



## **SOLVALOR 61**

**Fonds immobilier suisse**

# **Prospectus simplifié**

**Direction du fonds :** Solvalor fund management SA  
Avenue d'Ouchy 4  
Case postale 1359  
1001 Lausanne

**Banque dépositaire :** UBS Switzerland SA  
Bahnhofstrasse 45  
Postfach  
8021 Zürich

Lausanne, décembre 2016

# Prospectus simplifié du fonds immobilier suisse Solvalor 61 relevant de la catégorie « fonds immobilier »

## 1. Remarque

Ce prospectus simplifié contient un résumé des informations essentielles sur le fonds immobilier. Les aspects juridiques et économiques sont régis à titre exhaustif dans le prospectus détaillé y compris dans le contrat du fonds. Ceux-ci régissent entre autres les droits de l'investisseur, les droits et devoirs de la direction du fonds et de la banque dépositaire, ainsi que la politique de placement du fonds immobilier. Il est recommandé à l'investisseur de consulter le prospectus détaillé. Les rapports annuels et semestriels renseignent sur les comptes de fortune et de résultats. Ces documents peuvent être demandés sans frais à la direction du fonds, à la banque dépositaire ainsi qu'à tous les distributeurs.

## 2. Informations sur les placements

### 2.1 Objectif de placement

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

### 2.2 Stratégie de placement

Ce fonds immobilier investit en premier lieu 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 caractère 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 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.

Il n'est pas fait usage d'instruments financiers dérivés.

Indice de référence du fonds immobilier : SXI Real Estate® Funds

Monnaie de compte du fonds immobilier : CHF.

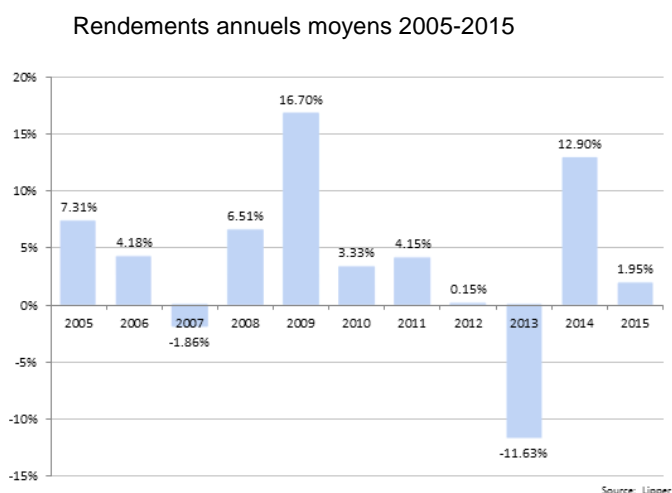
## 2.3 Profil de risque du fonds de placement

Le prospectus détaillé contient des informations plus complètes sur les risques énumérés ci-après.

Les risques majeurs du fonds immobilier résident dans une baisse généralisée de la valeur des immeubles de rendement, pouvant affecter directement la valeur de la part. A noter encore les risques liés au marché de l'immobilier de logement en location, à savoir le taux de vacances des appartements et annexes. Le fonds immobilier pouvant faire recours au financement étranger, le rendement du fonds peut être influencé par le coût du financement.

La valeur des investissements peut aussi bien monter que tomber, l'investisseur peut le cas échéant retirer moins que ce qu'il a engagé financièrement.

## 2.4 Performance des parts du fonds



Rendement annuel moyen (total returns)

Rendement annuel moyen (total returns)	
3 dernières années	0.57%
5 dernières années	1.19%
10 dernières années	3.37%

Sources Lipper : 31.12.2015

La performance réalisée par le passé ne peut servir de référence à l'évolution future de la valeur des parts du fonds immobilier. Cette évolution dépend de celle du

marché immobilier, de l'influence du coût du financement, du fonds immobilier et du succès de l'asset manager dans sa mise en œuvre de la politique de placement. La performance ci-dessus ne tient pas compte des commissions et des frais perçus lors d'émission et de rachat de parts.

## 2.5 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 du canton de Berne. Ces investisseurs disposant d'un horizon d'investissement à moyen terme recherche la stabilité d'un fonds immobilier décorrélé d'un 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 strictes de sélection.

## 2.6 Politique de distribution des bénéfices

Le revenu net du fonds immobilier est distribué annuellement en octobre en CHF aux investisseurs.

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

## 2.7 Classes de parts

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

## 3. Informations économiques

<b>3.1. Rémunérations et frais accessoires</b>	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016
<b>Rémunérations et frais accessoires directement à la charge de l'investisseur lors de l'achat et du rachat de parts</b>					
Commission d'émission maximale	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
Commission de rachat maximale	1.00%	1.00%	1.00%	4.00%	4.00%
Commission en cas de conversion dans le même fonds ombrelle	non applicable	non applicable	non applicable	non applicable	non applicable
Commission en cas de conversion de la classe de parts	non applicable	non applicable	non applicable	non applicable	non applicable
<b>Rémunérations et frais accessoires perçus au fur et à mesure sur la fortune du fonds immobilier</b>					
Commission de la direction du fonds					
° Direction du fonds, au maximum	0.25%	0.25%	0.25%	1.00%	1.00%
° Gestion des immeubles, en % des loyers bruts encaissés	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%
° Achat et vente immeubles, au maximum	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
Performance Fee	aucune	aucune	aucune	aucune	aucune
Commission de la banque dépositaire					
° Banque dépositaire, au maximum	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%
° Commission sur le versement du produit annuel aux investisseurs	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%
<b>Total Expense Ratio (TER<sub>REF</sub> GAV)</b>	0.79%	0.75%	0.75%	0.73%	0.71%
<b>Total Expense Ratio (TER<sub>REF</sub> NAV)</b>	n/a	0.77%	0.76%	0.79%	0.77%

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 la Suisse.

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

### **3.2 Accords de rétrocessions de commissions et commissions en nature (« soft commissions »)**

Aucun accord de rétrocessions de commissions n'a été conclu.

### **3.3 Fiscalité (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 assujettis 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 revenus et gains en capital étrangers peuvent être soumis aux déductions d'impôt à la source du pays de placement. Ces impôts sont restitués, pour autant que cela soit possible, par la direction du fonds en raison des conventions de double imposition ou de conventions correspondantes en faveur des investisseurs domiciliés en Suisse.

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.

### **3.4 Fiscalité (investisseurs dont le domicile fiscal est en Suisse)**

Les distributions de revenus du fonds immobilier (à des investisseurs domiciliés en Suisse et à l'étranger) sont assujetties 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 l'aliénation de participations et d'autres valeurs patrimoniales ne sont pas assujettis à l'impôt anticipé.

Les investisseurs domiciliés en Suisse peuvent demander le remboursement de l'impôt anticipé déduit dans la déclaration fiscale ou par une demande de remboursement séparée.

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.

### **3.5 Fiscalité (investisseurs dont le domicile fiscal est à l'étranger)**

L'investisseur domicilié à l'étranger peut demander le remboursement de l'impôt fédéral anticipé le cas échéant dans le cadre d'une convention de double imposition (CDI) conclue avec la Suisse.

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

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»).

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

## **4. Informations relatives au commerce**

### **4.1 Publication des prix**

Le cours en bourse de la part est publié tous les jours dans Le Temps et la Neue Zürcher Zeitung NZZ.

### **4.2 Mode d'acquisition et de rachat de parts**

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

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

L'investisseur peut demander le remboursement de sa part pour la fin d'un exercice annuel moyennant un préavis de 12 mois. Dans des conditions déterminées, la direction du fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées au remboursement, pendant un exercice annuel. Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans les deux mois après la clôture de l'exercice comptable.

## 5. Autres informations

Date de fondation du placement collectif de capitaux	19.10.1961 selon le droit suisse
Exercice comptable	01.07. - 30.06.
Numéro de valeur	278'545
ISIN	CH0002785456/SOL
Durée (du placement collectif de capitaux)	illimité
Groupe financier émetteur (promoteur)	Solvalor fund management SA, avenue d'Ouchy 4 CH - 1006 Lausanne
Direction du fonds	Solvalor fund management SA, avenue d'Ouchy 4 CH - 1006 Lausanne
Asset Manager	Solvalor fund management SA, avenue d'Ouchy 4 CH - 1006 Lausanne
Banque dépositaire	UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45 CH - 8098 Zürich
Organe de révision	PricewaterhouseCoopers SA, avenue C.-F. Ramuz 45 CH - 1002 Lausanne
Autorité de surveillance	Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, Berne
Point de contact	Solvalor fund management SA, avenue d'Ouchy 4 CH - 1006 Lausanne

Lausanne, décembre 2016

Solvalor fund management SA

UBS Switzerland AG, Zurich