



# Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial

Fonds de placement contractuel de droit suisse  
de type «fonds immobilier» pour investisseurs qualifiés

## Prospectus avec contrat de fonds intégré

Direction du fonds: Swiss Prime Site Solutions AG  
Prime Tower  
Hardstrasse 201  
8005 Zurich

Banque dépositaire: Banque Cantonale Vaudoise  
Place Saint-François 14  
1001 Lausanne

**Ce document est une traduction française de la version originale en allemand du prospectus et du contrat de fonds de placement. Seule la version originale en allemand fait foi.**

Septembre 2021



## Sommaire

<b>PARTIE 1: PROSPECTUS</b>	<b>5</b>
<b>1. Informations sur le fonds immobilier</b>	<b>5</b>
1.1 Informations générales sur le fonds immobilier	5
1.2 Objectif et politique d'investissement du fonds immobilier	5
1.2.1 Objectif d'investissement	5
1.2.2 Politique d'investissement	5
1.2.3 Principaux risques	6
1.2.4 Recours aux produits dérivés	6
1.3 Profil de l'investisseur type	7
1.4 Dispositions fiscales pertinentes pour le fonds immobilier	7
<b>2. Informations sur la direction du fonds</b>	<b>9</b>
2.1 Informations générales sur la direction du fonds	9
2.2 Délégation des décisions en matière de placement	9
2.3 Délégation d'autres tâches partielles	10
2.4 Processus de sélection des biens immobiliers	10
2.5 Exercice des droits de membre et de créancier	10
<b>3. Informations sur la banque dépositaire</b>	<b>11</b>
<b>4. Informations sur les tiers</b>	<b>12</b>
4.1 Organismes payeurs	12
4.2 Distributeurs	12
4.3 Société d'audit	12
4.4 Experts en estimation	12
<b>5. Informations complémentaires</b>	<b>13</b>
5.1 Renseignements pratiques	13
5.2 Conditions pour l'émission et le rachat de parts du fonds et le négoce	13
5.3 Rémunérations et frais accessoires	14
5.3.1 Rémunérations et frais accessoires imputés aux investisseurs (extrait du § 18 du contrat de fonds)	14
5.3.2 Rémunérations et frais accessoires imputés à la fortune du fonds (extrait du § 19 du contrat de fonds)	15
5.3.3 Versement de rétrocessions et de remises	15
5.3.4 Total Expense Ratio	16
5.3.5 Accords de partage de commissions («commission sharing agreements») et avantages pécuniaires («soft commissions»)	16
5.3.6 Placements dans des placements collectifs de capitaux liés	16
5.4 Publications du fonds immobilier	16
5.5 Assurances des biens immobiliers	16
5.6 Restrictions de vente	17
<b>PARTIE 2: CONTRAT DE FONDS</b>	<b>18</b>
<b>I Principes de base</b>	<b>19</b>
§ 1 Désignation; raison sociale et siège de la direction du fonds et de la banque dépositaire	19
<b>II Droits et obligations des parties contractantes</b>	<b>20</b>

§ 2	Le contrat de fonds .....	20
§ 3	La direction du fonds .....	20
§ 4	La banque dépositaire .....	21
§ 5	Les investisseurs qualifiés .....	24
§ 6	Parts et classes de parts.....	26
<b>III</b>	<b>Directives de la politique d'investissement.....</b>	<b>28</b>
A	Principes d'investissement.....	28
§ 7	Respect des règles de placement.....	28
§ 8	Politique d'investissement.....	28
§ 9	Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme .....	29
B	Techniques et instruments d'investissement.....	30
§ 10	Prêt de valeurs mobilières .....	30
§ 11	Opérations de prise en pension .....	30
§ 12	Produits dérivés.....	30
§ 13	Emprunts et octroi de crédits .....	30
§ 14	Mise en gage des immeubles .....	30
C	Restrictions d'investissement.....	31
§ 15	Répartition des risques et restrictions afférentes.....	31
<b>IV</b>	<b>Calcul de la valeur nette d'inventaire, émission et rachat de parts et experts en estimation .....</b>	<b>32</b>
§ 16	Calcul de la valeur nette d'inventaire et désignation d'experts en estimation .....	32
§ 17	Emission et rachat de parts, négoce et apports en nature .....	33
<b>V</b>	<b>Rémunérations et frais accessoires .....</b>	<b>36</b>
§ 18	Rémunérations et frais accessoires imputés aux investisseurs.....	36
§ 19	Rémunérations et frais accessoires imputés à la fortune du fonds.....	36
<b>VI</b>	<b>Reddition des comptes et audit .....</b>	<b>40</b>
§ 20	Reddition des comptes .....	40
§ 21	Audit .....	40
<b>VII</b>	<b>Utilisation du résultat et distributions.....</b>	<b>41</b>
§ 22	.....	41
<b>VIII</b>	<b>Publications du fonds immobilier.....</b>	<b>42</b>
§ 23	.....	42
<b>IX</b>	<b>Restructuration et dissolution.....</b>	<b>43</b>
§ 24	Regroupement.....	43
§ 25	Durée du fonds immobilier et dissolution .....	44
<b>X</b>	<b>Modification du contrat du fonds .....</b>	<b>45</b>
§ 26	.....	45
<b>XI</b>	<b>Droit applicable et for juridique.....</b>	<b>46</b>
§ 27	.....	46



## Partie 1: prospectus

Le présent prospectus avec contrat de fonds intégré et le dernier rapport annuel ou semestriel (si publié après le dernier rapport annuel) constituent la base de toute souscription de parts du fonds immobilier.

Seules les informations contenues dans le prospectus ou le contrat de fonds sont valables.

### 1. Informations sur le fonds immobilier

#### 1.1 Informations générales sur le fonds immobilier

Le Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial est un fonds de placement de droit suisse de type «fonds immobilier» au sens de la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006. Le contrat de fonds a été rédigé par Swiss Prime Site Solutions AG en sa qualité de direction de fonds et, avec l'accord de la Banque Cantonale Vaudoise en sa qualité de banque dépositaire, soumis à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA et approuvé par cette dernière pour la première fois le 20 Septembre 2021.

Le fonds immobilier repose sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) dans lequel la direction du fonds s'engage à permettre aux investisseurs<sup>1</sup> de participer au fonds immobilier au prorata des parts du fonds qu'ils ont acquises et à gérer le fonds de manière indépendante et en son propre nom, conformément aux dispositions de la loi et du

contrat de fonds. La banque dépositaire participe au contrat de fonds conformément aux tâches qui lui sont assignées par la loi et le contrat de fonds.

En vertu du contrat de fonds, la direction du fonds a le droit à tout moment de créer, de supprimer ou de regrouper différentes classes de parts avec l'accord de la banque dépositaire et l'approbation de l'autorité de surveillance.

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

#### 1.2 Objectif et politique d'investissement du fonds immobilier

##### 1.2.1 Objectif d'investissement

Le fonds SPSS IF Commercial a pour objectif d'investissement de préserver la valeur des biens immobiliers du portefeuille à long terme et de générer un rendement stable pour l'investisseur.

##### 1.2.2 Politique d'investissement

Le fonds investit en principe sa fortune directement dans des valeurs immobilières dans toute la Suisse. Les investissements sont concentrés en priorité sur les immeubles à usage commercial avec un haut degré de diversification des locataires et/ou des locataires disposant d'une notation de crédit et d'une réputation élevées. La composition du portefeuille en termes d'usages à long terme privilégiera les espaces de bureaux et de vente. D'autres usages peuvent être ajoutés dans un rôle subordonné. Les immeubles à usage résidentiels ne sont pas visés en priorité, mais des biens de ce type peuvent être acquis, surtout si d'autres augmentations de valeur peuvent

<sup>1</sup> Par souci de lisibilité, les genres, par exemple investisseuses et investisseurs, ne sont pas différenciés dans le présent document. Les termes correspondants s'appliquent par principe aux deux genres.

être réalisées grâce au potentiel de réaffectation et d'utilisation. La mise en œuvre de développements de projets doit de manière générale être possible. Grâce à une approche de gestion proactive (p. ex. repositionnement, gestion des coûts, réaffectation, développement, développement secondaire, restructuration des baux, etc.), les potentiels de création de valeur sont identifiés et concrétisés à un stade précoce.

### 1.2.3 Principaux risques

La valeur d'inventaire et le produit du fonds immobilier peuvent évoluer différemment. Les risques suivants peuvent avoir une influence sur l'évolution du produit ainsi que sur la variation de la valeur:

Risques inhérents au marché: La valeur des immeubles dépend de la conjoncture économique générale, de l'évolution spécifique de l'offre et de la demande de biens immobiliers dans les différentes régions, de l'évolution du marché des capitaux et des taux d'intérêt hypothécaires ainsi que des fluctuations de l'inflation. Une mauvaise conjoncture économique peut, par exemple, entraîner une augmentation des taux de vacance des immeubles détenus.

Risques de liquidité: Le marché de l'immobilier est généralement considéré comme non liquide. Par conséquent, des répercussions négatives sur les prix peuvent se faire sentir en fonction des caractéristiques. En particulier dans le cas d'un achat ou d'une vente à court terme d'immeubles de taille importante, des concessions de prix peuvent être pratiquées lorsque les conditions et la situation du marché sont défavorables.

Risques associés à l'évaluation: L'évaluation des biens immobiliers dépend de différents facteurs. Ces derniers englobent notamment des hypothèses sur l'évolution des loyers du

marché, des taux de vacance et des taux d'actualisation, qui sont déterminés par des experts en estimation indépendants dans le cadre de l'évaluation. Un prix de vente donné peut différer de la valeur de l'immeuble en fonction de la demande du marché.

Risques liés à la fluctuation des cours: La valeur des parts du fonds peut varier sous l'effet des risques susmentionnés, est sujette à des fluctuations et se fonde sur la valeur de marché respective des placements du fonds. La valeur des parts du fonds peut être amenée à fléchir sur une période prolongée et il n'y a aucune garantie que l'investisseur obtiendra un rendement spécifique ou qu'il sera en mesure de restituer les parts à la direction du fonds à un prix spécifique. Une augmentation du cours des parts ne présage pas une évolution correspondante à l'avenir et le cours des parts peut diverger sensiblement de la valeur nette d'inventaire dans certaines circonstances (prime/décote).

Risques inhérents aux projets: La construction ou la rénovation de biens immobiliers sont exposées à des risques liés à la qualité, aux coûts et aux délais, notamment dans le cas de grands projets. Des retombées négatives sur le fonds peuvent résulter de dépassements de coûts et de retards qui demeurent imprévisibles.

Risques liés aux autorisations: Dans le cadre du développement de projets, il subsiste un risque que les autorisations nécessaires ne soient pas délivrées (en temps utile) et/ou qu'elles soient retardées par des objections imprévisibles.

### 1.2.4 Recours aux produits dérivés

La direction du fonds s'abstient actuellement de recourir aux produits dérivés comme technique de placement.

### 1.3 Profil de l'investisseur type

Le fonds immobilier est destiné aux investisseurs qui ont un horizon de placement à moyen ou long terme et qui privilégient un rendement durable. Les investisseurs peuvent tolérer des fluctuations temporaires de la valeur d'inventaire ou du cours en bourse des parts du fonds et ne sont pas tributaires de la réalisation du placement à une échéance déterminée.

### 1.4 Dispositions fiscales pertinentes pour le fonds immobilier

#### Remarque générale

Les indications suivantes sur certains aspects relatifs à la fiscalité suisse d'un placement dans le fonds immobilier sont uniquement d'ordre général et ne sauraient être considérées comme des conseils fiscaux. Elles se réfèrent uniquement aux investisseurs qui sont les bénéficiaires effectifs des parts du fonds. Ces déclarations sont fondées sur la situation juridique et les pratiques en vigueur à la date de publication du présent prospectus. Les investisseurs dans les fonds immobiliers doivent tenir compte du fait que la situation juridique et les pratiques peuvent être amenées à changer. Les indications suivantes n'incluent pas toutes les répercussions fiscales possibles d'un investissement dans le fonds immobilier. Il est recommandé à chaque investisseur de solliciter l'avis d'un conseiller fiscal sur les répercussions fiscales d'un placement dans le fonds immobilier.

#### Impôts sur le bénéfice et le revenu, impôts sur le capital et la fortune

Le fonds immobilier est soumis à l'impôt fédéral direct et aux impôts cantonaux et communaux sur le bénéfice pour les produits et bénéfices provenant d'immeubles en propriété directe en Suisse et aux impôts cantonaux et

communaux sur le capital pour les actifs attribuables à des immeubles en propriété directe en Suisse. En ce qui concerne les investisseurs, ces produits, bénéfices et actifs sont exonérés de ces impôts.

Les autres produits (tels que les intérêts actifs sur les avoirs bancaires) et bénéfices sont soumis à l'impôt fédéral direct et aux impôts cantonaux et communaux sur le revenu et le bénéfice pour les investisseurs, à l'exception des bénéfices en capital, qui sont exonérés d'impôt pour les investisseurs privés s'ils sont déclarés et distribués séparément par le fonds immobilier. La fortune du fonds immobilier qui n'est pas attribuable à des immeubles en propriété directe est soumise aux impôts cantonaux et communaux sur le capital et/ou sur la fortune pour les investisseurs. En ce qui concerne le fonds immobilier, ces produits, bénéfices et actifs sont exonérés de ces impôts.

#### Impôt anticipé

Le fonds immobilier peut prétendre à un remboursement de l'impôt anticipé retenu sur les produits de capital (tels que les intérêts actifs sur les avoirs bancaires).

Les produits du fonds immobilier sont soumis à l'impôt anticipé (35%) lorsqu'ils sont distribués ou réinvestis (thésaurisation). Toutefois, les bénéfices en capital et les produits tirés de la détention d'immeubles en propriété directe et des apports de capitaux des investisseurs sont exonérés de l'impôt anticipé. Les investisseurs peuvent prétendre à un remboursement de l'impôt anticipé s'ils avaient le droit de jouissance à l'échéance de la prestation imposable et s'ils remplissent les autres conditions requises pour un remboursement (comme une comptabilité en bonne et due forme ou une déclaration à l'autorité fiscale compétente).

### Droit de négociation

L'émission des parts du fonds en faveur des premiers détenteurs de parts du fonds (transaction sur le marché primaire) et le rachat des parts du fonds par la direction du fonds ne sont pas soumis au droit de négociation.

Le négoce ultérieur de parts du fonds (transactions sur le marché secondaire) est soumis au droit de négociation, qui s'élève à 0.15% de la contre-valeur des titres, si un négociant en valeurs mobilières suisse au sens de la Loi fédérale sur les droits de timbre est impliqué dans la transaction en tant que partie contractante ou intermédiaire et qu'aucune exemption ne s'applique à l'une des parties contractantes ou aux deux parties contractantes. Sauf exception, le droit de négociation est généralement imputé de manière égale à chacune des parties contractantes impliquées dans une transaction.

### Echange international automatique de renseignements en matière fiscale (EAR)

Ce fonds immobilier est considéré comme une institution financière suisse non déclarante aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la Norme commune de déclaration et de diligence raisonnable concernant les renseignements relatifs aux comptes financiers (NCD) de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE).

### FATCA

Le fonds immobilier est enregistré auprès des autorités fiscales américaines en tant que *Registered Deemed-Compliant FFI – Local FFI* (institution financière enregistrée réputée conforme au FATCA – institution financière disposant d'une base de clientèle locale) au sens des sections 1471-1474 de l'Internal Revenue

Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, y compris les décrets connexes, «FATCA»).

## 2. Informations sur la direction du fonds

### 2.1 Informations générales sur la direction du fonds

La direction du fonds est Swiss Prime Site Solutions AG. La société Swiss Prime Site Solutions AG, sise à Zurich, exerce des activités d'investissement depuis sa création en 2017 en tant que société anonyme. L'autorisation d'exercer en tant que société de direction de fonds a été délivrée à Swiss Prime Site Solutions AG par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA le 9 Septembre 2021.

Le montant du capital-actions souscrit de la direction du fonds au 12 Octobre 2021 se chiffre à 1.5 million de CHF. Le capital-actions est divisé en actions nominatives et est intégralement libéré.

Swiss Prime Site Solutions AG est une filiale détenue à 100% par Swiss Prime Site AG, Olten.

Le Conseil d'administration de la direction du fonds est constitué des personnes suivantes:

Président:

René Zahnd, Group CEO de Swiss Prime Site AG

Vice-président:

Marcel Kucher, Group CFO de Swiss Prime Site AG

Membre:

Philippe Keller, associé gérant chez PvB Pernet von Ballmoos AG

La direction est constituée des personnes suivantes:

- Anastasius Tschopp, CEO de Swiss Prime Site Solutions AG
- Philippe Brändle, CFO de Swiss Prime Site Solutions AG
- Reto Felder, CIO mandats de tiers de Swiss Prime Site Solutions AG
- Marcel Hug, directeur général de la Swiss Prime Fondation de placement

En outre, la direction du fonds fournit notamment les services suivants au 12 Octobre 2021:

Swiss Prime Site Solutions AG s'appuie sur son réseau national et international, sur le recours à des outils innovants et sur sa riche expérience pour fournir à ses clients des conseils en matière d'investissement, des services de vente et de location et des prestations de conseil stratégique dans le secteur immobilier.

Adresse de la direction du fonds:

Swiss Prime Site Solutions AG  
Prime Tower  
Hardstrasse 201  
8005 Zurich

<https://sps.swiss/de/solutions/home>

### 2.2 Délégation des décisions en matière de placement

Les décisions en matière de placement du fonds immobilier sont prises par la direction du fonds et ne font l'objet d'aucune délégation.

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

La révision interne et les tâches partielles relevant des domaines des services juridiques, du controlling, de la comptabilité, de l'informatique et de l'infrastructure ainsi que des ressources humaines sont déléguées à Swiss Prime Site Management AG.

La gérance immobilière et la comptabilité immobilière sont déléguées à Wincasa AG.

Les délégués se distinguent par une expérience de longue date dans les domaines délégués. Les modalités exactes d'exécution des mandats sont régies par des contrats conclus entre la direction du fonds et les mandataires.

## **2.4 Processus de sélection des biens immobiliers**

La sélection des biens immobiliers à acheter pour le fonds obéit à un processus d'acquisition structuré et éprouvé. Ce processus est documenté et les modèles de documents nécessaires sont disponibles tous les jalons du processus.

Au cours du processus de sélection, les biens immobiliers potentiels sont examinés non seulement sur le plan des restrictions d'investissement et du profil d'investissement, mais aussi sur le plan du potentiel de valorisation durable.

## **2.5 Exercice des droits de membre et de créancier**

La direction du fonds exerce les droits de membre et de créancier associés aux placements des fonds sous gestion de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Les investisseurs peuvent obtenir sur demande des informations sur

l'exercice des droits de membre et de créancier auprès de la direction du fonds.

Pour les affaires courantes en souffrance, la direction du fonds est libre d'exercer elle-même les droits de membre et de créancier ou de déléguer cet exercice à la banque dépositaire ou à des tiers.

Pour tous les autres points à l'ordre du jour susceptibles d'avoir une incidence durable sur les intérêts des investisseurs, tels que l'exercice de droits de membre et de créancier dont jouit la direction du fonds en tant qu'actionnaire ou créancier de la banque dépositaire ou d'autres personnes morales apparentées, la direction du fonds exerce elle-même le droit de vote ou donne des instructions expresses. Pour ce faire, elle peut s'appuyer sur les informations qu'elle reçoit de la banque dépositaire, du gestionnaire de portefeuille, de la société ou des conseillers en vote et autres tiers ou sur les renseignements qu'elle apprend dans la presse.

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

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

La Banque Cantonale Vaudoise (ci-après dénommée «BCV») fait office de banque dépositaire. La BCV a été créée pour une durée indéterminée par décret du Grand Conseil vaudois en date du 19 décembre 1845. Il s'agit d'une société anonyme de droit public. Son siège et sa direction sont sis Place Saint-François 14, 1003 Lausanne, Suisse. Elle peut avoir des filiales, des succursales, des antennes et des agences de représentation.

La BCV est une banque universelle orientée client qui compte plus de 175 ans de métier, emploie quelque 2000 collaborateurs et dispose de plus de 60 points de vente dans le canton de Vaud. Sa mission consiste notamment à soutenir toutes les branches du secteur privé dans l'ensemble du canton et à aider les collectivités publiques à financer leurs activités, ainsi qu'à répondre aux besoins en matière de prêts hypothécaires. A cet effet, elle exécute toutes les opérations bancaires courantes pour son propre compte et pour le compte de tiers (art. 4 de la Loi organisant la Banque Cantonale Vaudoise [LBCV] et art. 4 des statuts de la banque). La BCV exerce ses activités principalement dans le canton de Vaud, mais peut également exercer ses activités ailleurs en Suisse et à l'étranger si cela est dans l'intérêt de l'économie vaudoise. En tant que banque cantonale, elle entend développer l'économie cantonale selon les principes du développement durable et en tenant compte de critères économiques, environnementaux et sociaux.

La banque dépositaire peut confier la garde en dépôt de la fortune du fonds à des dépositaires tiers et collectifs en Suisse et à l'étranger, pour autant que cela assure un dépôt approprié. Pour les instruments financiers, une cession n'est possible qu'auprès de dépositaires tiers ou collectifs soumis à réglementa-

tion. Cette disposition ne s'applique pas au dépôt obligatoire en un lieu où la cession à des dépositaires tiers ou collectifs soumis à réglementation est impossible, notamment en raison de prescriptions légales impératives ou des modalités du produit d'investissement. La garde en dépôt par des dépositaires tiers et collectifs implique que la direction du fonds n'a plus la propriété exclusive des titres déposés, mais seulement la copropriété. En outre, si les dépositaires tiers et collectifs ne sont pas soumis à réglementation, il est peu probable qu'ils répondent aux exigences organisationnelles imposées aux banques suisses.

La banque dépositaire engage sa responsabilité pour les dommages causés par le mandataire, sauf si elle est en mesure de démontrer qu'elle a fait preuve de diligence raisonnable dans la sélection, l'instruction et la supervision.

La banque dépositaire est enregistrée auprès des autorités fiscales américaines en tant qu'institution financière étrangère soumise aux obligations de déclaration du modèle 2 de l'accord intergouvernemental tel que défini dans les sections 1471-1474 de l'Internal Revenue Code américain («Reporting Model 2 FFI»).

## **4. Informations sur les tiers**

### **4.1 Organismes payeurs**

L'organisme payeur est:

Banque Cantonale Vaudoise, Place Saint-François 14, 1001 Lausanne, avec toutes les agences en Suisse.

### **4.2 Distributeurs**

Aucun distributeur directement rémunéré par le fonds immobilier n'a été mandaté pour distribuer le fonds immobilier.

### **4.3 Société d'audit**

La société d'audit est KPMG AG, Zurich.

### **4.4 Experts en estimation**

La direction du fonds a mandaté, avec l'accord de l'autorité de surveillance, les experts en estimation indépendants suivants:

- Laura Blaufuss, PricewaterhouseCoopers AG, Zurich
- Sebastian Zollinger, PricewaterhouseCoopers AG, Zurich

Ces experts en estimation se distinguent par de nombreuses années d'expérience dans l'évaluation de biens immobiliers et une connaissance approfondie du marché. Les modalités exactes d'exécution du mandat sont régies par un contrat conclu entre la direction du fonds Swiss Prime Site Solutions AG et PricewaterhouseCoopers AG.

## 5. Informations complémentaires

### 5.1 Renseignements pratiques

Numéro de valeur:

- 113 909 906

Cotation/négoce :

- Un négoce hors bourse est effectué par l'intermédiaire de la Banque Cantonale Vaudoise, Place Saint-François 14, 1001 Lausanne.

Exercice comptable:

- du 1<sup>er</sup> octobre au 30 septembre

Durée supplémentaire:

- A durée indéterminée

Unité de compte:

- Francs suisses (CHF)

Parts:

- Les parts ne sont pas titrisées mais sont inscrites en comptabilité. Coupure minimale: 1 part.

Utilisation des produits:

- Distribution des produits dans les quatre mois suivant la fin de l'exercice comptable.

### 5.2 Conditions pour l'émission et le rachat de parts du fonds et le négoce

L'émission de parts est possible à tout moment. Elles ne peuvent être émises que par tranches. La direction du fonds détermine le nombre de nouvelles parts à émettre, le ratio de souscription pour les investisseurs déjà actifs, la méthode d'émission pour le droit de souscription préférentiel et les autres modalités dans un prospectus d'émission séparé.

Les investisseurs peuvent dénoncer leurs parts à la fin d'un exercice comptable, moyennant un préavis de 12 mois. La direction du fonds peut, sous certaines conditions, racheter par anticipation les parts dénoncées au cours d'un exercice comptable (cf. § 17, ch. 2 du contrat de fonds). Si l'investisseur souhaite un remboursement anticipé, il doit en formuler la demande par écrit au moment de la dénonciation. Tant le remboursement ordinaire que le remboursement anticipé doivent être effectués dans les quatre mois suivant la fin de l'exercice comptable (cf. § 5, ch. 5 du contrat de fonds).

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

La valeur nette d'inventaire d'une part est calculée en divisant la valeur vénale de la fortune du fonds, après déduction des éventuels engagements du fonds immobilier et des impôts susceptibles d'être supportés en cas de liquidation du fonds immobilier, par le nombre de parts en circulation. Cette valeur est arrondie à deux décimales.

Le prix d'émission résulte de la valeur nette d'inventaire calculée pour l'émission, majorée de la commission d'émission. Le montant de la commission d'émission est indiqué au ch. 5.3 ci-dessous.

Le prix de rachat correspond à la valeur nette d'inventaire calculée pour le rachat, minorée de la commission de rachat. Le montant de la commission de rachat est indiqué au ch. 5.3 ci-dessous.

Les frais accessoires pour l'achat et la vente des placements (droits de mutation, frais de notaire, honoraires, courtages conformes au marché, impôts, etc.), qui incombent au fonds immobilier du fait du placement du montant

versé ou de la vente d'une partie des placements correspondant à la part dénoncée, sont imputés à la fortune du fonds.

Les parts ne sont pas titrisées mais sont inscrites en comptabilité.

L'investisseur n'a pas le droit d'exiger la remise d'un certificat de parts.

La direction du fonds peut à tout moment suspendre l'émission de parts et rejeter les demandes de souscription ou de conversion de parts.

Dans le respect des prescriptions applicables (notamment les dispositions de la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux et les prescriptions boursières), la direction du fonds assure le négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier par l'intermédiaire d'une banque ou d'une société d'investissement. La direction du fonds a confié à la Banque Cantonale Vaudoise l'organisation du négoce de parts («Market Making») sans toutefois lui en octroyer l'exclusivité. La direction du fonds est libre de conclure d'autres accords avec d'autres banques ou sociétés d'investissement. Les modalités d'organisation du négoce de parts sont régies par un accord conforme à la réglementation en vigueur conclu à cet effet entre la direction du fonds et la Banque Cantonale Vaudoise.

La banque dépositaire communique systématiquement à la direction du fonds tous les ordres de souscription et de rachat ainsi que les ordres d'achat et de vente, se tient à la disposition des investisseurs en tant qu'interlocuteur et tient un registre des ordres qui lui sont transmis. En collaboration avec la direction du fonds, l'éventuel teneur de marché et les intermédiaires de marché, la banque dépositaire met tout en œuvre (best effort) pour assurer un traitement technique conforme aux normes applicables et une exécution en bonne et due forme des différents ordres reçus.

La direction du fonds publie la valeur vénale de la fortune du fonds et la valeur d'inventaire des parts du fonds qui en résulte dans les organes de publication, simultanément à l'annonce de ces valeurs à la banque ou à la société d'investissement chargée du négoce régulier des parts en bourse ou hors bourse.

#### Interlocuteur pour le marché secondaire

Immo Desk

E-mail: [immo.desk@bcv.ch](mailto:immo.desk@bcv.ch)

Téléphone: 021 212 40 96

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

#### **5.3.1 Rémunérations et frais accessoires imputés aux investisseurs (extrait du § 18 du contrat de fonds)**

Commission d'émission au profit de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger  
*2.5% au maximum*

Commission de rachat au profit de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger  
*2.5% au maximum*

Dans le cas de rachats, sont déduits de la valeur nette d'inventaire, en sus de la commission de rachat, les frais accessoires supportés en moyenne par le fonds immobilier du fait de la vente d'une partie des placements correspondant à la part dénoncée. Le taux appliqué dans chaque cas est indiqué dans le relevé correspondant.

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

Commission de gestion de la direction du fonds:

- 1% par an au maximum

Cette commission sert à financer la direction du fonds immobilier, la gestion de fortune et, le cas échéant, la distribution du fonds immobilier.

Commission de la banque dépositaire:

- 0.05% par an au maximum

Cette commission sert à financer les tâches de la banque dépositaire, telles que la garde en dépôt de la fortune du fonds, le traitement des transactions de paiement et les autres tâches mentionnées au § 4 du contrat de fonds.

La banque dépositaire ne facture aucune commission au fonds immobilier pour le versement du produit annuel aux investisseurs.

Les autres rémunérations et frais accessoires mentionnés au § 19 du contrat de fonds peuvent en outre être facturés au fonds immobilier.

Les taux effectivement appliqués sont indiqués dans les rapports annuels et semestriels.

### **5.3.3 Versement de rétrocessions et de remises**

La direction du fonds et ses mandataires peuvent verser des rétrocessions pour couvrir les activités de distribution et de courtage des parts du fonds immobilier. Est considérée comme activité de distribution et de courtage en particulier toute activité visant à promouvoir la distribution ou le courtage de parts du fonds immobilier, telle que l'organisation de road shows, la participation à des manifestations et

à des salons, la production de supports publicitaires, la formation de personnel de distribution, etc.

Les rétrocessions ne sont pas considérées comme des remises, même si elles sont en définitive reversées en tout ou partie aux investisseurs.

Les bénéficiaires des rétrocessions garantissent une divulgation transparente des informations et communiquent aux investisseurs, de leur propre chef et sans contrepartie financière, le montant des indemnités qu'ils peuvent recevoir pour la distribution.

Sur demande, les bénéficiaires des rétrocessions communiquent les sommes effectivement perçues pour la distribution des placements collectifs de capitaux de ces investisseurs.

Pour les distributions en Suisse ou à partir de la Suisse, la direction du fonds et ses mandataires peuvent, sur demande, verser des remises directement aux investisseurs. Les remises servent à réduire les frais ou coûts imputables aux investisseurs concernés. Les remises sont autorisées à condition qu'elles

- soient payées par les frais perçus par la direction du fonds et ne constituent donc pas une charge supplémentaire pour la fortune du fonds;
- soient accordées sur la base de critères objectifs;
- soient accordées à tous les investisseurs qui remplissent les critères objectifs et demandent des remises, et ce, dans les mêmes délais et dans la même mesure.

Les critères objectifs pour l'octroi de remises par la direction du fonds sont les suivants:

- Le volume souscrit par l'investisseur ou le volume total détenu par l'investisseur dans le fonds ou, le cas échéant, dans la gamme de produits de la direction du fonds;
- Le montant des frais générés par l'investisseur;
- Le comportement de placement pratiqué par l'investisseur;
- La disposition de l'investisseur à soutenir le fonds pendant la phase de lancement.

Sur demande de l'investisseur, la direction du fonds communique gratuitement le montant correspondant des remises.

#### **5.3.4 Total Expense Ratio**

Le coefficient des frais totaux récurrents (Total Expense Ratio,  $TER_{REF}$ ) imputés à la fortune du fonds ne doit pas dépasser 0.95% à la fin du premier exercice comptable.

#### **5.3.5 Accords de partage de commissions («commission sharing agreements») et avantages pécuniaires («soft commissions»)**

La direction du fonds n'a conclu ni accords de partage de commissions («commission sharing agreements») ni accords concernant des «soft commissions».

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

Aucune commission d'émission ou de rachat n'est prélevée sur les placements dans des placements collectifs de capitaux que la direction du fonds gère en propre, directement ou indirectement, ou qui sont gérés par une société à laquelle la direction du fonds est liée par une direction ou un contrôle communs ou

une importante participation directe ou indirecte.

### **5.4 Publications du fonds immobilier**

Des informations complémentaires sur le fonds immobilier sont disponibles dans le dernier rapport annuel ou semestriel. En outre, les dernières informations peuvent être consultées sur Internet à l'adresse <https://sps.swiss/de/solutions/home>.

Le prospectus avec contrat de fonds intégré et les rapports annuels et semestriels peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction du fonds et de la banque dépositaire.

En cas de modification du contrat de fonds, de changement de la direction du fonds ou de la banque dépositaire ou de dissolution du fonds immobilier, la direction du fonds publie ces informations par le biais d'une publication unique sur la plate-forme électronique de Swiss Fund Data AG, [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch).

La direction du fonds publie les prix d'émission et de rachat ou la valeur nette d'inventaire avec la mention «hors commissions» pour chaque émission et rachat de parts sur la plate-forme électronique [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch). La valeur nette d'inventaire est publiée sur une base semestrielle, le cours de négoce hors bourse (cours de clôture à la fin du mois) sur une base mensuelle.

### **5.5 Assurances des biens immobiliers**

Les immeubles détenus par ce fonds immobilier sont généralement assurés contre les incendies et les dégâts des eaux ainsi que contre les dommages dus à des causes relevant du droit de la responsabilité civile. Les pertes de revenus locatifs consécutives à des

incendies et des dégâts des eaux sont couvertes par cette couverture d'assurance. Toutefois, les dommages causés par les tremblements de terre et leurs conséquences ne sont pas assurés.

## 5.6 Restrictions de vente

Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être émises et rachetées que dans les pays où une autorisation de distribution a été obtenue.

Une autorisation de distribution a été obtenue pour les pays suivants:

— Suisse

Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être proposées, vendues ou délivrées aux Etats-Unis.

Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être proposées, vendues ou délivrées à des investisseurs qui sont des US Persons ou qui souscrivent des parts à la demande ou pour le compte de US Persons ou avec des fonds fournis par des US Persons.

Est considérée comme US Person toute personne qui: (i) est une United States Person au sens du paragraphe 7701(a)(30) de l'US Internal Revenue Code de 1986 dans sa version en vigueur et des Treasury Regulations adoptées dans son cadre; (ii) est une US Person au sens de la Regulation S de l'US Securities Act de 1933 dans sa version en vigueur (17 CFR § 230.902(k)); (iii) n'est pas une Non-United States Person au sens de la Rule 4.7 des US Commodity Futures Trading Commission Regulations (17 CFR § 4.7(a)(1)(iv)); (iv) réside aux Etats-Unis au sens de la Rule 202(a)(30)-1 de l'US Investment Advisers Act de 1940 dans sa version en vigueur; ou (v) est un trust, une entité juridique ou toute autre structure fondée dans le but de permettre à des US Persons d'investir dans ce fonds immobilier.

La direction du fonds et la banque dépositaire peuvent interdire ou restreindre la vente, le courtage ou la cession de parts auprès de personnes physiques ou morales dans certains pays et territoires. Dans les pays étrangers, les dispositions qui y sont en vigueur s'appliquent.



## **Partie 2: contrat de fonds**

# **Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial**

Fonds de placement contractuel de droit suisse de type «fonds immobilier»  
pour les investisseurs qualifiés (ci-après dénommé «fonds immobilier»)



## I Principes de base

### § 1 Désignation; raison sociale et siège de la direction du fonds et de la banque dépositaire

1. La dénomination Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial désigne un fonds de placement contractuel de type fonds immobilier (le «fonds immobilier») au sens des art 25 ss. en combinaison avec les art. 58 ss. de la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).
2. La direction du fonds est Swiss Prime Site Solutions AG, dont le siège est à Zurich.
3. La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise, dont le siège est à Lausanne.
4. Le cercle des investisseurs<sup>2</sup> est limité aux investisseurs qualifiés résidant en Suisse au sens de l'art. 10, al. 3, LPCC et du § 5, ch. 1 du présent contrat de fonds.
5. En application de l'art. 10, al. 5, LPCC, l'autorité de surveillance a approuvé, à la demande de la direction du fonds et de la banque dépositaire, que les dispositions:
  - a) sur l'obligation d'émettre des parts en numéraire,
  - b) en lien avec un apport en nature, sur l'obligation de proposer en premier lieu les nouvelles parts aux investisseurs déjà actifs,
  - c) sur l'obligation de limiter les investissements dans des terrains non

bâti aux seuls terrains non bâtis pour lesquels il existe un projet de construction approuvé; ces investissements sont toutefois soumis à des restrictions d'investissement (§ 15),

- d) sur les limites de charge maximale des biens-fonds (§ 14), celles-ci devant toutefois être satisfaites dans un délai de deux ans (§ 7, ch. 1),  
ne sont pas applicables au fonds immobilier.

6. Dans le cadre du lancement du fonds immobilier, Swiss Prime Site Immobilien AG, Olten, une société apparentée à la direction du fonds, cède un portefeuille immobilier comprenant sept immeubles au profit du fonds immobilier moyennant un paiement en numéraire (portefeuille de départ). Cette transaction est évaluée par l'expert en estimation permanent, la conformité au marché des prix et des coûts de la transaction est validée séparément par l'expert en estimation indépendant et la cession des immeubles est soumise à l'approbation de la FINMA.

<sup>2</sup> Par souci de lisibilité, les genres, par exemple investisseuses et investisseurs, ne sont pas différenciés dans le présent document. Les termes correspondants s'appliquent par principe aux deux genres.

## II Droits et obligations des parties contractantes

### § 2 Le contrat de fonds

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

### § 3 La direction du fonds

1. La direction du fonds gère le fonds immobilier de manière indépendante et en son nom propre pour le compte des investisseurs. Elle prend notamment les décisions relatives à l'émission de parts, aux investissements et à leur évaluation. Elle calcule la valeur nette d'inventaire et fixe les prix d'émission et de rachat ainsi que les modalités de distribution des bénéfices. Elle fait valoir tous les droits afférents au fonds immobilier.
2. La direction du fonds et ses mandataires sont soumis au devoir de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent en toute indépendance et veillent exclusivement à préserver les intérêts des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à une bonne gestion des affaires. Ils assurent une reddition des comptes transparente et communiquent des informations appropriées sur ce fonds immobilier. Ils publient tous les frais et coûts imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que leur utilisation; ils informent les investisseurs de manière exhaustive, véridique et compréhensible sur les indemnités versées pour la distribution des placements collectifs de

capitaux sous forme de commissions, de frais de courtage et d'autres avantages pécuniaires.

3. La direction du fonds peut déléguer les décisions en matière de placement ainsi que des tâches partielles pour assurer une gestion appropriée. Elle désigne exclusivement des personnes disposant des qualifications requises pour exécuter correctement la tâche et veille à l'instruction ainsi qu'à la surveillance et au contrôle de l'exécution de la tâche.

La direction du fonds engage sa responsabilité pour les actes de ses mandataires comme pour ses propres actes.

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

Si le droit étranger exige la conclusion d'un accord de coopération et d'échange de renseignements avec les autorités de surveillance étrangères, la direction du fonds ne peut déléguer les décisions de placement à un gestionnaire de fortune à l'étranger que si un tel accord existe entre la FINMA et l'autorité de surveillance étrangère compétente pour les décisions de placement en question.

4. La direction du fonds peut, avec l'accord de la banque dépositaire, soumettre une modification de ce contrat de fonds à l'autorité de surveillance pour approbation (voir § 26).
5. La direction du fonds peut regrouper le fonds immobilier avec d'autres fonds

immobiliers conformément aux dispositions du § 24 ou le dissout conformément aux dispositions du § 25.

Il appartient à la direction du fonds de désigner au moins une institution (banque ou société d'investissement sise en Suisse) pour assurer le négoce hors bourse de parts du fonds immobilier. La direction du fonds ne peut transmettre des informations ou des indications sur la valeur nette d'inventaire ou sur l'évolution de la fortune du fonds immobilier ou des informations similaires qu'à l'institution qui assure le négoce hors bourse, et ce, pour autant que ces informations soient mises simultanément à la disposition des investisseurs.

6. La direction du fonds a le droit de percevoir les rémunérations prévues aux §§ 18 et 19, d'être libérée des engagements qu'elle a contractés dans l'exercice régulier de ses fonctions et d'être remboursée des frais qu'elle a encourus pour exécuter ces engagements.
7. La direction du fonds est responsable envers l'investisseur du respect des dispositions de la LPCC et du contrat de fonds par les sociétés immobilières qui composent le fonds immobilier.
8. Pendant la phase de lancement, la direction du fonds reprend les valeurs immobilières (portefeuille de départ) des parties qui lui sont apparentées.

Après la phase de lancement, l'autorité de surveillance peut, dans des cas particuliers justifiés, accorder d'autres exceptions à l'interdiction des transactions avec des parties apparentées si l'exception est dans l'intérêt des investisseurs et si, en plus de l'estimation des experts en estimation permanents

du fonds immobilier, un expert en estimation indépendant de ces experts permanents ou de leur employeur ainsi que de la direction du fonds et de la banque dépositaire du fonds immobilier confirme que les prix d'achat et de vente de la valeur immobilière et les coûts de transaction sont conformes au marché.

Après conclusion de la transaction, la direction du fonds établit un rapport avec les détails des différentes valeurs immobilières reprises ou transférées et leur valeur à la date de référence de la reprise ou du transfert, avec le rapport d'estimation des experts en estimation permanents et le rapport sur la conformité au marché du prix d'achat ou de vente de l'expert en estimation indépendant au sens de l'art. 32a, al. 1, let. c de l'Ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPCC).

Dans le cadre de son audit, la société d'audit confirme le respect par la direction du fonds du devoir de loyauté particulier aux placements immobiliers.

La direction du fonds doit mentionner dans le rapport annuel du fonds immobilier les transactions approuvées avec des parties apparentées.

En outre, la direction du fonds et ses mandataires ainsi que les personnes physiques et morales qui leur sont apparentées ne peuvent reprendre aucune valeur immobilière du fonds immobilier ou en céder au fonds.

#### **§ 4 La banque dépositaire**

1. La banque dépositaire garde en dépôt la fortune du fonds, en particulier les cédules hypothécaires non gagées et

les actions des sociétés immobilières. Elle se charge de l'émission et du rachat des parts du fonds ainsi que des transactions de paiement pour le fonds immobilier. Pour la gestion courante des valeurs immobilières, elle peut disposer de comptes tenus par des tiers.

La banque dépositaire est chargée de la gestion des comptes et de la garde en dépôt du fonds immobilier, mais ne peut disposer de sa fortune de manière indépendante.

2. La banque dépositaire garantit que, pour les transactions portant sur la fortune du fonds immobilier, la contre-valeur est transférée dans les délais usuels. Elle avertit la direction du fonds si la contre-valeur n'est pas remboursée dans le délai usuel et exige de la contrepartie une compensation pour l'actif concerné, pour autant que cela soit possible.
3. La banque dépositaire tient les registres et comptes requis de manière à pouvoir distinguer à tout moment les actifs gardés en dépôt des différents fonds de placement.  
  
Pour les actifs qui ne peuvent pas être pris en dépôt, la banque dépositaire vérifie que la direction du fonds en est propriétaire et tient un registre sur ces actifs.
4. La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis au devoir de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent en toute indépendance et veillent exclusivement à préserver les intérêts des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à une bonne gestion des affaires. Ils assurent une reddition des

comptes transparente et communiquent des informations appropriées sur ce fonds immobilier. Ils publient tous les frais et coûts imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que leur utilisation; ils informent les investisseurs de manière exhaustive, véridique et compréhensible sur les indemnités versées pour la distribution des placements collectifs de capitaux sous forme de commissions, de frais de courtage et d'autres avantages pécuniaires.

5. La banque dépositaire peut confier la garde en dépôt de la fortune du fonds à des dépositaires tiers et collectifs en Suisse ou à l'étranger pour assurer un dépôt approprié. Elle contrôle et surveille si le dépositaire tiers ou le dépositaire collectif qu'elle a mandaté
  - a) dispose d'une organisation opérationnelle appropriée, des garanties financières et des qualifications professionnelles requises pour la nature et la complexité des actifs qui lui sont confiés;
  - b) est soumis à des audits externes réguliers permettant de garantir que les instruments financiers sont en sa possession;
  - c) détient les actifs reçus de la part de la banque dépositaire de manière à ce la banque dépositaire puisse les identifier à tout moment et sans équivoque comme appartenant à la fortune du fonds en vérifiant régulièrement la correspondance avec le portefeuille;
  - d) respecte la réglementation applicable à la banque dépositaire en ce qui concerne l'exécution des

tâches qui lui sont déléguées et la prévention des conflits d'intérêts.

La banque dépositaire engage sa responsabilité pour les dommages causés par le mandataire, sauf si elle est en mesure de démontrer qu'elle a fait preuve de diligence raisonnable dans la sélection, l'instruction et la supervision. Le prospectus contient des explications sur les risques associés à la cession de la garde en dépôt à des dépositaires tiers et collectifs.

Pour les instruments financiers, une cession au sens du paragraphe précédent n'est possible qu'auprès de dépositaires tiers ou collectifs soumis à réglementation. Cette disposition ne s'applique pas au dépôt obligatoire en un lieu où la cession à des dépositaires tiers ou collectifs soumis à réglementation n'est pas possible, notamment en raison de prescriptions légales impératives ou des modalités du produit d'investissement. Dans ce cas, le prospectus doit informer les investisseurs que la garde est confiée à un dépositaire tiers ou collectif non soumis à une surveillance.

6. La banque dépositaire veille à ce que la direction du fonds respecte la loi et le contrat de fonds. Elle vérifie que le calcul de la valeur nette d'inventaire et des prix d'émission et de rachat des parts ainsi que les décisions de placement sont conformes à la loi et au contrat de fonds et que l'utilisation des bénéfices est conforme aux dispositions du contrat de fonds. La banque dépositaire n'est pas responsable de la sélection des placements effectuée par la direction du fonds dans le cadre des règles de placement.

7. La banque dépositaire veille à ce que le cercle des investisseurs soit toujours limité à des investisseurs qualifiés résidant en Suisse au sens de l'art. 10, al. 3, LPCC et du § 5, ch. 1 du présent contrat de fonds. A cette fin, elle peut notamment fonder le contrôle du cercle d'investisseurs sur une confirmation écrite d'un intermédiaire financier soumis à surveillance, pour autant que celui-ci y confirme que les investisseurs inscrits auprès de lui sont, à sa connaissance, qualifiés pour le placement en s'assurant de la qualification des investisseurs inscrits auprès de lui par des procédés ou des contrôles réguliers. Si la banque dépositaire constate que les investisseurs ne remplissent pas les critères énoncés au § 5, ch. 1, elle en avise immédiatement la direction du fonds.

8. La banque dépositaire a le droit de percevoir les rémunérations prévues aux §§ 18 et 19, d'être libérée des engagements qu'elle a contractés dans l'exercice régulier de ses fonctions et d'être remboursée des frais qu'elle a encourus pour exécuter ces engagements.

9. La banque dépositaire et ses mandataires ainsi que les personnes physiques et morales qui leur sont apparentées ne peuvent reprendre aucune valeur immobilière du fonds immobilier ou en céder au fonds.

L'autorité de surveillance peut, dans des cas particuliers justifiés, accorder des exceptions à l'interdiction des transactions avec des parties apparentées si l'exception est dans l'intérêt des investisseurs et si, en plus de l'estimation des experts en estimation permanents du fonds immobilier, un expert en estimation indépendant de

ces experts permanents ou de leur employeur ainsi que de la direction du fonds et de la banque dépositaire du fonds immobilier confirme que les prix d'achat et de vente de la valeur immobilière et les coûts de transaction sont conformes au marché.

Dans le cadre de son audit, la société d'audit confirme le respect par la direction du fonds du devoir de loyauté particulier aux placements immobiliers.

## § 5 Les investisseurs qualifiés

1. Le cercle des investisseurs est limité aux investisseurs qualifiés résidant en Suisse au sens de l'art. 10, al. 3, LPCC. Sont considérés comme des investisseurs qualifiés en vertu de l'art. 10, al. 3, LPCC

en combinaison avec l'art. 4, al. 3-5, de la Loi fédérale sur les services financiers (LSFin):

- les intermédiaires financiers au sens de la Loi fédérale sur les banques et les caisses d'épargne (LB) du 8 novembre 1934, de la Loi fédérale sur les établissements financiers (LEFin) du 15 juin 2018 et de la LPCC;
- les institutions d'assurance au sens de la Loi fédérale sur la surveillance des entreprises d'assurance (LSA) du 17 décembre 2004;
- les banques centrales;
- les collectivités de droit public disposant d'une trésorerie professionnelle;
- les institutions de prévoyance et les institutions qui servent à la prévoyance professionnelle et disposent d'une trésorerie professionnelle;
- les entreprises disposant d'une trésorerie professionnelle;

- les grandes entreprises;
- les structures d'investissement privées disposant d'une trésorerie professionnelle établies pour des clients privés fortunés;

en combinaison avec l'art. 5, al. 1 et 4, LSFin:

- les clients privés fortunés et les structures d'investissement privées établies pour eux qui ont déclaré leur souhait d'être considérés comme des clients professionnels (opting out);
- les placements collectifs de capitaux et leurs sociétés de gestion qui ne sont pas déjà considérés comme des clients institutionnels au sens de l'art. 4, al. 3, let. a ou c, en combinaison avec l'art. 4, al. 4, et qui ont déclaré leur souhait d'être considérés comme des clients institutionnels.

La direction du fonds, conjointement avec la banque dépositaire, veille à ce que les investisseurs respectent les prescriptions relatives au cercle des investisseurs.

2. A la conclusion du contrat et au paiement en numéraire, les investisseurs acquièrent à l'encontre de la direction du fonds une créance de participation à la fortune et au produit du fonds immobilier. La créance des investisseurs est fondée sur des parts.

Au lieu de paiements en numéraire, le transfert de placements au fonds d'investissement (également appelé «apport en nature» ou «contribution in kind») au sens du § 17 peut être effectué à la demande de l'investisseur avec l'accord de la direction du fonds. La direction du fonds n'est pas tenue de donner suite à une telle demande.

3. Les investisseurs ne sont tenus de payer au fonds immobilier que la part qu'ils ont souscrite. Leur responsabilité personnelle pour les engagements du fonds immobilier est exclue.
4. Les investisseurs peuvent obtenir à tout moment auprès de la direction du fonds des informations sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire par part. Si les investisseurs font valoir leur intérêt pour des informations plus détaillées sur certaines opérations de la direction du fonds, telles que l'exercice de droits de membre et de créancier, la gestion des risques ou les apports en nature, la direction du fonds doit également leur fournir en tout temps des informations à ce sujet. Les investisseurs peuvent demander au tribunal du siège de la direction du fonds que la société d'audit ou un autre expert effectue une enquête sur la matière à éclaircir et leur remette un rapport à ce sujet.
5. Les investisseurs peuvent résilier le contrat de fonds au terme de chaque exercice comptable moyennant un préavis de 12 mois et exiger le paiement en numéraire de leur part au fonds immobilier. La résiliation est possible pour la première fois le 30 septembre 2022 avec effet au 30 septembre 2023.  
  
Moyennant certaines conditions, la direction du fonds peut racheter par anticipation les parts dénoncées au cours d'un exercice comptable après la fin de cet exercice (cf. § 17, ch. 2).  
  
Tant le remboursement ordinaire que le remboursement anticipé doivent être effectués dans les quatre mois suivant la fin de l'exercice comptable.
6. Sur demande, les investisseurs sont tenus de prouver à la direction du fonds, à la banque dépositaire et à leurs mandataires qu'ils remplissent ou continuent de remplir les conditions légales ou contractuelles du fonds pour la participation au fonds immobilier ou à une classe de parts. Ils sont par ailleurs tenus d'informer immédiatement la direction du fonds, la banque dépositaire et leurs mandataires dès qu'ils ne remplissent plus ces conditions.
7. Les parts d'un investisseur doivent faire l'objet d'un rachat obligatoire par la direction du fonds en collaboration avec la banque dépositaire au prix de rachat respectif si:
  - a) cela est nécessaire pour protéger la réputation de la place financière, notamment dans le cadre de la lutte contre le blanchiment d'argent;
  - b) l'investisseur ne remplit plus les conditions légales ou contractuelles de participation à ce fonds immobilier.
8. En outre, les parts d'un investisseur peuvent faire l'objet d'un rachat obligatoire par la direction du fonds en collaboration avec la banque dépositaire au prix de rachat respectif si:
  - a) la participation de l'investisseur au fonds immobilier est susceptible de porter atteinte de manière significative aux intérêts économiques des autres investisseurs, en particulier si cette participation peut entraîner des désavantages fiscaux pour le fonds immobilier en Suisse ou à l'étranger;

- b) les investisseurs ont acquis ou détiennent leurs parts en violation des dispositions d'une loi nationale ou étrangère qui leur est applicable, du présent contrat de fonds ou du prospectus;
- c) les intérêts économiques des investisseurs sont lésés, en particulier lorsque certains investisseurs tentent d'obtenir des avantages pécuniaires par des souscriptions systématiques et des rachats consécutifs immédiats en exploitant les décalages temporels entre la détermination des cours de clôture et l'évaluation de la fortune du fonds (market timing).

## § 6 Parts et classes de parts

1. La direction du fonds peut, avec l'accord de la banque dépositaire et l'approbation de l'autorité de surveillance, créer, supprimer ou regrouper à tout moment différentes classes de parts. Toutes les classes de parts donnent droit à une participation à la fortune indivise du fonds, qui n'est elle-même pas segmentée. Cette participation peut différer en raison de charges de coûts ou de distributions spécifiques à la classe ou en raison de produits spécifiques à la classe, et les différentes classes de parts peuvent donc avoir une valeur nette d'inventaire différente par part. La fortune du fonds immobilier dans son ensemble répond des charges de coûts spécifiques aux classes.
2. La création, la suppression ou le regroupement de classes de parts sont annoncées dans l'organe de publica-

tion. Seul le regroupement est considéré comme une modification du contrat de fonds au sens du § 26.

3. Les différentes classes de parts peuvent différer en termes de structure de coûts, de devise de référence, de couverture du risque de change, de distribution ou de thésaurisation des produits, de placement minimum et de cercle d'investisseurs.

Les rémunérations et les frais ne sont imputés qu'à la classe de parts à laquelle une prestation donnée est fournie. Les rémunérations et les frais qui ne peuvent pas être clairement attribués à une classe de parts sont imputés aux différentes classes de parts au prorata de la fortune du fonds.

4. Le fonds immobilier n'est actuellement pas subdivisé en classes de parts.
5. Les parts ne sont pas titrisées, mais sont inscrites en comptabilité au nom de l'investisseur. L'investisseur n'a pas le droit d'exiger la remise d'un certificat de parts.
6. La direction du fonds et la banque dépositaire sont tenues de sommer les investisseurs qui ne remplissent plus les conditions de détention d'une classe de parts de restituer leurs parts dans un délai de 30 jours civils au sens du § 17, de les céder à une personne qui remplit les conditions précitées ou de les échanger contre des parts d'une autre classe du compartiment correspondant dont ils remplissent les conditions. Si l'investisseur ne donne pas suite à cette demande, la direction du fonds, en collaboration avec la banque dépositaire, doit procéder soit à un échange obligatoire dans une autre classe de parts du

compartiment correspondant, soit, si cela n'est pas possible, à un rachat obligatoire des parts concernées au sens du § 5, ch. 7. Dans l'intérêt de tous les investisseurs, la direction du fonds peut reporter le rachat obligatoire des parts au plus tard à la date de rachat suivante.

### **III Directives de la politique d'investissement**

#### **A Principes d'investissement**

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

1. Pour la sélection des différents placements et pour la mise en œuvre de la politique d'investissement conformément au § 8, la direction du fonds respecte les principes et les restrictions proportionnelles mentionnés ci-après (voir § 15) dans l'intérêt d'une répartition équilibrée des risques. Ces restrictions portent sur la fortune du fonds estimée à la valeur vénale et doivent être respectées à tout moment. Ce fonds immobilier doit satisfaire aux restrictions d'investissement deux ans après la fin de la période de souscription (lancement).
2. Si les restrictions sont dépassées en raison de l'évolution du marché, les investissements doivent être ramenés au niveau autorisé dans un délai raisonnable tout en préservant les intérêts des investisseurs.

##### **§ 8 Politique d'investissement**

1. Le fonds investit principalement sa fortune directement dans des valeurs immobilières dans toute la Suisse. Les investissements sont concentrés en priorité sur les immeubles à usage commercial qui présentent un haut degré de diversification des locataires et/ou des locataires disposant d'une notation de crédit et d'une réputation élevées. La composition du portefeuille en matière d'usages à long terme doit privilégier les espaces de bureaux et de vente. D'autres usages peuvent être ajoutés dans un rôle subordonné.

Les immeubles à usage résidentiel ne sont pas visés en priorité, mais des biens de ce type peuvent être acquis, surtout si d'autres augmentations de valeur peuvent être réalisées grâce au potentiel de réaffectation et d'utilisation. La mise en œuvre de développements de projets doit de manière générale être possible. Grâce à une approche de gestion proactive (p. ex. repositionnement, gestion des coûts, réaffectation, développement, développement secondaire, restructuration des baux, etc.), les potentiels de création de valeur sont identifiés et concrétisés à un stade précoce.

2. Les placements suivants sont autorisés pour ce fonds immobilier:
  - a) Les biens immobiliers, y compris leurs accessoires  
Sont considérés comme des biens immobiliers:
    - i. Les immeubles à usage commercial
    - ii. Les bâtiments à usage mixte
    - iii. Les bâtiments résidentiels au sens d'immeubles à usage d'habitation (appartements, appartements d'étudiants, micro-logements, hôtels, home médicalisé ou pour personnes âgées etc.)
    - iv. Les immeubles spéciaux (immeubles à usage public, hôpitaux, écoles, logistique, industrie légère, etc.)
    - v. Les propriétés par étage
    - vi. Les terrains à bâtir (y compris les objets voués à la démolition) et les bâtiments en cours de construction; les terrains non bâtis doivent être aménagés et adaptés à une construction immédiate

et doivent disposer d'un permis de construire juridiquement valable pour leur construction. Les travaux de construction doivent pouvoir commencer avant l'expiration de la période de validité du permis de construire correspondant

- vii. Les terrains non bâtis situés en zone à bâtir et destinés à être aménagés par le biais de projets de développement, mais pour lesquels aucun permis de construire n'a encore été délivré
- viii. Les immeubles en droit de superficie (y compris les bâtiments et les servitudes de construction)

La copropriété ordinaire de biens immobiliers est autorisée à condition que la direction du fonds puisse exercer une influence déterminante, c'est-à-dire qu'elle détienne la majorité des parts de copropriété et des voix.

- b) Participations à des sociétés immobilières et créances à l'encontre de telles sociétés dont le seul but est l'acquisition et la vente ou la location et le fermage de biens immobiliers propres, à condition que les deux tiers au moins de leur capital et de leurs voix soient réunis dans le fonds immobilier.
- c) Parts de fonds immobiliers suisses ainsi que de sociétés d'investissement immobilier sises en Suisse qui sont négociées en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public.

Sous réserve des dispositions du § 19, la direction du fonds peut acquérir des parts de fonds cibles qui sont gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle elle est liée par une gestion ou un contrôle conjoint ou par une participation directe ou indirecte.

- e) Cédules hypothécaires ou autres droits contractuels de gage immobilier.

Les immeubles sont inscrits au registre foncier au nom de la direction du fonds avec une mention indiquant qu'ils appartiennent au fonds immobilier.

- 3. La direction du fonds a le droit de faire construire des bâtiments pour le compte du fonds. En pareil cas, elle peut créditer le compte de produits du fonds immobilier pour la période de préparation, de construction ou de rénovation de l'immeuble d'un intérêt de construction au taux usuel du marché pour les terrains à bâtir et les immeubles en construction, pour autant que les coûts ne dépassent pas la valeur vénale estimée.

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

- 1. Pour garantir les engagements, la direction du fonds doit garder une part suffisante de la fortune du fonds sous la forme de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe ou sous la forme d'avoirs disponibles à court terme. Elle peut détenir ces valeurs mobilières et ces avoirs dans l'unité de compte du fonds immobilier ainsi que dans d'autres devises dans lesquelles les engagements sont libellés.

2. Sont considérés comme engagements les emprunts contractés, les obligations découlant de la marche des affaires ainsi que toutes les obligations découlant de parts dénoncées.
3. Sont considérés comme valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe les droits de créance dont la durée ou la durée résiduelle est inférieure ou égale à 12 mois.
4. Sont considérés comme avoirs disponibles à court terme l'encaisse, les avoirs postaux et bancaires à vue et à terme dont l'échéance ne dépasse pas 12 mois, ainsi que les limites de crédit fermement consenties par une banque jusqu'à 10% de la fortune nette du fonds. Les limites de crédit sont à prendre en compte dans la limite maximale de mise en gage autorisée conformément au § 14, ch. 2.
5. Des valeurs mobilières servant un intérêt fixe dont la durée ou la durée résiduelle est inférieure ou égale à 24 mois peuvent être détenues comme garantie pour des projets de construction à venir.

## **B Techniques et instruments d'investissement**

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

1. La direction du fonds n'exerce pas d'activité de prêt de valeurs mobilières.

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

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

### **§ 12 Produits dérivés**

1. La direction du fonds n'utilise pas de produits dérivés.

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

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

### **§ 14 Mise en gage des immeubles**

1. La direction du fonds peut mettre en gage des immeubles et céder les droits de gage à titre de garantie.
2. Toutefois, à partir de deux ans après la fin de la période de souscription (lancement), la charge de tous les immeubles ne peut dépasser un tiers de la valeur vénale en moyenne.

Afin de garantir la liquidité, la charge peut être temporairement et exceptionnellement portée à la moitié de la valeur vénale, à condition que les intérêts des investisseurs soient préservés. Le cas échéant, la société d'audit doit se prononcer sur les conditions selon l'art. 96, al. 1<sup>bis</sup>, OPCC dans le cadre de l'audit du fonds immobilier.

## C Restrictions d'investissement

### § 15 Répartition des risques et restrictions afférentes

1. Les placements doivent être répartis par type d'objet, par type d'usage, par âge, par structure de bâtiment et par emplacement.
2. Les placements doivent être répartis sur au moins dix immeubles. Les lotissements construits selon les mêmes principes de construction et les parcelles contiguës sont considérés comme un seul et même immeuble.
3. La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25% de la fortune du fonds.
4. En outre, dans un souci de mise en œuvre de la politique d'investissement visée au § 8, la direction du fonds observe les restrictions d'investissement suivantes par rapport à la fortune du fonds:
  - a) Terrains à bâtir, y compris les objets voués à la démolition et les bâtiments en cours de construction (conformément au § 8, ch. 2, let. a), let. vi) et let. vii) jusqu'à un maximum de 30%; la part des terrains à bâtir sans permis de construire juridiquement valable (conformément au § 8, ch. 2, let. a), let. vii) ne peut pas dépasser 10%;
  - b) Immeubles en droit de superficie jusqu'à un maximum de 30%;
  - c) Cédules hypothécaires et droits contractuels de gage immobilier jusqu'à un maximum de 10%;
  - d) Parts dans d'autres fonds immobiliers et sociétés d'investissement immobilier jusqu'à un maximum de 25%;
  - e) Biens immobiliers spéciaux conformément au § 8, ch. 2, let. a), let. iv) jusqu'à un maximum de 20%;
  - f) Placements au sens des lettres a) et b) ci-avant, cumulés, jusqu'à un maximum de 40%;
  - g) Bâtiments résidentiels au sens de biens immobiliers à usage d'habitation (appartements, appartements d'étudiants, micro-logements, hôtels, maisons de retraite et de soins, etc.) jusqu'à un maximum de 50%.

## **IV Calcul de la valeur nette d'inventaire, émission et rachat de parts et experts en estimation**

### **§ 16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et désignation d'experts en estimation**

1. La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est calculée en francs suisses (CHF) à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable et lors de chaque émission de parts.

Conformément à la directive de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) sur l'émission de parts de fonds immobiliers, il est renoncé à une nouvelle estimation si l'émission a lieu dans les 6 mois suivant la fin de l'exercice comptable et si aucun changement significatif n'est survenu depuis.

2. La direction du fonds fait contrôler la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier par des experts en estimation indépendants à la fin de chaque exercice comptable et, le cas échéant, lors de l'émission de parts (voir ch. 1). La direction du fonds mandate à cet effet au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts en estimation indépendants avec l'approbation de l'autorité de surveillance. L'inspection des immeubles par les experts en estimation doit être répétée au moins tous les trois ans. En cas d'acquisition/aliénation d'immeubles, la direction du fonds doit faire estimer ceux-ci au préalable. Pour les aliénations, une nouvelle estimation n'est pas nécessaire, sous réserve que l'estimation existante ne date pas de plus de trois mois et que les conditions

n'aient pas changé de manière significative.

3. Les investissements négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public sont évalués selon les cours courants du marché principal. Les autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours courant n'est disponible sont évalués au prix qui serait probablement obtenu s'ils étaient vendus soigneusement au moment de l'estimation. En pareil cas, la direction du fonds applique des modèles et des principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique pour déterminer la valeur vénale.
4. Les placements collectifs de capitaux ouverts sont évalués à leur prix de rachat ou à leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont régulièrement négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction du fonds peut les évaluer conformément aux dispositions du ch. 3.
5. La valeur des valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public est déterminée comme suit: le prix d'évaluation de ces investissements est ajusté successivement au prix de rachat, en partant du prix d'acquisition net, tout en maintenant constant le rendement de l'investissement calculé à partir de celui-ci. En cas de changement significatif des conditions de marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée au nouveau rendement du marché. En l'absence d'un prix de marché actuel, l'évaluation est généralement basée sur l'évaluation d'ins-

truments du marché monétaire présentant les mêmes caractéristiques (qualité et siège de l'émetteur, devise d'émission, échéance).

6. Les avoirs postaux et bancaires sont évalués à leur montant de créance plus les intérêts courus. En cas de changements significatifs des conditions de marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs bancaires à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.
7. L'évaluation des immeubles pour le fonds immobilier est effectuée conformément à la directive de l'AMAS en vigueur pour les fonds immobiliers.
8. L'évaluation de terrains non bâtis et de constructions en cours est basée sur le principe de la valeur vénale. La direction du fonds fait estimer à la fin de l'exercice comptable les immeubles en cours de construction qui sont cotés à la valeur vénale.
9. La valeur nette d'inventaire d'une part est calculée en divisant la valeur vénale de la fortune du fonds, après déduction des éventuels engagements du fonds immobilier et des impôts susceptibles d'être supportés en cas de liquidation du fonds immobilier, par le nombre de parts en circulation. Cette valeur est arrondie à CHF 0.01.

## **§ 17 Emission et rachat de parts, négoce et apports en nature**

1. L'émission de parts est possible à tout moment, mais les parts ne peuvent être émises que par tranches. La direction du fonds propose en premier lieu les nouvelles parts aux investisseurs déjà actifs.

Sur la base de l'autorisation de l'autorité de surveillance conformément à l'art. 10, al. 5, LPCC, il n'existe aucune obligation de proposer les nouvelles parts en premier lieu aux investisseurs déjà actifs dans le cadre d'apports en nature.

2. Le rachat de parts est régi par les dispositions du § 5, ch. 5. La direction du fonds peut racheter par anticipation les parts dénoncées au cours d'un exercice comptable après la fin de cet exercice si:
  - a) l'investisseur en fait la demande par écrit au moment de la dénonciation;
  - b) tous les investisseurs qui ont sollicité un rachat anticipé peuvent être satisfaits.

En outre, la direction du fonds doit assurer le négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier par l'intermédiaire d'une banque ou d'une société d'investissement. Les modalités sont précisées dans le prospectus.

Toutefois, lorsque les cours sont fixés par la banque ou la société d'investissement, les cours qui apparaissent sur le marché peuvent diverger sensiblement de la valeur nette d'inventaire effective ou indicative des parts. En outre, l'évolution des prix du marché des parts reflète souvent l'évolution générale des marchés de capitaux et de biens immobiliers, et non l'évolution spécifique du portefeuille immobilier du fonds immobilier.

3. Le prix d'émission et de rachat des parts est basé sur la valeur nette d'in-

ventaire par part calculée conformément au § 16. Pour les émissions et les rachats de parts, une commission d'émission visée au § 18 peut être ajoutée à la valeur nette d'inventaire ou une commission de rachat visée au §18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire. Les prix d'émission et de rachat sont arrondis à 0.01 CHF.

Les frais accessoires pour l'achat et à vente des placements (droits de mutation, frais de notaire, honoraires, courtages conformes au marché, impôts, etc.), qui incombent au fonds immobilier du fait du placement du montant versé ou de la vente d'une partie des placements correspondant à la part dénoncée, sont imputés à la fortune du fonds.

Dans le cas de rachats, sont déduits de la valeur nette d'inventaire les frais accessoires supportés en moyenne par le fonds immobilier du fait de la vente d'une partie des placements correspondant à la part dénoncée. Le taux appliqué dans chaque cas est indiqué dans le relevé correspondant. En outre, pour les émissions et les rachats de parts, une commission d'émission visée au § 18 peut être ajoutée à la valeur nette d'inventaire ou une commission de rachat visée au §18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire.

4. La direction du fonds peut à tout moment suspendre l'émission de parts et rejeter les demandes de souscription ou de conversion de parts.
5. Dans l'intérêt de tous les investisseurs, la direction du fonds peut reporter temporairement et exceptionnellement le rachat des parts si:

- a) un marché qui sert de base à l'évaluation d'une partie significative de la fortune du fonds est fermé ou si le négoce sur un tel marché est restreint ou suspendu;
- b) une urgence politique, économique, militaire, monétaire ou autre existe;
- c) les transactions deviennent impraticables pour le fonds immobilier en raison de restrictions sur le change ou de restrictions sur d'autres transferts d'actifs;
- d) un grand nombre de parts sont dénoncées et les intérêts des autres investisseurs peuvent en être affectés de manière significative.

6. La direction du fonds communique immédiatement la décision d'ajournement à la société d'audit, à l'autorité de surveillance et, de manière appropriée, aux investisseurs.
7. Aucune part n'est émise aussi longtemps que le rachat des parts est reporté pour les motifs énoncés au ch. 5, let. a) à c).
8. En cas de souscription, chaque investisseur peut demander à apporter des placements à la fortune du fonds au lieu d'un versement en numéraire («apport en nature» ou «contribution in kind»). La demande doit être faite en même temps que la souscription. La direction du fonds n'a aucune obligation d'accepter les apports en nature. La direction du fonds statue à sa seule discrétion sur les apports en nature et n'approuve ces opérations que si leur exécution est entièrement conforme à la politique d'investissement du fonds immobilier et que les intérêts

- des autres investisseurs n'en sont pas lésés.
9. Pour chaque apport en nature ainsi que dans le cadre du lancement du fonds immobilier en ce qui concerne la reprise de valeurs immobilières par des parties apparentées, outre l'évaluation de l'expert en estimation permanent du fonds immobilier, un expert en estimation indépendant de cet expert doit confirmer la conformité au marché du prix d'achat des immeubles ainsi que des coûts de transaction (cf. § 16, ch. 2).
  10. En cas d'apport en nature, la direction du fonds établit un rapport à l'intention de la banque dépositaire et de la société d'audit contenant des informations sur les différentes valeurs immobilières reprises et leur valeur à la date de référence de la reprise, les rapports d'estimation des experts en estimation permanents et le rapport sur la conformité au marché du prix d'achat du deuxième expert en estimation indépendant, ainsi que le nombre de parts émises ou rachetées à titre de contre-prestation et les éventuelles compensations de soldes en numéraire.
  11. La banque dépositaire vérifie dans chaque cas particulier le respect du devoir de loyauté et des autres conditions susmentionnées ainsi que l'évaluation simultanée des placements à livrer et des parts de fonds correspondantes. Elle signale immédiatement toute réserve ou objection à la société d'audit. Le rapport annuel doit mentionner toutes les transactions ayant pris la forme d'apports en nature et en particulier aussi les transactions approuvées avec des parties apparentées.
  12. Dans le cadre de son audit, la société d'audit de la direction du fonds confirme le respect par la direction du fonds du devoir de loyauté particulier aux placements immobiliers.
  13. Si un investisseur effectue un apport en nature approuvé par la direction du fonds, les droits de souscription des investisseurs existants sont révoqués.

## **V Rémunérations et frais accessoires**

### **§ 18 Rémunérations et frais accessoires imputés aux investisseurs**

1. Pour l'émission de parts, une commission d'émission en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger peut être facturée à l'investisseur pour un montant maximum de 2.5% de la valeur nette d'inventaire. Le taux maximum en vigueur est indiqué dans le prospectus.
2. Pour le rachat de parts, une commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger peut être facturée à l'investisseur pour un montant maximum de 2.5% de la valeur nette d'inventaire. Le taux maximum en vigueur est indiqué dans le prospectus.
3. Pour l'émission et le rachat de parts, la direction du fonds prélève également au profit de la fortune du fonds les frais accessoires supportés par le fonds immobilier en moyenne en raison du placement du montant versé ou de la vente de la partie des placements correspondant à la part dénoncée (cf. § 17, ch. 2). Le taux appliqué dans chaque cas est indiqué dans le prospectus.
4. Pour le versement du produit de la liquidation en cas de dissolution du fonds immobilier, une commission de 0.5% peut être facturée aux investisseurs sur la valeur d'inventaire de leurs parts.

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

1. Pour la direction du fonds immobilier, la gestion de fortune et la distribution du fonds immobilier, la direction du fonds facture, au fonds immobilier, une commission de 1% maximum sur la fortune totale du fonds par an, qui est débitée pro rata temporis de la fortune du fonds à chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée trimestriellement (commission de gestion). Pour le premier trimestre, le volume d'émission s'applique. Le taux de la commission de gestion effectivement appliqué est indiqué dans le rapport annuel.
2. Pour la garde en dépôt de la fortune du fonds, le traitement des opérations de paiement du fonds immobilier et les autres tâches de la banque dépositaire mentionnées au § 4, la banque dépositaire impute au fonds immobilier une commission de 0.05% au maximum de la fortune totale du fonds par an (commission de la banque dépositaire). Le paiement est effectué trimestriellement sur la base du total de la fortune du fonds au terme du trimestre précédent. Pour le premier trimestre, le volume d'émission s'applique. Le taux de la commission de la banque dépositaire effectivement appliqué est indiqué dans le rapport annuel.
3. La banque dépositaire ne facture aucune commission au fonds de placement pour le versement du produit annuel aux investisseurs.
4. La direction du fonds et la banque dépositaire ont également droit au remboursement des frais suivants qu'elles

ont engagés dans le cadre de l'exécution du contrat de fonds:

- a) Les taxes de l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier ou de tout compartiment;
- b) Les frais annuels de l'autorité de surveillance;
- c) Les honoraires de la société d'audit pour l'audit annuel ainsi que pour les certificats relatifs à la constitution, à la modification, à la liquidation, à la fusion ou au regroupement de fonds immobiliers ou de tout compartiment;
- d) Les honoraires des conseillers juridiques et fiscaux en rapport avec la constitution, les modifications, la liquidation, la fusion ou le regroupement de fonds immobiliers ou de tout compartiment ainsi que la représentation générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs;
- e) Les frais de publication de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier ou de ses compartiments ainsi que tous les frais de communication aux investisseurs, y compris les frais de traduction, dans la mesure où ils ne sont pas imputables à un comportement fautif de la direction du fonds;
- f) Les frais d'impression des documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels du fonds immobilier;
- g) Les frais dus à l'enregistrement éventuel du fonds immobilier auprès d'une autorité de surveillance étrangère, à savoir les commissions perçues par l'autorité de surveillance étrangère, les frais de traduction et la rémunération du représentant ou de l'organisme payeur à l'étranger;
- h) Les frais liés à l'exercice des droits de vote ou des droits de créancier par le fonds immobilier, y compris les honoraires de conseillers externes;
- i) Les frais et honoraires en rapport avec la propriété intellectuelle enregistrée au nom du fonds immobilier ou avec les droits d'utilisation du fonds immobilier;
- j) Tous les frais encourus par la direction du fonds, le gestionnaire de fortune collective ou la banque dépositaire pour prendre des mesures extraordinaires visant à protéger les intérêts des investisseurs.

En outre, la direction du fonds peut imputer à la fortune du fonds les frais accessoires suivants dans le cadre prévu par l'art. 37, al. 2<sup>bis</sup>, OPCC:

- Les frais d'achat et de vente de placements immobiliers, à savoir les commissions de courtage usuelles du marché, les frais de conseil et d'avocat, les frais de notaire et autres ainsi que les impôts;
- Les frais de courtage usuels payés à des tiers dans le cadre de locations initiales de biens immobiliers;

- Les frais usuels du marché pour la gestion des biens immobiliers par des tiers;
- Les charges immobilières, notamment les frais de maintenance et d'exploitation, y compris les frais d'assurance, les taxes de droit public et les coûts des prestations de service et d'infrastructure, pour autant qu'ils soient coutumiers du marché et ne soient pas supportés par des tiers;
- Les honoraires des experts en estimation indépendants et de tout autre expert intervenant pour des clarifications servant les intérêts des investisseurs;
- Les frais de conseil et de procédure liés à la représentation générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs.

La direction du fonds peut en outre prélever une commission dans le cadre prévu par l'art. 37, al. 2<sup>ter</sup>, OPCC pour ses efforts déployés dans le cadre des activités suivantes:

- L'achat et la vente de biens immobiliers à hauteur de 2% au maximum du prix d'achat ou de vente; une indemnité de 2% au maximum peut également être facturée pour la reprise de biens-fonds et d'immeubles (apports en nature). Les commissions d'achat et de vente des courtiers externes sont comptabilisées séparément.
- La construction de bâtiments, les rénovations et les transformations jusqu'à un maximum de 3% des coûts de construction. Les honoraires de tiers (p. ex. représentation de maître d'ouvrage, contrôle

de qualité, etc.) sont comptabilisés séparément.

- La gestion des biens immobiliers jusqu'à un maximum de 5% des revenus locatifs bruts annuels;

5. Le fonds immobilier supporte tous les frais accessoires découlant de la gestion de la fortune du fonds pour l'achat et la vente des placements, à savoir les frais usuels de courtage et de conseil, les impôts et les taxes. Ces coûts sont compensés directement par le prix coûtant ou le prix de vente des placements concernés. En outre, le fonds immobilier supporte les coûts de contrôle et de maintien des normes de qualité des placements physiques.
6. Les prestations fournies par les sociétés immobilières aux membres de leur administration, à leur direction et à leur personnel sont imputées sur les rémunérations auxquelles la direction du fonds a droit conformément au § 19.
7. Si la direction du fonds acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle elle est liée par une gestion ou un contrôle conjoint ou par une importante participation directe ou indirecte («fonds cibles liés»), elle ne peut pas imputer au fonds immobilier les commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés.
8. Conformément aux dispositions du prospectus, la direction du fonds et ses mandataires peuvent verser des rétrocessions en compensation de l'activité de distribution de parts du fonds et des remises en vue de réduire

les frais et coûts imputés au fonds immobilier qui sont facturés à l'investisseur.

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

### **§ 20 Reddition des comptes**

1. L'unité de compte du fonds immobilier est le franc suisse (CHF).
2. L'exercice comptable court du 1<sup>er</sup> octobre au 30 septembre.
3. La direction du fonds publie un rapport annuel révisé du fonds immobilier dans les quatre mois qui suivent la clôture de l'exercice comptable.
4. La direction du fonds publie un rapport semestriel dans les deux mois qui suivent la clôture du premier semestre de l'exercice comptable.
5. Le droit à l'information de l'investisseur en vertu du § 5, ch. 4 demeure réservé.

### **§ 21 Audit**

1. La société d'audit contrôle si la direction du fonds et la banque dépositaire ont respecté les dispositions légales et contractuelles ainsi que le code de conduite de l'Asset Management Association Switzerland AMAS. Un rapport succinct de la société d'audit sur les comptes annuels publiés figure dans le rapport annuel.

## VII Utilisation du résultat et distributions

### § 22

1. Le produit net du fonds immobilier est distribué annuellement aux investisseurs en francs suisses au plus tard dans les quatre mois suivant la fin de l'exercice comptable.

La direction du fonds peut en outre procéder à des distributions intermédiaires des produits.

Jusqu'à 30% du produit net peut être reporté à compte nouveau. Il est possible de renoncer à une distribution et de reporter l'intégralité du produit net à compte nouveau si

- le produit net de l'exercice comptable en cours et les produits reportés des exercices antérieurs du fonds immobilier sont inférieurs à 1% de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier, et
- le produit net de l'exercice comptable en cours et les produits reportés des exercices antérieurs du fonds immobilier sont inférieurs à une unité de l'unité de compte du fonds immobilier.

2. Les bénéfices en capital réalisés sur la cession de biens et de droits peuvent être distribués par la direction du fonds ou conservés pour être réinvestis.

## VIII Publications du fonds immobilier

### § 23

1. L'organe de publication du fonds immobilier est le support imprimé ou électronique indiqué dans le prospectus. Tout changement d'organe de publication doit être signalé dans l'organe de publication.
2. Sont notamment publiés dans l'organe de publication les synthèses des modifications substantielles du contrat de fonds, avec mention des offices auprès desquels le texte des modifications peut être obtenu gratuitement, et les avis de changement de direction du fonds et/ou de banque dépositaire, de création, de suppression ou de regroupement de classes de parts ainsi que de dissolution du fonds immobilier. Les modifications requises par la loi, qui n'affectent pas les droits des investisseurs ou qui sont de nature exclusivement formelle peuvent être exemptées de l'obligation de publication avec l'accord de l'autorité de surveillance.
3. La direction du fonds publie les prix d'émission et de rachat ou la valeur nette d'inventaire avec la mention «hors commissions» pour chaque émission et rachat de parts dans l'organe de publication mentionné dans le prospectus.
4. Le prospectus avec contrat de fonds intégré et les rapports annuels et semestriels respectifs peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction du fonds et de la banque dépositaire.

## IX Restructuration et dissolution

### § 24 Regroupement

1. Avec l'accord de la banque dépositaire, la direction du fonds peut regrouper des fonds immobiliers en transférant les actifs et les engagements du ou des fonds immobiliers repris au fonds immobilier reprenneur au moment du regroupement. Les investisseurs du fonds immobilier repris reçoivent des parts du fonds immobilier reprenneur à concurrence du montant correspondant. Les éventuelles fractions sont payées en numéraire. Au moment du regroupement, le fonds immobilier repris est dissous sans liquidation et le contrat de fonds du fonds immobilier reprenneur s'applique également au fonds immobilier repris.
    - a) les contrats de fonds correspondants le prévoient;
    - b) ils sont gérés par la même direction de fonds;
    - c) les contrats de fonds correspondants sont fondamentalement concordants en ce qui concerne les dispositions suivantes:
      - la politique d'investissement, les techniques d'investissement, la répartition des risques et les risques associés à l'investissement,
      - l'utilisation du produit net et des bénéfices en capital,
      - le type, le montant et le calcul de toutes les rémunérations, des commissions d'émission et de rachat ainsi que des frais accessoires pour l'achat et la vente des placements (frais de courtage, autres frais, taxes) qui peuvent être imputés à la fortune du fonds ou aux investisseurs,
  2. Des fonds immobiliers ne peuvent être regroupés que si:
    3. Si la durée prévue de l'opération de regroupement est supérieure à un jour, l'autorité de surveillance peut accorder un sursis temporaire au rachat des parts des fonds immobiliers concernés.
    4. La direction du fonds soumet à l'autorité de surveillance, pour examen, les modifications prévues du contrat de fonds et le regroupement envisagé, ainsi que le plan de regroupement, au moins un mois avant la date de publication prévue. Le plan de regroupement contient des informations sur les motifs du regroupement, la politique d'investissement des fonds immobiliers concernés et les éventuelles différences entre le fonds immobilier reprenneur et le fonds immobilier repris, le calcul du rapport d'échange, les conditions de rachat, la durée du contrat et les conditions de sa dissolution;
    - d) la fortune des fonds immobiliers concernés sont évalués, le rapport d'échange calculé et les actifs et les engagements repris le même jour;
    - e) ni les fonds immobiliers ni les investisseurs n'encourent de frais de ce fait.
- Les dispositions du § 19, ch. 4 demeurent réservées.

éventuelles différences de rémunération, les éventuelles répercussions fiscales pour les fonds immobiliers ainsi que l'avis de la société d'audit des placements collectifs compétente.

5. La direction du fonds publie dans les organes de publication des fonds immobiliers concernés, au moins deux mois avant la date de référence qu'elle a fixée, les modifications prévues du contrat de fonds selon le § 23, ch. 2, ainsi que le projet de regroupement et sa date, avec le plan de regroupement. Ce faisant, elle informe les investisseurs qu'ils peuvent, dans un délai de 30 jours à compter de la dernière publication, émettre des objections aux modifications prévues du contrat de fonds auprès de l'autorité de surveillance ou exiger le rachat de leurs parts.
6. La société d'audit vérifie directement la bonne exécution du regroupement et formule des observations à ce sujet dans un rapport destiné à la direction du fonds et à l'autorité de surveillance.
7. La direction du fonds notifie à l'autorité de surveillance la conclusion du regroupement et publie sans délai un avis de conclusion du regroupement, la confirmation de la société d'audit sur la bonne exécution et le rapport d'échange dans l'organe de publication des fonds immobiliers concernés.
8. La direction du fonds mentionne le regroupement dans le rapport annuel suivant du fonds immobilier repreneur et dans l'éventuel rapport semestriel à établir au préalable. Un rapport final révisé doit être établi pour le fonds immobilier repris si le regroupement ne relève pas des comptes annuels ordinaires.

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

1. Le fonds immobilier est constitué pour une durée indéterminée.
2. La direction du fonds ou la banque dépositaire peut prononcer la dissolution du fonds immobilier en résiliant le contrat de fonds moyennant un préavis d'un mois.
3. Le fonds immobilier peut être dissous sur décision de l'autorité de surveillance, notamment s'il ne dispose pas d'une fortune nette d'au moins 5 millions de CHF (ou contre-valeur) au plus tard un an après la fin de la période de souscription (lancement) ou un délai plus long octroyé par l'autorité de surveillance à la demande de la banque dépositaire et de la direction du fonds.
4. La direction du fonds signale immédiatement la dissolution à l'autorité de surveillance et la publie dans l'organe de publication.
5. Après résiliation du contrat de fonds, la direction du fonds peut liquider le fonds immobilier sans délai. Si la dissolution du fonds immobilier a été décidée par l'autorité de surveillance, celui-ci doit être liquidé sans délai. Le versement du produit de la liquidation aux investisseurs est confié à la banque dépositaire. Si la liquidation exige un délai plus long, le produit peut être versé par tranches. Avant de procéder au paiement final, la direction du fonds doit obtenir l'autorisation de l'autorité de surveillance.

## **X Modification du contrat du fonds**

### **§ 26**

Si le présent contrat de fonds est amené à être modifié, ou s'il est prévu de changer de direction de fonds ou de banque dépositaire, l'investisseur a la possibilité de faire valoir ses objections auprès de l'autorité de surveillance dans les 30 jours suivant la dernière publication correspondante. Dans cette publication, la direction du fonds informe les investisseurs des modifications du contrat de fonds qui sont examinées et dont la conformité à la loi est déterminée par la FINMA. En cas de modification du contrat de fonds, les investisseurs peuvent également demander le versement de leurs parts en numéraire, sous réserve du délai contractuel. Les cas visés au § 23, ch. 2, qui sont exemptés de l'obligation de publication avec l'accord de l'autorité de surveillance, demeurent réservés.

## **XI Droit applicable et for juridique**

### **§ 27**

1. Le fonds immobilier est régi par le droit suisse, notamment la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006, l'Ordonnance sur les placements collectifs de capitaux du 22 novembre 2006 et l'Ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux du 27 août 2014.

Le for juridique est le siège de la direction du fonds.

2. La version allemande du contrat de fonds fait foi pour l'interprétation du contrat de fonds.
3. Le présent contrat de fonds entre en vigueur le 20 Septembre 2021.
4. Dans le cadre de l'approbation du contrat de fonds, la FINMA examine uniquement les dispositions selon l'art. 35a, al. 1, let. a-g, OPCC et se prononce sur leur conformité à la loi.

Approuvé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA le 20 Septembre 2021.

La direction du fonds:  
Swiss Prime Site Solutions AG, Zurich

La banque dépositaire:  
Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne