. La direction du fonds est INVESTISSEMENTS FONCIERS S.A., Lausanne.
3. La banque dépositaire est la BANQUE CANTONALE DE GENÈVE, Genève.

### **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 du fonds et la banque dépositaire, sont régies par le présent contrat de fonds de placement ainsi que par les dispositions légales en vigueur de la loi sur les placements collectifs de capitaux.

#### **§ 3 Direction du fonds**

1. La direction 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 du fonds et ses mandataires sont soumis aux devoirs de fidélité, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils garantissent des comptes transparents et donnent une information appropriée sur ce fonds immobilier. Ils informent tous les investisseurs sur les honoraires et sur les frais qui leur sont imputés directement ou indirectement ainsi que sur leur affectation; ils informent les investisseurs de manière exhaustive, conforme à la réalité et compréhensible sur les rémunérations pour la distribution de placements collectifs de capitaux sous la forme de commissions, de courtages ou d'autres avantages pécuniaires.
3. La direction peut déléguer des décisions en matière de placement ainsi que d'autres tâches pour assurer une gestion appropriée. Elle mandate uniquement des personnes suffisamment qualifiées pour garantir une exécution irréprochable des tâches déléguées; elle assure l'instruction et la surveillance de ces personnes et contrôle l'exécution du mandat.

La direction répond des actes de ses mandataires comme de ses propres actes.

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

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

4. La direction soumet les modifications de ce contrat de fonds de placement avec l'accord de la banque dépositaire à l'approbation de l'autorité de surveillance (voir § 26).
5. La direction peut regrouper le fonds immobilier avec d'autres fonds immobiliers selon les dispositions du § 24 ou le dissoudre selon les dispositions du § 25.
6. La direction a droit aux commissions prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.
7. La direction répond envers l'investisseur que les sociétés immobilières faisant partie du fonds immobilier respectent les prescriptions de la LPCC et du contrat de fonds.
8. La direction 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 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 chargé des estimations indépendant de ces experts permanents et de leur employeur, de la direction du 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.

Au terme de la transaction, la direction du fonds rédige un rapport contenant des indications sur les différentes valeurs immobilières reprises ou cédées et leur valeur à la date de référence de la reprise ou de la cession, le rapport d'estimation des experts permanents chargés des estimations et le rapport sur la conformité au marché du prix d'achat ou du prix de vente établis par les experts selon l'art. 32a al. 1 lit. c OPCC.

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

La direction du 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 que la contrevaletur lui est transmise dans les délais usuels en cas d'opérations se rapportant à la fortune du placement collectif. Elle



informe la direction du fonds si la contrevaletur n'est pas remboursée dans les délais usuels et exige de la contrepartie le remplacement de la valeur patrimoniale pour autant que cela soit possible.

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

Elle vérifie la propriété de la direction du fonds et gère les registres correspondants lorsque les biens ne peuvent pas être gardés.

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

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

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

La banque dépositaire est responsable des dommages causés par les mandataires dans la mesure où elle ne peut démontrer avoir fait preuve de la diligence requise par les circonstances dans ses tâches de sélection, d'instruction et de surveillance. Le prospectus contient des indications sur les risques liés à la délégation de la garde à des tiers ou des dépositaires centraux de titres.

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

6. La banque dépositaire veille à ce que la direction du 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, soient conformes à la loi et au contrat de fonds de placement et si le résultat est utilisé conformément au contrat précité. La banque dépositaire n'est pas responsable du choix des placements effectués par la direction du fonds dans les limites des prescriptions en matière de placements.
7. La banque dépositaire a droit aux commissions prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière 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 ni acquérir ni céder des valeurs immobilières dudit fonds immobilier.

L'autorité de surveillance peut, pour de justes motifs, accorder des dérogations à l'interdiction des transactions avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus des experts permanents du fonds immobilier, un expert chargé des estimations indépendant de ces experts permanents et de leur employeur, de la direction du 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 du fonds, dans le cadre de son audit, 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. 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 concernant les engagements du fonds immobilier.
4. La direction informe les investisseurs qui le demandent 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 des risques, celle-ci leur donne en tout temps les renseignements demandés. Les investisseurs peuvent demander au tribunal du siège de la direction 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 du fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées au remboursement durant un exercice (voir § 17, ch. 2).

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

6. Les investisseurs doivent prouver sur demande à la direction du fonds, la banque dépositaire et ses mandataires qu'ils remplissent ou remplissent toujours les conditions légales ou selon le contrat de fonds d'une participation au fonds immobilier. Ils doivent d'autre part informer immédiatement la direction du fonds, la banque dépositaire ou ses 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 respectif par la direction du 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 du 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<sup>er</sup> octobre 2015, un rachat forcé des parts concernées a eu lieu automatiquement conformément au § 5, chi 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 respectif par la direction du 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 différents investisseurs cherchent, par des souscriptions systématiques immédiatement suivies de rachats, à obtenir des avantages patrimoniaux en exploitant des écarts entre le moment d'établissement du cours de clôture et celui de l'évaluation de la fortune du fonds (market timing).

## **§ 6 Parts et classes de parts**

1. La direction 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 autorisent à participer à la fortune indivise du fonds, qui n'est pas segmentée quant à elle. Cette participation peut différer sur la base de charges ou de distributions spécifiques par classe et les différentes classes de parts peuvent ainsi présenter une valeur d'inventaire nette différente par part.

La fortune du fonds immobilier à titre global répond des débits de coûts spécifiques aux classes.

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 § 26.
3. Les différentes classes de parts peuvent notamment se distinguer 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 part 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 droits-valeurs au sens de l'art. 973c CO et de la loi fédérale sur les titres intermédiés du 3 octobre 2008 (LTI), inscrites au registre principal de la SIX SIS SA. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat nominatif ou au porteur.

### **III Directives régissant la politique de placement**

#### **A Principes de placement**

##### **§ 7 Respect des directives de placement**

1. Lors du choix des divers placements et de la mise en œuvre de la politique de placement selon § 8, la direction du fonds respecte dans le sens d'une distribution équilibrée des risques les principes et taux-limites qui suivent. Ceux-ci s'appliquent à la fortune du fonds estimée à la valeur vénale et doivent être respectés en permanence. Ce fonds immobilier doit satisfaire aux limites de placement deux ans après la date 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 du fonds investit la fortune de ce fonds immobilier dans des valeurs immobilières en Suisse.
2. Les fonds immobiliers peuvent effectuer des placements :
  - a) dans des immeubles et leurs accessoires

Par immeuble, 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 et constructions en droit de superficie (y compris constructions et servitudes).

La copropriété usuelle d'immeubles est autorisée pour autant que la direction soit en mesure d'exercer une influence prépondérante, soit lorsqu'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 dans des sociétés ou des certificats d'investissement immobilier négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public;

Sous réserve du § 19, la direction du fonds peut acquérir des parts de fonds cibles gérés directement ou indirectement par elle 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.

- 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 immobiliers contractuels.

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

3. La direction du fonds peut faire construire aux fins d'acquisition de placements de capitaux pour le compte du fonds. Dans ce cas, la direction du 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.

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

1. Pour garantir les engagements, la direction du 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 postaux ou bancaires, ainsi que les créances découlant d'opérations de prise ou de mise en pension, 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 du fonds ne pratique pas d'opérations de prêt de valeurs mobilières.

### **§ 11 Opérations de mise et prise en pension**

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

### **§ 12 Instruments financiers dérivés**

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

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

1. La direction du 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 fonciers contractuels.
2. La direction du fonds peut recourir à des crédits pour le compte du fonds immobilier.

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

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

Pendant la période de transition allant jusqu'au 28 février 2018, l'ensemble des immeubles ne peut être grevé à plus de la moitié de leur valeur vénale pour les fonds immobiliers existants.

## **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 du fonds respecte d'autre part, dans la réalisation de la politique de placement selon § 8, les restrictions de placement suivantes relatives à la fortune du fonds :
  - a) terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et immeubles en construction : jusqu'à concurrence de 30 %;
  - b) immeubles et constructions 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 lettres a) et b) 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 du fonds fait examiner la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier par des experts indépendants chargés des estimations à la clôture de chaque exercice, ainsi que lors de l'émission de parts. Pour ce faire, la direction du 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. L'inspection des immeubles par les experts chargés des estimations est à répéter tous les trois ans au moins. Lors de l'acquisition/vente d'immeubles, la direction du fonds doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. Lors d'une vente, il peut être renoncé à une nouvelle estimation si l'estimation existante date de moins de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.
3. Les placements cotés en bourse ou négociés sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués selon les cours du marché principal. D'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 du fonds utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.
4. Les placements collectifs ouverts sont évalués en principe à leur prix de rachat et/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 du fonds peut les évaluer selon le chiffre 3.
5. Les valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe (instruments du marché monétaire) qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un marché réglementé ouvert au public sont déterminées de la manière suivante : le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée aux nouveaux rendements du marché. En cas de prix actuel manquant du marché, on se réfère normalement à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).
6. Les avoirs postaux et en banque sont évalués avec leur montant plus les intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.
7. Les immeubles sont évalués pour le fonds immobilier conformément à la Directive actuelle de la SFAMA pour les fonds immobiliers.
8. L'évaluation des terrains non bâtis s'effectue selon le principe des frais effectifs. Les immeubles en construction doivent quant à eux être estimés à la valeur vénale. Cette évaluation est soumise à un test annuel de dépréciation de la valeur (« Werthaltigkeitsprüfung »).
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 des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre de parts en circulation. Il y a arrondi au franc.



## § 17 Émission et rachat de parts ainsi que négoce

1. L'émission de parts est possible en tout temps, mais doit procéder par tranches. La direction du fonds doit proposer les nouvelles parts en priorité aux anciens investisseurs.
2. Le rachat de parts se déroule en conformité avec le § 5, ch. 4. Lorsque des parts sont dénoncées en cours d'exercice, la direction du 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 de la banque dépositaire ou d'un négociant en valeurs mobilières le négoce régulier en 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 appliqué de cas en cas figure dans le prospectus et le prospectus simplifié. Lors de l'émission et du rachat de parts, une commission d'émission selon § 18 peut de plus être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat selon § 18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire.
4. La direction du 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 du fonds peut suspendre le rachat des parts temporairement et exceptionnellement :
  - 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.
6. La direction communiquera immédiatement sa décision de suspension à la société d'audit, à l'autorité de surveillance et aux investisseurs de manière appropriée.
7. Tant que le remboursement des parts est différé pour les raisons énumérées sous ch. 5, il n'est pas effectué d'émission de parts.

## **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 du fonds, représentant 4 % au maximum de la valeur nette d'inventaire. Le taux appliqué de cas en cas figure dans le prospectus et le prospectus simplifié.
2. Lors du rachat de parts, une commission de rachat en faveur de la direction du fonds, représentant 2 % au maximum de la valeur nette d'inventaire, peut être débitée à l'investisseur. Le taux maximum appliqué à ce jour figure dans le prospectus et le prospectus simplifié.
3. Lors de l'émission et du rachat de parts, la direction du 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. 3). Le taux maximum figure dans le prospectus et le prospectus simplifié.

### **§ 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 la distribution du fonds immobilier, la direction du fonds facture à la charge du fonds immobilier une commission annuelle de 0,5 % maximum sur la fortune d'ensemble 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).

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

Outre la commission ci-dessus, la direction du fonds a droit aux rémunérations suivantes :

- a) pour les démarches et le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation (étude de faisabilité économique, surveillance des travaux), la direction du fonds débite au fonds immobilier une commission de 3 % des coûts des travaux, après versement des honoraires usuels aux tiers et mandataires;
  - b) pour le travail et les démarches effectuées lors de l'achat et de la vente d'immeubles, la direction débite le fonds immobilier d'une indemnité de 2 % du prix d'achat ou de vente, pour autant que la direction n'ait pas mandaté un tiers à cet effet;
  - c) comme indemnité de gestion des divers immeubles, la direction débite le fonds immobilier de 6 % du montant annuel des loyers bruts encaissés et autres encaissements;
  - d) en cas de dissolution du fonds, la direction débite le fonds immobilier d'une indemnité forfaitaire de 0,5 % pour frais de liquidation sur toutes sommes distribuées aux porteurs de parts;
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 débite le fonds immobilier d'une commission annuelle de

0,35 0/00 de la fortune nette du fonds, perçue 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 débite le fonds immobilier d'une commission de 1 % au maximum du montant brut distribué.
4. La direction du fonds et la banque dépositaire ont d'autre part droit au remboursement des débours ci-après, inhérents à l'exécution du contrat de fonds de placement:
- a) Frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment courtages usuels du marché, honoraires d'avocats et de notaires, droits de mutation;
  - b) Taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier;
  - c) Emoluments annuels de l'autorité de surveillance;
  - d) 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) 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) 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;
  - g) Frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels du fonds immobilier;
  - h) 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) 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) 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, le gestionnaire de placements collectifs ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des investisseurs.

Par ailleurs, la direction du fonds peut imputer les frais accessoires suivants à la fortune du fonds dans le cadre de l'art. 37 al. 2 OPCC :

- honoraires des experts indépendants chargés des estimations ainsi que d'éventuels autres experts;

- 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 ;
  - émoluments en relation avec une éventuelle émission et/ou cotation du fonds immobilier en Suisse.
5. Le fonds immobilier supporte par ailleurs tous les frais accessoires résultant de la gestion de la fortune du fonds pour l'achat et la vente des placements, notamment courtages usuels du marché, commissions, impôts et taxes. Ces frais sont imputés directement avec la valeur de revient ou de vente des placements concernés. Par ailleurs, le fonds immobilier supporte les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques.
  6. Les prestations fournies par les sociétés immobilières aux membres de leur administration, à la direction des affaires et au personnel, sont imputées sur la rémunération à laquelle la direction du fonds a droit en vertu du § 19.
  7. La direction du fonds et ses mandataires ne peuvent ni payer des rétrocessions pour indemniser l'activité de distribution de parts de fonds, ni accorder des rabais pour réduire les frais et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobilier.
  8. La commission de gestion des fonds cibles peut s'élever au maximum à 1% en tenant compte des éventuels rabais et rétrocessions. Le taux maximal des commissions de gestion des fonds cibles doit être indiqué dans le rapport annuel en tenant compte des éventuels rabais et rétrocessions.
  9. 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 débiter le fonds immobilier d'éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés.

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

### **§ 20 Reddition des comptes**

1. L'unité de compte du fonds immobilier est le franc suisse.
2. L'exercice annuel s'étend du 1<sup>er</sup> 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'être renseigné de l'investisseur conformément au § 5, ch. 3 demeure réservé.

### **§ 21 Audit**

La société d'audit vérifie le respect par la direction du fonds et par la banque dépositaire des dispositions légales et contractuelles ainsi que des Règles de

conduite de la Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA. Un rapport succinct de la société d'audit sur les comptes annuels publiés paraît dans le rapport annuel.

## **VII. Utilisation du résultat et distributions**

### **§ 22**

1. Le produit net du fonds immobilier est distribué annuellement aux investisseurs, au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice, en francs suisses. La possibilité de réinvestissement du produit net est limitée à 25 %.

La direction du fonds peut effectuer par ailleurs des versements intermédiaires à partir des produits des placements.

Jusqu'à 30 % du produit net peuvent être reportés à compte nouveau. Il est possible de renoncer à une distribution et de reporter le produit net à compte nouveau lorsque :

- le produit net de l'exercice en cours et les reports de rendements issus des exercices antérieurs du fonds immobilier s'élèvent à moins de 1% de la valeur nette d'inventaire, et
  - le produit net de l'exercice en cours et les reports de rendements issus des exercices antérieurs du fonds immobilier s'élèvent, par part, à moins de CHF 1.
2. Les gains en capital réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués par la direction du 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 énuméré dans le prospectus. Le changement d'un organe de publication est à communiquer dans l'organe de publication.
2. Dans l'organe de publication doivent notamment être résumées les modifications principales du contrat de fonds - en indiquant les adresses où il est possible d'obtenir gratuitement le texte intégral de ces modifications - le changement de la direction du fonds et/ou de la banque dépositaire, la création, suppression ou le regroupement de classes de parts ainsi que la dissolution du fonds immobilier. Les modifications prescrites par la loi n'affectant pas les droits des investisseurs ou se rapportant exclusivement à la forme peuvent être exclues des prescriptions régissant les publications et les déclarations 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](http://www.swissfunddata.ch). Les transactions quotidiennes s'effectuent à la bourse et peuvent être consultées dans ces mêmes médias. Les semaines et les jours auxquels les publications sont effectuées doivent être indiqués dans le prospectus.
4. Le prospectus avec contrat de fonds intégré, le prospectus simplifié ainsi que les rapports annuels et semestriels respectifs peuvent être demandés gratuitement à la direction du fonds, à la banque dépositaire et à tous les distributeurs.

## **IX. Restructuration et dissolution**

### **§ 24 Regroupement**

1. Avec l'autorisation de la banque dépositaire, la direction du 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 immobiliers 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 produit net et des gains en capitaux réalisés par l'aliénation d'avoirs et de droits;
    - la nature, le montant et le calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (notamment courtages conformes au marché, commissions, impôts et taxes) qui peuvent être mis à la charge de la fortune du fonds ou des investisseurs;
    - les conditions de rachat;
    - 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 du 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. Le plan de regroupement 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 compétente en la matière.

5. La direction du fonds publie les modifications du contrat de fonds selon § 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. Elle attire en l'occurrence l'attention des investisseurs sur leur possibilité, dans les 30 jours après la dernière publication, de faire opposition 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 s'exprime à ce sujet dans un rapport destiné à la direction du fonds et à l'autorité de surveillance.
7. La direction du fonds informe sans retard l'autorité de surveillance de l'achèvement du regroupement, de la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que du rapport d'échange dans les organes de publication des fonds immobiliers participants.
8. La direction du fonds immobilier mentionne le regroupement dans le prochain rapport annuel du fonds repreneur et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant. Un rapport de clôture audité doit être établi pour le ou les fonds immobiliers repris si le regroupement n'intervient pas à la date de la clôture ordinaire d'exercice.

## **§ 25 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 peut 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 dissous par décision de l'autorité de surveillance, notamment s'il ne dispose pas, une année au plus tard après l'expiration du délai de souscription (lancement) ou d'un délai plus long accordé par l'autorité de surveillance sur demande de la banque dépositaire et de la direction du fonds, d'une fortune nette de 5 millions CHF (ou contre-valeur) au moins.
4. La direction 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 bénéfice de liquidation aux investisseurs est confié à la banque dépositaire. Si la liquidation s'étend sur une plus longue période, le produit de liquidation peut être versé par tranches successives. La direction doit requérir l'autorisation de l'autorité de surveillance pour pouvoir procéder au remboursement final.



## **X Modification du contrat de fonds de placement**

### **§ 26**

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 après la dernière publication correspondante. Par le biais de la publication, la direction du fonds indique aux investisseurs les modifications du contrat de fonds qui sont examinées et contrôlées sous l'angle de la conformité à la loi par la FINMA. En cas de modification du contrat de fonds de placement, les investisseurs peuvent d'autre part demander le paiement en espèces de leurs parts en respectant le délai contractuel. Demeurent réservés les cas selon § 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**

### **§ 27**

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.

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 entre en vigueur le 13 janvier 2017.
4. Le présent contrat de fonds de placement remplace le règlement de fonds du 9 octobre 2015.
5. Lors 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 du fonds :

INVESTISSEMENTS FONCIERS S.A.

La banque dépositaire :

BANQUE CANTONALE DE GENÈVE



# Table des matières

## Prospectus avec contrat de fonds de placement intégré

### 1ère partie : Prospectus

<b>1. Informations concernant le fonds immobilier.....</b>	<b>2</b>
1.1 Indications générales concernant le fonds immobilier	2
1.2 Objectifs et politique de placement du fonds immobilier	2
1.2.1 Objectif de placement	2
1.2.2 Politique de placement	2
1.2.3 Les risques essentiels	3
1.2.4 Exception à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches	4
1.2.5 Utilisation d'instruments financiers dérivés	4
1.3 Profil de l'investisseur classique	4
1.4 Prescriptions fiscales utiles concernant le fonds immobilier	4
<b>2. Informations concernant la direction du fonds .....</b>	<b>6</b>
2.1 Indications générales sur la direction	6
2.2 Délégation de tâches partielles	7
2.3 Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier	7
<b>3. Informations concernant la banque dépositaire.....</b>	<b>8</b>
<b>4. Informations concernant les tiers .....</b>	<b>9</b>
4.1 Domiciles de paiement	9
4.2 Distributeur	9
4.3 Société d'audit	9
4.4 Experts chargés des estimations	9
4.5 Méthode d'évaluation des immeubles	9
<b>5. Autres informations.....</b>	<b>10</b>
5.1 Remarques utiles	10
5.2 Conditions d'émission et de rachat de parts, ainsi que de négoce	11
5.3 Rémunérations et frais accessoires	12
5.3.1 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur	12
5.3.2 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds	12
5.3.3 Paiement de rétrocessions et octroi de rabais	13
5.3.4 Total Expense Ratio	13
5.3.5 Accords de rétrocessions de commissions ("commission sharing agreements") et commissions en nature ("soft commissions")	13
5.3.6 Placements dans des placements collectifs de capitaux liés	13
5.4 Publications du fonds immobilier	13
5.5 Assurances des immeubles	14
5.6 Restrictions de vente	14
5.7 Dispositions détaillées	14

## **2ème partie : contrat de fonds de placement**

<b>I Bases .....</b>	<b>15</b>
§ 1 Dénomination; société et siège de la direction du fonds et de la banque dépositaire	15
<b>II Droits et obligations des parties contractantes .....</b>	<b>15</b>
§ 2 Contrat de fonds de placement	15
§ 3 Direction du fonds	15
§ 4 Banque dépositaire	16
§ 5 Investisseurs	18
§ 6 Parts et classes de parts	19
<b>III Directives régissant la politique de placement.....</b>	<b>20</b>
A Principes de placement	20
§ 7 Respect des directives de placement	20
§ 8 Politique de placement	20
§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme	21
B Techniques et instruments de placement	22
§ 10 Prêt de valeurs mobilières	22
§ 11 Opérations de mise et prise en pension	22
§ 12 Instruments financiers dérivés	22
§ 13 Emprunts et octroi de crédits	22
§ 14 Droits de gage sur immeubles	22
C Restrictions de placement	23
§ 15 Répartition des risques et leurs limitations	23
<b>IV Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat de parts. et experts chargés des estimations.....</b>	<b>23</b>
§ 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	25
<b>V Rémunérations et frais accessoires.....</b>	<b>26</b>
§ 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur	26
§ 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds	26
<b>VI. Reddition des comptes et révision .....</b>	<b>28</b>
§ 20 Reddition des comptes	28
§ 21 Audit	28
<b>VII. Utilisation du résultat et distributions.....</b>	<b>30</b>
§ 22	30

<b>VIII. Publications du fonds immobilier.....</b>	<b>30</b>
§ 23	30
<b>IX. Restructuration et dissolution .....</b>	<b>31</b>
§ 24 Regroupement	31
§ 25 Durée et dissolution du fonds immobilier	32
<b>X Modification du contrat de fonds de placement.....</b>	<b>33</b>
§ 26	33
<b>XI Droit applicable et for .....</b>	<b>33</b>
§ 27	33