

# IMMOBILIER-CH POUR INSTITUTIONNELS 56J

Ce fonds est un fonds de placement de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers » destiné exclusivement aux institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts et aux caisses des assurances sociales et aux caisses de compensation suisses exonérées d'impôts au sens de l'art. 56 let. E et f de la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD).

## EMISSION DE NOUVELLES PARTS – AVRIL 2023

<b>Période de souscription :</b>	du 13 au 24 mars 2023, 12h00	
<b>Rapport de souscription :</b>	18 anciennes parts(18 droits de souscription) donnent le droit de souscrire à 1 nouvelle(s) part Immobilier-CH pour Institutionnels 56j	
<b>Prix de souscription :</b>	<b>CHF 160.50</b> net par nouvelle part	
<b>Libération :</b>	3 avril 2023	
<b>Direction de fonds :</b>	Solutions & Funds SA, Morges	
<b>Banque dépositaire :</b>	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	
<b>Numéro de valeur / ISIN :</b>	Parts :	10290582 / CH0102905822
	Droits de souscription :	124969082 / CH1249690822

**Direction de fonds :**



**Banque dépositaire :**



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

## 1. SOMMAIRE

1.	SOMMAIRE.....	2
2.	AVERTISSEMENT IMPORTANT .....	3
	Contenu du Prospectus.....	3
	Absence de recommandation.....	3
3.	RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION OU DE VENTE – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS .....	4
	En général .....	4
	U.S.A., U.S. persons .....	4
4.	OFFRE DE SOUSCRIPTION .....	5
4.1	Part émises .....	5
4.2	Période de souscription .....	5
4.3	Rapport de souscription.....	5
4.4	Prix de souscription .....	5
4.5	Exercice du droit de souscription.....	5
4.6	Négoce des droits de souscription .....	5
4.7	Souscription libre .....	6
4.8	Libération .....	6
4.9	Restrictions de vente .....	6
4.10	Livraison des titres .....	6
4.11	Jouissance .....	6
5.	INFORMATIONS GENERALES SUR LE FONDS IMMOBILIER-CH POUR INSTITUTIONNELS 56J .....	6
5.1	Destination du produit de l'émission.....	6
5.2	Marché immobilier cible .....	6
5.3	IMMOBILIER-CH POUR INSTITUTIONNELS 56J.....	7
5.4	Évolution de la distribution durant les 5 dernières années .....	7
5.5	Évolution de la VNI durant les 5 dernières années .....	7
5.6	Modifications de capital durant les 5 dernières années .....	7
5.7	Modifications de portefeuille depuis la dernière clôture d'exercice .....	7
5.8	Perspectives du Fonds IMMOBILIER-CH POUR INSTITUTIONNELS 56J.....	8
6.	AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES .....	8
7.	CONTACTS .....	8
	Direction de fonds .....	8
	Banque dépositaire .....	8
8.	RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS .....	8

## **2. AVERTISSEMENT IMPORTANT**

### **Contenu du Prospectus**

Ni la publication de ce prospectus ni aucune transaction fondée sur cette publication n'impliquent qu'il n'y aurait pas eu de changements relatifs au fonds Immobilier-CH pour Institutionnels 56j, fonds de placement de droit suisse de la catégorie fonds immobiliers (ci-après : « Immo56 ») depuis la date de rédaction du présent prospectus, ou que les informations contenues dans ce document sont complètes et correctes à n'importe quel moment ultérieur à l'émission de ce prospectus.

Les déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus renferment des prévisions, des estimations et des projections qui se fondent sur les informations dont la direction de fonds dispose au jour de la rédaction du présent prospectus. Les déclarations qui ont trait à des événements futurs reflètent les vues et prévisions actuelles de la direction de fonds. Elles ne constituent pas des faits historiques et n'expriment aucune garantie sur la situation financière, les activités commerciales, les résultats ou les performances futures du Fonds Immo56. Divers facteurs, risques ou incertitudes peuvent affecter de manière substantielle les attentes reflétées dans ces déclarations sur l'avenir, notamment :

1. des fluctuations des taux d'intérêt ;
2. des changements dans les conditions économiques ;
3. des changements législatifs, réglementaires ou de pratique dans les cantons où le fonds Immo56 est actif ;
4. une instabilité sur les marchés financiers domestiques et étrangers ;
5. des fluctuations dans les cours des matières premières ;
6. une influence majeure sur le comportement des consommateurs résultant d'événements divers tels que maladies contagieuses, actes de guerre ou attaques terroristes ; et
7. des changements affectant les conditions générales politiques, économiques, commerciales, financières, monétaires et boursières.

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

La direction de fonds et la banque dépositaire n'assument aucune obligation de mise à jour des déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus même si de nouvelles informations, de nouveaux événements ou d'autres circonstances les rendent incorrectes ou incomplètes. Toute déclaration sur l'avenir écrite ou orale subséquente attribuable au Fonds Immo56 doit être considérée dans son intégralité sous l'angle des facteurs susmentionnés.

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

### **Absence de recommandation**

Lorsqu'un investisseur décide d'acquérir ou de vendre des parts du fonds Immo56, il doit se fonder sur sa propre analyse relative à celui-ci, y compris les avantages et les risques que cela implique. L'investisseur est notamment invité, avant toute opération, à procéder à un examen spécifique de son profil de risque, à examiner les risques spécifiques aux parts du fonds Immo56 et à se renseigner sur les risques inhérents, notamment en consultant la brochure « Risques particuliers dans le négoce de titres » émise et révisée par l'Association suisse des banquiers (qui est disponible à l'adresse internet suivante : [http://www.swissbanking.org/fr/shop\\_popup.htm?ID=11308](http://www.swissbanking.org/fr/shop_popup.htm?ID=11308)).

### 3. RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION OU DE VENTE – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

#### En général

Ce prospectus ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscrire à des valeurs autres que celles auxquelles il se réfère. Il ne constitue pas non plus une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscrire à des parts du Fonds Immo56 dans des circonstances où une telle offre ou sollicitation serait illégale. **Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les parts du fonds Immo56 ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des valeurs dans d'autres juridictions qu'en Suisse.** La distribution de ce prospectus, l'offre et la vente des parts du fonds Immo56 peuvent être limitées ou interdites par la loi dans certaines juridictions. La direction de fonds et la banque dépositaire demandent aux personnes qui sont entrées en possession de ce prospectus de se renseigner sur l'existence de telles interdictions dans leur juridiction et de se conformer à celles-ci.

Il est précisé que les parts du fonds Immo56 ne peuvent être souscrites que par des institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi qu'à des caisses des assurances sociales et caisses de compensation suisses exonérées d'impôts au sens de l'art. 56 let. e et f de la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD).

This offering circular (hereinafter "Prospectus") does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe other securities than those it refers to. It does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe to Immo56 units in any circumstances where such offer or invitation would be unlawful. **No actions have been taken to register or qualify the Immo56 units, the offer or otherwise to permit the public offering of the Immo56 units in any jurisdiction outside of Switzerland.** The distribution of this Prospectus and the offering and sale of Immo56 units in certain jurisdictions may be restricted or prohibited by law. Persons who come into possession of this Prospectus comes are required by the management company and the custodian bank to inform themselves about and to observe, any such restrictions.

#### U.S.A., U.S. persons

The Immo56 Fund has not been and will not be registered in the United States according to the United States Investment Company Act of 1940. Units of Immobilier-CH pour Institutionnels 56j have not been and will not be registered in the United States according to the United States Securities Act of 1933 (hereinafter : the "Securities Act"). Therefore, units of Immo56 Fund may not be offered, sold or distributed within the USA and its territories or to U.S. persons as defined in the Securities Act.

All information on the Immo56 Fund does not constitute for either an offer to sell or a solicitation of an offer to buy in a country in which this type of offer or solicitation is unlawful, or in which a person making such an offer or solicitation does not hold the necessary authorization to do so. All information on the Immo56 Fund is not aimed at such persons, in those cases where the law prohibits this type of offer or solicitation from being made.

## 4. OFFRE DE SOUSCRIPTION

### 4.1 parts émises

Solutions & Funds SA à Morges, agissant en tant que direction du Fonds Immobilier-CH pour Institutionnels 56j (ci-après "Immo56") a décidé de procéder à l'émission « best effort » de

**129'455 parts Immo56 au maximum**

Les nouvelles parts sont offertes en souscription aux actuels détenteurs de part selon les modalités suivantes :

### 4.2 Période de souscription

La période de souscription court du 13 au 24 mars 2023, 12h00.

### 4.3 Rapport de souscription

18 parts actuelles (18 droits de souscription) du fonds Immo56 donnent le droit de souscrire à 1 part nouvelle du fonds Immo56.

Le nombre de nouvelles parts émises sera fixé par la direction de fonds après l'expiration du délai de souscription en fonction des souscriptions reçues. Le total définitif de l'émission pourra par conséquent être inférieur à **129 455 parts**.

### 4.4 Prix de souscription

Le prix de souscription est de **CHF 160.50** net par nouvelle part Immo56.

Le prix de souscription a été fixé conformément au contrat de fonds. La valeur nette d'inventaire par part servant à fixer le prix d'émission (voir le § 17, ch. 3 du contrat de fonds du Immobilier-CH pour Institutionnels 56j est basée sur la valeur nette d'inventaire (VNI) en date du bouclage semestriel du 30 septembre 2022 en s'appuyant notamment sur les dernières valeurs des immeubles communiquées par les experts au 31 mars 2023. Le prix de souscription comprend la VNI au 30 septembre 2022, auxquels s'ajoutent les revenus nets projetés jusqu'à la date de libération, les plus-values ou moins-values immobilières enregistrées sur les transactions effectuées depuis le 30 septembre 2022, les frais accessoires et les impôts qui seront prélevés sur les participations aux revenus courus enregistrées suite à l'augmentation de capital. Le taux de la commission d'émission applicable figure au §18 du contrat de fonds.

Le prix de souscription comprend la commission d'émission conformément au contrat de fonds.

### 4.5 Exercice du droit de souscription

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

### 4.6 Négocier des droits de souscription

Le droit de souscription préférentiel ne fera pas l'objet d'un marché organisé pendant la période de souscription. Le prix du droit de souscription sera fixé d'entente entre la direction de fonds et la banque dépositaire au terme de la période de souscription. Les investisseurs peuvent cependant s'accorder entre eux sur une valeur/prix du droit pendant la période de souscription et s'échanger ces derniers.

Dans la mesure où, au terme de la période de souscription le nombre de droits demandés est supérieur au nombre de droits disponibles (c'est-à-dire que le nombre de parts demandées est supérieur au nombre de parts disponibles), le prix unitaire des droits de souscription sera calculé selon la méthode suivante : Moyenne des prix demandés de la part du fonds sur la période de souscription – Prix d'émission) / 18 \* 1. A défaut de valeur positive, la valeur du droit sera nulle.

Si le nombre de parts souscrites est inférieur au nombre de parts disponibles, les droits seront échangés à un prix fixé d'entente entre la direction de fonds et la banque dépositaire, prix qui pourrait être nul (CHF 0.00).

En dernière instance, la direction de fonds est compétente pour décider du calcul des droits de souscription.

#### **4.7 Souscription libre**

Une souscription libre est ouverte pour les investisseurs existants désirant sursouscrire, en sus de l'exercice des droits de souscription détenus, ou pour tout nouvel investisseur (ne détenant pas de droits au début de la période de souscription).

Ces investisseurs sont priés de compléter un bulletin de souscription libre (soit pour la sursouscription, soit pour la nouvelle souscription).

Dans ce cadre, le prix par part sera fixé après la période de souscription. Il comprend le prix d'émission de CHF 160.50 par part (la commission d'émission et les frais accessoires sont compris dans le prix d'émission) ainsi que l'indemnité pour les droits de souscription nécessaires à cette souscription.

Par ailleurs, si, à la fin de la période de souscription, après décompte des droits préférentiels exercés, le nombre de parts demandées excède le solde des parts à disposition, il sera procédé à une attribution réduite des parts restantes proportionnellement à la quantité demandée par les investisseurs.

#### **4.8 Libération**

La libération des nouvelles parts aura lieu le 3 avril 2023.

#### **4.9 Restrictions de vente**

USA / U.S. Persons. Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les parts Immo56 ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des parts dans d'autres juridictions qu'en Suisse.

Il est de la responsabilité exclusive de l'investisseur qui réside aux USA, du Canada, au Japon, en Australie ou dans l'EEE ou dans tout autre pays où les parts offertes ne peuvent être proposées, vendues, acquises ou livrées, de se renseigner auprès d'un conseiller professionnel indépendant ou des autorités compétentes s'il peut participer à l'opération demandée, respectivement d'obtenir des renseignements supplémentaires pour d'éventuelles formalités spécifiques à respecter.

#### **4.10 Livraison des titres**

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

#### **4.11 Jouissance**

Les nouvelles parts donnent droit au dividende à compter du 1<sup>er</sup> avril 2022, pour l'exercice comptable 2022/2023 ainsi que pour les exercices comptables suivants.

### **5. INFORMATIONS GENERALES SUR LE FONDS Immobilier-CH pour Institutionnels 56j**

#### **5.1 Destination du produit de l'émission**

Le montant du produit de l'émission sera destiné principalement à :

- Des investissements dans les immeubles à potentiel d'augmentation de l'état locatif, notamment des surélévations et des constructions
- L'acquisitions de nouveaux bâtiments, si l'opportunité se présente
- La réduction du taux d'endettement

#### **5.2 Marché immobilier cible**

- Le fonds investit majoritairement dans des immeubles résidentiels en Suisse Romande
- Le fonds recherche des immeubles ayant un rendement stable et/ou un potentiel de développement
- Le fonds investit régulièrement pour maintenir le parc immobilier dans un bon état général d'entretien

### 5.3 Immobilier-CH pour Institutionnels 56j

Au terme du bouclage semestriel au 30 septembre 2022, le fonds Immobilier-CH pour Institutionnels 56j a présenté les résultats suivants :

Fortune nette	CHF 360'660'734.00
Fortune totale	CHF 513'315'011.29
VNI par part	CHF 154.78
Dividende distribué dans l'exercice	CHF 5.20 par part
TER GAV	0.89%
TER MV	1.24%
Rendement des fonds propres ("Return on Equity" - ROE)	5.06%
Nombre d'immeubles	47
Taux de perte sur loyer	3.18%
Taux d'endettement	27.78%
Rendement de placement	5.44%

### 5.4 Évolution de la distribution durant les 5 dernières années

Exercice au	Distribution totale par part
31.03.2018	CHF 5.00
31.03.2019	CHF 4.90
31.03.2020	CHF 5.10
31.03.2021	CHF 5.20
31.03.2022	CHF 5.20

### 5.5 Évolution de la VNI durant les 5 dernières années

Exercice au	VNI par part
31.03.2018	CHF 144.40
31.03.2019	CHF 145.10
31.03.2020	CHF 148.30
31.03.2021	CHF 154.00
31.03.2022	CHF 157.30

### 5.6 Modifications de capital durant les 5 dernières années

Libération de nouvelles parts	Nombre de nouvelles parts émises
30.01.2018	147'636
16.12.2020	52'436
09.02.2021	358'492

### 5.7 Modifications de portefeuille depuis la dernière clôture d'exercice

Liste des achats depuis le 30 septembre 2022 :

Canton	Localité	Adresse	Date de transfert de propriété
VD	Bex	Rue Barmottes 2-12	20.12.2022
VD	Bex	Rue Centrale 57	20.12.2022

## Liste des ventes depuis le 30 septembre 2022 :

Aucune vente n'a eu lieu après le 30 septembre 2022.

### 5.8 Perspectives du Fonds Immobilier-CH pour Institutionnels 56j

Le fonds Immobilier-CH pour Institutionnels 56j entend poursuivre les investissements planifiés dans les immeubles à potentiel et les surélévations avec comme objectifs la valorisation des bâtiments avec des rénovations et la croissance de l'état locatif.

Le fonds vise à une stratégie d'endettement à terme inférieure à 28%.

Le fonds Immo56 reste ouvert à toute acquisition pour autant qu'elle rentre dans sa stratégie.

## 6. AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES

**Le présent prospectus d'émission contient (dès la page 9) le Contrat de fonds intégré, en français.**

Le rapport semestriel au 30 septembre 2022 ainsi que le contrat de fonds font partie intégrante du présent prospectus. Ils peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction de fonds (voir ci-après sous chiffre 7.1). Les performances antérieures ne garantissent pas une évolution actuelle ou future.

## 7. CONTACTS

### Direction de fonds

<b>Adresse postale :</b>	Solutions & Funds SA, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges
<b>Téléphone :</b>	+ 41 (0)22 365 20 60
<b>Email :</b>	<a href="mailto:fundprojects@solutionsandfunds.com">fundprojects@solutionsandfunds.com</a>
<b>Internet :</b>	<a href="http://www.solutionsandfunds.com">www.solutionsandfunds.com</a>

### Banque dépositaire

<b>Adresse postale :</b>	Banque Cantonale Vaudoise, Banque dépositaire, 180-2155, case postale 300, 1001 Lausanne, Suisse
<b>Téléphone :</b>	+ 41 (0)21 212 40 96
<b>Télécopieur :</b>	+ 41 (0)21 212 16 56
<b>Email :</b>	<a href="mailto:immo.desk@bcv.ch">immo.desk@bcv.ch</a>

## 8. RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS

Solutions & Funds SA assume toute responsabilité découlant du contenu du prospectus d'émission et déclare qu'à sa connaissance, les informations figurant dans ce prospectus sont exactes et qu'aucun fait important n'a été omis. Elle certifie qu'à sa connaissance et après avoir effectué toutes les recherches raisonnables, les indications sont conformes à la réalité et qu'hormis les indications figurant dans ce prospectus, aucun fait susceptible de modifier de manière significative la situation financière du fonds Immobilier-CH pour Institutionnels 56j n'est intervenu.

Morges, le 7 mars 2023

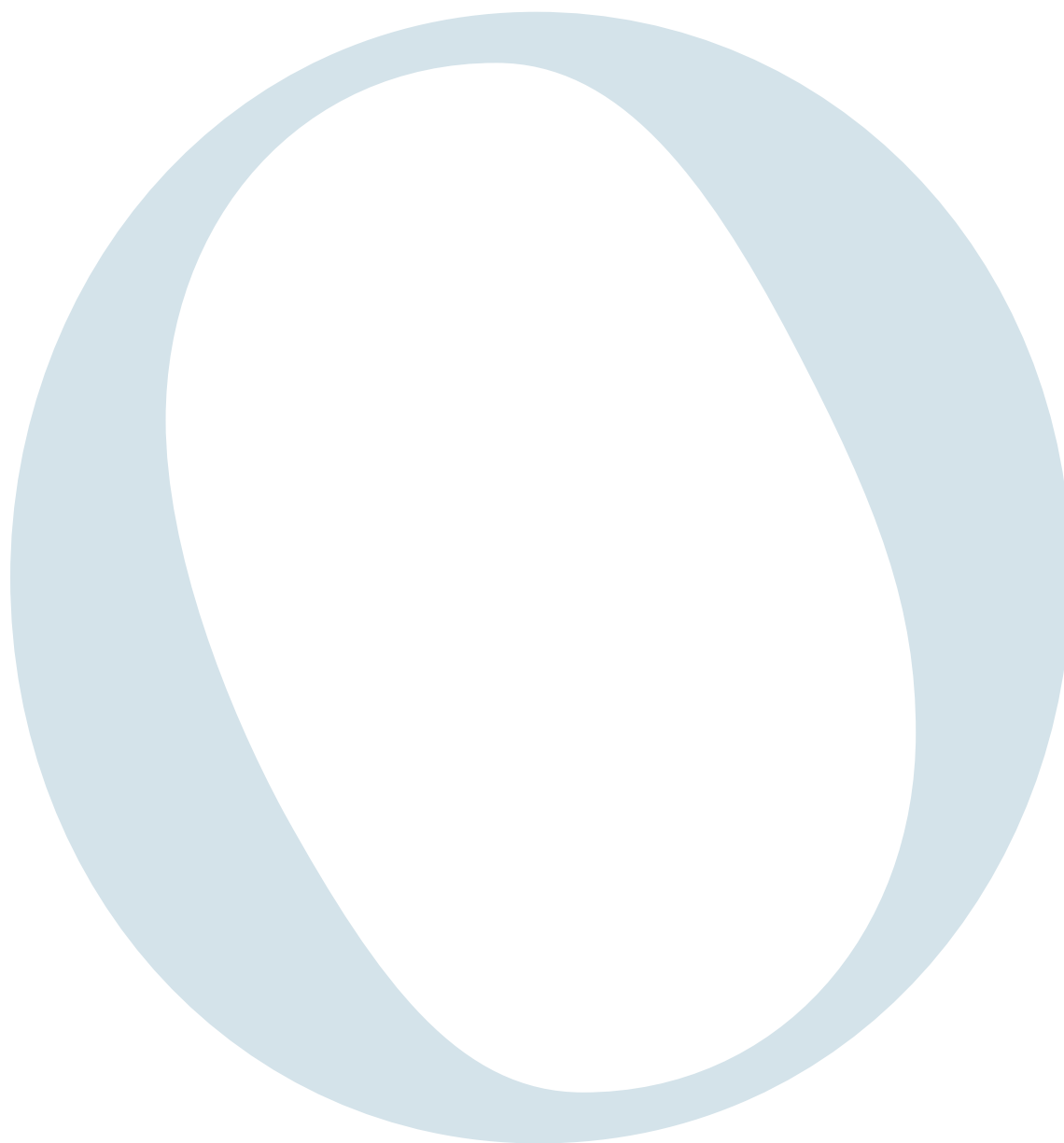
La direction de fonds  
**Solutions & Funds SA**

La Banque dépositaire  
**BANQUE CANTONALE VAUDOISE**



**2022 IMMO 56**

RAPPORT SEMESTRIEL AU 30 SEPTEMBRE 2022



## **PORTRAIT DU FONDS**

**Immobilier-CH pour Institutionnels 56j** 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 (LPCC).

Solutions & Funds SA assume la direction de fonds depuis le 15 juin 2009, après approbation délivrée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA.

### **Répondre aux besoins des institutions de prévoyance**

Le fonds **Immobilier-CH pour Institutionnels 56j** a été spécialement créé pour répondre aux besoins des institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi qu'aux besoins des caisses des assurances sociales et des caisses de compensation suisses exonérées d'impôts au sens de l'art. 56 let. j) en relation avec les let. e) et f) de la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD).

Les fonds immobiliers avec propriété foncière directe dont les porteurs de parts sont exclusivement des institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi que des caisses des assurances sociales et des caisses de compensation suisses exonérées d'impôts ne sont pas assujettis aux impôts sur le bénéfice et le capital. La détention d'immeubles en direct ou de parts du fonds **Immobilier-CH pour Institutionnels 56j** est équivalente au niveau fiscal pour ces institutions.

### **Responsabilité personnelle exclue**

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.

## **GESTION ET ORGANES**

### **Direction de fonds**

### **Solutions & Funds SA**

Promenade de Castellane 4  
1110 Morges

### **Banque dépositaire**

### **Banque Cantonale Vaudoise**

Place St François 14  
1001 Lausanne

### **Gestionnaire du fonds**

### **PROCIMMO SA**

Rue de Lausanne 64  
1020 Renens

### **Fund Manager**

Jessica Brackmann

### **Société d'audit**

### **PricewaterhouseCoopers SA**

Avenue Giuseppe-Motta 50  
1211 Genève 2

### **Experts chargés des estimations**

#### **CBRE (Geneva) SA, Genève**

Yves Cachemaille  
Sönke Thiedemann

### **Wüest Partner AG, Zürich et sa succursale à Genève**

Vincent Clapasson  
Philippe Bach

### **Délégation d'autres tâches partielles**

Les tâches suivantes, à savoir la gérance immobilière et l'entretien technique des immeubles, sont déléguées à :

- Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil, Neuchâtel
- Bernard Nicod SA, Lausanne
- Bory & Cie Agence immobilière SA, Genève
- Domicim SA, Lausanne
- Naef Immobilier Neuchâtel S.A., Neuchâtel (jusqu'au 30.06.2022)
- Régie Duboux SA, Lausanne

Les tâches de mise en valeur, de construction, de rénovation ou de transformation sont déléguées par la direction à des sociétés présentant toutes les qualités requises.

Les sociétés délégataires et leur direction respective doivent se distinguer par une expérience de longue date dans la gestion et la promotion immobilière.

Les modalités précises d'exécution des mandats, les compétences et les rémunérations sont fixées dans le cadre de contrats conclus en principe entre le gestionnaire et les sociétés délégataires.

Des tâches partielles liées à l'achat/vente d'immeubles et à la location ont été déléguées à SEG Solutions SA.

## **RAPPORT DE GESTION**

**Au 30 septembre 2022**

### **Résultats**

Le fonds « Immobilier-CH pour Institutionnels 56j » (Immo56) clôture son exercice semestriel au 30 septembre 2022 avec une fortune nette de CHF 360'660'734.- (contre CHF 354'242'835.- au 30 septembre 2021) soit + 1.82% sur douze mois.

La valeur nette d'inventaire par part s'affiche à CHF 154.78 correspondant à un rendement de placement sur douze mois de 5.44%.

Le résultat réalisé sur le premier semestre augmente à CHF 6'379'157.- (+5.32% par rapport au 30 septembre 2021).

Du côté des indices, le taux d'endettement du fonds s'établit à 27.78% (25.59% un an plus tôt), le taux de perte sur loyer est stable à 3.18% (3.15% au 30 septembre 2021). Le rendement des fonds propres, le rendement du capital investi et la marge de bénéfice d'exploitation s'affichent respectivement à 5.06% (ROE), 4.00% (ROIC) et 65.92% (EBIT).

Au 30 septembre 2022, le portefeuille « Immo56 » est composé de 47 immeubles, estimé par les experts du fonds à une valeur de marché de CHF 502'736'000.- (+5.49% sur un an).

### **Retour sur les six mois écoulés (01.04.2022 – 30.09.2022)**

Le fonds enregistre une augmentation de +2.87% des revenus locatifs par rapport au 30 septembre 2021 qui totalise CHF 11'301'673.- sur le premier semestre. Cette hausse s'explique notamment par :

- les loyers de l'immeuble de Payerne (VD) acquis en juillet 2022,
- le succès rencontré lors de la relocation après le changement d'affectation en appartement pour des surfaces à la Chaux-de-Fonds (NE) et à Bienne (BE),
- les relocations à un niveau de loyer supérieur suite à des travaux de rénovation.

Le nombre de surfaces vacantes reste bien maîtrisé et le taux de vacance est en baisse pour s'établir sur le premier semestre à 2.42%.

### **Achat**

Le fonds a acquis début juillet 2022 un nouvel immeuble à la Grand-Rue 60 à Payerne (VD). Les revenus locatifs annuels de cet immeuble totalisent CHF 137'400.-.

### **Investissements dans les immeubles**

Sur les six premiers mois de son exercice, les dépenses effectuées sont en ligne avec le budget. Le fonds a investi plus de CHF 2.5 millions dans l'entretien et la rénovation des immeubles : CHF 0.5 millions concernent la rénovation de surfaces résidentielles et de CHF 1.6 millions concernent les bâtiments. Le solde a été alloué à l'entretien courant.

Sont notamment concerné par ces investissements :

- Chemin d'Ombreval 3 à Prilly (VD) avec la surélévation de deux étages et l'assainissement « ESG » de l'immeuble,
- Place de la Fontaine 4 à Neuchâtel (NE) concernant le changement du 2<sup>ème</sup> ascenseur de la partie résidentiel,
- Rue de Numa-Droz 196-208 à la Chaux-de-Fonds (NE) avec la poursuite des travaux de rénovation des parties communes et des appartements,
- Avenue de Louis-Vulliemin 26 à Lausanne (VD) avec la rénovation complète de la toiture selon les critères ESG,
- Rue Marconi 19 à Martigny (VS), avec le début des travaux d'assainissement de l'immeuble.

## Perspectives

Le gestionnaire du fonds reste confiant quant à la stabilité du fonds et ceci malgré l'instabilité économique liée à la hausse des taux d'intérêts, de l'inflation, ainsi que les prix de l'énergie. En effet, la demande de logements reste soutenue et la stratégie « loyers modérés » garantit une sécurité et permettra de garder un taux de vacant bas durant cette période difficile.

Les exigences ESG étant devenues incontournables, le gestionnaire du fonds a mis en place des objectifs ambitieux mais réalisables pour le parc immobilier et ceci jusqu'en 2028-2029 pour un montant estimé à CHF 140 millions. Ces travaux permettront également d'augmenter les loyers.

Pour donner suite à l'audit énergétique ECOPERF, le gestionnaire du fonds finalise l'analyse afin de pouvoir présenter dans le 1<sup>er</sup> semestre 2023 le plan de rénovation ainsi que les priorités en lien avec la thématique et les objectifs ESG qui viennent d'être présentés dans le deuxième rapport ESG publié par Procimmo SA.

En parallèle, et afin de prendre en compte les nouvelles technologies pour la réduction de la consommation énergétique, le gestionnaire du fonds a conclu un contrat cadre avec l'entreprise E-NNO pour tout le parc immobilier, avec une priorité pour les immeubles les plus énergivores. Cette solution s'appuie sur des données fines et des algorithmes d'optimisation d'ajustement en temps réel pour les productions de chaleur avec une économie estimée entre 7 à 12%. Labellisée « Solar Impulse Efficient Solution », cette solution transforme pour ainsi dire tout le système de chauffage existant en un système de chauffage « intelligent ».

Malgré la difficulté d'acquérir des immeubles à des conditions intéressantes, la volonté d'acheter de nouveaux immeubles reste toujours d'actualité et le gestionnaire du fonds entend également développer l'apport en nature au travers de SWAP.

Les chiffres présentés dans ce rapport semestriel permettent au gestionnaire du fonds de confirmer à la fois la stabilité du portefeuille mais aussi sa capacité de croissance dans le futur.

## CHIFFRES-CLÉS

		30.09.2022	30.09.2021
Fortune totale	CHF	513'315'011.29	486'650'149.90
Fortune nette	CHF	360'660'734.00	354'242'835.11
Valeur vénale des immeubles terminés	CHF	502'736'000.00	476'576'000.00
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	0.00	0.00

### Information des années précédentes

	Parts en circulation	Fortune nette du fonds	Valeur nette d'inventaire d'une part	Distribution du revenu net par part	Distribution du gain en capital par part	Distribution totale
30.09.2020	1'919'276	CHF 283'444'238.56	CHF 147.70	N/A	N/A	N/A
30.09.2021	2'330'204	CHF 354'242'835.11	CHF 152.00	N/A	N/A	N/A
30.09.2022	2'330'204	CHF 360'660'734.00	CHF 154.78	N/A	N/A	N/A

### Indices calculés selon la directive AMAS

	30.09.2022	30.09.2021
Taux de perte sur loyer <sup>1</sup>	3.18%	3.15%
Coefficient d'endettement	27.78%	25.59%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) <sup>2</sup>	65.92%	67.81%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV) <sup>2</sup>	0.89%	0.90%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV) <sup>2</sup>	1.24%	1.31%
Rendement des fonds propres (ROE) <sup>2</sup>	5.06%	7.96%
Rendement du capital investi (ROIC) <sup>2</sup>	4.00%	4.72%
Rendement sur distribution	N/A	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio	N/A	N/A
Rendement de placement <sup>2</sup>	5.44%	6.67%

### Performance IMMOBILIER-CH POUR INSTITUTIONNELS 56J

	Depuis la création du fonds	30 septembre 2022	30 septembre 2021
IMMOBILIER-CH POUR INSTITUTIONNELS 56J	118.14%	1.76%	6.52%
SXI Real Estate® Funds TR	78.55%	-13.15%	5.99%

<sup>1</sup> Ce taux exclut les vacants pour travaux et les six premiers mois de commercialisation des constructions neuves depuis leur livraison.

<sup>2</sup> calculé sur 12 mois

Les références aux performances et aux rendements passés ne sauraient être un indicateur de performance et de rendement courants ou futurs. Les données de performance et de rendement ne tiennent pas compte des commissions et frais qui peuvent être perçus lors de la souscription et du rachat de parts et sont calculées en considérant que le dividende brut payé a été immédiatement réinvesti dans le fonds.

## COMPTE DE FORTUNE

	30.09.2022 CHF	30.09.2021 CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	2'560'946.16	4'614'921.87
Immeubles, divisés en :		
Immeubles d'habitation	346'010'000.00	326'313'000.00
Immeubles à usage commercial	71'144'000.00	69'411'000.00
Immeubles à usage mixte	85'582'000.00	80'852'000.00
<b>Total des immeubles</b>	<b>502'736'000.00</b>	<b>476'576'000.00</b>
Autres actifs	8'018'065.13	5'459'228.03
<b>Fortune totale du fonds, dont à déduire</b>	<b>513'315'011.29</b>	<b>486'650'149.90</b>
Engagements à court terme, divisés selon :		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	64'788'500.00	28'100'000.00
Autres engagements à court terme	10'156'007.29	8'377'234.24
Engagements à long terme, divisés selon :		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	74'889'405.00	93'863'600.00
<b>Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>363'481'099.00</b>	<b>356'309'315.66</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-2'820'365.00	-2'066'480.55
<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>360'660'734.00</b>	<b>354'242'835.11</b>
<b>Variation de la fortune nette du fonds</b>	<b>01.04.2022 30.09.2022 CHF</b>	<b>01.04.2021 30.09.2021 CHF</b>
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	366'480'534.67	358'800'522.28
Distribution	-12'117'060.80	-12'117'060.80
Solde des mouvements de parts	0.00	0.00
Résultat total	6'297'260.13	7'559'373.63
<b>Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice</b>	<b>360'660'734.00</b>	<b>354'242'835.11</b>
<b>Nombre de parts en circulation</b>	<b>01.04.2022 30.09.2022</b>	<b>01.04.2021 30.09.2021</b>
Situation au début de l'exercice	2'330'204	2'330'204
Nombre de parts émises	0	0
Nombre de parts rachetées	0	0
<b>Situation à la fin de l'exercice</b>	<b>2'330'204</b>	<b>2'330'204</b>
<b>Valeur nette d'inventaire par part</b>	<b>154.78</b>	<b>152.00</b>



## COMPTE DE RÉSULTAT

	01.04.2022 30.09.2022 CHF	01.04.2021 30.09.2021 CHF
<b>Revenus</b>		
Loyers (rendements bruts)	11'301'673.13	10'986'561.34
Intérêts intercalaires portés à l'actif	14'249.26	0.00
Autres revenus	22'723.35	105'555.31
<b>Total des revenus, dont à déduire :</b>	<b>11'338'645.74</b>	<b>11'092'116.65</b>
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	739'751.41	928'091.81
Entretien et réparations	919'614.53	1'108'336.00
Administration des immeubles, divisés en :		
Frais liés aux immeubles	680'323.24	538'938.73
Impôts fonciers	366'916.00	10'109.91
Frais d'administration	389'808.00	411'278.50
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	-85'995.70	384'820.36
Frais d'estimation et d'audit	39'859.48	37'532.50
Rémunérations réglementaires versées :		
A la direction	1'712'422.96	1'598'917.69
A la banque dépositaire	91'871.15	89'945.89
Commissions sur distribution	60'585.30	60'585.30
Autres charges	44'332.36	31'513.43
<b>Total des charges</b>	<b>4'959'488.73</b>	<b>5'200'070.12</b>
<b>Résultat net</b>	<b>6'379'157.01</b>	<b>5'892'046.53</b>
Gains et pertes en capitaux réalisés	0.00	205'567.43
Impôt sur gain immobilier	0.00	-41'113.50
<b>Résultat réalisé</b>	<b>6'379'157.01</b>	<b>6'056'500.46</b>
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	-81'896.88	1'586'815.72
Impôts en cas de liquidation (variation)	0.00	-83'942.55
<b>Résultat total</b>	<b>6'297'260.13</b>	<b>7'559'373.63</b>

# INVENTAIRE DES IMMEUBLES

## Immeubles d'habitation

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenus bruts réalisés <sup>1</sup> CHF	Total vacant <sup>2</sup>
<b>GE</b>	<b>Lancy</b>				
	Chemin des Semailles 47	7'769'600	11'560'000	187'432	2.57%
	<b>Meyrin</b>				
	Chemin du Grand-Puits 68-70	6'115'579	9'128'000	183'844	0.52%
<b>NE</b>	<b>La Chaux de Fonds</b>				
<sup>(3)</sup>	Rue Numa-Droz 196-208	17'348'932	16'190'000	475'733	7.18%
	<b>Neuchâtel</b>				
<sup>(4)</sup>	Rue Denis-de-Rougemont 2-8-10-32-34-36	21'263'864	20'070'000	534'165	4.18%
	<b>Peseux</b>				
	Rue de Corcelles 9-11	2'652'823	3'223'000	71'480	0.14%
	Rue de la Gare 8	1'101'369	1'305'000	27'768	0.00%
<b>SO</b>	<b>Grenchen</b>				
	Schmelzistrasse 33-35-37-39	5'036'872	5'826'000	136'668	5.18%
<b>VD</b>	<b>Chavannes-de-Bogis</b>				
	Chemin de la Repentance 9-16	15'873'977	19'553'000	392'724	1.31%
	<b>Crissier</b>				
	Route de Bussigny 26	10'097'580	11'627'000	272'654	0.00%
	<b>Gilly</b>				
<sup>(3)</sup>	Domaine du Châtelard - Châtelard 9	4'255'157	3'820'000	74'069	0.00%
<sup>(3)</sup>	Route de Tartegnin 21-27, Chemin du Clos 10	19'861'168	17'010'000	331'247	2.13%
	<b>Lausanne</b>				
	Avenue de l'Avant-Poste 9	7'811'788	10'690'000	213'714	0.00%
	Avenue des Figuiers 1	3'450'039	4'436'000	93'540	0.00%
	Avenue Frédéric-Recordon 3 / Chemin de Renens 2	12'429'302	15'837'000	370'469	0.59%
	Avenue Louis-Vulliemin 26	3'841'333	4'321'000	80'287	0.00%
	Rue de Genève 87-89-91	23'585'559	24'005'000	647'818	1.04%
	Rue de la Borde 37	6'462'548	8'034'000	159'690	6.46%
	<b>Lutry</b>				
	Route de Corsy 5	6'937'995	7'222'000	109'660	1.56%
	<b>Morges</b>				
	Avenue de Lonay 1	7'817'037	8'911'000	164'360	0.72%
	<b>Perroy</b>				
<sup>(3)</sup>	Chemin de Sus-Craux 21-23	8'219'835	8'825'000	172'224	0.35%
	<b>Prilly</b>				
	Chemin d'Ombrevail 3	6'577'069	8'453'000	140'872	0.96%
	Rue de la Combette 12-14	12'144'507	16'340'000	316'407	1.55%
	Rue de la Combette 16-18-20	9'703'578	11'590'000	254'967	0.32%
	<b>Renens</b>				
	Rue de Lausanne 61	6'475'596	8'835'000	175'633	3.00%
	<b>Tévenon</b>				
	Chemin de la Planche 6-8	4'945'835	5'068'000	125'000	0.94%
	<b>Valbroye</b>				
	Avenue de la Gare 13-15	9'030'526	9'248'000	208'433	0.15%
	<b>Veytaux</b>				
	Ruelle du Petit-Veytaux 2-4	5'248'053	6'099'000	144'654	0.00%
	<b>Villeneuve</b>				
	Route de Champfleuri 2	4'248'702	4'647'000	120'558	0.00%
	Route de Praz-Berard 28-30	5'063'749	5'050'000	98'455	4.63%
<b>VS</b>	<b>Collombey-Muraz</b>				
	Chemin du Verger 5-7	31'262'721	33'700'000	791'590	0.00%
	<b>Martigny</b>				
	Rue des Follaterres 52-66	26'168'133	25'387'000	603'954	1.34%
<b>Totaux</b>		<b>312'800'827</b>	<b>346'010'000</b>	<b>7'680'069</b>	

# Immeubles à usage commercial

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés <sup>1</sup>	Total vacant <sup>2</sup>
		CHF	CHF	CHF	
<b>BE</b>	<b>Bienne</b>				
	Rue de la Gare 6-8-10	15'944'061	16'780'000	359'447	5.54%
	Rue de la Gurzelen 31-31b	5'190'777	5'269'000	167'166	0.55%
<b>NE</b>	<b>Peseux</b>				
	Place de la Fontaine 4	21'542'325	24'370'000	660'713	4.02%
<b>VS</b>	<b>Martigny</b>				
<sup>(3)</sup>	Rue Marconi 19	25'817'386	24'725'000	632'324	0.00%
<b>Totaux</b>		<b>68'494'550</b>	<b>71'144'000</b>	<b>1'819'650</b>	

# Immeubles à usage mixte

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés <sup>1</sup>	Total vacant <sup>2</sup>
		CHF	CHF	CHF	
<b>BE</b>	<b>Bienne</b>				
	Collegasse 17	5'127'133	5'361'000	102'243	22.91%
	Rue de la Gare 3	6'156'800	6'557'000	152'653	1.34%
	Rue de la Gurzelen 37 / Rue du Général-Dufour 147	3'513'119	3'420'000	69'949	16.99%
<b>BL</b>	<b>Laufen</b>				
	Bahnhofstrasse 30	8'910'199	9'373'000	205'373	6.01%
<b>FR</b>	<b>Fribourg</b>				
	Rue des Bouchers 5	6'000'626	7'341'000	123'347	17.27%
<b>GE</b>	<b>Genève</b>				
	Rue de Monthoux 42	5'279'194	6'843'000	132'786	0.00%
<sup>(3)</sup>	Rue de Richemont 7-9	6'972'679	9'376'000	196'014	0.00%
<b>VD</b>	<b>Bex</b>				
	Ruelle du Marché 8 / Rue du Cropt	5'385'070	6'008'000	157'495	0.34%
	<b>Lausanne</b>				
	Chemin des Sauges 1	5'110'152	5'947'000	155'099	1.42%
	Place du Tunnel 19-21	9'043'370	11'299'000	256'086	0.00%
	<b>Morges</b>				
	Avenue des Pâquis 29	11'007'122	10'756'000	224'610	0.00%
	<b>Payerne</b>				
	Grand-Rue 60	3'284'750	3'301'000	26'300	18.70%
<b>Totaux</b>		<b>75'790'213</b>	<b>85'582'000</b>	<b>1'801'955</b>	

**Récapitulation**

	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés <sup>1</sup>	Total vacant <sup>2</sup>
	CHF	CHF	CHF	
Immeubles d'habitation incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie	312'800'827	346'010'000	7'680'069	
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE	68'494'550	71'144'000	1'819'650	
Immeubles à usage mixte incluant les immeubles en PPE	75'790'213	85'582'000	1'801'955	
<b>Totaux</b>	<b>457'085'589</b>	<b>502'736'000</b>	<b>11'301'673</b>	<b>2.42%</b>

<sup>1</sup> du 01.04.2022 au 30.09.2022

<sup>2</sup> Au 30.09.2022 ce taux exclut les vacants pour travaux et les six premiers mois de commercialisation des constructions neuves depuis leur livraison.

<sup>3</sup> Immeubles en PPE

<sup>4</sup> Immeubles en droit de superficie

**Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs.**

Le Relais d'Or Gestion SA, locataires à Collombey-Muraz, Revenus locatifs : CHF 1'583'181

Conformément à l'art. 84 al. 2 de l'OPC FINMA, les immeubles du fonds sont classés dans la catégorie d'évaluation des placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché.

## LISTE DES ACHATS ET DES VENTES

### Achat

Immeuble acheté

Canton	Localité	Adresse	Date <sup>1</sup>	Date de jouissance	Prix d'achat CHF
VD	Payerne	Grand-Rue 60	06.07.2022	01.07.2022	3'070'000.00

Aucune vente sur la période sous revue.

<sup>1</sup> Date de transfert de propriété inscrite au registre foncier.

## DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 31.03.2022	Tiré	Remboursé	Capital au 30.09.2022
<b>Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)</b>						
1.78%	25.05.2012	24.05.2022	11'520'000	0	11'520'000	0
0.35%	28.02.2022	27.05.2022	7'200'000	0	7'200'000	0
1.67%	31.05.2012	31.05.2022	15'000'000	0	15'000'000	0
0.60%	25.09.2019	25.09.2022	1'500'000	0	1'500'000	0
0.76%	06.07.2022	06.10.2022	0	9'800'000	0	9'800'000
0.79%	27.09.2022	19.10.2022	0	6'700'000	0	6'700'000
0.76%	23.09.2022	22.10.2022	0	1'500'000	0	1'500'000
1.02%	26.09.2022	26.10.2022	0	9'500'000	0	9'500'000
1.01%	29.09.2022	28.10.2022	0	6'000'000	0	6'000'000
1.79%	15.11.2012	14.11.2022	8'600'000	0	0	8'600'000
1.88%	27.11.2012	25.11.2022	9'037'000	0	53'500	8'983'500
0.93%	24.12.2014	31.12.2022	67'500	0	50'000	17'500
0.30%	25.05.2022	24.05.2023	0	11'440'000	0	11'440'000
2.74%	23.09.2013	30.06.2023	137'500	0	50'000	87'500
2.59%	20.09.2013	20.09.2023	2'180'000	0	20'000	2'160'000
<b>1.10%<sup>1</sup></b>			<b>55'242'000</b>	<b>44'940'000</b>	<b>35'393'500</b>	<b>64'788'500</b>
<b>Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)</b>						
0.75%	28.02.2019	29.02.2024	11'500'000	0	0	11'500'000
0.65%	31.03.2020	29.03.2024	7'000'000	0	0	7'000'000
0.85%	30.03.2019	02.04.2024	5'800'000	0	0	5'800'000
0.78%	09.07.2019	09.07.2025	7'934'700	0	103'400	7'831'300
0.85%	06.05.2019	06.05.2026	7'400'000	0	0	7'400'000
<b>0.77%<sup>1</sup></b>			<b>39'634'700</b>	<b>0</b>	<b>103'400</b>	<b>39'531'300</b>
<b>Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)</b>						
1.55%	01.07.2022	15.06.2028	0	767'328	0	767'328
1.55%	01.07.2022	17.08.2028	0	964'935	4'158	960'777
2.74%	23.09.2013	30.09.2028	2'750'000	0	0	2'750'000
1.05%	31.03.2020	30.03.2029	7'500'000	0	0	7'500'000
0.93%	24.12.2014	28.09.2029	4'020'000	0	0	4'020'000
1.03%	31.03.2011	28.09.2029	6'000'000	0	0	6'000'000
1.03%	31.03.2011	28.09.2029	360'000	0	40'000	320'000
0.70%	24.03.2020	25.03.2030	1'000'000	0	0	1'000'000
1.30%	22.06.2020	24.06.2030	2'670'000	0	30'000	2'640'000
1.63%	01.07.2012	30.09.2031	1'980'000	0	20'000	1'960'000
1.68%	01.07.2012	30.09.2031	4'725'000	0	25'000	4'700'000
1.83%	01.07.2012	30.09.2031	2'700'000	0	0	2'700'000
1.83%	01.07.2012	30.09.2031	90'000	0	50'000	40'000
<b>1.37%<sup>1</sup></b>			<b>33'795'000</b>	<b>1'732'263</b>	<b>169'158</b>	<b>35'358'105</b>
<b>1.08%<sup>1</sup></b>			<b>128'671'700</b>	<b>46'672'263</b>	<b>35'666'058</b>	<b>139'677'905</b>

<sup>1</sup> Taux moyen pondéré.

## INFORMATIONS SUR LE TAUX EFFECTIF DES RÉMUNÉRATIONS

### Rémunération à la direction de fonds

	Taux maximum	Taux effectif
Commission de gestion	1.00%	0.90% <sup>1</sup>
Commission d'émission	5.00%	N/A
Commission de rachat	5.00%	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles	3.00%	3.00%
Commission de gestion des immeubles	6.00%	3.45%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	3.00%	N/A
Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements		
Supplément à la valeur d'inventaire	3.50%	N/A
Déduction de la valeur d'inventaire	3.50%	N/A

### Rémunération à la banque dépositaire

	Taux maximum	Taux effectif
Commission pour la conservation de la fortune du fonds, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	0.05%	0.05%
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs	0.50%	0.50%
Commission pour la garde des cédules hypothécaires non gagées (par cédule)	CHF 125.-	CHF 125.-

<sup>1</sup> calculé sur 12 mois

Montant total des engagements de paiements contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles.

CHF 2'726'498.75

## ANNEXE

### Montant du compte d'amortissement des immeubles

Aucun montant n'a été affecté à l'amortissement.

### Montant du compte provision pour réparations futures

Aucun montant n'a été affecté en vue de réparations futures.

### Montant du compte prévu pour être réinvesti

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

### Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant

Aucune part n'a été présentée au rachat.

### Informations sur les dérivés

Le fonds ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

### Principes d'évaluation de la fortune du fonds (méthode d'estimation et données quantitatives sur les hypothèses du modèle d'estimation) et du calcul de la valeur nette d'inventaire

Conformément aux dispositions légales et à la directive de la Asset Management Association Switzerland (AMAS), l'évaluation des biens immobiliers a été effectuée par les experts indépendants au moyen de la méthode « Discounted Cash Flow » (DCF). Cette évaluation est fondée sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et consiste à projeter les revenus et dépenses futurs sur une période donnée. Les flux nets de trésorerie, ainsi calculés, sont actualisés et la somme de ces montants et de la valeur résiduelle de l'immeuble permettent d'obtenir la valeur vénale. Cette dernière correspond à la juste valeur de marché de l'immeuble au moment de l'évaluation.

Les experts confirment que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la LPCC et de l'OPCC ainsi qu'aux directives de l'AMAS et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier. Conformément aux Swiss Valuation Standards, la valeur de marché indiquée par immeuble représente la « juste valeur », autrement dit le prix de vente susceptible d'être obtenu dans des conditions normales et dans le contexte de marché actuel, sans tenir compte d'éventuels frais de transaction.

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, 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.

### Méthode de Wüest Partner SA

Wüest Partner SA utilise le modèle Discounted Cash Flow (DCF) à une période : les cash-flows sont estimés sur un horizon-temps correspondant à la durée d'utilisation restante de l'immeuble, dans ce cas, la valeur actuelle de l'immeuble est égale à la somme des cash-flows nets actualisés sur cet horizon-temps. Par ailleurs, les projections des cash-flows sont présentées en termes réels, ce qui a l'avantage d'une meilleure lisibilité des prévisions.

La détermination du taux d'actualisation applicable reflète l'estimation du risque inhérent à l'immeuble concerné. Pour définir cette valeur, Wüest Partner SA tient compte aussi bien des caractéristiques spécifiques à l'immeuble que des facteurs d'influence liés à l'emplacement et au marché.

Le taux d'actualisation adapté au marché est ajusté en fonction du risque et est défini sur la base du taux sans risque (obligations à long terme de la Confédération), des primes pour le risque immobilier général (prime d'illiquidité, risque du marché) et pour les risques spécifiques de l'immeuble (micro-situation, forme de propriété, qualité de l'objet, etc.).



L'état locatif de chaque immeuble est analysé en détail au niveau de chaque objet avec la prise en compte de la situation actuelle et des loyers potentiels du marché (baux conclus et loyers de l'offre).

Pour l'analyse des coûts, les décomptes d'exploitation des années précédentes servent de base de travail. Cette dernière est complétée par les benchmarks de Wüest Partner SA et par l'appréciation de l'état de chaque immeuble. L'examen des baux permet de préciser l'existence ou pas de frais accessoires, d'aménagements à la charge du locataire et/ou du bailleur.

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 2.60% à 4.10%.

Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 3.19%.

### **Méthode CBRE SA**

Pour l'estimation de la valeur de marché, la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF) a été appliquée. La valeur estimée des immeubles de placement correspond à la valeur actuelle (valeur de marché) qui est déterminée par la somme des cash-flows futurs basés sur les revenus nets rapportés à aujourd'hui, sans tenir compte de changement de propriété éventuel, des impôts sur la plus-value foncière ou la TVA, le coût des capitaux ou les frais et provisions dans le cadre d'une cession de la propriété. Les revenus nets sont escomptés à un taux propre à chaque propriété en fonction de ses chances et risques, des conditions du marché et le risque ajustée. Les années 1 à 10 sont modélisées en détails, à partir de la 11ème année le loyer stabilisé est capitalisé.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.26% et 5.81%.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 4.52%.



## **IMMOBILIER-CH POUR INSTITUTIONNELS 56J**

Fonds de placement de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers » pour les institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi que pour les caisses des assurances sociales et les caisses de compensation suisses exonérées d'impôts.

### **Contrat de fonds**

Novembre 2022

#### **Direction**

Solutions & Funds SA  
Promenade de Castellane 4  
1110 Morges

#### **Gestionnaire**

PROCIMMO SA  
Rue de Lausanne 64  
1020 Renens

#### **Banque dépositaire**

Banque Cantonale Vaudoise  
Place Saint-François 14  
1001 Lausanne

## TABLE DES MATIERES

<b>1ERE PARTIE : PREAMBULE .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Informations concernant le fonds immobilier .....</b>	<b>4</b>
1.1. <i>Fondation du fonds immobilier en Suisse</i> .....	4
1.2 <i>Durée</i> .....	4
1.3 <i>Prescriptions fiscales applicables concernant le fonds immobilier</i> .....	4
1.4 <i>Exercice comptable</i> .....	4
1.5 <i>Société d'audit</i> .....	4
1.6 <i>Parts</i> .....	4
1.7 <i>Affectation des résultats</i> .....	5
1.8 <i>Rémunérations et frais accessoires</i> .....	5
1.9 <i>Consultation des rapports</i> .....	6
1.10 <i>Forme juridique</i> .....	6
1.11 <i>Gestion du risque de liquidité</i> .....	7
<b>2. Informations concernant la direction de fonds .....</b>	<b>7</b>
2.1. <i>Indications générales sur la direction</i> .....	7
2.2. <i>Autres indications sur la direction</i> .....	8
2.3. <i>Gestion et administration</i> .....	8
2.4. <i>Capital souscrit et libéré</i> .....	8
2.5. <i>Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier</i> .....	8
<b>3. Informations concernant la banque dépositaire .....</b>	<b>9</b>
3.1. <i>Indications générales sur la banque dépositaire</i> .....	9
3.2. <i>Autres indications sur la banque dépositaire</i> .....	9
<b>4. Informations concernant les tiers .....</b>	<b>10</b>
4.1. <i>Service de paiement</i> .....	10
4.2. <i>Distributeurs</i> .....	10
4.3. <i>Délégation de décisions de placement et d'autres tâches partielles</i> .....	10
4.4. <i>Experts chargés des estimations</i> .....	11
<b>5. Autres informations .....</b>	<b>11</b>
5.1. <i>Remarques utiles</i> .....	11
5.2. <i>Publications du fonds immobilier</i> .....	11
5.3. <i>Assurances des immeubles</i> .....	12
<b>6. Autres informations sur les placements .....</b>	<b>12</b>
6.1. <i>Résultats totaux passés</i> .....	12
6.2. <i>Profil de l'investisseur classique</i> .....	12
6.3. <i>Dispositions détaillées</i> .....	12
<b>2ème partie : Contrat de fonds de placement .....</b>	<b>13</b>
<b>I Bases .....</b>	<b>13</b>
<b>II Droits et obligations des parties contractantes .....</b>	<b>13</b>
<b>III Directives régissant la politique de placement .....</b>	<b>18</b>

---

A	Principes de placement.....	18
B	Techniques et instruments de placement.....	20
C	Restrictions de placement.....	22
IV	Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat de parts et experts chargés des estimations.....	23
V	Rémunérations et frais accessoires .....	25
VI	Reddition des comptes et audit.....	29
VII	Utilisation du résultat et des distributions .....	29
VIII	Publications du fonds immobilier .....	30
IX	Restructuration et dissolution .....	30
X	Modification du contrat de fonds de placement .....	33
XI	Droit applicable et for .....	34

**1ERE PARTIE : PREAMBULE**

Le présent préambule avec contrat de fonds intégré 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 préambule ou dans le contrat de fonds.

**1. Informations concernant le fonds immobilier****1.1. Fondation du fonds immobilier en Suisse**

Le contrat de fonds de Immobilier-CH pour Institutionnels 56J a été établi par Solutions & Funds SA, en sa qualité de direction de fonds avec l'approbation de la Banque Cantonale Vaudoise en sa qualité de banque dépositaire, soumis à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA et approuvé la première fois par cette dernière en date du 15 juin 2009.

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.

**1.2 Durée**

Le fonds immobilier est de durée indéterminée.

**1.3 Prescriptions fiscales applicables concernant le fonds immobilier**

Le fonds Immobilier-CH pour Institutionnels 56J a été spécialement créé pour répondre aux besoins des institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi qu'aux besoins des caisses d'assurances sociales et de compensation suisses exonérées d'impôts.

Le fonds immobilier n'est pas assujéti aux impôts sur le bénéfice et le capital s'ils possèdent des immeubles en propriété directe, dans la mesure où les porteurs de parts sont exclusivement des institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ou des caisses d'assurance sociale et de compensation suisses exonérées d'impôts.

**1.4 Exercice comptable**

L'exercice comptable s'étend du 1<sup>er</sup> avril au 31 mars de l'année suivante.

**1.5 Société d'audit**

La société d'audit est PricewaterhouseCoopers SA, Genève.

**1.6 Parts**

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

## 1.7 Affectation des résultats

*Utilisation des produits* Distribution annuelle des produits dans les quatre mois après la clôture de l'exercice.

## 1.8 Rémunérations et frais accessoires

### 1.8.1 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 au maximum 1% par an  
(calculée sur la valeur nette d'inventaire), versée trimestriellement

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

Par ailleurs, des rétrocessions sont payées à partir de la commission de gestion de la direction de fonds conformément au ch. 1.7.2 du préambule.

Commission de la banque dépositaire au maximum 0.05% par an  
(calculée sur la valeur nette d'inventaire) versée trimestriellement

La commission est 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.

Commission de la direction pour le versement du produit 0.50%  
de liquidation en cas de dissolution sur toutes les sommes  
distribuées  
aux porteurs de parts

Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire impute au fonds immobilier une commission de 0.50% 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.

### 1.8.2 Paiement de rétrocessions et octroi de rabais

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

- information générale, objective et compréhensible sur les caractéristiques, les opportunités et les risques du fonds recommandé ;
- prise en compte de l'expérience et des connaissances de l'investisseur à qui est recommandé le fonds.

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

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

Les bénéficiaires des rétrocessions communiquent sur demande les montants qu'ils ont effectivement perçus pour l'activité de distribution de placements collectifs de capitaux aux investisseurs.

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.

### **1.8.3 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, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse	au maximum 5% calculée sur la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises
Commission de rachat en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse	au maximum 5% calculée sur la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement rachetées
Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements (§ 19 ch. 4 du contrat de fonds)	
Supplément à la valeur d'inventaire	au maximum 3.5%
Déduction de la valeur d'inventaire	au maximum 3.5%

### **1.8.4. Accord 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 accords concernant des « soft commissions ».

### **1.9 Consultation des rapports**

Le préambule avec contrat de fonds intégré et les rapports annuels ou semestriels peuvent être demandés gratuitement à la direction de fonds, à la banque dépositaire et à tous les distributeurs.

### **1.10 Forme juridique**

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

Le 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.

### **1.11 Gestion du risque de liquidité**

La direction de fonds garantit une gestion appropriée des liquidités. La direction de fonds évalue la liquidité du fonds immobilier tous les semestres selon différents scénarios documentés par ses soins. La direction de fonds a identifié en particulier les risques suivants et prévu les mesures appropriées suivantes :

Les placements immobiliers indirects à travers des fonds immobiliers permettent d'investir dans le marché de l'immobilier. Les transactions d'achat ou de vente de biens immobiliers peuvent prendre beaucoup de temps, généralement plusieurs mois. Néanmoins, l'investisseur assume toujours un certain risque de liquidité, car la négociabilité du placement immobilier indirect acquis (les parts du fonds immobilier) est réduite. Le risque de liquidité implique pour le fonds de ne pas pouvoir faire face à ses engagements, notamment lors de demande de rachats de parts provenant des investisseurs.

Les différents moyens à la disposition de la direction de fonds et du gestionnaire de fortune sont principalement les suivants :

- 1) utilisation de la dette jusqu'à concurrence d'un tiers de la valeur vénale des immeubles ;
- 2) gestion des liquidités générées dans les tâches de gestion courante ;
- 3) la mise vente des immeubles ;
- 4) la réalisation d'augmentations de capital ; et
- 5) la suspension des rachats de parts.

La direction de fonds et le gestionnaire de fortune ont mis en place un suivi régulier de la gestion du risque de liquidité et effectue des vérifications au moyen de stress tests semestriels. Le contrôle du risque de liquidité est basé sur le suivi de différents scénarios, lesquels identifient les facteurs de risque de liquidité sur les actifs et les passifs du fonds et simulent l'incidence de ces scénarios dans des conditions de marché normales ainsi que dans des conditions de crise ou de stress. Concernant les actifs, il s'agit d'estimer la liquidité des immeubles : quel est le nombre d'immeubles qui pourra être vendu pour un prix acceptable sur un horizon de temps donné (généralement six mois ou un an, compte tenu des préavis de rachats). Pour les passifs, il s'agit de faire face aux engagements contractuels pris par le fonds notamment lors de construction ou de rénovation d'immeubles ou pour faire face aux demandes de rachat de parts ou encore lors de l'échéance de prêts hypothécaires.

Différents facteurs pourront être pris en compte pour simuler l'impact sur les actifs et les passifs du fonds : la variation des revenus locatifs, la variation des taux d'intérêt, une crise immobilière, l'agio/le disagio le cas échéant.

## **2. Informations concernant la direction de fonds**

### **2.1. Indications générales sur la direction**

La direction de fonds est Solutions & Funds SA. La direction gère des fonds de placement depuis sa fondation en 2008 en tant que société anonyme avec siège à Morges.



## 2.2. Autres indications sur la direction

La direction de fonds gère en Suisse, au 31 décembre 2021, 21 (vingt et un) placements collectifs de capitaux au total (compartiments compris), dont 17 (dix-sept) fonds de placement contractuels et 4 (quatre) SICAV, dont la somme des avoirs gérés s'élevait, au 31 décembre 2021, à CHF 3'984 millions.

D'autre part, la direction de fonds fournit, au 31 décembre 2021, notamment les prestations suivantes :

- le calcul de la valeur nette d'inventaire (VNI)
- l'établissement de la comptabilité
- l'exploitation du système IT
- les autres tâches administratives et logistiques (décomptes fiscaux pour le placement collectif de capitaux (compartiments inclus), remboursement des impôts à la source, etc.)
- les conseils juridiques et fiscaux dans la mesure requise par le placement collectif de capitaux (compartiments inclus)

### Solutions & Funds SA

Promenade de Castellane 4  
1110 Morges  
[www.solutionsandfunds.com](http://www.solutionsandfunds.com)

## 2.3. Gestion et administration

Le Conseil d'administration de Solutions & Funds SA est le suivant :

- Monsieur Michel Dominicé, Président  
Associé senior au sein de Dominicé & Co. – Asset Management
- Monsieur Michel Abt, Vice-président  
Avocat-associé au sein de l'Etude FBT Avocats SA
- Madame Nathalie Feingold, Administratrice indépendante  
Membre de Comités stratégiques d'entreprises technologiques
- Monsieur Arno Kneubühler, Administrateur  
Directeur général au sein de PROCIMMO SA

La direction de Solutions & Funds SA est composée de :

- |                                   |                          |
|-----------------------------------|--------------------------|
| • Madame Andreea Stefanescu       | CEO                      |
| • Madame Violaine Augustin-Moreau | COO                      |
| • Monsieur Steven Wicki           | Head Business & Products |

## 2.4. Capital souscrit et libéré

Le montant du capital-actions souscrit de la direction du fonds s'élève depuis juin 2020 à CHF 6.1 millions. Le capital-actions est divisé en actions nominatives et est entièrement libéré. Le capital-actions de Solutions & Funds SA est détenu par un groupe diversifié de professionnels suisses provenant des secteurs bancaires, financiers, immobiliers et de la gestion de fortune, tous déjà actifs à différents titres dans des fonds de droit suisse ou de fonds étrangers autorisés à la distribution en Suisse.

## 2.5. 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 du 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 des 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, de la société ou de conseillers ayant droit de vote et autres tiers ou qu'elle apprend par la presse.

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

#### **3.1. Indications générales sur la banque dépositaire**

La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise (ci-après la BCV). La banque a été constituée par décret du Grand Conseil vaudois le 19 décembre 1845 ; sa durée est illimitée. La BCV est une société anonyme de droit public. Son siège social et sa Direction générale sont à la place St-François 14, 1001 Lausanne en Suisse. Elle peut avoir des filiales, succursales, des agences et des représentations.

La BCV se trouve à la tête d'un groupe bancaire et financier. Ce groupe comprend une banque privée spécialisée dans la gestion de fortune, ainsi que trois sociétés de direction de fonds de placement. La Banque dispose d'une succursale à Guernsey (Banque Cantonale Vaudoise Guernsey Branch) qui exerce ses activités dans les domaines des produits structurés. Les fonds propres s'élèvent à CHF 3'644 millions le 31.12.2021.

#### **3.2. Autres indications sur la banque dépositaire**

La BCV a plus de 175 ans d'expérience. Elle compte près de 2 000 collaboratrices et collaborateurs et près de 60 points de vente dans le canton de Vaud ; la Banque Cantonale Vaudoise a pour but l'exploitation d'une banque universelle de proximité. À ce titre, elle contribue, dans les différentes régions du canton de Vaud, au développement de toutes les branches de l'économie privée et au financement des tâches des collectivités et corporations publiques, ainsi qu'à la satisfaction des besoins de crédit hypothécaire du Canton ; à cet effet, elle traite, pour son compte ou celui de tiers, toutes les opérations bancaires usuelles (article 4 LBCV et article 4 de ses Statuts). Elle exerce son activité principalement dans le canton de Vaud ; dans l'intérêt de l'économie vaudoise, elle est habilitée à exercer son activité ailleurs en Suisse et à l'étranger. En sa qualité de banque cantonale, elle a pour mission notamment de porter une attention particulière au développement de l'économie cantonale, selon les principes du développement durable fondés sur des critères économiques, écologiques et sociaux.

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 un tiers ou dépositaire central soumis à surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à la surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. La garde par un tiers ou un dépositaire central a pour effet que la direction de fonds n'est plus propriétaire exclusif des titres déposés, mais

seulement copropriétaire. Par ailleurs, si les dépositaires tiers ou centraux ne sont pas soumis à la surveillance, ils n'ont pas à satisfaire aux exigences organisationnelles imposées aux banques suisses.

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

La banque dépositaire est enregistrée auprès des autorités fiscales américaines en tant que Model 2 IGA 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 »).

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

##### **4.1. Service de paiement**

Le service de paiement est la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne.

##### **4.2. Distributeurs**

Les établissements mandatés pour l'activité de distribution du fonds immobilier sont les suivants :

Procimmo SA, Rue de Lausanne 64, 1020 Renens VD

##### **4.3. Délégation de décisions de placement et d'autres tâches partielles**

Les décisions de placement du fonds immobilier sont déléguées à PROCIMMO SA. L'entreprise est une société de gestion de placements collectifs de capitaux et est soumise à ce titre en Suisse à la surveillance de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA.

PROCIMMO SA dispose d'une longue expérience de plusieurs années dans la gestion de fonds immobiliers. Les modalités précises d'exécution du mandat sont réglées par un contrat de gestion de fortune entre PROCIMMO SA et Solutions & Funds SA.

Le gestionnaire de fortune gère ou fait gérer les immeubles du fonds immobilier (entretien technique, location, administration des immeubles et des baux etc.).

Les autres tâches suivantes, à savoir la gérance immobilière et l'entretien technique des immeubles, sont déléguées à :

- Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil, Neuchâtel
- Bernard Nicod SA, Lausanne
- Bory & Cie Agence immobilière SA, Genève
- Domicim SA, Lausanne
- Naef Immobilier Neuchâtel S.A. Neuchâtel
- Régie Duboux SA, Lausanne

La gérance immobilière et l'entretien technique des immeubles peuvent être délégués à des régies présentant toutes les qualités requises.

Les tâches de mise en valeur, de construction, de rénovation ou de transformation peuvent être déléguées à des sociétés présentant toutes les qualités requises dans le cadre de mandats spécifiques.

Les sociétés délégataires et leur direction respective doivent se distinguer par une expérience de longue date dans la gestion et la promotion immobilière.

Les modalités précises d'exécution des mandats, les compétences et les rémunérations sont réglées dans le cadre de contrats conclus entre le gestionnaire de fortune et les sociétés délégataires. Les contrats de gérance sont conclus entre PROCIMMO SA et les régies.

#### 4.4. Experts chargés des estimations

La direction de fonds a mandaté les sociétés suivantes, avec l'autorisation de l'autorité de surveillance, en tant qu'experts chargés des estimations : CBRE (Geneva) SA, à Genève et Wüest Partner AG à Zürich et à la succursale à Genève, dont les responsables principaux sont respectivement, M. Yves Cachemaille et M. Sönke Thiedemann pour CBRE (Geneva) SA, et MM. Vincent Clapasson et Philippe Bach pour Wüest Partner AG.

Ces sociétés disposent d'une longue expérience dans les estimations immobilières pour des fonds de placement immobiliers de droit suisse. Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un mandat conclu entre Solutions & Funds SA et les sociétés respectives.

### 5. Autres informations

#### 5.1. Remarques utiles

<i>Numéro de valeur</i>	10'290'582
<i>Cotation</i>	Ne sera pas coté à la SIX Swiss Exchange.
<i>Unité de compte</i>	Le franc suisse (CHF).
<i>Parts</i>	Les parts ne sont pas émises physiquement mais enregistrées de manière comptable. Les fractions de parts ne sont pas admises.
<i>Valeur initiale d'une part</i>	CHF 100.00.
<i>Négoce des parts</i>	La direction de fonds n'assure pas de négoce régulier des parts en bourse ou hors bourse.
<i>Contrôle des investisseurs</i>	La banque dépositaire assure le contrôle des investisseurs autorisés à investir dans ce fonds de placement. Lors de chaque souscription, l'investisseur devra compléter et signer l'attestation remise par la banque dépositaire, confirmant qu'il est un investisseur au sens de la définition prévue par le contrat de fonds de placement.
<i>Organisation du marché</i>	La banque dépositaire annonce systématiquement les ordres de souscriptions et rachats, d'achat et de vente, à la direction, en mettant à disposition un point de contact pour les investisseurs et en tenant un inventaire des ordres qui lui sont transmis. La banque dépositaire mettra tout en œuvre (« best effort »), en collaboration avec la direction et les intermédiaires du marché, pour assurer un règlement technique conforme aux normes applicables ainsi qu'une bonne exécution des différents ordres reçus.  Personne de contact pour la banque dépositaire : Immo Desk      Téléphone : 021 212 40 96

#### 5.2. Publications du fonds immobilier

D'autres informations sur le fonds immobilier de placement figurent dans le dernier rapport annuel ou semestriel du fonds. Les informations les plus récentes peuvent d'autre part être consultées sur Internet ([www.solutionsandfunds.com](http://www.solutionsandfunds.com)).

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 internet de Swiss Fund Data AG ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)).

Les publications de la VNI du fonds auront lieu sur la plateforme internet de Swiss Fund Data AG ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)) sur une base semestrielle.

### **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 civile. Les pertes de revenus locatifs occasionnées par des incendies et dégâts des eaux sont comprises dans cette couverture d'assurance. Les sinistres causés par les tremblements de terre et leurs conséquences ne sont cependant pas couverts.

## **6. Autres informations sur les placements**

### **6.1. Résultats totaux passés**

Au 31.03.2021	CHF	23'587'995.41
Au 31.03.2020	CHF	15'621'392.53
Au 31.03.2019	CHF	10'882'408.87

### **6.2. Profil de l'investisseur classique**

Le fonds convient aux investisseurs qui disposent d'un horizon de placement à moyen ou long terme désirant participer au marché immobilier en Suisse. Les investisseurs doivent présenter une propension au risque et une capacité de risque en adéquation avec un investissement immobilier sans toutefois détenir directement des avoirs immobiliers mais en bénéficiant d'une répartition des risques sur plusieurs immeubles. Le fonds est réservé aux investisseurs qui sont exonérés d'impôts au sens de l'art. 56 let. j en relation avec les let. e et f de la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD).

### **6.3. 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.

## 2ème partie : Contrat de fonds de placement

### I Bases

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

1. Sous la dénomination Immobilier-CH pour Institutionnels 56J, il existe un fonds de placement contractuel relevant du type « fonds immobiliers » (ci-après « le fonds immobilier ») au sens des articles 25 et suivants en relation avec les articles 58 et suivants de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC) destiné à des investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 let. b et c LPCC. Le cercle des investisseurs est limité aux institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi qu'aux caisses des assurances sociales et aux caisses de compensation suisses exonérées d'impôts au sens du § 5 du présent contrat de fonds.
2. La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne.
3. La direction de fonds est Solutions & Funds SA, Morges.
4. Le gestionnaire de fortune est PROCIMMO SA, Renens.
5. Sur demande de la direction de fonds et de la banque dépositaire et conformément à l'art. 10 al. 5 LPCC, la FINMA a soustrait ce fonds de placement aux dispositions suivantes :

- l'obligation d'assurer un négoce régulier des parts en bourse ou hors bourse ;

La FINMA a également soustrait ce fonds de placement de l'obligation de publier un prospectus au sens de l'art. 50 de la loi fédérale sur les services financiers du 15 juin 2018 (LSFin).

6. 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, ainsi qu'à l'obligation d'émettre par tranches dans le cadre d'apports en nature.

### 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 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, dans des cas particuliers bien justifiés, accorder des exceptions 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 du 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.

La banque dépositaire assure le contrôle des investisseurs autorisés à investir dans ce fonds de placements. Lors de chaque souscription, l'investisseur devra compléter et signer l'attestation remise par la banque dépositaire, confirmant qu'il est un investisseur au sens de la définition prévue au § 5 ch. 1 du contrat de fonds de placement.

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

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

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



circonstances. Le préambule contient des explications sur les risques inhérents au transfert de la garde à un tiers et à un dépositaire central de titres.

Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée au sens de l'alinéa précédent qu'à un tiers ou un dépositaire central de titres soumis à la surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou un dépositaire central de titres soumis à la surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. Les investisseurs doivent être avertis, par le biais du préambule, 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 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 de placement 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, dans des cas particuliers bien justifiés, accorder des exceptions à l'interdiction d'effectuer 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 est limité aux investisseurs qualifiés suivants : les institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi que les caisses des assurances sociales et les caisses de compensation suisses exonérées d'impôts au sens de l'art. 56 let. j en relation avec les let. e et f de la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD).

La direction de fonds s'assure, avec la banque dépositaire que les investisseurs respectent les prescriptions liées au cercle des investisseurs.

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 et suivants, 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 du 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 un délai maximum de trois mois 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 à leurs mandataires qu'ils remplissent ou remplissent toujours les conditions légales ou contractuelles de participation au fonds de placement. Ils doivent d'autre part informer immédiatement la banque dépositaire, la direction de fonds et 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 correspondant 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.
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 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) ;

- d) une fraction de parts résultant d'un split ou d'une fusion effectuée dans l'intérêt des investisseurs se trouve dans le portefeuille d'un investisseur.

## **§ 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 le 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 une classe de part donnée sont répartis entre toutes les classes proportionnellement à la participation de chacune à la fortune du fonds.

4. Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.
5. Les parts ne sont en principe pas émises sous forme de titres, mais elles sont comptabilisées. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat. Les parts ne peuvent être enregistrées et déposées auprès d'une autre banque que la banque dépositaire qu'avec l'accord exprès et préalable de la direction de fonds et de la banque dépositaire, étant entendu qu'un tel accord peut être refusé. Pour les parts qui ne sont pas déposées auprès de la banque dépositaire, les banques chargées de la garde des parts doivent confirmer par écrit à la banque dépositaire que leurs clients sont des investisseurs qualifiés au sens du § 5 ch. 1 et l'informer des éventuels changements à ce sujet. Lorsqu'un investisseur détenant des parts enregistrées et déposées auprès d'une autre banque que la banque dépositaire souhaite céder des parts à un autre investisseur qualifié n'ayant pas son dépôt titres auprès de la banque dépositaire du fonds, le cédant doit requérir l'accord exprès et préalable de la direction du fonds et de la banque dépositaire, l'acquéreur étant responsable de s'assurer que la modification de l'enregistrement à son nom a bien été effectuée.

## **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 le § 8, la direction du 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 respectés 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.

Lorsque des limitations en relation avec des dérivés sont affectées par une modification du delta selon le § 12 ci-après, l'état régulier doit être rétabli dans les trois jours ouvrables bancaires au plus tard en sauvegardant les intérêts des investisseurs.

## **§8 Politique de placement**

1. La direction de fonds investit la fortune de ce fonds immobilier dans des valeurs immobilières en Suisse. Le fonds détient principalement des immeubles en propriété directe.
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 usage commercial exclusif ou prépondérant ; la partie de l'immeuble servant à des fins commerciales est réputée prépondérante lorsque son rendement correspond au moins à 60% de celui de l'immeuble (immeuble à caractère commercial) ;
- les constructions à usage mixte, autrement dit servant aussi bien d'habitation qu'à des fins commerciales ; il y a usage mixte lorsque le rendement de la partie commerciale dépasse 20%, mais est inférieur à 60%, de celui de l'immeuble ;
- les 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 disposer d'un permis de construire juridiquement valable. Le début de l'exécution des travaux de construction doit être possible avant l'échéance de la durée de validité du permis de construire en question ;
- les immeubles en droit de superficie (y compris bâtiments et servitudes).

Les immeubles précités peuvent être destinés à des collectivités publiques (infrastructures sportives, techniques et administratives).

La copropriété 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 exonérés d'impôts au sens de l'art. 56 let. j de la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD) et des parts de fonds immobiliers investissant dans de l'immobilier suisse en propriété directe.

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

d) dans des cédulas hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels.

e) dans des instruments financiers dérivés exclusivement au sens du § 12 du présent contrat.

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 aux fins d'acquisition de placements de capitaux 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 préambule.

## **§ 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 du 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**

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

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

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

### **§ 12 Instruments financiers dérivés - Approche Commitment I**

1. La direction de fonds peut faire usage d'instruments financiers dérivés uniquement pour assurer la couverture des risques de marché, de taux d'intérêt et de change. Elle veille à ce que les opérations sur dérivés ne conduisent pas, par leur effet économique, y compris lors de circonstances de marché extraordinaires, à une divergence par rapport aux objectifs de placement tels qu'ils ressortent de ce contrat de fonds ou à une modification des caractéristiques de placement du fonds.
2. L'utilisation de dérivés est limitée à des positions diminuant l'engagement et est comparable, dans son effet économique, à la vente d'un sous-jacent respectivement à la diminution d'un engagement (position diminuant l'engagement). La procédure de mesure des risques correspond à une approche Commitment I modifiée. Les opérations sur dérivés n'exercent ainsi ni un effet de levier sur la fortune du fonds, ni ne correspondent à une vente à découvert.

Les opérations sur dérivés de crédit ne sont pas autorisées.

La direction s'assure qu'elle peut remplir en tout temps les engagements de paiement et de livraison contractés avec des dérivés à l'aide de la fortune du fonds, conformément à la législation sur les placements collectifs de capitaux.

3. Seuls des dérivés au sens strict peuvent être utilisés, à savoir :
  - a) options call et put dont la valeur à l'échéance dépend linéairement de la différence positive ou négative entre la valeur vénale du sous-jacent et le prix d'exercice et qui est égale à zéro lorsque la différence est de signe opposé ;
  - b) le swap, dont les paiements dépendent linéairement et de manière non-path dependent de la valeur du sous-jacent ou d'un montant absolu ;
  - c) le contrat à terme (future ou forward) dont la valeur dépend linéairement de la valeur du sous-jacent.
4.
  - a) les dérivés réduisant l'engagement doivent être couverts en permanence par les sous-jacents correspondants sous réserve des lettres b et d ;
  - b) une couverture par d'autres placements est admise si le dérivé réduisant l'engagement se rapporte à un indice qui est :
    - calculé par un service externe, indépendant ;
    - représentatif des placements servant de couverture ;
    - en corrélation adéquate avec ces placements.
  - b) la direction du fonds doit pouvoir disposer en tout temps et sans restriction des sous-jacents ou placements. Des sous-jacents peuvent être utilisés en même temps comme couverture pour plusieurs positions en dérivés si ces dernières comportent un risque de marché, de taux d'intérêt ou de change et qu'elles concernent les mêmes sous-jacents ;
  - d) un dérivé diminuant l'engagement peut être pondéré avec le delta lors du calcul des sous-jacents correspondants.
5. La direction du fonds peut conclure des opérations sur dérivés standardisés ou non. Elle peut effectuer des opérations sur dérivés en bourse ou sur un autre marché réglementé, ouvert au

public, ou encore OTC (over-the-counter).

6.
  - a) la direction du fonds ne peut conclure d'opérations OTC qu'avec des intermédiaires financiers spécialisés dans ce genre d'opérations, soumis à une surveillance et garantissant une exécution irréprochable des transactions. Si la contrepartie n'est pas une banque dépositaire, ladite contrepartie ou le garant doit présenter la notation minimale prescrite selon la législation sur les placements collectifs de capitaux conformément à l'art. 33 OPC-FINMA ;
  - b) un dérivé OTC doit pouvoir être évalué quotidiennement de manière fiable et compréhensible et doit pouvoir être vendu, liquidé ou dénoué par une opération inverse en tout temps et à la valeur vénale ;
  - c) si aucun prix de marché n'est disponible pour un dérivé conclu OTC, le prix doit être vérifié en tout temps au moyen de modèles d'évaluation appropriés et reconnus par la pratique, sur la base de la valeur vénale des sous-jacents. De plus, avant la conclusion de l'opération, des offres concrètes doivent être demandées au moins auprès de deux contreparties pouvant entrer en ligne de compte et l'offre la plus avantageuse du point de vue du prix, de la solvabilité, de la répartition des risques et des prestations de services des contreparties doit être acceptée. La conclusion du contrat et la fixation du prix sont à documenter de manière compréhensible.
7. Les dérivés doivent, dans le cadre du respect des limites maximales légales et réglementaires, notamment les prescriptions en matière de répartition des risques, être pris en compte conformément à la législation sur les placements collectifs de capitaux.

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

1. La 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 cédulas 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 peut toutefois 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.

## **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 § 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) cédulas hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels : jusqu'à concurrence de 10% ;
  - d) parts d'autres fonds immobiliers exonérés d'impôts au sens de l'art. 56 let. j de la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD) et des parts de fonds immobiliers investissant dans de l'immobilier suisse en propriété directe visés à l'article 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 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 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 ch. 3.



5. La valeur de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe (instruments du marché monétaire) qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante : le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée aux nouveaux rendements du marché. En l'absence du 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 majorée 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.

#### **§ 17 Émission et rachat des parts ainsi que négoce**

1. L'émission de parts est possible en tout temps, mais uniquement par tranches à l'exception des apports en nature (§17 ch. 8 ss). 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 de fonds n'assure pas de négoce régulier des parts en bourse ou hors bourse.

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.

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 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'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 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.
7. Tant que le remboursement des parts est différé pour les raisons énumérées au ch. 6, 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 ou la résiliation. 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 ou rachetées, 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 ou rachetées. 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 du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 5% au maximum de la valeur nette d'inventaire.  
Le taux maximal applicable en vigueur figure dans les rapports annuel et semestriel.
2. Lors du rachat de parts, une commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 5% au maximum de la valeur nette d'inventaire, peut être débitée à l'investisseur.  
  
Le taux maximal applicable en vigueur figure dans les rapports annuel et semestriel.
3. Lors de l'émission et du rachat de parts de fonds, la direction du fonds perçoit, d'autre part, en faveur de la fortune du fonds, les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée (cf. § 17 ch. 2). Le taux alors appliqué est indiqué dans le préambule.

**§ 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 1% 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 gestion incluant la commission de distribution).  
  
Le taux effectivement appliqué de la commission de gestion est publié dans le rapport 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 maximale de 0.05% 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).  
  
Le taux effectivement appliqué de la commission de banque dépositaire est publié dans le rapport annuel et semestriel.
3. Pour la garde des titres et des cédules hypothécaires non gagées, la banque dépositaire reçoit du fonds une indemnité annuelle de CHF 125.- par position.
4. Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire impute au fonds immobilier une commission de 0.50% au maximum du montant brut distribué.
5. Pour le versement du produit de liquidation en cas de dissolution, la direction impute une commission de 0.50% sur toutes les sommes distribuées aux porteurs de parts.
6. La direction de fonds et la banque dépositaire ont d'autre part droit au remboursement des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du contrat de fonds de placement :

- a) les frais d'achat et de vente de placements immobiliers, 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 du fonds immobilier ;
  - 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 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, y compris les honoraires sur travaux et entretien prélevés par les tiers et les gérances mandatées par la direction, selon les tarifs usuels des régisseurs. Ces honoraires couvrent les frais liés à des études spécifiques et ceux liés aux travaux de rénovation et d'entretien hors des tâches courantes incluses dans les contrats de régie et qui portent sur les biens immobiliers, propriétés du fonds. Ces frais liés aux travaux concernent tant ceux des entreprises procédant auxdits travaux que la commission prélevée, le cas échéant, par la régie en qualité de représentant du maître d'ouvrage.
9. 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 usuels du marché, les honoraires de conseiller et d'avocats, les frais de notaire, ainsi que les autres émoluments et les impôts ;

- b) les courtages usuels du marché 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 coûts opérationnels de la gestion immobilière pour les salaires, prestations sociales et taxes de droit public concernant les fonctions de gardiennage, chauffage, conciergerie et autres, ainsi que les prestations de services et d'infrastructures ;
  - 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 prestations de service et de services d'infrastructure, dans la mesure où ils correspondent aux frais usuels du marché 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 ;
  - g) Commissions usuelles du marché versées à des tiers en relation avec l'achat et la vente d'immeubles, ainsi que dans le cadre de la première location de bâtiments neufs et après assainissement ;
  - h) Frais et commissions en relation avec une augmentation de capital et/ou une éventuelle cotation du fonds immobilier et/ou l'intermédiation hors-bourse ;
  - i) les frais de notaire ou d'avocat et de tribunal en relation avec la défense de créances revenant au fonds immobilier ou revendiquées à l'égard de celui-ci.
8. 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 3% maximum du prix d'achat ou de vente ;
  - b) Construction d'immeubles, rénovations et transformations, jusqu'à 3% maximum des coûts de construction ;
  - c) Administration des immeubles, jusqu'à 6% maximum des recettes locatives brutes annuelles ;
9. Les frais, émoluments, taxes et impôts en lien avec la construction, la rénovation et la transformation de bâtiments (notamment les honoraires usuels du marché 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.
10. Les frais mentionnés sous ch. 6 let. a et ch. 7 let. a sont directement ajoutés à la valeur de revient ou déduits de la valeur de vente.
11. 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.
12. La direction de fonds et ses mandataires peuvent, conformément aux dispositions du préambule, verser des rétrocessions afin de rémunérer l'activité de distribution de parts de fonds et octroyer des

rabais pour réduire les commissions et coûts à la charge des investisseurs et imputés au fonds immobilier.

13. 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 participation directe ou indirecte substantielle (« fonds cibles liés »), elle ne peut 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 (CHF).
2. L'exercice comptable s'étend du 1<sup>er</sup> avril au 31 mars de l'année suivante.
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**

1. 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 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 des 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, en franc suisse.

La direction de fonds peut prévoir 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 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 mentionné dans le préambule. 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 dans le média imprimé ou électronique désigné dans le préambule. 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 préambule.
4. Le contrat de fonds avec préambule intégré ainsi que les rapports annuels et semestriels peuvent être obtenus gratuitement auprès de 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. A 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. 6 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 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 l'organe de publication des fonds immobiliers participants.
8. La direction de fonds mentionne le regroupement dans le prochain rapport annuel du fonds immobilier reprenneur 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 du 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 fonds selon le § 23 al. 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 éventuel 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 résiliant le contrat de fonds de placement immédiatement.
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 de francs suisses (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**

1. 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 ou la communication correspondante. Dans la publication, la direction de fonds informe les investisseurs sur les modifications du contrat de fonds auxquelles s'étendent l'audit et la constatation de la conformité légale 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 le § 23 ch. 2, qui sont exemptés des prescriptions régissant les publications et les déclarations avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.

**XI Droit applicable et for****§ 28 Droit applicable et for**

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

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 entre en vigueur le 12 décembre 2022.
4. Le présent contrat de fonds de placement remplace le contrat de fonds de placement du 31 août 2022.
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***

**Solutions & Funds SA**

***La banque dépositaire***

**Banque Cantonale Vaudoise**