



SOLVALOR 61

Fonds immobilier suisse

Prospectus avec contrat intégré

Direction du fonds : Solvalor fund management S.A.
Avenue d'Ouchy 4
Case postale 1359
1001 Lausanne

Banque dépositaire : UBS Switzerland S.A.
Bahnhofstrasse 45
Postfach
8021 Zürich

Lausanne, le 25 mai 2016

1^{ère} partie : PROSPECTUS

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

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

1. Informations concernant le fonds immobilier

1.1 Indications générales concernant le fonds immobilier

Solvalor 61 est un fonds de placement de droit suisse relevant du type « Fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006. Le contrat de fonds a été établi par Solvalor fund management SA, en sa qualité de direction du fonds, avec l'approbation de UBS Switzerland SA, en sa qualité de banque dépositaire, soumis à la Commission Fédérale des Banques, actuellement la FINMA, et approuvé la première fois par cette dernière en date du 5 février 1969.

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

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

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

1.2 Objectif et politique d'investissement du fonds immobilier

1.2.1 Objectif d'investissement

L'objectif de Solvalor 61 consiste à maintenir la substance à long terme des investissements et la distribution appropriée de leurs revenus.

1.2.2 Politique de placement

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

La direction investit la fortune du fonds en Suisse dans :

a) des immeubles et leurs accessoires

par immeubles on entend :

- les maisons d'habitation dans le sens des immeubles servant à des fins d'habitation
- les immeubles à usage commercial (à l'exclusion d'immeubles à caractère artisanal ou industriel, ainsi que d'hôtels)
- les constructions à usage mixte
- les propriétés par étage

- les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction ; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles, et disposer d'un permis de construire juridiquement valable. Le début de l'exécution des travaux de construction des travaux de construction doit être possible avant l'échéance de la durée de validité du permis de construire en question.
- les immeubles en droit de superficie (y compris bâtiments et servitudes).

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

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

La direction du fonds peut faire construire aux fins d'acquisition de placements de capitaux pour le compte du fonds. Dans ce cas, la direction du fonds peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation, créditer le compte de résultats du fonds immobilier d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction, pour autant que le coût ne dépasse pas la valeur vénale estimée.

Sous réserve du § 19 du contrat de fonds de placement, la direction du fonds peut acquérir des parts d'un autre fonds cible géré directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la direction est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une participation directe ou indirecte substantielle.

1.2.3 Les risques essentiels

Les risques essentiels du fonds immobilier résident dans différents facteurs pouvant affecter directement la valeur de la part, notamment dans la dépendance du marché immobilier vis-à-vis de l'évolution conjoncturelle, les baisses généralisées ou régionales de la demande sur le secteur immobilier et le taux de vacances, la liquidité restreinte du marché immobilier suisse, notamment en cas d'objets importants ou de régions secondaires, les variations des taux du marché des capitaux et des taux hypothécaires, les modifications législatives, en particulier dans le domaine du droit de bail et du droit de la construction, dans l'évaluation non entièrement objectivable des immeubles, les risques inhérents à la construction de bâtiments et à l'environnements, entre autres les sites contaminés, etc. Les performances passées n'offrent aucune garantie quant à l'évolution future et le cours de la part, la valeur nette d'inventaire et les rendements des parts peuvent tant augmenter que diminuer.

1.2.4 Exceptions à l'interdiction des affaires avec des proches

L'autorité de surveillance a la possibilité, dans des cas particuliers bien justifiés, d'approuver des exceptions à l'interdiction des affaires avec des proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'un expert indépendant confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

1.2.5 L'utilisation des produits dérivés

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

1.3 Profil de l'Investisseur classique

Le fonds convient à des investisseurs désirant participer au marché de l'immobilier de logement de l'arc lémanique et des cantons de Berne et Fribourg. Ces investisseurs disposent d'un horizon d'investissement à moyen terme et recherchent la stabilité d'un fonds immobilier décorrélé du marché des actions, tout en profitant d'une répartition des risques adéquate par rapport au nombre d'immeubles propriétés du fonds, à la répartition géographique de ceux-ci et aux critères très stricts de sélection.

1.4 Prescriptions fiscales utiles concernant le fonds immobilier

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

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

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

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

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

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

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

L'imposition et les autres répercussions fiscales pour l'investisseur en cas de détention, achat ou vente de parts de fonds se réfèrent aux prescriptions de la loi fiscale du pays de domicile de l'investisseur. Pour tous renseignements à ce sujet, les investisseurs peuvent s'adresser à leur conseiller fiscal.

Le fonds immobilier a le statut fiscal suivant ;

Fiscalité des revenus de l'épargne par l'UE :

Les produits distribués et/ou les intérêts réalisés lors de la vente ou du rachat ne sont pas soumis en Suisse à la fiscalité des revenus de l'épargne par l'UE.

FATCA :

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

2. Informations concernant la direction du fonds

2.1 Indications générales sur la direction

Solvalor fund management SA est responsable de la direction du fonds. La direction gère des fonds de placement depuis sa fondation en octobre 1961 en tant que société anonyme avec son siège à Lausanne.

Le montant du capital social souscrit par la direction s'élève à ce jour à 2,5 millions de francs suisses. Le capital-actions est divisé en actions nominatives et libéré à raison de 100%.

Le capital-actions de la société de direction est détenu à 100% par Realstone Holding SA, à Lausanne.

Le Conseil d'administration de la société de direction se compose des personnes suivantes :

Président	Pierre Milliet
Vice-Président	Lorenzo Piaget
Administrateur délégué	Philippe Truan

La direction de Solvalor fund management S.A. se compose de :

Directeur général	Philippe Truan
Directeur adjoint	Diego Reyes
Directeur adjoint	Benjamin Favre

La direction gère en Suisse au 1^{er} janvier 2015 1 placement collectif de capitaux, dont la somme des avoirs gérés s'élevait, au 30 juin 2015, à 729 millions de francs suisses.

Adresse :

Solvalor fund management S.A.
Avenue d'Ouchy 4
Case postale 1359
1001 Lausanne

Site internet : www.solvalor.ch

2.2 Délégation des décisions en matière de placement

La Direction ne délègue pas les décisions en matière de placement à des tiers.

2.3 Délégation d'autres tâches partielles

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

La gestion des immeubles est déléguée à :

de Rham & Cie SA	Lausanne
Bory & Cie Agence Immobilière SA	Genève
Brolliet SA	Genève
Burriplus Immobilien Treuhand	Berne
Privera SA	Lausanne
Régimo Lausanne SA	Lausanne

La mise en valeur, la construction, la rénovation ou la transformation peut être occasionnellement déléguée à :

de Rham & Cie SA	Lausanne
Bory & Cie Agence Immobilière SA	Genève
Brolliet SA	Genève
Burriplus Immobilien Treuhand	Berne
Privera SA	Lausanne
Régimo Lausanne SA	Lausanne

Ces mandataires se distinguent tous par leur expérience de longue date dans le domaine de l'immobilier. Les modalités précises d'exécution des mandats sont fixées dans des contrats conclus entre Solvalor fund management SA et les mandataires.

2.4 Exercice des droits attachés à la qualité de propriétaire immobilier, de sociétaire ou de créancier

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

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

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

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

3. Informations concernant la banque dépositaire

Les fonctions de banque dépositaire sont exercées par l'UBS Switzerland SA. La banque, dont le siège se trouve à Zurich, a été fondée en 2014 comme société anonyme. UBS Switzerland AG englobera les affaires avec la clientèle privée et entreprises ainsi que l'activité de gestion de fortune

d'UBS SA comptabilisée en Suisse à la date de l'enregistrement du transfert de biens patrimoniaux de l'UBS SA à l'UBS Switzerland SA dans les registres du commerce de Zurich et de Bâle-Ville.

L'UBS Switzerland SA, comme banque universelle, offre une large palette de services bancaires et financiers. La banque dépositaire est enregistrée auprès des autorités fiscales des Etats-Unis comme Reporting Financial Institution dans un Model 2 IGA au sens des Sections 1471 . 1474 du U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act).

L'UBS Switzerland SA est une filiale de l'UBS SA. Grâce à son bilan consolidé de CHF 1'062'478 millions et aux fonds propres de CHF 506'08 millions dont elle disposait au 31 décembre 2013, l'UBS SA appartient au cercle des banques les plus fortes financièrement dans le monde. L'UBS SA occupe 60'155 collaborateurs dans un réseau international de bureaux, de représentations et de filiales.

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

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

La banque dépositaire est inscrite auprès des autorités fiscales américaines en tant que Reporting Financial Institution selon le modèle 2 IGA au sens des sections 1471 . 1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les textes à ce sujet, ci-après «FACTA»).

4. Informations concernant les tiers

4.1 Domiciles de paiement

Les domiciles de paiement sont :

UBS Switzerland AG et ses succursales	Zurich
Banque Cantonale Vaudoise	Lausanne
Crédit Suisse	Zurich
Union Suisse des Banques Raiffeisen	Saint-Gall
Lombard, Odier & Cie SA	Lausanne et Genève
Julius Baer & Cie SA	Genève
Pictet & Cie, banquiers	Genève

4.2 Distributeurs

Il n'est pas prévu de distributeurs au sens de l'article 19 de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) du 23 juin 2006.

4.3 Société d'audit

PricewaterhouseCoopers S.A., à Lausanne, assume la fonction de société d'audit

4.4 Experts chargés des estimations

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

Denise Dupraz-Rousselet, à Epalinges	architecte
Antonio Carneiro, à Carouge GE	architecte EPFL/SIA

Les experts chargés des estimations se distinguent par leur expérience forte de plusieurs années dans la construction d'immeubles, la rénovation, les études de mises en valeur, ainsi que les évaluations, tant par la méthode classique que par la Discounted Cash Flow (DCF). L'exécution parfaite du mandat est réglée par un mandat entre Solvalor fund management S.A. et les experts chargés des estimations.

5. Autres informations

5.1 Remarques utiles

Numéro de valeur	278.545
Cotation	SIX Swiss Exchange
Exercice comptable	1 ^{er} juillet au 30 juin
Durée	Indéterminée
Unité de compte	Franc suisse (CHF)
Parts	Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat libellé au porteur ou au nom du détenteur.
Utilisation des produits	Distribution des produits en octobre

5.2 Conditions de émission et de rachat de parts de fonds ainsi que de négoce

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

L'investisseur peut demander le remboursement de sa part pour la fin d'un exercice annuel moyennant un préavis de 12 mois. Dans des conditions déterminées, la direction du fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées au remboursement, pendant un exercice annuel (voir contrat de fonds, § 17, ch. 2). Si l'investisseur souhaite le remboursement anticipé, il doit exiger ce souhait par écrit lors de la dénonciation. Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans les deux mois après la clôture de l'exercice comptable (voir contrat de fonds, § 5, ch. 5).

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

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

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

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

Les prix de cession et de rachat sont arrondis à CHF .-.50. Le paiement a lieu chaque fois 2 jours ouvrables bancaires après le jour d'évaluation (date-valeur + 2 jours).

Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées. Elles sont tenues sous forme de droits-valeurs et sont inscrites au registre principal de la SIX SIS SA. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat de part.

Les certificats de parts libellés en tant que titres au porteur doivent être présentés à la direction de fonds ou à ses mandataires d'ici au 30 juin 2016, afin d'être échangés contre des parts de la même classe gérées de manière comptable. Pour autant que les parts physiques au porteur existent encore au 1er juillet 2016, un rachat a lieu automatiquement conformément au § 5 ch. 7 let. a du contrat de fonds. Si de telles parts n'ont pas été rachetées durant cette période, un montant en francs suisses correspondant à la contre-valeur du certificat de part est immédiatement consigné pour l'investisseur correspondant.

Le fonds est coté à la Bourse suisse SIX Swiss Exchange depuis 1990. Les parts peuvent être négociés chaque jour, sous réserve des jours fériés officiels.

La direction du fonds garantit un négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts de fonds immobilier par la banque dépositaire.

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

5.3 Rémunérations et frais accessoires

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

Commission de cession en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger	au maximum	5 %
--	------------	-----

Commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger	au maximum	4%
---	------------	----

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

Supplément à la valeur d'inventaire	3 %
-------------------------------------	-----

Déduction de la valeur d'inventaire	2 %
-------------------------------------	-----

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

Commission de gestion de la direction du fonds, calculée sur la valeur brute des actifs immobiliers	au maximum	1 % p.a.
---	------------	----------

Elle est utilisée pour la direction, l'Asset Management et la distribution du fonds.

Commission de gestion des immeubles de la direction sur le montant annuel des loyers bruts encaissés, comprenant la finance de chauffage,	au maximum	6 %
---	------------	-----

Commission de la direction pour l'achat, la vente et l'échange d'immeubles, pour autant qu'aucun tiers n'ait été mandaté à cet effet	au maximum	3 %
--	------------	-----

Commission de la banque dépositaire, calculée sur la valeur nette d'inventaire	au maximum	0.1 %
--	------------	-------

Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire débite le fonds immobilier d'une commission de 0,5 % du montant brut distribué.

Pour les démarches occasionnées lors de la construction (études de faisabilité, représentation du maître de l'ouvrage) la direction du fonds débite au fonds immobilier une commission de maximum 3% des montants investis.

Pour les démarches occasionnées lors de rénovations et de transformations (développement du projet, suivi de chantier, représentation du MO), la direction du fonds immobilier débite au fonds immobilier une commission usuelle pratiquée par la société des architectes (SIA).

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

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

5.3.4 Paiement de rétrocessions et octroi de rabais

La direction de fonds et ses mandataires ne versent aucune rétrocession à des tiers pour rémunérer l'activité de distribution de parts de fonds en Suisse ou à partir de Suisse.

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

5.3.5 Total Expense Ratio

Le ratio des coûts totaux débités couramment sur la fortune du fonds (Total Expense Ratio, TER_{REF}) se élevait en

2009 (du 1.7.2008 au 30.6.2009) à	0.78 %
2010 (du 1.7.2009 au 30.6.2010) à	0.79 %
2011 (du 1.7.2010 au 30.6.2011) à	0.77 %
2012 (du 1.7.2011 au 30.6.2012) à	0.79 %
2013 (du 1.7.2012 au 30.6.2013) à	0.75 %
2014 (du 1.7.2013 au 30.6.2014) à	0.75 %
2015 (du 1.7.2014 au 30.6.2015) à	0.73 %

5.3.6 Placements dans des placements collectifs de capitaux liés

Concernant les placements dans des placements collectifs de capitaux qui sont directement ou indirectement gérés par la direction du fonds elle-même, ou par une société à laquelle la direction du fonds est liée de par une gestion commune, le contrôle ou une participation substantielle directe ou indirecte, aucune commission d'émission ou de rachat n'est imputée.

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

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

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

5.4 Publications du fonds immobilier

D'autres informations sur le fonds immobilier de placement figurent dans le dernier rapport annuel ou semestriel du fonds. Les informations les plus récentes peuvent d'autre part être consultées sur Internet www.solvalor.ch.

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

En cas de modification du contrat de fonds, de changement de la direction du fonds ou de la banque dépositaire, ainsi que lors de la dissolution du fonds immobilier, il y a publication par la direction du fonds dans l'organe de publication suivant : Swiss Fund Data, www.swissfunddata.ch.

Les publications de prix ont lieu lors de chaque émission et rachat de parts, mais au moins le dernier vendredi de chaque mois, dans le Temps et la Neue Zürcher Zeitung.

5.5 Assurances des immeubles

Les immeubles en propriété de ce fonds immobilier sont assurés en principe contre les risques incendie et dégâts des eaux ainsi que contre les dommages en responsabilité civile dus à des causes importantes. Les pertes de revenus locatifs dues à des dégâts d'incendie et des eaux sont incluses dans cette couverture d'assurance. Les tremblements de terre et leurs conséquences ne sont toutefois pas assurés.

5.6 Restrictions de vente

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

- a) Aucune autorisation de distribution n'existe.
- b) Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni offertes, ni vendues, ni livrées à l'intérieur des USA.

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

5.7 Dispositions détaillées

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

Lausanne, le 25 mai 2016

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

I. Bases

§ 1 Dénomination ; société et siège de la direction du fonds et de la banque dépositaire

1. Sous la dénomination Solvalor 61, il existe un fonds de placement contractuel relevant du type « Fonds immobiliers » (ci-après « le fonds de placement ») au sens de l'article 25 ss et en relation avec l'art. 58 ss de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).
2. La direction du fonds est Solvalor fund management SA, à Lausanne.
3. La banque dépositaire est UBS Switzerland SA, Zurich.

II. Droits et obligations des parties contractantes

§ 2 Contrat de fonds de placement

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

§ 3 Direction du fonds

1. La direction gère le fonds immobilier pour le compte des investisseurs, de façon indépendante et en son propre nom. Elle décide notamment de l'émission de parts, des placements et de leur évaluation. Elle calcule la valeur nette d'inventaire, fixe les prix d'émission et de rachat des parts ainsi que la distribution des bénéfices. Elle exerce tous les droits relevant du fonds immobilier.
2. La direction du fonds et ses mandataires sont soumis aux devoirs de fidélité, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils garantissent des comptes transparents et donnent une information appropriée sur ce fonds immobilier. Ils communiquent aux investisseurs tous les frais et coûts imputés directement ou indirectement, ainsi que leur utilisation ; ils informent les investisseurs de manière complète, sincère et compréhensible concernant les rémunérations perçues pour la distribution de placements collectifs de capitaux sous la forme de commissions, de courtages et d'autres avantages pécuniaires.
3. La direction peut déléguer des décisions en matière de placement ainsi que d'autres tâches pour assurer une gestion appropriée. Elle mandate uniquement des personnes suffisamment qualifiées pour garantir une exécution irréprochable des tâches déléguées ; elle assure l'instruction et la surveillance de ces personnes et contrôle l'exécution du mandat.
4. La direction répond des actes de ses mandataires comme de ses propres actes. La direction soumet les modifications de ce contrat de fonds de placement avec l'accord de la banque dépositaire à l'approbation de l'autorité de surveillance (voir § 26).

5. La direction du fonds peut regrouper le fonds immobilier avec d'autres fonds immobiliers selon les dispositions du § 24 ou le dissoudre selon les dispositions du § 25.
6. La direction a droit aux commissions prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.
7. La direction du fonds répond envers l'investisseur que les sociétés immobilières faisant partie du fonds immobilier respectent les prescriptions de la LPCC et du contrat de fonds.
8. La direction du fonds ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent acquérir de valeurs immobilières du fonds de placement immobilier ou en céder à ce dernier.

L'autorité de surveillance peut, dans des cas particuliers bien justifiés, approuver des exceptions à l'interdiction des affaires avec des proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus des experts permanents du fonds immobilier, un expert chargé des estimations indépendant de ces experts permanents et de leur employeur, de la direction de fonds et de la banque dépositaire du fonds immobilier confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

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

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

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

§ 4 Banque dépositaire

1. La banque dépositaire garde la fortune du fonds, notamment les cédules hypothécaires non gagées ainsi que les actions des sociétés immobilières. Elle émet et rachète les parts du fonds et gère le trafic des paiements pour le compte du fonds immobilier. Elle peut faire tenir des comptes par des tiers pour l'administration courante de valeurs immobilières.
2. La banque dépositaire garantit que, pour les affaires se rapportant à la fortune du fonds immobilier, la contre-valeur est transférée dans les délais habituels. Elle informe la direction de fonds si la contre-valeur n'est pas remboursée dans les délais habituels et exige de la contrepartie, dans la mesure du possible, la compensation pour les actifs concernés.
3. La banque dépositaire tient les enregistrements et les comptes de manière à pouvoir distinguer à tout moment les éléments d'actif conservés des différents fonds de placement.

Elle vérifie la propriété de la direction de fonds pour les éléments d'actifs ne pouvant être reçus en garde, et tient des enregistrements à ce sujet.

4. La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis aux devoirs de fidélité, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils garantissent des comptes transparents et donnent une information appropriée sur ce fonds immobilier. Ils communiquent aux investisseurs tous les frais et coûts imputés directement ou indirectement, ainsi que leur utilisation ; ils informent les investisseurs de manière complète, sincère et compréhensible concernant les rémunérations perçues pour la

distribution de placements collectifs de capitaux sous la forme de commissions, de courtages et d'autres avantages pécuniaires.

5. La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger pour autant que ce soit dans l'intérêt d'une garde appropriée. Elle vérifie et surveille si le tiers ou dépositaire central qu'elle mandate :
 - a) Dispose d'une organisation adéquate, des garanties financières et des qualifications techniques requises pour le type et la complexité des biens qui lui sont confiés ;
 - b) est soumis à une vérification externe régulière qui garantit que les instruments financiers se trouvent en sa possession ;
 - c) garde les biens reçus de la banque dépositaire de manière à ce que la banque dépositaire puisse les identifier à tout moment et sans équivoque comme appartenant à la fortune du fonds, au moyen de vérifications régulières de la concordance entre le portefeuille et les comptes ;
 - d) respecte les prescriptions applicables à la banque dépositaire concernant l'exécution des tâches qui lui sont déléguées et la prévention des conflits d'intérêt.

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

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

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

L'autorité de surveillance peut, dans des cas particuliers bien justifiés, approuver des exceptions à l'interdiction des affaires avec des proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus des experts permanents du fonds immobilier, un expert chargé des estimations indépendant de ces experts permanents et de leur employeur, de la direction de fonds et de la banque dépositaire du fonds immobilier confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

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

§ 5 Investisseurs

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

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

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

6. Les parts d'un investisseur doivent être reprises par rachat forcé au prix de rachat respectif par la direction du fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque :
 - a) cette mesure est nécessaire pour préserver la réputation de la place financière, notamment en matière de lutte contre le blanchiment d'argent ;
 - b) l'investisseur ne remplit plus les conditions légales, réglementaires, contractuelles ou

Les certificats de parts libellés en tant que titres au porteur doivent être présentés à la direction de fonds ou à ses mandataires d'ici au 30 juin 2016, afin d'être échangés contre des parts de la même classe gérées de manière comptable. Si des parts physiques au porteur existent encore au 1er juillet 2016, un rachat obligatoire au sens du § 5 chiff. 7 let. a est effectué. Si de telles parts n'ont pas été rachetées durant cette période, un montant en francs suisses correspondant à la contre-valeur du certificat de part est immédiatement consigné pour l'investisseur correspondant.

7. Par ailleurs, les parts d'un investisseur peuvent être reprises par rachat forcé au prix de rachat respectif par la direction du fonds en collaboration avec la banque dépositaire lorsque :
 - a) la participation de l'investisseur au fonds immobilier est susceptible d'affecter de manière importante les intérêts économiques des autres investisseurs, notamment lorsque la participation peut aboutir à des préjudices fiscaux pour le fonds immobilier en Suisse ou à l'étranger ;
 - b) les investisseurs ont acquis ou détiennent leurs parts en violation de dispositions d'une loi suisse ou étrangère, du présent contrat de fonds ou du prospectus les concernant.

- c) les intérêts économiques des investisseurs sont compromis, en particulier dans des cas où différents investisseurs cherchent, par des souscriptions systématiques immédiatement suivies de rachats, à obtenir des avantages patrimoniaux en exploitant des écarts entre le moment d'établissement du cours de clôture et celui de l'évaluation de la fortune du fonds (market timing).

§ 6 Parts et classes de parts

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

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

4. Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.
5. Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées. Elles sont tenues sous forme de droits-valeurs et sont inscrites au registre principal de la SIX SIS SA. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat nominatif ou au porteur.
6. La direction du fonds doit intimer aux investisseurs qui ne remplissent plus les conditions de détention d'une classe de parts la restitution de leurs parts dans les 30 jours civils au sens du § 17, de les transférer à une personne qui satisfait aux conditions citées ou de les échanger contre des parts d'une autre classe dont ils remplissent les conditions. Si l'investisseur ne donne pas suite à cette requête, la direction du fonds immobilier peut, en collaboration avec la banque dépositaire, effectuer un échange forcé dans une autre classe de parts ou, si cela se révèle irréalisable, un rachat forcé des parts concernées, au sens du § 5, ch. 6.

III. Directives régissant la politique de placement

A Principes de placement

§ 7 Respect des directives de placement

1. Lors du choix des divers placements et de la mise en œuvre de la politique de placement selon § 8, la direction du fonds respecte dans le sens d'une distribution équilibrée des risques les principes et les taux limites qui suivent. Ceux-ci s'appliquent à la fortune du fonds estimée à la valeur vénale et doivent être respectées en permanence. Ce fonds immobilier doit satisfaire aux limites de placement deux ans après la date de souscription (lancement).

2. Lorsque les limites sont dépassées par suite de variations du marché, le volume des placements doit être réduit au taux admissible dans un délai raisonnable en tenant compte des intérêts des investisseurs.

§ 8 Politique de placement

1. La direction du Fonds investit la fortune de ce fonds immobiliers dans des valeurs immobilières en Suisse.
2. Les fonds immobiliers peuvent effectuer des placements dans :

- a) des immeubles et leurs accessoires

par immeubles on entend :

- les maisons d'habitation dans le sens des immeubles servant à des fins d'habitation
- les immeubles à usage commercial (à l'exclusion des immeubles à caractère artisanal ou industriel, ainsi que d'hôtels)
- les constructions à usage mixte
- les propriétés par étage
- les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction ; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles, et disposer d'un permis de construire juridiquement valable. Le début de l'exécution des travaux de construction doit être possible avant l'échéance de la durée de validité du permis de construire en question.
- les immeubles en droit de superficie (y compris bâtiments et servitudes)

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

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

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

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

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

3. La direction du fonds peut faire construire aux fins d'acquisition de placements de capitaux pour le compte du fonds. Dans ce cas, la direction du fonds peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation, créditer le compte de résultats du fonds immobilier d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction, pour autant que le coût ne dépasse pas la valeur vénale estimée.

§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme

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

B Techniques et instruments de placement

§ 10 Prêt de valeurs mobilières

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

§ 11 Opérations de mise et prise en pension

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

§ 12 Instruments financiers dérivés

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

§ 13 Emprunts et octroi de crédits

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

§ 14 Droits de gage sur immeubles

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

Afin de préserver la liquidité, le taux auquel l'ensemble des immeubles peuvent être grevés peut être relevé temporairement et à titre exceptionnel à la moitié de leur valeur vénale si les intérêts des investisseurs demeurent préservés.

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

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

C Restrictions de placement

§ 15 Répartition des risques et leurs limitations

1. Les placements doivent être répartis en fonction des objets, de leur utilisation, de leur âge, de la nature des bâtiments et de leur emplacement.
2. Les placements doivent être répartis sur dix immeubles au minimum. Les groupes d'habitations construites selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés comme un seul immeuble.
3. La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25% de la fortune du fonds.
4. La direction du fonds respecte de plus, dans la réalisation de la politique de placement selon § 8, les restrictions de placement suivantes relatives à la fortune du fonds :
 - a) terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction : jusqu'à concurrence de 30% ;
 - b) immeubles en droit de superficie : jusqu'à concurrence de 30% ;
 - c) cédulas hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels : jusqu'à concurrence de 10%
 - d) parts d'autres fonds immobiliers et de sociétés d'investissement immobilier visées à l'art. 86, al. 3, lettre c : jusqu'à concurrence de 25% ;
 - e) les placements visés aux lettres a et b ci-dessus ne peuvent excéder ensemble 40% de la fortune du fonds.
 - f) les placements en valeurs étrangères ne peuvent excéder 10% de la fortune du fonds.

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

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

1. La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable ainsi que pour chaque émission de parts, en CHF.
2. La direction du fonds fait examiner la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier par des experts indépendants chargés des estimations à la clôture de chaque exercice ainsi que lors de l'émission de parts. Pour ce faire, la direction du fonds mandate avec l'approbation de l'autorité de surveillance au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant que experts indépendants chargés des estimations. L'inspection des immeubles par les experts chargés des estimations est à répéter tous les trois ans au moins. Lors de l'acquisition/cession d'immeubles, la direction du fonds doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. Lors des cessions, une nouvelle estimation n'est pas requise lorsque l'estimation existante ne date pas de plus de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.

3. Les placements cotés en bourse ou négociés sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués selon les cours du marché principal. D'autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour la détermination de la valeur vénale, la direction du fonds utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluations appropriés et reconnus dans la pratique.
4. Les placements collectifs ouverts sont évalués en principe à leur prix de rachat et/ou à leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction du fonds peut les évaluer selon le ch. 3.
5. La valeur de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe (instruments du marché monétaire) qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante : le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée aux nouveaux rendements du marché. En cas de prix actuel manquant du marché, on se réfère normalement à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).
6. Les avoirs postaux et en banque sont évalués avec leur montant plus les intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.
7. Les immeubles sont évalués pour le fonds immobilier conformément à la Directive actuelle de la SFAMA pour les fonds immobiliers.
8. L'évaluation des immeubles en construction applique le principe de la valeur vénale. Cette évaluation est soumise à un test annuel de dépréciation.
9. La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduites d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisé par le nombre de parts en circulation. Il y a arrondi à CHF -.01.

§ 17 Emission et rachat des parts ainsi que négoce

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

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

3. Le prix d'émission et de rachat des parts est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par part, selon le § 16. Lors de l'émission, les frais accessoires (droit de mutation, frais de notaire, courtages conformes au marché, émoluments, etc.) occasionnés au fonds immobilier en moyenne pour le placement du montant versé sont ajoutés à la valeur nette d'inventaire. Lors du rachat, les frais accessoires occasionnés au fonds immobilier par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée sont déduits de la valeur nette d'inventaire. Le taux appliqué

de cas en cas figure dans le prospectus et le prospectus simplifié. Lors de l'émission ou du rachat de parts, une commission d'émission selon le § 18 peut être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat selon § 18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire.

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

V. Rémunérations et frais accessoires

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

1. Lors de l'émission de parts, une commission d'émission peut être débitée à l'investisseur en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 5% au maximum de la valeur nette d'inventaire. Le taux appliqué de cas en cas figure dans le rapport annuel et semestriel.
2. Lors du rachat de parts, une commission de rachat en faveur du fonds représentant 4% au maximum de la valeur nette d'inventaire, peut être débitée à l'investisseur. Le taux appliqué de cas en cas figure dans le rapport annuel et semestriel.
3. Lors de l'émission et du rachat de parts, la direction du fonds perçoit d'autre part, en faveur de la fortune du fonds, les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée (cf. § 17, ch. 3). Le taux appliqué de cas en cas figure dans le prospectus et le prospectus simplifié.

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

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

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

2. Pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées dans le § 4, la banque dépositaire débite le fonds immobilier d'une commission annuelle de 0,1% au maximum de la valeur nette d'inventaire de la fortune nette du fonds, perçue pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire sur la fortune du fonds et versée annuellement (commission de banque dépositaire).

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

3. Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire débite le fonds immobilier d'une commission de 0,5% au maximum du montant distribué.

4. La direction du fonds et la banque dépositaire ont de plus part droit au remboursement des débours ci-après, inhérents à l'exécution du contrat de fonds de placement :

- a) Frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment courtages usuels du marchés, honoraires d'avocats et de frais de notaires, droits de mutation;
- b) Taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la création, la modification, la liquidation ou le regroupement du fonds immobilier;
- c) Emoluments annuels de l'autorité de surveillance;
- d) Honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et les attestations dans le cadre de fondations, de modifications, de liquidations ou de regroupements du fonds immobilier;
- e) Honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la liquidation ou le regroupement du fonds immobilier ainsi qu'avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs;
- f) Frais de publication de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs, y compris les frais de traduction) pour autant qu'elles ne soient pas imputables à un comportement fautif de la direction;
- g) Frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels du fonds immobilier;
- h) Frais occasionnés par l'éventuel enregistrement du fonds immobilier auprès d'une autorité de surveillance étrangère, notamment les émoluments perçus par l'autorité de surveillance étrangère, frais de traduction et indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger;
- i) Frais en relation avec l'exercice des droits de vote ou de droits de créancier par le fonds immobilier, y compris les honoraires des conseillers externes;
- j) Frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds immobilier ou pris en licence par ce dernier;
- k) Tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la direction ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des investisseurs.

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

- a) Pour les démarches occasionnées lors de la construction (études de faisabilité. Représentation du maître de l'ouvrage) la direction du fonds débite au fonds immobilier une commission de max. 3% des montants investis.
 - b) Pour les démarches occasionnées lors de rénovations et de transformations (Développement du projet, suivi de chantier, représentation du MO), la direction du fonds immobilier débite au fonds immobilier une commission usuelle pratiquée par la société des architectes (SIA).
 - c) pour les démarches effectuées lors de l'achat et de la vente d'immeubles, la direction du fonds débite au fonds immobilier une indemnité d'au maximum 3% du prix d'achat ou de vente, pour autant qu'un tiers n'ait pas été mandaté à cet effet ;
 - d) comme indemnité de gestion des divers immeubles, la direction du fonds débite le fonds immobilier de 6% du montant annuel des loyers bruts encaissés ;
 - e) Frais/honoraires des experts indépendants chargés des estimations et des autres experts éventuels et frais liés aux travaux d'expertise ;
 - f) Les frais/commissions en relation avec une augmentation de capital et/ou une éventuelle cotation du fonds immobilier ;
 - g) Les frais d'avocat et de justice en relation avec la défense de créances revenant au fonds immobilier ou revendiquées à l'égard de celui-ci;
 - h) Les commissions usuelles du marché versées à des tiers en relation avec l'achat et la vente d'immeubles, ainsi que dans le cadre de la première location de bâtiments neufs et après assainissement;
 - i) Les coûts opérationnels de la gestion immobilière pour les salaires, prestations sociales et taxes de droit public concernant les fonctions de gardiennage, chauffage, conciergerie et autres, ainsi que les prestations de services et d'infrastructures.
5. Le fonds immobilier supporte par ailleurs tous les frais accessoires résultant de la gestion de la fortune du fonds pour l'achat et la vente des placements (notamment impôts, frais de notaire, droits, émoluments, courtages conformes au marché, etc.). Ces frais sont imputés directement avec la valeur de revient ou de vente des placements concernés. Par ailleurs, le fonds immobilier supporte les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques.
6. Les prestations des sociétés immobilières aux membres de leur administration et de leur direction, ainsi qu'à leur personnel, sont imputées sur les rémunérations auxquelles la direction de fonds a droit en vertu du § 19.
7. Lorsque la direction acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la direction est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une participation directe ou indirecte substantielle (« fonds cibles liés »), elle ne peut imputer d'éventuelles commissions de mission ou de rachat des fonds cibles liés au fonds immobilier.
8. La commission de gestion des fonds cibles peut s'élever au maximum à 1% en tenant compte d'éventuels rabais et rétrocessions. Le taux maximal des commissions de gestion doit être indiqué dans le rapport annuel en tenant compte d'éventuels rabais et rétrocessions.
9. La direction de fonds et ses mandataires ne paient pas de rétrocessions pour indemniser l'activité de distribution de parts de fonds, et n'accorde pas de rabais pour réduire les frais et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobilier.

VI. Reddition des comptes et révision

§ 20 Reddition des comptes

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

§ 21 Révision

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

VII. Utilisation du résultat

§ 22

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

La direction du fonds peut effectuer par ailleurs des distributions intermédiaires issues des revenus.

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

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

VIII. Publications du fonds immobilier

§ 23

1. L'organe de publication du fonds immobilier est le média imprimé ou électronique mentionné dans le prospectus. Le changement d'un organe de publication est à communiquer dans les organes de publication.
2. Dans l'organe de publication figurent notamment des résumés des modifications principales du contrat de fonds, en indiquant les adresses où il est possible d'obtenir gratuitement le texte intégral des modifications, de changement de la direction du fonds et/ou de la banque dépositaire, de la création, suppression ou regroupement de classes de parts ainsi que de la dissolution du fonds immobilier. Les modifications nécessaires de par la loi, n'affectant pas les droits des investisseurs ou se rapportant exclusivement à la forme, peuvent être exclues des prescriptions régissant les publications et les déclarations avec l'autorité de surveillance.
3. La direction publie les prix d'émission et de rachat de parts ou la valeur nette d'inventaire avec la mention « commissions non comprises » à chaque émission ou rachat de parts dans le média imprimé ou électronique désigné dans le prospectus. Les prix doivent être publiés au moins une fois par mois. Les semaines et les jours auxquels les publications sont effectuées doivent être indiqués dans le prospectus.
4. Le prospectus avec contrat de fonds intégré, le prospectus simplifié ainsi que les rapports annuels et semestriels respectifs peuvent être demandés gratuitement à la direction du fonds, à la banque dépositaire et à tous les distributeurs.

IX. Restructuration et dissolution

§ 24 Regroupement

1. Avec l'autorisation de la banque dépositaire, la direction du fonds peut regrouper des fonds immobiliers, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des fonds immobiliers repris sont transférés au fonds immobilier reprenneur à la date du regroupement. Les investisseurs du fonds immobilier repris reçoivent des parts du fonds immobilier reprenneur d'une valeur correspondante. Les fractions éventuelles font l'objet d'un paiement en espèces. A la date du regroupement, le fonds immobilier repris est dissout sans liquidation et le contrat du fonds immobilier reprenneur s'applique également au fonds immobilier repris.
2. Les fonds de placement ne peuvent être regroupés que si :
 - a) les contrats de fonds correspondants le prévoient ;
 - b) ils sont gérés par la même direction de fonds ;
 - c) les contrats de fonds correspondants concordent en principe quant aux dispositions suivantes :
 - la politique de placement, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements
 - l'utilisation du produit net et des gains en capitaux
 - la nature, le montant et le calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, droits, taxes) qui peuvent être mis à la charge de la fortune du fonds ou des investisseurs
 - les conditions de rachats
 - la durée du contrat et les conditions de dissolution ;

- d) L'évaluation de la fortune des fonds immobiliers participants, le calcul du rapport d'échange et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour ;
- e) il n'en résulte aucun frais ni pour le fonds immobilier ni pour les investisseurs.

Les dispositions du §19 ch. 4 demeurent réservées.

- 3. L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement des parts du fonds immobilier pour une durée déterminée, s'il peut être prévu que le regroupement prendra plus d'un jour.
- 4. Un mois au moins avant la publication prévue, la direction du fonds présente les modifications prévues du contrat de fonds ainsi que le regroupement envisagé à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de regroupement. Le plan de regroupement contient des renseignements sur les motifs du regroupement, sur la politique de placement des fonds immobiliers participants et sur les éventuelles différences existant entre le fonds immobilier repreneur et le fonds immobilier repris, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les fonds immobiliers, ainsi que la prise de position de la société d'audit de placements collectifs de capitaux compétente en la matière.
- 5. La direction du fonds publie les modifications du contrat de fonds selon § 23, ch. 2, ainsi que le regroupement et la date prévus conjointement avec le plan de regroupement au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée, dans les organes de publication des fonds immobiliers participants. Ce faisant, elle attire l'attention des investisseurs sur la possibilité qu'ils ont de faire opposition auprès de l'autorité de surveillance, dans les 30 jours suivant la publication, contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts.
- 6. La société d'audit vérifie immédiatement le déroulement correct du regroupement et s'exprime à ce sujet dans un rapport destiné à la direction du fonds et à l'autorité de surveillance.
- 7. La direction du fonds informe sans retard l'autorité de surveillance de l'achèvement du regroupement, de la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que du rapport d'échange dans les organes de publication des fonds immobiliers participants.
- 8. La direction du fonds immobilier mentionne le regroupement dans le prochain rapport annuel du fonds repreneur et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant. Un rapport de clôture révisé doit être établi pour le ou les fonds immobiliers repris si le regroupement n'intervient pas à la date de la clôture ordinaire d'exercice.

§ 25 Durée et dissolution du fonds immobilier

- 1. Le fonds est constitué pour une durée indéterminée.
- 2. Aussi bien la direction que la banque dépositaire peuvent provoquer la dissolution du fonds immobilier en résiliant le contrat de fonds de placement, moyennant un préavis de trois mois.
- 3. Le fonds immobilier peut être dissout par décision de l'autorité de surveillance, notamment s'il ne dispose pas, une année plus tard après l'expiration du délai de souscription (lancement) ou d'un délai plus long, accordé par l'autorité de surveillance sur la demande de la banque dépositaire et de la direction du fonds, d'une fortune nette de 5 millions CHF (ou contre-valeur) au moins.
- 4. La direction informe sans délai l'autorité de surveillance de la dissolution et la publie dans l'organe de publication.

- Après la résiliation du contrat de fonds de placement, la direction peut liquider le fonds immobilier sans délai. Si l'autorité de surveillance a ordonné la dissolution du fonds immobilier, ce dernier doit être liquidé sans délai. Le versement du bénéfice de liquidation aux investisseurs est confié à la banque dépositaire. Si la liquidation s'étend sur une plus longue période, le produit de la liquidation peut être versé par tranches successives. La direction doit requérir l'autorisation de l'autorité de surveillance pour pouvoir procéder au remboursement final.

X. Modification du contrat de fonds de placement

§ 26

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

XI. Droit applicable, for

§ 27

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

Le for judiciaire est au siège de la direction.

- Pour l'interprétation du contrat de fonds de placement, la version en français fait foi.
- Le présent contrat de fonds de placement entre en vigueur le 25 mai 2016.
- Le présent contrat de fonds de placement remplace le contrat de fonds de placement d'octobre 2015.
- A l'occasion de l'approbation du contrat de fonds de placement, la FINMA vérifie exclusivement les dispositions au sens de l'art. 35a al. 1 let. a-g OPCC et constate leur conformité légale.

Lausanne, le 25 mai 2016

La direction du Fonds: Solvalor fund management SA, Lausanne

La banque dépositaire : UBS Switzerland SA, Zurich