

**Dynamic Real Estate Fund et Bonhôte-Immobilier**

**Plan de regroupement et modifications des contrats de fonds**

FidFund Management SA, en qualité de direction des fonds Dynamic Real Estate Fund (le « **Fonds repris** ») et Bonhôte-Immobilier (le « **Fonds repreneur** ») (ensemble les « **Fonds** »), ainsi que la Banque Cantonale Vaudoise, banque dépositaire du Fonds repris, et la Banque Bonhôte & Cie SA, banque dépositaire du Fonds repreneur, informent les porteurs de parts (i) du regroupement des Fonds selon les articles 95 al. 1 let. a LPCC et 115 OPCC, et le § 24 des contrats de fonds, ainsi que (ii) des modifications des contrats de fonds y relatives selon l'article 27 LPCC. La présente publication fait suite aux publications LPCC des 19, 26, 27 et 30 mars 2009.

**1. Décision, motifs et date du regroupement**

La décision de regroupement résulte d'un contexte d'importantes demandes de rachat de parts du Fonds repris (les « **Rachats** ») pour l'échéance contractuelle du 31 mars 2009.

Le regroupement profite aux porteurs de parts des deux Fonds, puisque les porteurs vont bénéficier d'une augmentation significative de la masse sous gestion des Fonds, d'une plus grande diversification des investissements sur l'ensemble de la Suisse romande ainsi que d'une réduction des frais imputables aux Fonds.

Par ce regroupement, la direction de fonds vise à apporter aux porteurs de parts une plus grande diversification du portefeuille immobilier sur l'ensemble de la Suisse romande. L'augmentation significative de la masse sous gestion permettra également d'optimiser la gestion et la réduction des frais imputables aux Fonds.

Le regroupement aura lieu le 31 mars 2010, consécutivement au remboursement des parts du Fonds repris.

Ainsi, pour le Fonds repris, les Rachats seront remboursés par la direction sur la base de la valeur nette d'inventaire (« **VNI** ») de clôture annuelle du Fonds et le regroupement sera réalisé sur la base d'une VNI de regroupement calculée le même jour consécutivement aux remboursements des Rachats.

Le cas échéant, la Direction, décidera et publiera ultérieurement la levée de la suspension des remboursements concernant les demandes de Rachat intervenues avant le 31 mars 2009 pour le Fonds repris.

La VNI de regroupement du Fonds reprenneur, quant à elle, correspondra à sa VNI annuelle.

A la date du regroupement, les porteurs de parts du Fonds repris recevront des parts du Fonds reprenneur d'une valeur correspondante, sur la base d'un rapport d'échange calculé selon les VNI des Fonds le jour du regroupement effectif, et le Fonds repris sera dissout sans liquidation.

2. **Politique et restrictions d'investissement, rémunération et utilisation du résultat, et publication**

Les contrats de fonds diffèrent sur les points suivants en matière de politique et restrictions d'investissement, de rémunération et d'utilisation des résultats, et des publications légales :

*Politique de placement et répartition des risques (§ 8 ch. 1 des contrats de Fonds)*

Les investissements autorisés à hauteur de plus de 2/3 de la fortune des Fonds sont similaires et comprennent l'acquisition de villas et de parkings. Ces acquisitions sont toutefois limitées par le Fonds reprenneur à 20%, respectivement 10%, de sa fortune, alors que le Fonds repris ne prévoit aucune restriction à ce sujet.

Les investissements autorisés à hauteur de 1/3 au maximum de la fortune des Fonds sont similaires, à l'exception des résidences pour seniors, seulement autorisées comme placements par le Fonds repris.

*Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune des Fonds (§ 19 ch. 1 des contrats de Fonds)*

La commission de gestion perçue par la direction est de 1% de la VNI du Fonds repris et d'au maximum 1% de la VNI du Fonds reprenneur.

Le contrat de fonds du Fonds reprenneur précise que le taux effectivement appliqué de commission de gestion figure dans le rapport annuel et semestriel, ce qui n'est pas le cas du contrat de fonds du Fonds repris.

Les commissions prélevées par la direction pour ses démarches lors de la création de constructions, de rénovations et de transformations représentent 3% des coûts de construction nets du Fonds reprenneur, soit nets d'honoraires usuels dus le cas échéant aux tiers et aux mandataires. Cette dernière précision fait défaut dans le contrat du Fonds repris.

Les indemnités prélevées à la charge des Fonds représentent (i) pour les démarches d'achat/vente/échange d'immeubles, 2% du prix dans le Fonds repris, respectivement 1% dans le Fonds repreneur et (ii) pour la gestion des immeubles, 6% du montant annuel des loyers encaissés dans le Fonds repris, respectivement 5% dans le Fonds repreneur.

Le Fonds repreneur seul prévoit que les frais d'impression des rapports semestriels sont à la charge du fonds.

Utilisation du résultat (§ 22 des contrats de Fonds)

La possibilité de renoncer à la distribution en cas de produit net inférieur à 1% de la fortune nette est seulement prévue par le Fonds repris.

Publication (§ 23 des contrats de Fonds)

Bien que les prospectus respectifs des Fonds prévoient tous deux une publication quotidienne de la valeur nette d'inventaire avec la mention « commissions non comprises », le contrat de fonds du Fonds repris se réfère à une publication des prix « au moins une fois par mois », alors que le contrat de fonds du Fonds repreneur prévoit une publication quotidienne.

3. **Modifications des contrats des Fonds**

Afin d'harmoniser les contrats de Fonds en vue du regroupement, et d'entente avec les banques dépositaires respectives, la direction de fonds souhaite modifier les contrats des Fonds repris et repreneur, dans l'intérêt des investisseurs, comme suit :

Modifications du contrat de fonds du Fonds repris

Au § 16 ch. 7 du contrat de fonds, la VNI sera désormais arrondie à CHF 0.05 au lieu de CHF 0.50 afin de s'aligner sur le Fonds repreneur.

Le § 8 ch. 1 du contrat de fonds indique désormais que la direction peut investir au minimum deux tiers de la fortune du Fonds repris dans des constructions à usage mixte.

Le § 8 ch. 2 let. a du contrat de fonds précise désormais les critères de délimitation concernant la qualification entre maison d'habitation, immeuble à caractère commercial, et construction à usage mixte, selon les termes de l'article 86 alinéa 2 let. b et c OPCC.

Au § 8 ch. 2 let. c du contrat de fonds, la référence aux « Real Estate Investment Trusts » a été supprimée.

Le § 8 ch. 3 du contrat de fonds prescrit désormais que la direction du Fonds repris peut faire construire à des fins d'acquisition de placements de capitaux pour le compte du Fonds repris.

Le § 15 ch. 5 du contrat de fonds introduit des restrictions d'investissement pour les villas et parkings, qui sont nouvellement autorisés à hauteur de 20% au maximum de la fortune nette du Fonds repris, respectivement à hauteur de 10% pour les parkings.

La commission de gestion prélevée par la direction correspondra désormais à un taux maximum de 1% (au lieu du taux fixe de 1%) (cf. §19 ch. 1 al. 1 du contrat de fonds).

Le contrat de fonds précise que le taux effectivement appliqué de commission de gestion figurera dans le rapport annuel et semestriel (cf. § 19 ch. 1, nouvel alinéa 3 du contrat de fonds).

La commission de 3% au maximum des coûts de construction s'entend nouvellement nette d'honoraires usuels dus aux tiers et mandataires (cf. § 19 ch. 1 al. 3 let. a du contrat de fonds).

La rémunération débitée au Fonds pour les démarches effectuées lors de l'achat, de la vente ou de l'échange d'immeubles est abaissée à 1% (au lieu de 2%) du prix d'achat, de vente respectivement de la valeur de l'immeuble échangé (cf. § 19 ch. 1 al. 3 let. c du contrat de fonds).

L'indemnité prélevée par la direction pour la gestion des immeubles est abaissée à maximum 5% (au lieu de 6%) du montant annuel des loyers bruts encaissés (§ 19 ch. 1 al. 3 let. c du contrat de fonds).

Les frais d'impression des rapports semestriels sont nouvellement mis à la charge du Fonds (§ 19 ch. 5 du contrat de fonds).

#### Modifications du contrat de fonds du Fonds repreneur

Le § 8 ch. 1 du contrat de fonds indique désormais que la direction peut investir au minimum deux tiers de la fortune du Fonds dans des constructions à usage mixte. S'agissant des investissements du tiers restant, une définition des immeubles à caractère commercial a été ajoutée.

Au § 8 ch. 1 et ch. 2 let. a du contrat de fonds, les établissements médicalisés et les résidences pour seniors ont été ajoutés aux investissements du tiers restant. En outre, les critères de délimitation entre les maisons d'habitation, les immeubles à caractère commercial et les constructions à usage mixte, selon l'article 86 al. 2 let. b et c OPCC, sont désormais précisés.

Au § 8 ch. 2 let. c du contrat de fonds, la référence aux « Real Estate Investment Trusts » a été supprimée.

Le produit net d'un exercice peut désormais être reporté à compte nouveau s'il s'élève à moins de 1% de la fortune nette du Fonds (cf. § 22 ch. 1 al. 3, nouvelle phrase du contrat de fonds).

S'agissant de la publication de la VNI, le contrat de fonds du Fonds repreneur a été aligné sur le contrat de fonds du Fonds repris, et prévoit une publication au minimum une fois par mois (cf. § 23 ch. 3 du contrat de fonds du Fonds repreneur).

#### Modifications des prospectus

Les prospectus des Fonds ont également été adaptés, pour l'essentiel afin de refléter les modifications des contrats de fonds respectifs des Fonds.

#### 4. **Evaluation de la fortune des Fonds**

L'évaluation de la fortune des Fonds est réalisée par les experts indépendants désignés dans les prospectus des Fonds, selon des méthodes d'évaluation similaires. La concordance des méthodes d'évaluation réalisées dans les Fonds est renforcée par le fait que deux experts sur trois désignés dans chacun des Fonds sont identiques dans les Fonds repris et repreneur.

#### 5. **Rapport d'échange**

Le ratio d'échange des parts se calculera de la manière suivante : les investisseurs recevront en échange de chaque part du Fonds repris qu'ils détiennent un nombre de parts du Fonds repreneur équivalant à la VNI ex-dividende du Fonds repris. Les parts sont arrondies à l'unité. Les fractions de parts seront équilibrées par l'émission et l'attribution de droits relatifs aux parts du Fonds repreneur. L'investisseur aura le choix (i) de vendre le solde de ses droits qui ne lui permet pas d'acquérir une part supplémentaire du Fonds repreneur et d'être payé en espèces ou (ii) d'acquérir des droits supplémentaires en vue de l'acquisition d'une part supplémentaire du Fonds repreneur. Ce marché sera assuré par la banque dépositaire du Fonds repreneur.

#### 6. **Frais**

Le regroupement n'entraînera aucun frais pour les Fonds, ni pour les investisseurs.

7. **Fiscalité**

L'opération de regroupement est neutre fiscalement, que ce soit pour les droits de mutation, les impôts directs, l'impôt anticipé et les droits de timbre. La neutralité fiscale a été soumise à l'approbation des autorités compétentes, et confirmée par ces dernières.

8. **Prise de position de PWC**

Le présent plan de regroupement a été dûment approuvé par trois prises de position, respectivement du 7 décembre 2009, 8 et 25 janvier 2010 de l'organe de révision des Fonds, PricewaterhouseCoopers SA, Genève, qui en confirmera également la bonne exécution une fois l'opération finalisée.

Une fois le regroupement réalisé, les investisseurs seront informés par les mêmes voies de publication de sa bonne et conforme exécution ainsi que du rapport d'échange final des parts des Fonds repris et reprenneur.

9. **Délai d'opposition, documents disponibles auprès de la Direction, divers**

Les prospectus simplifiés, les prospectus avec contrat de fonds intégré et les derniers rapports annuel et semestriel des Fonds sont disponibles gratuitement auprès de la direction, FidFund Management SA, chemin de Précossy 11, 1260 Nyon, et des banques dépositaires, Banque Cantonale Vaudoise, place St-François 14, 1001 Lausanne, et Banque Bonhôte & Cie SA, rue de Bassin 16, quai Ostervald, 2001 Neuchâtel.

Les investisseurs disposent d'un délai de 30 jours à compter de la présente publication pour faire valoir leurs objections à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA), Einsteinstrasse 2, 3003 Berne, ou peuvent exiger le remboursement de leurs parts en espèces selon les dispositions prévues à cet effet dans le prospectus avec contrat de Fonds correspondant.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la direction reste libre, dans le meilleur intérêt des investisseurs des Fonds concernés, de procéder ou non au regroupement à l'échéance du délai de 30 jours, en fonction du nombre de parts du Fonds repris et/ou du Fonds reprenneur qui pourraient être présentées au rachat et des éventuelles objections soulevées par les investisseurs.

La direction des Fonds repris et reprenneur  
La banque dépositaire du Fonds repris  
La banque dépositaire du Fonds reprenneur

FidFund Management SA, Nyon  
Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne  
Banque Bonhôte & Cie SA, Neuchâtel

26 janvier 2010