

## **BONHÔTE - IMMOBILIER**

Fonds de placement de droit suisse relevant de la catégorie «Fonds immobiliers»

### **Prospectus et contrat de fonds intégré**

**Octobre 2017**

Direction  
**FidFund Management SA**  
Route de Signy 35  
CH - 1260 Nyon

Banque dépositaire  
**CACEIS Bank, Paris, succursale de Nyon / Suisse**  
Route de Signy 35  
CH - 1260 Nyon

## TABLE DES MATIERES

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1ère Partie : Prospectus</b> .....   | <b>3</b>  |
| 1. Informations concernant le fonds immobilier .....  | 3         |
| 1.1. <i>Indications générales concernant le fonds immobilier</i> .....  | 3         |
| 1.2. <i>Objectifs et politique de placement du fonds immobilier</i> .....   | 3         |
| 1.3. <i>Profil de l'investisseur classique</i> .....  | 5         |
| 1.4. <i>Prescriptions fiscales utiles concernant le fonds immobilier</i> .....  | 6         |
| 2. Informations concernant la direction du fonds .....  | 7         |
| 2.1. <i>Indications générales sur la direction</i> .....  | 7         |
| 2.2. <i>Délégation des décisions de placement</i> .....   | 7         |
| 2.3. <i>Comité de placement</i> .....   | 7         |
| 2.4. <i>Délégation d'autres tâches partielles</i> .....   | 8         |
| 2.5. <i>Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier</i> .....                               | 8         |
| 3. Informations concernant la banque dépositaire .....  | 9         |
| 4. Informations concernant les tiers .....  | 9         |
| 4.1. <i>Domicile de paiement</i> .....  | 9         |
| 4.2. <i>Organe de révision</i> .....  | 9         |
| 4.3. <i>Distributeur</i> .....  | 9         |
| 4.4. <i>Experts chargés des estimations</i> .....   | 10        |
| 5. Autres informations .....  | 10        |
| 5.1. <i>Remarques utiles</i> .....  | 10        |
| 5.2. <i>Conditions d'émission et de rachat de parts de fonds ainsi que de négoce</i> .....                              | 10        |
| 5.3. <i>Rémunérations et frais accessoires</i> .....  | 11        |
| 5.4. <i>Publications du fonds immobilier</i> .....  | 13        |
| 5.5. <i>Assurances des immeubles</i> .....  | 13        |
| 5.6. <i>Restrictions de vente</i> .....   | 14        |
| <b>2ème Partie : Contrat de fonds de placement</b> .....  | <b>15</b> |
| I. Bases .....  | 15        |
| II. Droits et obligations des parties contractantes .....   | 15        |
| III. Directives régissant la politique de placement .....   | 19        |
| A <i>Principes de placement</i> .....   | 19        |
| B <i>Techniques et instruments de placement</i> .....   | 21        |
| C <i>Restrictions de placement</i> .....  | 24        |
| IV Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat de parts et experts chargés des estimations ..... | 24        |
| V. Rémunérations et frais accessoires .....   | 26        |
| VI. Reddition des comptes et révision .....   | 29        |
| VII. Utilisation du résultat et distributions .....   | 29        |
| VIII. Publications du fonds immobilier .....  | 30        |
| IX. Restructuration et dissolution .....  | 30        |
| X. Approbation et modification du contrat de fonds de placement .....   | 32        |
| XI. Droit applicable et for .....   | 32        |

## 1ère Partie : Prospectus

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

Seules sont valables les informations figurant dans le prospectus, dans le prospectus simplifié ou dans le contrat de fonds.

### 1. Informations concernant le fonds immobilier

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

Bonhôte-Immobilier est un fonds de placement de droit suisse, du genre « fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC). Le contrat de fonds a été établi par FidFund Management SA, en sa qualité de direction du fonds, avec l'approbation de CACEIS Bank, Paris, succursale de Nyon / Suisse, 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 août 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.

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

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

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

Les indications détaillées concernant la politique de placement et ses limitations figurent dans le contrat de fonds (2<sup>ème</sup> partie, §§ 7 à 16).

##### a) Objectifs de placement

L'objectif du fonds Bonhôte-Immobilier consiste principalement à maintenir la substance à long terme des placements et la distribution appropriée de leurs revenus, par la création d'un parc de valeurs patrimoniales stables, géré de manière dynamique. A cet effet, le fonds achète des immeubles offrant des perspectives de rendement supérieures à la moyenne.

##### Stratégie en matière de sûretés

##### Opérations de gré à gré (OTC)

Pour ces opérations, l'échange de sûretés n'est pas prévu.

##### b) Politique de placement

La direction du fonds investit la fortune de ce fonds de placement dans des valeurs immobilières en Suisse. La direction de fonds investit deux tiers au minimum de la fortune du fonds dans des maisons d'habitation, des immeubles et villas (pour ces dernières, au maximum 20% de la fortune du fonds), des constructions à usage mixte et au maximum un tiers dans des immeubles à caractère commercial, bureaux, maisons de santé et parkings (pour ces derniers, au maximum 10% de la fortune du fonds).

Le fonds immobilier est autorisé à investir dans :

- des maisons d'habitation ;
- des immeubles à caractère commercial (immeubles comprenant surtout des bureaux, études ou cabinets de consultation, établissements médicalisés, résidences pour seniors et parkings, mais également, de cas en cas, quelques locaux artisanaux) à l'exclusion d'immeubles à caractère industriel et d'hôtels ;
- des constructions à usage mixte ;
- des propriétés par étage ;
- des terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction ; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles ;
- des immeubles en droit de superficie ;
- 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 ;
- des parts d'autres fonds immobiliers, ainsi que des sociétés ou des certificats d'investissement immobilier négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public ;
- des cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels ;
- des instruments financiers dérivés exclusivement au sens du § 12 du contrat de fonds.

c) Droits de gage sur immeubles

La direction de fonds peut constituer des gages sur des immeubles et transférer ces droits en garantie.

L'ensemble des immeubles ne peuvent être grevés en moyenne que jusqu'à concurrence du tiers de leur valeur vénale. Ce taux peut être exceptionnellement relevé à la moitié de la valeur vénale afin de préserver la liquidité et pour autant que les intérêts des investisseurs demeurent préservés.

La société d'audit prend position sur ce point à l'occasion de la vérification du fonds immobilier.

d) Restrictions de placement

Dans sa politique de placement décrite ci-dessus, la direction du fonds respecte en outre les restrictions de placement suivantes relatives à la fortune du fonds :

- maximum 30% en terrains à bâtir (y compris immeubles à démolir) et immeubles en construction ;
- maximum 30% en immeubles en droit de superficie ;
- maximum 10% en cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels ;
- maximum 25% en parts d'autres fonds immobiliers et de sociétés d'investissement immobilier ;
- maximum 40% dans les placements mentionnés dans les deux premiers points ci-dessus ;
- maximum 20% dans des villas ;
- maximum 10% dans des parkings.

La direction du fonds doit répartir ses placements sur dix immeubles au minimum. Les parcelles limitrophes et les groupes d'habitations qui ont été construits selon les mêmes principes de construction sont considérés comme un seul immeuble.

La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25% de la fortune du fonds immobilier.

e) Transactions portant sur des valeurs immobilières avec des personnes proches

Dans le cadre de sa politique de placement, la direction de fonds se conforme aux prescriptions de l'art. 63 al. 2 LPCC relatives à l'interdiction d'effectuer des transactions d'acquisition ou vente de valeurs immobilières avec des personnes proches telles que listées à l'art. 91a OPCC.

La direction de fonds se réserve toutefois exceptionnellement la possibilité, sur dérogation de la FINMA au sens de l'art. 63 al. 4 LPCC et aux conditions de l'art. 32a OPCC, de procéder à de telles transactions.

f) Risques

Le fonds immobilier investit dans des immeubles d'habitation de premier ordre en Suisse et convient parfaitement aux investisseurs désireux de profiter des opportunités de rendement du marché immobilier suisse et d'obtenir un revenu régulier.

Le risque de ce type d'investissement est moins important que le risque lié à l'investissement en placements individuels. Il permet à l'investisseur d'obtenir un meilleur rapport risque/rendement.

Le fonds immobilier offre une bonne maîtrise des risques par :

- la diversification des investissements sous-jacents ;
- une éthique professionnelle centrée sur l'élimination de conflits d'intérêts ;
- des valorisations par des experts indépendants agréés par la FINMA ;
- la sélection des projets d'investissement en tenant compte des critères suivants :
  - lieu de situation ;
  - année de construction ;
  - état d'entretien ;
  - qualité de l'état locatif ;
  - rendement locatif ;
  - opportunités d'amélioration du rendement (rénovation, mise en valeur, etc.) ;
  - plus-values potentielles.

Il subsiste néanmoins certains risques principaux, directement liés au domaine d'investissement, à savoir :

- l'influence de la conjoncture et de son évolution ;
- la variation des taux d'intérêts du marché des capitaux et des taux hypothécaires ;
- la concurrence sur le marché ;
- l'incidence de l'offre et la demande ;
- le champ restreint du marché de gros projets immobiliers ;
- l'évaluation subjective des immeubles ;
- les risques inhérents à la construction de bâtiments et aux sites de construction (environnement, contamination) ;
- les prescriptions et lois sujettes à des modifications.

#### g) Utilisation des instruments financiers dérivés

La direction du fonds fait appel à des instruments financiers dérivés en vue d'une gestion efficace de la fortune du fonds. L'engagement d'instruments financiers dérivés ne saurait toutefois, même dans des conditions exceptionnelles du marché, aboutir à une déviation des objectifs de placement ou à une modification du caractère de placement du fonds. La direction ne peut effectuer des opérations sur instruments financiers dérivés que pour assurer la couverture des risques de marché, de taux d'intérêt, de change et de crédit.

Seules peuvent être utilisées des formes de bases d'instruments financiers dérivés, c'est-à-dire des options Call ou Put, Swaps et contrats à terme (Futures et Forwards), telles que décrites plus en détail dans le contrat de fonds (voir § 12), pour autant que leurs sous-jacents soient admis comme placements dans la politique de placement. Les instruments financiers dérivés peuvent être négociés à une bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, ou être conclus OTC (Over-the-Counter). Les instruments financiers dérivés sont sujets au risque de contrepartie, outre le risque de marché ; en d'autres termes, il y a risque que la partie contractante n'honore pas ses engagements et occasionne ainsi un dommage financier.

L'utilisation de tels instruments ne doit pas exercer d'effet de levier (Leverage) sur la fortune du fonds, même en présence de circonstances exceptionnelles du marché, ni correspondre à une vente à découvert.

### 1.3. Profil de l'investisseur classique

Un fonds immobilier permet aux investisseurs d'investir dans l'immobilier en répartissant le risque sur

plusieurs immeubles sans être tributaire de la réalisation du placement à une échéance déterminée. Il convient aux investisseurs qui disposent d'un horizon de placement à moyen ou long terme. 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.

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

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse.

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

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

Les revenus et gains en capital distribués sous forme de coupons séparés dans le cadre de la propriété foncière directe et les gains en capital résultant de l'aliénation de participations et d'autres valeurs patrimoniales ne sont pas sujets à l'impôt anticipé.

Les distributions des autres revenus du fonds immobilier (à des investisseurs domiciliés en Suisse et à l'étranger) sont assujétiées à l'impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35%.

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

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

En outre les revenus et gains en capital, qu'ils soient distribués ou thésaurisés, en fonction de la personne, qui détient les parts directement ou indirectement, peuvent être soumis partiellement ou totalement à l'impôt à l'agent payeur (notamment l'impôt à la source libératoire, fiscalité de l'épargne de l'UE et FATCA).

**Les considérations fiscales qui précèdent se basent sur la situation juridique et la pratique connues à ce jour. Tout changement de la législation, de la jurisprudence et de la pratique des autorités fiscales demeure expressément réservé.**

**L'imposition et les autres conséquences fiscales qui résultent pour l'investisseur de la détention, de l'achat ou de la vente de parts se réfèrent aux prescriptions de la loi fiscale du pays de domicile de l'investisseur. Les conséquences fiscales pour un investisseur peuvent donc varier d'un pays à l'autre. C'est pourquoi les investisseurs potentiels sont tenus de s'adresser à leur conseiller fiscal ou des fiduciaires sur les conséquences fiscales qui les concernent. La direction du fonds et la banque dépositaire ne peuvent en aucun cas être tenues pour responsables des conséquences fiscales individuelles sur l'investisseur liées à l'achat, la vente ou la conservation de parts d'un fonds immobilier.**

Le fonds immobilier a le statut fiscal suivant:

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

- FATCA: le fonds immobilier est inscrit auprès des autorités fiscales américaines en tant que « Registered Deemed Compliant Financial Institution » au sens des sections 1471 – 1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les textes à ce sujet, ci-après «FATCA»).

## 2. Informations concernant la direction du fonds

### 2.1. Indications générales sur la direction

FidFund Management SA est responsable de la direction du fonds. La direction gère des fonds de placement depuis sa fondation en 1994 en tant que société anonyme, avec siège à Nyon.

Le montant du capital-actions souscrit de la direction s'élève depuis le 20 juin 2008 à CHF 1 million. Le capital-actions est divisé en actions nominatives et est entièrement libéré. Le capital-actions de FidFund Management SA est détenu dans sa totalité par GEM 360 SA.

FidFund Management SA est également dotée d'un capital-participation qui s'élève à CHF 2 millions entièrement détenu par GEM 360 SA.

Le conseil d'administration de FidFund Management SA est le suivant :

- |                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| ▪ Monsieur Marc <b>Lüthi</b>          | Président      |
| ▪ Monsieur Philippe <b>Bens</b>       | Administrateur |
| ▪ Monsieur Didier <b>Brosset</b>      | Administrateur |
| ▪ Monsieur Philippe <b>de Cibeins</b> | Administrateur |
| ▪ Monsieur Guillaume <b>Fromont</b>   | Administrateur |
| ▪ Monsieur Alain <b>Golaz</b>         | Administrateur |
| ▪ Monsieur Robert <b>Pennone</b>      | Administrateur |

La direction de FidFund Management SA est composée de

- |  |                   |
|--|-------------------|
| ▪ Monsieur Nicolas <b>Mégevand</b>     | Directeur général |
| ▪ Monsieur Christophe <b>Audousset</b> | Directeur adjoint |

Les membres de la direction n'exercent pas d'autres activités principales que celles déployées dans le cadre de leur fonction au sein de FidFund Management SA.

La direction gère en Suisse au 30 septembre 2017 trois placements collectifs de capitaux au total, dont la somme des actifs nets gérés s'élevait à la date précitée à CHF 1.5 milliard.

### **FidFund Management SA**

Route de Signy 35

CH – 1260 Nyon

[www.fidfund.com](http://www.fidfund.com)

### 2.2. Délégation des décisions de placement

Les décisions de placement du Fonds sont déléguées par la direction du fonds à la Banque Bonhôte & Cie SA à Neuchâtel, le gestionnaire du fortune soumise à la supervision de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA. La direction du fonds détient le pouvoir décisionnel final.

### 2.3. Comité de placement

Pour la mise en œuvre de la politique de placement, le gestionnaire de fortune peut s'appuyer sur le comité de placement. Le comité de placement se réunit sur demande du gestionnaire de fortune. Il sélectionne, étudie et recommande au gestionnaire de fortune, les projets d'investissements ou de vente

d'immeubles, ainsi que tout projet et/ou mandat relevant des objectifs et de la politique d'investissement du fonds (cf. 1.2 du prospectus).

Le comité de placement est composé d'au moins quatre membres, chacun spécialiste d'un domaine touchant à la gestion du fonds, soit :

1. un spécialiste immobilier externe à la direction ;
2. un spécialiste de la gestion des taux d'intérêts ;
3. un spécialiste des questions juridiques ;
4. un architecte ;

La composition du comité de placement est la suivante, classée par numéro correspondant à chacune des spécialités décrites ci-dessus :

- |    |                           |  |
|----|---------------------------|--|
| 1. | M. Claude Mayor Régisseur | Claude Mayor Régie Immobilière – Neuchâtel                       |
| 2. | M. Christian Cottet       | Architecte, gestionnaire- Banque Bonhôte & Cie SA – Neuchâtel    |
| 3. | M. Jean-Philippe Kernén   | Avocat – Notaire - Athémis – La Chaux-de-Fonds                   |
| 4. | M. Laurent Geninasca      | Architecte FAS-SIA – Geninasca-Delefortrie SA – Neuchâtel        |
| 5. | FidFund Management SA     | Société de direction du fonds, qui désigne son représentant Nyon |

Les propositions du comité de placement sont adoptées à la majorité. Chaque membre compte pour 1 voix mis à part FidFund Management SA.

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

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

|   |                   |
|---|-------------------|
| <b>Gérance Charles Berset SA</b>                        | La Chaux-de-Fonds |
| <b>Domicim Lausanne SA</b>                              | Lausanne          |
| <b>Bernard Nicod SA</b>                                 | Lausanne          |
| <b>Naef Immobilier Neuchâtel SA</b>                     | Neuchâtel         |
| <b>Régie Duboux SA</b>                                  | Lausanne          |
| <b>Rosset &amp; Cie</b>                                 | Genève            |
| <b>Le Forum Immobilier SA</b>                           | Genève            |
| <b>Gérances Foncières SA</b>                            | Fribourg          |
| <b>Agence Immobilière et Commerciale S.A Fidimmobil</b> | Neuchâtel         |

La mise en valeur, la construction, la rénovation ou la transformation peuvent être occasionnellement déléguées.

Ces sociétés et leurs directions se distinguent par une expérience de longue date dans la gestion et la promotion immobilière.

Par ailleurs, la direction a délégué à CACEIS (Switzerland) SA certaines tâches de marketing, d'informatique et de publication des cours et de services généraux.

Les modalités d'exécution des mandats, les compétences et les rémunérations sont fixées dans le cadre de contrats conclus entre FidFund Management SA et les sociétés délégataires ou entre le gestionnaire de fortune et lesdites sociétés. Les contrats de gérance sont conclus entre FidFund Management SA, le gestionnaire de fortune et les régies.

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

La direction du 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 obtiennent de la direction du fonds des renseignements sur l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier.

Dans les affaires de routine en cours, la direction du 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.

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 du fonds en tant qu'actionnaire ou créancière de la banque dépositaire ou d'autres personnes juridiques qui lui sont proches, la direction du fonds exerce elle-même le droit de vote ou donne des instructions explicites à leur sujet. Elle peut s'appuyer en l'occurrence sur des informations qu'elle reçoit de la banque dépositaire, du gestionnaire de fortune, de la société ou de tiers ou qu'elle apprend par la presse.

La direction du fonds est libre de renoncer ou non à l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier.

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

La banque dépositaire est CACEIS Bank, Paris, succursale de Nyon / Suisse à Nyon. Elle dispose d'une autorisation de la FINMA de succursale suisse de banque étrangère au sens de l'Ordonnance de la FINMA sur les banques étrangères et de banque dépositaire au sens de la loi sur les placements collectifs avec siège à Nyon, Suisse. CACEIS Bank, Paris, succursale de Nyon / Suisse est une succursale de CACEIS Bank, assujettie au droit français.

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

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

La banque dépositaire est qualifiée comme institution financière suisse déclarante, aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la Loi fédérale sur l'échange international automatique de renseignements en matière fiscale du 18 décembre 2015.

La banque dépositaire est déclarée auprès de l'autorité fiscale américaine en tant que « Reporting Foreign Financial Institution » au sens des Sections 1471 – 1474 de l'U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, y compris les textes y afférents, « FATCA »).

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

#### **4.1. Domicile de paiement**

CACEIS Bank, Paris, succursale de Nyon / Suisse, Route de Signy 35, CH - 1260 Nyon.

#### **4.2. Organe de révision**

KPMG Genève SA, rue de Lyon 111, 1203 Genève, assume la fonction d'organe de révision.

#### **4.3. Distributeur**

L'établissement mandaté pour la distribution du fonds immobilier est :

Banque Bonhôte & Cie SA  
2, quai Ostervald  
2001 Neuchâtel

#### 4.4. Experts chargés des estimations

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

- M. Olivier Bettens                      Architecte EPFL – Atelier d'architecture VBC SA –Lausanne
- M. Stéphane Picci                      Régisseur – Expertop Osler & Picci –St-Aubin
- Mme Stéphanie Osler                    Experte immobilière – Expertop Osler & Picci –St-Aubin
- Mme Caroline Dunst                    Experte immobilière – Acanthe SA – Genève
- M.Michel Grosfillier                    Architecte EAUG-SIA-REG A –Processus Immobilier SA – Genève

Lors des transactions exceptionnelles avec des personnes proches faisant l'objet d'une dérogation au sens de l'art. 63 al. 4 LPCC, un expert indépendant des experts du fonds et de leur employeur, de la direction de fonds ainsi que de la banque dépositaire est mandaté. Cet expert doit être approuvé par la FINMA.

Les experts chargés des estimations se distinguent par leur expérience forte de plusieurs années dans les estimations immobilières pour des fonds de placement immobiliers de droit suisse. L'exécution parfaite du mandat est réglée par un mandat conclu entre FidFund Management SA et les experts chargés des estimations.

## 5. Autres informations

### 5.1. Remarques utiles

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Numéro de valeur           | 2672561  |
| ISIN                       | CH0026725611   |
| Cotation                   | auprès de la SIX Swiss Exchange depuis le 10 décembre 2007                                   |
| Exercice comptable         | 1er avril au 31 mars de l'année suivante   |
| Unité de compte            | Franc suisse (CHF)   |
| Parts                      | Dématérialisation  |
| Valeur initiale d'une part | CHF 100. --  |
| Utilisation des produits   | Distribution annuelle des produits dans les quatre mois qui suivent la clôture de l'exercice |

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

L'émission de parts est possible à tout moment. Elle ne peut avoir lieu que par tranches. La direction du fonds doit proposer les nouvelles parts en priorité aux anciens investisseurs. La direction du fonds détermine le nombre de nouvelles parts à émettre, le rapport de souscription pour les investisseurs existants, la méthode d'émission pour le droit d'émission préférentiel et les autres conditions, dans un prospectus d'émission séparé.

L'investisseur peut demander le remboursement de sa part pour la fin d'un exercice comptable moyennant un préavis de douze mois. Dans des conditions déterminées, la direction du fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées au remboursement, pendant un exercice comptable (voir contrat de fonds de placement, § 17, ch. 2). Si l'investisseur souhaite le remboursement anticipé, il doit l'exiger par écrit lors de la dénonciation. Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans un délai maximum de deux mois après la clôture de l'exercice comptable, (voir contrat de fonds de placement, § 5, ch. 4).

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

La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que d'impôts probablement à payer lors d'une éventuelle liquidation du fonds immobilier, divisée par le nombre de parts en circulation, arrondie à CHF 0.05.

En vue de l'émission, le prix d'émission correspond à la valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation, plus la commission d'émission. Le montant de la commission d'émission figure sous ch. 5.3 ci-après.

En vue du rachat, le prix de rachat correspond à la valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation, moins la commission de rachat.

Le montant de la commission de rachat figure sous chiffre 5.3 ci-après.

Les frais accessoires pour l'achat et la vente des placements (droits de mutation, frais de notaire, droits, courtages conformes au marché, émoluments, etc.), occasionnés au fonds immobilier par le placement du montant versé ou par la vente de la part correspondante dénoncée, sont imputés à la fortune du fonds.

Les prix d'émission et de rachat sont arrondis à CHF 0.05.

Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat.

Si des certificats de parts ont été remis, ils doivent être restitués en cas de demande de rachat.

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

Le fonds est coté à la Bourse suisse (SIX) depuis le 10 décembre 2007. Les parts peuvent être négociées chaque jour, sous réserve des jours fériés officiels.

La direction du fonds garantit un négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier par la Banque Bonhôte & Cie SA.

La direction du fonds publie dans les organes de publication la valeur vénale de la fortune du fonds et la valeur d'inventaire des parts de fonds qui en résulte en même temps qu'elle les communique à la banque ou au négociant en valeurs mobilières assurant le traitement en bourse ou hors bourse des parts.

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

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

|  |   |
|--|---|
| Commission d'émission en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger | au maximum 5% de la valeur nette d'inventaire |
| Commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger  | au maximum 1% de la valeur nette d'inventaire |

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

|   |                    |
|---|--------------------|
| Commission de gestion de la direction du fonds, au maximum (calculée sur la valeur nette d'inventaire). Elle est utilisée pour la direction, l'Asset management et la commercialisation du fonds. | au maximum 1% p.a. |
|---|--------------------|

|   |   |
|---|---|
| Commission de la banque dépositaire<br>(calculée sur la valeur nette d'inventaire)  | 0,04% p.a.  |
| Commission pour le travail occasionné lors de la construction,<br>la rénovation ou la transformation,   | au maximum 3%<br>sur les coûts de<br>construction   |
| Commission pour le travail occasionné lors de l'achat, de la vente ou de<br>l'échange d'immeubles, y compris l'éventuelle rémunération de tiers mandatés à cet<br>effet   | au maximum 5%<br>du prix d'achat, de vente<br>respectivement de la<br>valeur de l'immeuble<br>échangé |
| Commission à titre d'indemnité pour la gestion des divers immeubles,  | au maximum 5%<br>du montant annuel brut<br>encaissé et autres<br>encaissements                        |
| Pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées<br>et d'actions immobilières   | CHF 125. --<br>par position   |
| Frais supplémentaires débités selon leur montant effectif (taxe annuelle de la<br>surveillance sur le fonds de placement en Suisse, impression des rapports annuels et<br>semestriels, etc., sans frais de transactions sur titres) | 0.070%  |
| Commission de la banque dépositaire pour le versement du produit annuel aux<br>investisseurs  | 0,50% du montant brut<br>distribué  |
| Commission de la direction pour le versement du produit de liquidation en cas de<br>dissolution   | 0,50%<br>de la valeur nette<br>d'inventaire   |

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.

### 5.3.3 Paiement de rétrocessions et octroi de rabais.

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

- organisation de présentations ;
- organisation de manifestations commerciales ;
- participation à de telles manifestations ;
- production de documents marketing ;
- formation des équipes de vente.

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.

A la demande, les bénéficiaires des rétrocessions communiquent les montants qu'ils ont effectivement perçus pour la distribution de placements collectifs de capitaux aux investisseurs.

La direction de fonds et ses mandataires ne paient aucun rabais lors de la distribution en Suisse ou à partir de la Suisse pour réduire les frais et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobilier.

#### 5.3.4 Total Expense Ratio

Le ratio des coûts totaux débités couramment sur la fortune du fonds (Total Expense Ratio, TER) s'élevait en :

| <b>Total Expense Ratio (TER) (sans frais de transaction sur titres)</b> |             |             |             |
|---|-------------|-------------|-------------|
| <b>Années comptables (Exercice du 1<sup>er</sup> avril au 31 mars)</b>  |             |             |             |
|   | <b>2015</b> | <b>2016</b> | <b>2017</b> |
| TER <sub>REF</sub> MV   | 1.01%       | 0.95%       | 0.89%       |
| TER <sub>REF</sub> GAV  | 0.83%       | 0.85%       | 0.82%       |
| Commission de performance en % de la fortune nette moyenne              | N/A         | N/A         | N/A         |

TER<sub>REF</sub> MV: TER<sub>Real Estate Funds</sub> Market Value

TER<sub>REF</sub> GAV: TER<sub>Real Estate Funds</sub> Gross Asset Value

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

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

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

Lors d'investissements dans des placements collectifs de capitaux gérés directement ou indirectement par la direction du fonds, ou par une société à laquelle la direction du fonds est liée, dans le cadre d'une communauté de gestion, d'une communauté de contrôle ou par une participation directe ou indirecte substantielle («fonds cibles liés»), il n'est pas perçu de commission d'émission ou de rachat ni de commission de gestion (cf. § 19, ch. 9 du contrat de fonds).

### **5.4. 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.fidfund.com](http://www.fidfund.com)).

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

En cas de modification du contrat de fonds, de changement de la direction du fonds ou de la banque dépositaire, ainsi que lors de la dissolution du fonds immobilier, il y a publication par la direction du fonds sur la plateforme internet de Swiss Fund Data AG ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)).

La publication de la dernière valeur nette d'inventaire avec la mention « commissions non comprises » a lieu quotidiennement sur [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch).

### **5.5. Assurances des immeubles**

Les immeubles en propriété du fonds immobilier sont assurés en principe contre les risques incendie et les dégâts des eaux ainsi que contre les dommages en responsabilité civile dus à des causes importantes. Les pertes de revenus locatifs dues à des dégâts d'incendie et des eaux sont incluses dans

cette couverture d'assurance. Les tremblements de terre et leurs conséquences ne sont toutefois pas assurés.

#### **5.6. Restrictions de vente**

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

- a) Le fonds n'est pas autorisé à la distribution à l'étranger en l'état.
- b) Les parts du fonds ne peuvent être ni proposées, ni vendues ou livrées à l'intérieur des Etats-Unis ou à des "U.S. Persons" telles que définies dans le Securities Act de 1933 des Etats-Unis d'Amérique (« Securities Act ») respectivement dans le droit fiscal des Etats-Unis d'Amérique. En outre, l'offre ou la vente de parts du fonds aux Etats-Unis par un distributeur peut constituer une violation des obligations d'enregistrement prévues dans le Securities Act.

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

## 2ème Partie : Contrat de fonds de placement

### I. Bases

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

1. Sous la dénomination Bonhôte- Immobilier, il existe un fonds de placement contractuel relevant du genre « Fonds immobiliers » (ci-après « le fonds immobilier ») au sens de l'article 25 et suivants en relation avec l'article 58 et suivants de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).
2. La direction du fonds est FidFund Management SA, Nyon.
3. La banque dépositaire est CACEIS Bank, Paris, succursale de Nyon / Suisse à Nyon.
4. Le gestionnaire de fortune est Banque Bonhôte & Cie SA, Neuchâtel.
5. La direction de fonds peut constituer des gages sur des immeubles et transférer ces droits en garantie.

L'ensemble des immeubles ne peuvent être grevés en moyenne que jusqu'à concurrence du tiers de leur valeur vénale. Ce taux peut être exceptionnellement relevé à la moitié de la valeur vénale afin de préserver la liquidité et pour autant que les intérêts des investisseurs demeurent préservés.

La société d'audit veille au respect de ces conditions à l'occasion de la vérification du fonds immobilier.

### 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 loi sur les placements collectifs de capitaux.

#### § 3 Direction du fonds

1. La direction gère le fonds immobilier pour le compte des investisseurs, de façon indépendante et en son propre nom. Elle décide notamment de l'émission de parts, des placements et de leur évaluation. Elle calcule la valeur nette d'inventaire, fixe les prix d'émission et de rachat des parts ainsi que la distribution des bénéfices. Elle exerce tous les droits relevant du fonds immobilier.
2. La direction du fonds et ses mandataires sont soumis aux devoirs de fidélité, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils garantissent des comptes transparents et donnent une information appropriée sur ce fonds immobilier. Ils communiquent aux investisseurs tous les frais et coûts imputés directement ou indirectement, ainsi que leur utilisation ; ils informent les investisseurs de manière complète, sincère et compréhensible concernant les rémunérations perçues pour la distribution de placements collectifs de capitaux sous la forme de commissions, de courtages et d'autres avantages pécuniaires.
3. La direction peut déléguer des décisions en matière de placement ainsi que d'autres tâches pour assurer une gestion appropriée. Elle mandate uniquement des personnes suffisamment qualifiées pour garantir une exécution irréprochable des tâches déléguées ; elle assure l'instruction et la surveillance de ces personnes et contrôle l'exécution du mandat.

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

Les décisions de placement ne peuvent être déléguées qu'à des gestionnaires de fortune soumis à une surveillance reconnue.

Si le droit étranger exige une convention de coopération et d'échange d'informations avec les autorités de surveillance étrangères, la direction de fonds ne peut déléguer les décisions de placement à un gestionnaire de fortune à l'étranger que si une telle convention existe entre la FINMA et l'autorité de surveillance étrangère compétente pour les décisions de placement concernées.

4. La direction du fonds soumet les modifications de ce contrat de fonds de placement avec l'accord de la banque dépositaire à l'approbation de l'autorité de surveillance (voir § 26).
5. La direction du fonds peut regrouper le fonds immobilier avec d'autres fonds immobiliers selon les dispositions du § 24 ou le dissoudre selon les dispositions du § 25.
6. La direction a droit aux commissions prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.
7. La direction du fonds répond envers l'investisseur du respect que les sociétés immobilières faisant partie du fonds immobilier respectent les prescriptions de la LPCC et du contrat de fonds.
8. La direction du 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, approuver des exceptions à l'interdiction des affaires avec des proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus des experts permanents du fonds immobilier, un expert chargé des estimations indépendant de ces experts permanents et de leur employeur, de la direction 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 rédige un rapport contenant des indications sur les différentes valeurs immobilières acquises ou transférées et sur leur valeur au jour de référence du rachat ou de la cession, avec le rapport d'estimation de l'expert permanent chargé des estimations et le rapport de conformité de marché du prix d'achat ou 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 approuvées avec des personnes proches.

#### **§ 4 Banque dépositaire**

1. La banque dépositaire assure la garde de la fortune du fonds, notamment les cédules hypothécaires non gagées, ainsi que des 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 mobilières.
2. La banque dépositaire garantit que, pour les affaires se rapportant à la fortune du fonds immobilier, la contre-valeur est transférée dans les délais habituels. Elle informe la direction de fonds si la contre-valeur n'est pas remboursée dans les délais habituels et exige de la contrepartie, dans la mesure du possible, la compensation pour les actifs concernés.
3. La banque dépositaire tient les renseignements et les comptes de manière à pouvoir distinguer à tout moment les éléments d'actif conservés des différents fonds de placement. Elle vérifie la propriété de la direction de fonds pour les éléments d'actif ne pouvant être reçus en garde et tient des enregistrements à ce sujet.



4. La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis aux devoirs de fidélité, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils garantissent des comptes transparents et donnent une information appropriée sur ce fonds immobilier. Ils communiquent aux investisseurs tous les frais et coûts imputés directement ou indirectement, ainsi que leur utilisation ; ils informent les investisseurs de manière complète, sincère et compréhensible concernant les rémunérations perçues pour la distribution de placements collectifs de capitaux sous la forme de commissions, de courtages et d'autres avantages pécuniaires.
5. La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Elle vérifie que le tiers ou le dépositaire central de titres qu'elle mandate :
  - a) Dispose d'une organisation adéquate, des garanties financières et des qualifications techniques requises pour le type et la complexité des biens qui lui sont confiés;
  - b) 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 la banque dépositaire puisse les identifier à tout moment et sans équivoque comme appartenant à la fortune du fonds, au moyen de vérifications régulières de la concordance entre le portefeuille et les comptes;
  - d) Respecte les prescriptions applicables à la banque dépositaire concernant l'exécution des tâches qui lui sont déléguées et la prévention des conflits d'intérêts.

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

En ce qui concerne les instruments financiers dérivés, leur garde ne peut être confiée, au sens des paragraphes précédents, qu'à un tiers ou à un dépositaire central de titres 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 surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. Les investisseurs doivent être avertis dans le prospectus de la garde par un tiers ou un dépositaire central de titres non soumis à 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 ainsi 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 du fonds dans les limites des prescriptions en matière de placements.
7. La banque dépositaire a droit aux commissions prévues dans les § 19 et 20, 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.

La banque dépositaire ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent ni acquérir ni céder des valeurs immobilières dudit fonds immobilier. L'autorité de surveillance peut, dans des cas particuliers bien justifiés, approuver des exceptions à l'interdiction des affaires avec des proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus des experts permanents du fonds immobilier, un expert chargé des estimations indépendant de ces experts permanents et de leur employeur, de la direction 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 du fonds, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

8. La banque dépositaire n'est pas responsable de la garde de la fortune des fonds cibles dans lesquels le fonds immobilier investit, à moins que cette tâche ne lui ait été déléguée.

## § 5 Investisseurs

1. Le cercle des investisseurs du fonds Bonhôte-Immobilier n'est pas limité.
2. Par la conclusion du contrat et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent, à raison des parts acquises, une créance envers la direction sous forme d'une participation à la fortune et au revenu du fonds immobilier. La créance des investisseurs est fondée sur des parts.
3. Les investisseurs ne s'engagent qu'au versement de la contre-valeur de la part qu'ils ont souscrite dans le fonds immobilier. Leur responsabilité personnelle est exclue concernant les engagements du fonds immobilier.
4. La direction informe les investisseurs qui le demandent sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des parts. Lorsque les investisseurs souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la direction, telles que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier, ou sur la gestion du risque, celle-ci leur donne en tout temps les renseignements demandés. Les investisseurs peuvent demander au tribunal du siège de la direction que l'organe de révision 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 annuel en respectant un délai de résiliation de 12 mois et exiger le paiement au comptant de leur quote-part au fonds immobilier.

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

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

6. Les investisseurs doivent prouver sur demande à la direction du fonds, la banque dépositaire et ses mandataires qu'ils remplissent ou remplissent toujours les conditions légales ou selon le contrat de fonds d'une participation au fonds immobilier. Ils doivent d'autre part informer immédiatement la direction du fonds, la banque dépositaire ou ses mandataires dès qu'ils ne remplissent plus ces conditions.
7. Les parts d'un investisseur doivent être reprises par rachat forcé au prix de rachat respectif par la direction du fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque :
  - a) cette mesure est nécessaire pour préserver la réputation de la place financière, notamment en matière de lutte contre le blanchiment d'argent,
  - b) l'investisseur ne remplit plus les conditions légales, réglementaires, contractuelles ou statutaires requises pour participer à ce fonds immobilier.
8. Par ailleurs, les parts d'un investisseur peuvent être reprises par rachat forcé au prix de rachat respectif par la direction du fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque :
  - a) la participation de l'investisseur au fonds immobilier est susceptible d'affecter de manière importante les intérêts économiques des autres investisseurs, notamment lorsque la participation peut aboutir à des préjudices fiscaux pour le fonds immobilier en Suisse et à l'étranger ;
  - b) les investisseurs ont acquis ou détiennent leurs parts en violation de dispositions d'une loi suisse ou étrangère, du présent contrat de fonds ou du prospectus les concernant.

## **§ 6 Parts et classes de parts**

1. La direction peut, avec l'autorisation de la banque dépositaire et l'approbation de l'autorité de surveillance, créer, supprimer ou regrouper à tout moment des classes de parts. Toutes les classes de parts autorisent à participer à la fortune indivise du fonds, qui n'est pas segmentée quant à elle. Cette participation peut différer sur la base de charges ou de distributions spécifiques par classe et les différentes classes de parts peuvent ainsi présenter une valeur d'inventaire nette différente par part. La fortune du fonds immobilier à titre global répond des débits de coûts spécifiques aux classes.
2. La création, la suppression ou le regroupement de classes de part sont publiés dans les organes de publication. Seul le regroupement est considéré comme une modification du contrat de fonds au sens du § 26.
3. Les différentes classes de parts peuvent notamment se distinguer en matière de structure des coûts, monnaie de référence, couverture du risque de change, distribution ou thésaurisation des revenus, montant minimal de placement ou cercle des investisseurs.

Les rémunérations et les frais ne sont imputés qu'aux classes de parts auxquelles une prestation déterminée a été fournie. Les rémunérations et frais qui ne peuvent être imputés avec certitude à une classe de part donnée sont répartis entre toutes les classes proportionnellement à la part de chacune à la fortune du fonds.

4. Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.
5. Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat.

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

### **A Principes de placement**

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

1. Lors du choix des divers placements et de la mise en œuvre de la politique de placement selon le § 8, la direction du fonds respecte dans le sens d'une distribution équilibrée des risques les principes et les taux limites qui suivent. Ceux-ci s'appliquent à la fortune du fonds estimée à la valeur vénale et doivent être respectées en permanence. Ce fonds immobilier doit satisfaire aux limites de placement deux ans après la date de souscription (lancement).
2. Lorsque les limites sont dépassées par suite de variations du marché, le volume des placements doit être réduit au taux admissible dans un délai raisonnable, en tenant compte des intérêts des investisseurs.

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

## § 8 Politique de placement

1. La direction du fonds investit la fortune de ce fonds de placement dans des valeurs immobilières en Suisse. La direction investit deux tiers au minimum de la fortune du fonds dans des maisons d'habitation et des constructions à usage mixte. Elle investit un tiers au maximum dans des immeubles à caractère commercial (immeubles comprenant surtout des bureaux, des études ou des cabinets de consultations, établissements médicalisés, résidences pour seniors et parkings, mais également, de cas en cas, quelques locaux artisanaux, à l'exclusion d'immeubles affectés à l'industrie et l'hôtellerie), ainsi que dans les autres placements mentionnés au chiffre 2 ci-dessous.
2. Sont autorisés en tant que placements dans ce fonds immobilier :
  - a) des immeubles et leurs accessoires.

Par immeuble on entend :

- les maisons d'habitation dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation ;
- les immeubles à caractère commercial (immeubles comprenant surtout des bureaux, études ou cabinets de consultation, établissements médicalisés, résidences pour seniors et parkings, mais également, de cas en cas, quelques locaux artisanaux) à l'exclusion d'immeubles à caractère industriel et d'hôtels ;
- les constructions à usage mixte ;
- les propriétés par étage ;
- les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction ; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles et 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).

La copropriété d'immeubles est autorisée pour autant que la direction soit en mesure d'exercer une influence dominante, soit lorsqu'elle dispose de la majorité des parts de copropriété et des voix.

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.

Tout immeuble tel que stipulé sous chiffre 2 let. a ci-dessus est qualifié soit de maison d'habitation, soit de construction à usage mixte, soit d'immeuble à caractère commercial. Le rendement de l'immeuble définit sa qualification selon les pourcentages suivants :

- maison d'habitation : immeuble dont le rendement de la partie habitation est de 80% ou plus de celui de l'immeuble ;
  - construction à usage mixte : immeuble dont le rendement de la partie commerciale dépasse 20%, mais est inférieur à 60%, de celui de l'immeuble ;
  - immeuble à caractère commercial : immeuble dont le rendement de la partie commerciale est au moins égal à 60% de celui de l'immeuble.
- b) 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 (conformément à l'art. 59, al. 1, let. b, de la loi), pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix ;
  - c) des parts d'autres fonds immobiliers (y compris les Real Estate Investment Trusts) ainsi que de sociétés ou de certificats d'investissement immobilier négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, conformément à l'art. 59, al. 1, let. c, de la loi ;
  - d) des cédules hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels ;
  - e) des instruments financiers dérivés exclusivement au sens du § 12 du présent contrat.

3. La direction du fonds peut faire construire aux fins d'acquisition de placements de capitaux pour le compte du fonds.  
Dans ce cas, la direction du fonds peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation, créditer le compte de résultats du fonds immobilier d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction, pour autant que le coût ne dépasse pas la valeur vénale estimée.
4. Sous réserve du § 20, la direction du fonds peut acquérir des parts d'un fonds cible géré 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 de plus de 10% du capital ou des voix.
5. Les instruments financiers dérivés sont sujets aux risques de contrepartie, outre le risque de marché ; en d'autres termes, il y a risque que la partie contractante n'honore pas ses engagements et occasionne ainsi un dommage financier.

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

1. Pour garantir les engagements, la direction du fonds doit conserver une quote-part adéquate de la fortune du fonds sous forme de valeurs mobilières à court terme (d'émetteurs suisses), servant un intérêt fixe ou sous forme d'autres avoirs disponibles à court terme. Elle peut détenir des 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 postaux ou bancaires ainsi que les créances découlant d'opérations de prise ou mise en pension à vue et à terme jusqu'à douze mois d'échéance, ainsi que les limites de crédit fermes accordées par une banque jusqu'à concurrence de 10% de la fortune nette du fonds. Les limites de crédit ne doivent pas dépasser la limite maximale des gages admis selon le § 14 chiffre 2.
5. Des valeurs mobilières servant un intérêt fixe jusqu'à 24 mois d'échéance ou d'échéance résiduelle peuvent être détenues pour garantir le financement de projets de construction.

## **B Techniques et instruments de placement**

### **§ 10 Prêt de valeurs mobilières**

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

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

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

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

1. La direction du fonds peut faire usage d'instruments financiers dérivés uniquement pour assurer la couverture des risques de taux d'intérêt.

Elle veille à ce que les opérations sur des instruments financiers 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, du prospectus et du prospectus simplifié ou à une modification des caractéristiques de placement du fonds.

2. L'utilisation des instruments financiers 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 des instruments financiers dérivés n'exercent ainsi ni un effet de levier sur la fortune du fonds, ni ne correspondent à une vente à découvert.

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

3. Seuls des instruments financiers 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 instruments financiers 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 l'instrument financier 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.
  - c) La direction du fonds doit pouvoir disposer en tout temps et sans restriction des sous-jacents ou placements
  - d) Un instrument financier 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 son garant doit présenter une haute solvabilité.
  - 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 OTC, son prix, déterminé au moyen d'un modèle d'évaluation approprié et reconnu par la pratique, sur la base de la valeur vénale des sous-jacents desquels le dérivé découle, doit être compréhensible à tout moment. Avant la conclusion d'un contrat sur un tel dérivé, des offres concrètes doivent en principe être obtenues au moins auprès de deux contreparties. En principe, le contrat doit être conclu avec la contrepartie ayant soumis l'offre la plus avantageuse du point de vue du prix. Des dérogations à ce principe sont autorisées pour des motifs liés à la répartition des risques ou lorsque d'autres éléments du contrat, tels que la solvabilité ou l'offre de services de la contrepartie, font apparaître une autre offre, dans son ensemble, plus avantageuse pour les investisseurs. En outre, il peut être renoncé à la demande d'offres d'au moins deux contreparties à titre exceptionnel afin de servir au mieux l'intérêt des investisseurs. Les motifs de la renonciation ainsi que la conclusion du contrat et l'établissement du prix doivent être clairement documentés.

d) Dans le cadre d'une transaction OTC, la direction du fonds respectivement ses mandataires ne peuvent accepter que des sûretés qui satisfont aux exigences de l'art. 51 OPC-FINMA. L'émetteur des sûretés doit présenter une haute solvabilité et les sûretés ne peuvent pas être émises par la contrepartie ou par une société faisant partie du groupe de la contrepartie ou en dépendant. Les sûretés doivent être très liquides, se traiter à un prix transparent sur une bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public et être évaluées au moins chaque jour de bourse. Dans le cadre de la gestion des sûretés, la direction du fonds respectivement ses mandataires doivent remplir les obligations et exigences au sens de l'art. 52 OPC-FINMA. En particulier, ils sont tenus de diversifier les sûretés de manière appropriée au niveau des pays, des marchés et des émetteurs ; une diversification des émetteurs étant considérée comme appropriée lorsque les sûretés détenues par un seul émetteur ne dépassent pas 20% de la valeur nette d'inventaire. Demeurent réservées les exceptions relatives aux placements émis ou garantis par des institutions de droit public au sens de l'art. 83 OPCC. Par ailleurs, la direction du fonds respectivement ses mandataires doivent pouvoir obtenir en tout temps, sans l'intervention ni l'accord de la contrepartie, le pouvoir et la capacité de disposition sur les sûretés en cas de défaillance de la contrepartie. Les sûretés reçues doivent être gardées auprès de la banque dépositaire. Les sûretés reçues peuvent être gardées par un tiers dépositaire soumis à surveillance, à la demande de la direction du fonds, si la propriété des sûretés n'est pas transférée et si le tiers dépositaire est indépendant de la contrepartie.

7. Les instruments financiers 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.
8. Le prospectus contient d'autres indications sur :
  - l'importance des instruments financiers dérivés dans le cadre de la stratégie de placement ;
  - l'effet des opérations sur les instruments financiers dérivés exercé sur le profil de risque du fonds ;
  - le risque de contrepartie d'instruments financiers dérivés.
  - La stratégie en matière de sûreté

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

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

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

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

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

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

## **C Restrictions de placement**

### **§ 15 Répartition des risques et leurs limitations**

1. Les placements doivent être répartis en fonction des objets, de leur utilisation, de leur âge, de la nature des bâtiments et de leur emplacement.
2. Les placements doivent être répartis sur dix immeubles au minimum. Les groupes d'habitations construites selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés comme un seul immeuble.
3. La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25% de la fortune du fonds.
4. La direction du fonds respecte, d'autre part, dans la réalisation de la politique de placement selon le § 8, les restrictions de placement suivantes relatives à la fortune du fonds :
  - a) terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les 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 et de sociétés d'investissement immobilier visées à l'art. 86, al. 3 let. c OPCC: jusqu'à concurrence de 25% ;
  - e) les placements visés aux let. a et b ci-dessus ne peuvent pas excéder ensemble 40% de la fortune du fonds ;
  - f) villas : jusqu'à concurrence de 20% ;
  - g) parkings : jusqu'à concurrence de 10%.

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

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

1. La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable ainsi que pour chaque émission de parts, en francs suisses.



2. La direction du fonds fait examiner la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier par des experts indépendants chargés des estimations à la clôture de chaque exercice ainsi que lors de l'émission de parts. Pour ce faire, la direction du fonds mandate, avec l'approbation de l'autorité de surveillance, au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts indépendants chargés des estimations. L'inspection des immeubles par les experts chargés des estimations est à répéter tous les trois ans au moins. Lors de l'acquisition / cession d'immeubles, la direction du fonds doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. Lors des cessions, une nouvelle estimation n'est pas requise lorsque l'estimation existante ne date pas de plus de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.
3. Les placements cotés en bourse ou négociés sur un autre marché ouvert au public doivent être évalués selon les cours du marché principal. D'autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour la détermination de la valeur vénale, la direction du fonds utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.
4. 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 cas de prix actuel manquant du marché, on se réfère normalement à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).
5. Les avoirs postaux et en banque sont évalués avec leur montant plus les intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.
6. Les immeubles sont évalués pour le fonds immobilier conformément à la Directive actuelle de la SFAMA sur les fonds immobiliers.
7. L'évaluation des terrains non bâtis s'effectue selon le principe des frais effectifs. Les immeubles en construction doivent quant à eux être estimés à la valeur vénale. Cette évaluation est soumise à un test annuel de dépréciation.
8. La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre de parts en circulation. Elle est arrondie à CHF 0.05.

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

1. L'émission de parts est possible en tout temps, mais doit procéder par tranches. La direction du fonds doit proposer les nouvelles parts en priorité aux anciens investisseurs.
2. Le rachat de parts se déroule en conformité avec le § 5, chiffre 5. Lorsque les parts sont dénoncées en cours d'exercice, la direction du fonds peut les rembourser de manière anticipée après la clôture de l'exercice, à condition que :
  - a) l'investisseur l'exige par écrit lors de la dénonciation ;
  - b) tous les investisseurs ayant demandé un remboursement anticipé puissent être satisfaits.

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

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

Les frais accessoires pour l'achat et la vente des placements (droits de mutation, frais de notaire, droits, courtages conformes au marché, commissions, émoluments, etc.), occasionnés au fonds immobilier par le placement du montant versé ou par la vente de la part correspondante dénoncée, sont imputés à la fortune du fonds.

4. La direction du fonds peut suspendre à tout moment l'émission de parts et refuser des demandes de souscription ou d'échange de parts.
5. Dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, la direction du fonds peut suspendre le rachat des parts temporairement et exceptionnellement :
  - a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante de la fortune du fonds, est fermé ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu ;
  - b) lorsqu'un cas d'urgence de nature politique économique, militaire, monétaire ou d'autre nature se présente;
  - c) lorsqu'en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d'autres transferts de valeurs patrimoniales, les activités concernant le fonds immobilier sont paralysées ;
  - d) lorsqu'un nombre élevé de parts sont dénoncées et qu'en conséquence les intérêts des autres investisseurs peuvent être affectés de manière considérable.
6. La direction communiquera immédiatement sa décision de suspension à la société d'audit, à l'autorité de surveillance et aux investisseurs de manière appropriée.
7. Tant que le remboursement des parts est différé pour les raisons énumérées sous ch. 5 let. a) à c), il n'est pas effectué d'émission de parts.

## **V. Rémunérations et frais accessoires**

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

1. Lors de l'émission de parts, une commission d'émission peut être débitée à l'investisseur en faveur de la direction du fonds, 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 appliqué de cas en cas figure dans le prospectus et le prospectus simplifié.
2. Lors du rachat des 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 1% de la valeur nette d'inventaire des parts rachetées, peut être débitée à l'investisseur. Le taux maximum appliqué à ce jour figure dans le prospectus et le prospectus simplifié.

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

1. Pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, l'Asset Management et la distribution du fonds immobilier, la direction du fonds facture à la charge du fonds immobilier une commission annuelle maximale de 1% de la valeur nette d'inventaire du fonds, qui est débitée sur la fortune du fonds perçue pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée trimestriellement (commission de gestion).

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

Les prestations des sociétés immobilières aux membres de leur administration et leur direction, ainsi qu'à leur personnel, sont imputées sur les rémunérations auxquelles la direction de fonds a droit en vertu du § 19.

2. Pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées dans le § 4, la banque dépositaire débite le fonds immobilier d'une commission annuelle de 0,04% de la valeur nette d'inventaire du fonds, perçue pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire sur la fortune du fonds et versée annuellement (commission de la banque dépositaire).
3. Pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières, 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 débite le fonds immobilier d'une commission de 0,50% du montant brut distribué.
5. La direction du fonds et la banque dépositaire ont d'autre part droit au remboursement sur la fortune du fonds des débours ci-après, inhérents à l'exécution du contrat de fonds de placement :
  - a) les frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment courtages usuels du marché, honoraires d'avocat et de notaire, droits de mutation ;
  - 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 pour 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;
  - 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 du fonds immobilier ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des investisseurs ;

Par ailleurs, la direction de fonds peut imputer les frais accessoires suivants à la fortune du fonds

dans le cadre de l'art. 37 al. 2 OPCC :

- frais et honoraires des experts indépendants chargés des estimations ainsi que d'éventuels autres experts ;
  - frais et charges de construction de bâtiments, de rénovation et de transformation à hauteur de maximum 3% des coûts de construction ;
  - frais et charges liés à l'administration des différents immeubles à hauteur maximum de 5% des produits locatifs annuels bruts ;
  - frais et charges liés à l'achat, la vente ou l'échange d'immeubles à hauteur maximum de 5% du prix d'achat, de vente, respectivement de la valeur de l'immeuble échangé, dans la mesure où un tiers n'a pas été mandaté pour cela ;
  - 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 ;
  - commissions usuelles du marché versées à des tiers en relation avec l'achat et la vente d'immeubles, ainsi que dans le cadre de la première location de bâtiments neufs et après assainissement ;
  - frais et commissions en relation avec une augmentation de capital et émoluments et les frais en relation avec le maintien de la cotation du fonds immobilier à la Bourse suisse et avec l'autorisation de distribution en Suisse et à l'étranger
  - 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.
6. Le fonds immobilier supporte par ailleurs les frais accessoires résultant de la gestion de la fortune du fonds pour l'achat et la vente des placements, notamment courtages usuels du marché, commissions, impôts et taxes. Ces frais sont imputés directement sur la valeur de revient ou de vente des placements concernés.
7. Par ailleurs, le fonds immobilier supporte les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques.
7. Les prestations des sociétés immobilières aux membres de leur administration et de leur direction, ainsi qu'à leur personnel, sont imputées sur les rémunérations auxquelles la direction de fonds a droit en vertu du § 19.
8. De plus, les frais suivants peuvent être imputés à la fortune du fonds :
- honoraires sur travaux et entretien prélevés par les tiers et les gérances mandatées par la direction, selon les tarifs usuels des régisseurs.
9. Lorsque la direction acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux gérés directement ou indirectement par la direction, 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»), aucune commission de gestion ne peut être débitée de la fortune du fonds dans la mesure de tels placements. La direction du fonds ne peut d'autre part pas débiter au fonds immobilier d'éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés au fonds immobilier.
10. La direction de fonds et ses mandataires peuvent verser des rétrocessions afin de rémunérer l'activité de parts de fonds en Suisse ou à partir de la Suisse. Cette indemnité permet notamment de rémunérer les prestations suivantes :
- organisation de présentations ;
  - organisation de manifestations commerciales ;
  - participation à de telles manifestations ;
  - production de documents marketing ;
  - formation des équipes de vente.

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.

A la demande, les bénéficiaires des rétrocessions communiquent les montants qu'ils ont effectivement perçus pour la distribution de placements collectifs de capitaux aux investisseurs.

La direction de fonds et ses mandataires ne paient aucun rabais lors de la distribution en Suisse ou à partir de la Suisse pour réduire les frais et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobilier.

11. 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.

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

### **§ 20 Reddition des comptes**

1. L'unité de compte du fonds immobilier est le franc suisse (CHF).
2. L'exercice annuel s'étend du 1<sup>er</sup> avril au 31 mars de l'année suivante.
3. La direction publie un rapport annuel révisé du fonds immobilier dans un délai de quatre mois à partir de la fin de l'exercice comptable.
4. Dans un délai de deux mois à compter de la fin du premier semestre de l'exercice comptable, la direction publie un rapport semestriel.
5. Le droit d'être renseigné de l'investisseur, conformément au § 5, chiffre 3, demeure réservé.

### **§ 21 Audit**

La société d'audit vérifie le respect par la direction du fonds et par la banque dépositaire des dispositions légales et contractuelles ainsi que des règles de conduite de la Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA. Un rapport succinct de la société d'audit sur les comptes annuels publiés paraît dans le rapport annuel.

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

### **§22**

1. Le bénéfice net du fonds immobilier est distribué annuellement aux investisseurs au plus tard dans les quatre mois après la clôture de l'exercice, en francs suisses.

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

Jusqu'à 25% du produit net peuvent être reportés à compte nouveau. Il est possible de renoncer à une distribution et de reporter le produit net à compte nouveau lorsque :

- le produit net de l'exercice courant et les produits reportés d'exercices antérieurs du fonds immobilier représente moins de 1% de la valeur nette d'inventaire du fonds, et que
  - le produit net de l'exercice courant et les produits reportés des exercices précédents du fonds immobilier représentent moins d'une unité de l'unité de compte du fonds.
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. Les organes de publication du fonds immobilier sont les médias imprimés ou électroniques énumérés dans le prospectus. Le changement d'un organe de publication est à communiquer dans les organes de publication.
2. Dans ces organes, figurent notamment un résumé des modifications principales du contrat de fonds, en indiquant les adresses où il est possible d'obtenir gratuitement le texte intégral des modifications, de changement de la direction du fonds et/ou de la banque dépositaire, de la création, suppression ou regroupement de classes de parts ainsi que de la dissolution du fonds immobilier. Les modifications nécessaires de par la loi, n'affectant pas les droits des investisseurs ou se rapportant exclusivement à la forme, peuvent être exclues de l'obligation de communication 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 les médias imprimés ou électroniques désignés dans le prospectus. Les prix doivent être publiés au moins une fois par mois. Les semaines et les jours auxquels les publications sont effectuées doivent être indiqués dans le prospectus.
4. Le prospectus avec contrat de fonds intégré, le prospectus simplifié ainsi que les rapports annuels et semestriels respectifs peuvent être demandés gratuitement à la direction du fonds, à la banque dépositaire et à tous les distributeurs.

## **IX. Restructuration et dissolution**

### **§ 24 Regroupement**

1. Avec l'autorisation de la banque dépositaire, la direction du fonds peut regrouper des fonds immobiliers, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des fonds immobiliers repris sont transférés au fonds immobilier reprenneur à la date du regroupement. Les investisseurs du fonds immobilier repris reçoivent des parts du fonds immobilier reprenneur d'une valeur correspondante. Les fractions éventuelles font l'objet d'un paiement en espèces. A la date du regroupement, le fonds immobilier repris est dissout 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 produit net et des gains en capitaux ;
    - la nature, le montant et le calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de

- placements (courtages, droits, taxes) qui peuvent être mis à la charge de la fortune du fonds ou 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, hormis les frais prévus au §19 ch. 5.
3. L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement des parts du fonds immobilier pour une durée déterminée, s'il peut être prévu que le regroupement prendra plus d'un jour.
  4. Un mois au moins avant la publication prévue, la direction du fonds présente les modifications prévues du contrat de fonds ainsi que le regroupement envisagé à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de regroupement. Le plan de regroupement contient des renseignements sur les motifs du regroupement, sur la politique de placement des fonds immobiliers participants et sur les éventuelles différences existant entre le fonds immobilier repreneur 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, y compris les impôts latents de liquidation, ainsi que la prise de position de la société d'audit compétente en la matière.
  5. La direction du fonds publie les modifications du contrat de fonds selon le § 24, ainsi que le regroupement et la date prévus conjointement avec le plan de regroupement au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée, dans les organes de publication des fonds immobiliers participants. Elle attire en l'occurrence l'attention des investisseurs sur leur possibilité, dans les 30 jours depuis la dernière publication, de faire opposition auprès de l'autorité de surveillance contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts.
  6. La société d'audit vérifie immédiatement le déroulement correct du regroupement et s'exprime à ce sujet dans un rapport destiné à la direction du fonds et à l'autorité de surveillance.
  7. La direction du fonds informe sans retard l'autorité de surveillance de l'achèvement du regroupement et publie l'exécution du regroupement, la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que le rapport d'échange dans les organes de publication des fonds immobiliers participants.
  8. La direction du fonds immobilier mentionne le regroupement dans le prochain rapport annuel du fonds immobilier repreneur et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant. Un rapport de clôture audité doit être établi pour le ou les fonds immobiliers repris si le regroupement n'intervient pas à la date de la clôture ordinaire d'exercice.

## **§ 25 Durée et dissolution du fonds immobilier**

1. Le fonds 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 sans délai.
3. Le fonds immobilier peut être dissout par décision de l'autorité de surveillance, notamment s'il ne dispose pas, une année au plus tard après l'expiration du délai de souscription (lancement) ou d'un délai plus long, accordé par l'autorité de surveillance sur demande de la banque dépositaire et de la direction du fonds, d'une fortune nette de 5 millions de francs suisses (ou contre-valeur) au moins.
4. La direction informe sans délai l'autorité de surveillance de la dissolution et la publie dans leurs organes de publication.

5. Après la résiliation du contrat de fonds de placement, la direction peut liquider le fonds immobilier sans délai. Si l'autorité de surveillance a ordonné la dissolution du fonds immobilier, ce dernier doit être liquidé sans délai. Le versement du bénéfice de liquidation aux investisseurs est confié à la banque dépositaire. Si la liquidation s'étend sur une plus longue période, le produit de 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. Approbation et modification du contrat de fonds de placement**

### **§ 26**

1. Lors de l'approbation du contrat du fonds de placement, la FINMA examine uniquement les dispositions au sens de l'art. 35a al. 1 let. a à g LPCC et contrôle leur conformité à la loi.
2. Si le présent contrat de fonds de placement doit être modifié ou qu'il est prévu de changer de direction de fonds ou de banque dépositaire, l'investisseur peut faire valoir ses objections auprès de l'autorité de surveillance dans les 30 jours qui suivent la dernière publication correspondante. Dans la publication, la direction du 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 § 24, ch. 2, qui sont exceptés des prescriptions régissant les publications et les déclarations avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.

## **XI. Droit applicable et for**

### **§ 27**

1. Le fonds immobilier est soumis au droit suisse, notamment à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006, 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.

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 31 octobre 2017.
4. Le présent contrat de fonds remplace le contrat de fonds du 17 mai 2017.

**La direction : FidFund Management SA**

---

---

**La banque dépositaire : CACEIS Bank, Paris, succursale de Nyon /Suisse**

---

---