

RÈGLEMENT COMPLÉMENTAIRE DE COTATION DES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES

Table des matières

I. BUT

Art. 1	But	1
Art. 2	Champ d'application	1
Art. 3	Concept de société immobilière.....	1

II. RÔLE ET COMPÉTENCES DE L'INSTANCE D'ADMISSION

Art. 4	Renvoi au RC	2
--------	--------------------	---

III. ADMISSION À LA COTATION

A. CONDITIONS D'ADMISSION

Art. 5	Renvoi au RC	2
Art. 6	Exception à la règle des 3 ans.....	2
Art. 7	Détermination de la politique de placement.....	2

B. DEVOIRS DE PUBLICITÉ EN VUE DE LA COTATION

Art. 8	Renvoi au RC	2
Art. 9	Contenu du prospectus de cotation	2

C. PROCÉDURE D'ADMISSION

Art. 10	Renvoi au RC	2
Art. 11	Annexe à la demande de cotation	3

IV. CONDITIONS DU MAINTIEN DE LA COTATION

Art. 12	Renvoi au RC	3
Art. 13	Rapport annuel.....	3
Art. 14	Rapport intermédiaire	4
Art. 15	Respect continu des principes de la politique d'investissement.....	5
Art. 16	Changements dans les principes de la politique d'investissement.....	5

V. EXCEPTIONS

Art. 17	Renvoi au RC	5
---------	--------------------	---

VI. SUPPRESSION, SUSPENSION ET RADIATION DE VALEURS DE LA COTE	
<i>Art. 18 Renvoi au RC</i>	5
VII. SANCTIONS	
<i>Art. 19 Renvoi au RC</i>	6
VIII. VOIES DE RECOURS	
<i>Art. 20 Renvoi au RC</i>	6
IX. DISPOSITIONS FINALES	
<i>Art. 21 Entrée en vigueur</i>	6
<i>Art. 22 Valeurs déjà cotées à la SWX</i>	6
<i>Art. 23 Renvois au RC et à ses Directives</i>	6

Règlement complémentaire de cotation des sociétés immobilières

(du 18 décembre 2000)

I. BUT

Art. 1
But

Le présent Règlement régit la cotation des valeurs émises par les sociétés immobilières; son but est d'assurer une transparence appropriée à ce type de sociétés.

Art. 2
Champ d'application

Le présent Règlement s'applique aux émetteurs qui, au moment de leur cotation, satisfont aux critères d'une société immobilière au sens de l'art. 3.

L'Instance d'admission peut soumettre au présent Règlement les émetteurs cotés à la SWX Swiss Exchange si les critères de l'art. 3 sont satisfaits depuis plus de deux années consécutives.

L'Instance d'admission peut transférer un émetteur soumis au présent Règlement dans un autre segment si les critères énumérés à l'art. 3 ne sont plus satisfaits depuis plus de deux années consécutives.

Dans le seul cadre de la cotation d'emprunts, il peut être dérogé aux dispositions particulières du présent Règlement dans des circonstances objectivement fondées.

Le présent Règlement ne s'applique pas aux fonds de placement et aux portefeuilles collectifs analogues aux fonds de placement, qui sont soumis à la Loi fédérale sur les fonds de placement.

Art. 3
*Concept de société
immobilière*

Sont définies comme sociétés immobilières les sociétés dont au minimum 2/3 des revenus proviennent d'activités immobilières, c'est-à-dire de loyers et de fermages ainsi que de prestations de services immobiliers, et dont 2/3 au moins des actifs bruts ajustés à leur valeur actuelle se composent de placements immobiliers directs ou indirects.

II. RÔLE ET COMPÉTENCES DE L'INSTANCE D'ADMISSION

Art. 4 Le rôle et les compétences de l'Instance d'admission sont régis par les arts. 2 à 4 du Règlement de cotation (ci-après RC).
Renvoi au RC

III. ADMISSION À LA COTATION

A. CONDITIONS D'ADMISSION

Art. 5 Les conditions de cotation des sociétés immobilières sont régies par les arts. 5 à 31 RC, dans la mesure où les dispositions ci-dessous n'y dérogent pas ou ne posent pas d'exigence complémentaire.
Renvoi au RC

Art. 6 Les sociétés immobilières ne sont pas soumises à la règle des 3 ans de l'art. 7 RC.
Exception à la règle des 3 ans

Art. 7 Les sociétés immobilières sont tenues de formuler les principes de leur politique d'investissement par écrit et de les publier dans le prospectus de cotation.
Détermination de la politique de placement

Pendant toute la durée de la cotation les principes de la politique d'investissement doivent être mis sur demande à la disposition du public; les sociétés immobilières sont en outre tenues de publier les modifications de la politique de placement dans leur rapport annuel.

B. DEVOIRS DE PUBLICITÉ EN VUE DE LA COTATION

Art. 8 Les devoirs de publicité pour la cotation des sociétés immobilières, y compris les exceptions, possibilités de simplification et renvois, sont régis par les arts. 32 à 49 RC, dans la mesure où les dispositions ci-dessous n'y dérogent pas ou ne posent pas d'exigences complémentaires.
Renvoi au RC

Art. 9 Les sociétés immobilières doivent répondre aux exigences de l'Annexe, Schéma D (art. 35 RC) en ce qui concerne le contenu du prospectus de cotation.
Contenu du prospectus de cotation

C. PROCÉDURE D'ADMISSION

Art. 10 La procédure d'admission se déroule selon les arts. 50 à 63 RC dans la mesure où le présent Règlement n'y déroge pas ou ne pose pas d'exigences complémentaires.
Renvoi au RC

Art. 11
Annexe à la demande de cotation

En complément des exigences de l'art. 53 RC, les nouveaux émetteurs annexent quatre exemplaires de leurs principes de politique de placement sous une forme accessible au public (art. 7).

IV. CONDITIONS DU MAINTIEN DE LA COTATION

Art. 12
Renvoi au RC

Les conditions du maintien de la cotation sont celles des arts. 64 à 75 RC, dans la mesure où les dispositions qui suivent n'y dérogent pas ou ne posent pas d'exigences complémentaires.

Art. 13
Rapport annuel

En complément de l'art. 64 RC, le rapport annuel de l'émetteur doit ajouter les informations complémentaires suivantes dans l'annexe aux comptes annuels:

- 1) indications actualisées sur les biens immobiliers et les participations à des sociétés immobilières selon l'Annexe, Schéma D, chiffre 1.3.3, en tenant compte des plus-values et moins-values;
- 2) valeur effective (fair value) du portefeuille immobilier, réparti selon les catégories d'investissements propres à l'émetteur concerné, telles que les biens immobiliers d'habitation de bureaux, de commerce ou les terrains à exploiter. La valeur effective doit être calculée par des experts externes;
- 3) état des investissements au début et à la fin de la période couverte par le rapport ainsi que les modifications qui sont intervenues, sur la base des valeurs effectives; les plus-values et moins-values ainsi que les gains et les pertes doivent être présentés ensemble par catégorie d'investissements;
- 4) présentation séparée des plus-values et moins-values significatives (une plus-value ou une moins-value est significative lorsque son effet sur la valeur du portefeuille excède 5%);
- 5) présentation et motivation de toute modification de la politique d'investissement pendant l'exercice;
- 6) présentation des investissements dans des sociétés liées à l'émetteur ou à des personnes le touchant de près, et leurs conditions essentielles; la confirmation des experts aux estimations que les transactions immobilières conclues avec les personnes proches de l'émetteur ont été réalisées de façon conforme aux conditions du marché;

- 7) indications sur le développement des investissements et des positions hors bilan (engagements conditionnels, autres engagements qui ne doivent pas figurer au bilan et instruments financiers dérivés), en particulier la description des points suivants:
 - a) bases retenues pour le calcul de la valeur effective (fair value) et les principes d'évaluation appliqués. À cet égard, il convient de respecter le principe de continuité dans l'application des méthodes d'évaluation;
 - b) explications et quantification des modifications intervenues pendant l'exercice dans les règles d'estimation et les principes généraux retenus pour le calcul de la valeur effective (fair value) du portefeuille immobilier, ainsi que les déclarations de l'organe de révision sur la plausibilité des méthodes d'évaluation nouvellement adoptées;
- 8) noms des experts ou des entreprises chargés des évaluations immobilières ainsi que leurs relations avec l'émetteur et les autres personnes mandatées par la société immobilière;
- 9) présentation des méthodes d'estimation utilisées pour les évaluations immobilières, incluant des informations sur les bases de calcul et leurs principes sous-jacents;
- 10) liste des dates d'échéance des contrats locatifs à long terme (à l'exclusion des biens immobiliers d'habitation);
- 11) le cas échéant, noms des personnes et des sociétés à qui la gestion des investissements est déléguée;
- 12) indications sur le financement (telles que les échéances, l'amortissement et les taux d'intérêt);
- 13) informations actualisées sur les conflits d'intérêts potentiels selon l'Annexe, Schéma D, chiffre 1.2.3.

En complément des exigences de l'art. 67 RC, le portefeuille immobilier doit être porté au bilan à sa valeur actuelle, dans la mesure où les normes comptables utilisées le permettent.

*Art. 14
Rapport intermédiaire*

En dérogation à l'art. 65 al. 1 RC, les sociétés immobilières doivent publier un rapport semestriel dans les trois mois qui suivent la fin de la première période de six mois de l'exercice social: celui-ci contient le bilan et le compte de résultats, non révisés, ainsi que les indications prévues à l'art. 13 ch. 1, 2, 4, 5, 10, 12.

L'Instance d'admission peut, dans des cas particuliers, demander la publication de rapports intermédiaires à intervalles plus rapprochés: de tels rapports peuvent se limiter à la composition des investissements, aux changements intervenus et aux valeurs effectives, ainsi qu'à des explications complémentaires (par exemple sur des événements de portée particulière).

*Art. 15
Respect continu des principes de la politique d'investissement*

Du moment de leur cotation, les émetteurs doivent respecter en tout temps les principes de leur politique d'investissement. Dans le cas d'émetteurs nouvellement formés, qui comptent moins de six mois de durée d'existence, les principes de la politique d'investissement doivent être satisfaits dans les six mois suivant leur première cotation.

L'Instance d'admission peut exiger dès la première cotation qu'un certain minimum d'actifs soient investis lorsque les principes de la politique d'investissement sont formulés largement et de manière peu concrète.

Si les principes de la politique d'investissement ne sont plus respectés en raison de modifications du marché, l'émetteur en informe le public, conformément aux dispositions sur le maintien de la cotation, avec indication des mesures prises et du délai pendant lequel un état de fait conforme est rétabli. L'émetteur est tenu d'informer le marché de l'accomplissement de ces mesures au plus tard à l'échéance du délai.

*Art. 16
Changements dans les principes de la politique d'investissement*

Toute modification dans les principes de la politique d'investissement doit être publiée par l'émetteur, conformément aux dispositions sur le maintien de la cotation.

V. EXCEPTIONS

*Art. 17
Renvoi au RC*

L'octroi d'exceptions est régi par les arts. 76 et 77 RC.

VI. SUPPRESSION, SUSPENSION ET RADIATION DE VALEURS DE LA COTATION

*Art. 18
Renvoi au RC*

La suppression, la suspension et la radiation de la cotation sont régies par les arts. 78 à 80 RC.

VII. SANCTIONS

Art. 19 Les sanctions sont régies par les arts. 81 et 82 RC.
Renvoi au RC

VIII. VOIES DE RECOURS

Art. 20 Les voies de recours contre les décisions de l'Instance d'ad-
Renvoi au RC mission sont régies par l'art. 83 RC.

IX. DISPOSITIONS FINALES

Art. 21 Le présent Règlement entre en vigueur le 1^{er} mai 2001.
Entrée en vigueur

Art. 22 Les valeurs de sociétés immobilières déjà cotées à la SWX
Valeurs déjà cotées demeurent cotées.
à la SWX

Dès l'entrée en vigueur du présent Règlement, toutes ses dispositions sont applicables aux émetteurs de valeurs déjà cotées, dans la mesure où il n'y est pas dérogé ci-dessous.

Les informations visées à l'art. 13 doivent être publiées au plus tard dans le prochain rapport annuel de l'exercice commençant le 1^{er} mai 2001 ou postérieurement à cette date.

Les émetteurs de valeurs déjà cotées doivent publier un rapport intérimaire selon l'art. 14 pour le semestre commençant le 1^{er} mai 2001 ou postérieurement à cette date.

D'éventuelles modifications statutaires aux fins d'inclure les principes de la politique d'investissement dans les statuts ou dans un Règlement doivent intervenir au plus tard lors de la première assemblée générale ordinaire suivant l'entrée en vigueur du présent Règlement

Art. 23 Les renvois au Règlement de cotation comprennent égale-
Renvois au RC et à ment les Directives qui lui sont rattachées. Il convient
ses directives d'appliquer les versions du RC et des Directives qui sont en vigueur au moment où chaque cas d'application concret est évalué.