



Procimmo Swiss Commercial Fund, PSCF

Fonds de placement de droit suisse, catégorie « fonds immobiliers »

EMISSION 2019 DE NOUVELLES PARTS

Période de souscription :	du 12 au 20 juin 2019, 12h00	
Rapport de souscription :	9 anciennes parts (9 droits de souscription) donnent le droit de souscrire à 1 nouvelle part Procimmo Swiss Commercial Fund	
Prix de souscription :	CHF 142.20 net par nouvelle part	
Libération :	27 juin 2019	
Direction de fonds :	FidFund Management SA, Nyon	
Banque dépositaire :	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	
Clearing :	SIX SIS SA, Olten	
Numéro de valeur / ISIN :	Parts :	3 362 421 / CH0033624211
	Droits de souscription :	47 863 291 / CH0478632919

Direction de fonds :

fidfund
MANAGEMENT SA

Banque dépositaire :



Ce prospectus ne constitue pas une recommandation personnalisée pour l'achat ou la vente de cette valeur. Cette valeur ne saurait être vendue dans toute juridiction où cette vente pourrait être illégale. Les risques liés à certaines valeurs ne conviennent pas à tous les investisseurs.

Cet espace est laissé volontairement vide, voir page suivante.

1. SOMMAIRE

1.	SOMMAIRE	3
2.	AVERTISSEMENT IMPORTANT	4
2.1	Contenu du Prospectus	4
2.2	Absence de recommandation	4
3.	RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION OU DE VENTE – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS	5
3.1	En général.....	5
3.2	U.S.A., U.S. persons.....	5
4.	OFFRE DE SOUSCRIPTION	6
4.1	Parts émises	6
4.2	Période de souscription	6
4.3	Rapport de souscription.....	6
4.4	Prix de souscription	6
4.5	Exercice du droit de souscription.....	6
4.6	Négoce des droits de souscription	6
4.7	Libération	6
4.8	Restrictions de vente	6
4.9	Livraison des titres	7
4.10	Jouissance	7
4.11	Cotation des parts.....	7
5.	INFORMATIONS GENERALES SUR LE PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND	7
5.1	Destination du produit de l'émission	7
5.2	Marché immobilier cible	7
5.3	Procimmo Swiss Commercial Fund.....	7
5.4	Evolution de la VNI durant les 3 dernières années	8
5.5	Evolution de la distribution durant les 3 dernières années	8
5.6	Modifications de capital durant les 3 dernières années	8
5.7	Modifications de portefeuille depuis la dernière clôture d'exercice	8
5.8	Perspectives du Procimmo Swiss Commercial Fund.....	8
6.	AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES.....	9
7.	CONTACTS	9
7.1	Direction de fonds.....	9
7.2	Banque dépositaire	9
7.3	Gestionnaire	9
8.	RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS	9

2. AVERTISSEMENT IMPORTANT

2.1 Contenu du Prospectus

Ni la publication de ce prospectus ni aucune transaction fondée sur cette publication n'impliquent qu'il n'y aurait pas eu de changements relatifs au Procimmo Swiss Commercial Fund, fonds de placement de droit suisse de la catégorie « fonds immobiliers » (ci-après : « PSCF ») depuis la date de rédaction du présent prospectus, ou que les informations contenues dans ce document sont complètes et correctes à n'importe quel moment ultérieur à l'émission de ce prospectus.

Les déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus renferment des prévisions, des estimations et des projections qui se fondent sur les informations dont la direction de fonds dispose au jour de la rédaction du présent prospectus. Les déclarations qui ont trait à des événements futurs reflètent les vues et prévisions actuelles de la direction de fonds. Elles ne constituent pas des faits historiques et n'expriment aucune garantie sur la situation financière, les activités commerciales, les résultats ou les performances futurs du PSCF. Divers facteurs, risques ou incertitudes peuvent affecter de manière substantielle les attentes reflétées dans ces déclarations sur l'avenir, notamment :

- des fluctuations des taux d'intérêt;
- des changements dans les conditions économiques;
- des changements législatifs, réglementaires ou de pratique dans les cantons où le PSCF est actif;
- une instabilité sur les marchés financiers domestiques et étrangers;
- des fluctuations dans les cours des matières premières;
- une influence majeure sur le comportement des consommateurs résultant d'événements divers tels que maladies contagieuses, actes de guerre ou attaques terroristes; et
- des changements affectant les conditions générales politiques, économiques, commerciales, financières, monétaires et boursières.

Des termes tels que « penser », « s'attendre », « anticiper », « avoir l'intention de », « planifier », « prévoir », « estimer », « projeter », « pouvoir » et « seraient susceptibles de » ainsi que toute déclinaison de ces termes peuvent permettre notamment d'identifier les déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus. De telles déclarations peuvent cependant également ne pas être désignées expressément par de tels termes.

La direction de fonds et la banque dépositaire n'assument aucune obligation de mise à jour des déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus même si de nouvelles informations, de nouveaux événements ou d'autres circonstances les rendent incorrectes ou incomplètes. Toute déclaration sur l'avenir écrite ou orale subséquente attribuable au PSCF doit être considérée dans son intégralité sous l'angle des facteurs susmentionnés.

Personne n'a été autorisé par la direction de fonds à divulguer des informations ou à faire d'autres affirmations que celles contenues dans ce prospectus et, dans le cas où de telles informations sont divulguées ou de telles affirmations ont été faites, elles ne doivent pas être considérées comme autorisées.

2.2 Absence de recommandation

Lorsqu'un investisseur décide d'acquérir ou de vendre des parts du PSCF, il doit se fonder sur sa propre analyse relative au PSCF, y compris les avantages et les risques que cela implique. L'investisseur est notamment invité, avant toute opération, à procéder à un examen spécifique de son profil de risque, à examiner les risques spécifiques aux parts du PSCF et à se renseigner sur les risques inhérents, notamment en consultant la brochure « Risques particuliers dans le négoce de titres » émise et révisée par Swissbanking (qui est disponible à l'adresse internet suivante : <https://www.swissbanking.org/fr/services/bibliotheque/directives>).

3. RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION OU DE VENTE – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

3.1 En général

Ce prospectus ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscrire à des valeurs autres que celles auxquelles il se réfère. Il ne constitue pas non plus une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscrire à des parts du PSCF dans des circonstances où une telle offre ou sollicitation serait illégale. **Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les parts du PSCF ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des valeurs dans d'autres juridictions qu'en Suisse.** La distribution de ce prospectus, l'offre et la vente des parts du PSCF peuvent être limitées ou interdites par la loi dans certaines juridictions. La direction de fonds et la banque dépositaire demandent aux personnes qui sont entrées en possession de ce prospectus de se renseigner sur l'existence de telles interdictions dans leur juridiction et de se conformer à celles-ci.

This offering circular (hereinafter "Prospectus") does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe other securities than those it refers to. It does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe to PSCF units in any circumstances where such offer or invitation would be unlawful. **No actions have been taken to register or qualify the PSCF units, the offer or otherwise to permit the public offering of the PSCF units in any jurisdiction outside of Switzerland.** The distribution of this Prospectus and the offering and sale of PSCF units in certain jurisdictions may be restricted or prohibited by law. Persons who come into possession of this Prospectus comes are required by the management company and the custodian bank to inform themselves about and to observe, any such restrictions.

3.2 U.S.A., U.S. persons

The Procimmo Swiss Commercial Fund has not been and will not be registered in the United States according to the United States Investment Company Act of 1940. Units of the Procimmo Swiss Commercial Fund have not been and will not be registered in the United States according to the United States Securities Act of 1933 (hereinafter : the "Securities Act"). Therefore units of the Procimmo Swiss Commercial Fund may not be offered, sold or distributed within the USA and its territories or to U.S. persons as defined in the Securities Act.

All information on the Procimmo Swiss Commercial Fund does not constitute for either an offer to sell or a solicitation of an offer to buy in a country in which this type of offer or solicitation is unlawful, or in which a person making such an offer or solicitation does not hold the necessary authorization to do so. All information on the Procimmo Swiss Commercial Fund is not aimed at such persons, in those cases where the law prohibits this type of offer or solicitation from being made.

Cet espace est laissé volontairement vide, voir page suivante.

4. OFFRE DE SOUSCRIPTION

4.1 Parts émises

FidFund Management SA à Nyon, agissant en tant que direction de fonds du PSCF a décidé de procéder à l'émission "best effort" de

536'521 parts PSCF au maximum

Les nouvelles parts sont offertes en souscription aux actuels détenteurs de parts selon les modalités suivantes :

4.2 Période de souscription

La période de souscription court du 12 au 20 juin 2019, 12h00.

Les droits de souscription qui n'auront pas été exercés dans le délai de souscription seront caducs, sans valeur et sans compensation. L'exercice du droit de souscription est irrévocable.

4.3 Rapport de souscription

9 parts actuelles (9 droits de souscription) du PSCF donnent le droit de souscrire à 1 part nouvelle du PSCF.

Le nombre de nouvelles parts émises sera fixé par la direction de fonds après l'expiration du délai de souscription en fonction des souscriptions reçues. Le total définitif de l'émission pourra par conséquent être inférieur à 536'521 parts.

Le prix des droits de souscription est soumis aux fluctuations en fonction des demandes et des offres.

4.4 Prix de souscription

Le prix de souscription est de **CHF 142.20** net par nouvelle part du PSCF.

Le prix de souscription est fixé conformément au contrat de fonds. Il est basé sur la valeur nette d'inventaire au 31 décembre 2018 et il comprend le résultat estimé au 27 juin 2019 ainsi que les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, taxes, droits, courtages conformes au marché, émoluments, etc.) occasionnés au fonds immobilier en moyenne par le placement du montant versé et la commission d'émission conformément au §18 du contrat de fonds.

4.5 Exercice du droit de souscription

Pour les investisseurs dont les parts sont conservées en dépôt ouvert auprès d'une banque, les droits de souscription sont portés en compte directement. L'exercice du droit de souscription doit se faire selon les instructions de la banque dépositaire.

4.6 Négoce des droits de souscription

Les droits de souscription seront négociés à SIX Swiss Exchange du 12 au 18 juin 2019.

4.7 Libération

La libération des nouvelles parts aura lieu le 27 juin 2019.

4.8 Restrictions de vente

USA / U.S. Persons. Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les parts du PSCF ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des parts dans d'autres juridictions qu'en Suisse.

Il est de la responsabilité exclusive de l'investisseur qui réside aux USA, du Canada, au Japon, en Australie ou dans l'EEE ou dans tout autre pays où les parts offertes ne peuvent être proposées, vendues, acquises ou livrées, de se renseigner auprès d'un conseiller professionnel indépendant ou des autorités compétentes s'il peut participer à l'opération demandée, respectivement d'obtenir des renseignements supplémentaires pour d'éventuelles formalités spécifiques à respecter.

4.9 Livraison des titres

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.

4.10 Jouissance

Les nouvelles parts donnent droit au dividende à compter du 1er juillet 2018 pour l'exercice social 2018/2019.

4.11 Cotation des parts

Les nouvelles parts seront cotées dès le 27 juin 2019 à la SIX Swiss Exchange sous le N° de valeur 3 362 421. La valeur des parts est soumise aux fluctuations en raison des offres et demandes et peut s'écarter à la hausse (agio) ou à la baisse (disagio) de la valeur d'inventaire (VNI).

5. INFORMATIONS GENERALES SUR LE PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND

5.1 Destination du produit de l'émission

Le produit de l'émission servira principalement à accélérer les projets de développement et de mise en valeur du parc immobilier afin d'augmenter les revenus locatifs. Une partie du capital sera également utilisée afin d'acquérir de nouveaux bâtiments à développer qui permettront d'assurer la croissance sur le long terme des revenus ainsi que du parc immobilier.

5.2 Marché immobilier cible

Le marché de l'immobilier en général peut être une classe d'actifs intéressante assurant une bonne protection du capital investi et un rendement régulier. En raison des niveaux d'endettement des Etats au niveau mondial, une hausse trop significative des taux d'intérêts n'est pas attendue, ce qui devrait impliquer une stabilité des prix de l'immobilier et un positionnement des valeurs immobilières concurrentiel par rapport aux obligations.

L'immobilier commercial en zone périphérique semble être une niche relativement peu exploitée par les investisseurs immobiliers et il recèle toujours des opportunités de plus-value intéressantes.

5.3 Procimmo Swiss Commercial Fund

Le PSCF est un fonds de placement de droit suisse spécialisé dans la mise en valeur de bâtiments commerciaux à fort potentiel de plus-values sur tout le territoire Suisse.

Il investit dans l'immobilier commercial à vocation artisanale et industrielle principalement et limite son exposition au risque d'un ralentissement économique global en diversifiant sectoriellement et géographiquement ses engagements. De plus, il pratique une politique de loyers bas qui lui permet de maximiser sa rentabilité en remplissant les bâtiments acquis.

Le PSCF est géré par une équipe de professionnels engagés et présents sur le terrain pour suivre au quotidien les éléments techniques et commerciaux de chaque bâtiment. Cette équipe participe à la fois à la mise en valeur des bâtiments et à la réduction des coûts par une gestion stricte et pro-active.

Au 31 décembre 2018 le PSCF a présenté les résultats suivants :

Fortune nette totale	CHF 655 271 048.12
Fortune brute totale	CHF 946 353 749.12
VNI par part	CHF 135.7
Rendement à distribuer (sur six mois)	CHF 27'858'923.69
TER (GAV) (Total Expense Ratio) <i>annualisé</i>	0.96 %
Nombre d'immeubles	66
Taux de perte sur loyers	12.03 %
Rendement locatif théorique sur DCF (y compris construction)	6.76 %
Taux d'endettement	29.21 %
Performance totale du 08.11.2007 au 31.12.2018	79.42%

5.4 Evolution de la VNI durant les 3 dernières années

Date	Parts en circulation	VNI	Distribution
30.06.2016	4 828 697	130.90	5,20
30.06.2107	4 828 697	134.85	5,30
30.06.2018	4 828 697	137.60	5,40
31.12.2018	4 828 697	135.70	0,00

5.5 Evolution de la distribution durant les 3 dernières années

Date	Parts en circulation	VNI	Distribution
30.06.2016	4 828 697	130.90	5,20
30.06.2107	4 828 697	134.85	5,30
30.06.2018	4 828 697	137.60	5,40
31.12.2018	4 828 697	135.70	0,00

5.6 Modifications de capital durant les 3 dernières années

RAS

5.7 Modifications de portefeuille depuis la dernière clôture d'exercice

Ventes et achats à terme au jour de publication :

Achat à terme :

Morges, Route de Lausanne 55 - 57

Ventes :

Yverdon-les-Bains, Prés du Lac 30A et 30B

Monthey, ZI Les llettes

Martigny, Rue du Levant 167-Les Praz-Prins Box N°60

Martigny, Rue du Levant 167-Les Praz-Prins Box N°61, 2

Martigny, Rue du Levant 167-Les Praz-Prins Box N°30, 31, 32

Martigny, Rue du Levant 167-Les Praz-Prins Box N°33

5.8 Perspectives du Procimmo Swiss Commercial Fund

Le PSCF se concentre sur les projets de création de valeur et de génération de revenus additionnels ceci dans une optique de distribution de dividendes stables et sur le long terme.

La présente augmentation de capital va permettre d'accélérer le développement du fonds, en continuant d'investir dans les projets en cours d'une part, mais également en lançant les projets de développement et valorisation identifiés dans le parc immobilier d'autre part. Ces projets, une fois terminés, augmenteront les revenus locatifs du fonds et assureront une diversification supplémentaire.

Le PSCF a saisi l'opportunité d'acheter un nouveau bâtiment correspondant à la stratégie dans le cadre d'un achat à terme. Le projet de création de valeur est en cours et sera lancé dès le transfert de propriété.

En parallèle, le PSCF va poursuivre sa stratégie de rotation du parc immobilier en procédant à des arbitrages sur des actifs repositionnés, non stratégiques ou de petite taille.

6. AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES

Le présent prospectus d'émission contient (dès la page 11) le prospectus avec contrat de fonds intégré, en français.

Le rapport semestriel au 31 décembre 2018 ainsi que le prospectus avec contrat de fonds intégré font partie intégrante du présent prospectus. Ils peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction de fonds (voir ci-après sous chiffre 7.1). Les performances antérieures ne garantissent pas une évolution actuelle ou future.

7. CONTACTS

7.1 Direction de fonds

Adresse postale :	FidFund Management SA, Route de Signy 35, 1260 Nyon, Suisse
Téléphone :	+ 41 (0)58 261 94 20
Email :	immo@fidfund.com
Internet :	www.fidfund.com

7.2 Banque dépositaire

Adresse postale :	Banque Cantonale Vaudoise, Banque dépositaire, 180-1436, case postale 300, 1001 Lausanne, Suisse
Téléphone :	+ 41 (0)21 212 40 82
Email :	luc.byrde@bcv.ch / immo.desk@bcv.ch

7.3 Gestionnaire

Adresse postale :	Procimmo SA, case postale 413, 1052 Le Mont-sur-Lausanne, Suisse
Téléphone :	+ 41 (0)21 651 64 30
Email :	invest@procimmo.ch
Internet :	www.procimmo.ch

8. RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS

FidFund Management SA assume toute responsabilité découlant du contenu du prospectus d'émission et déclare qu'à sa connaissance, les informations figurant dans ce prospectus sont exactes et qu'aucun fait important n'a été omis. Elle certifie qu'à sa connaissance et après avoir effectué toutes les recherches raisonnables, les indications sont conformes à la réalité et qu'hormis les indications figurant dans ce prospectus, aucun fait susceptible de modifier de manière significative la situation financière du PSCF n'est intervenu.

Nyon, le 5 juin 2019

La direction de fonds
FidFund Management SA

La Banque dépositaire
Banque Cantonale Vaudoise

Cet espace est laissé volontairement vide, voir page suivante.

P1 | **PROCIMMO 1**
SWISS COMMERCIAL FUND

Rapport semestriel au 31 décembre 2018
Halbjahresbericht per 31. Dezember 2018

2018

P | **PROCIMMO**
FUND ARCHITECTS

Le Procimmo Swiss Commercial Fund est un fonds de placement de droit suisse, du type « fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC). Le contrat de fonds a été établi par FidFund Management SA, en sa qualité de direction du fonds avec l'approbation de la Banque Cantonale Vaudoise en sa qualité de banque dépositaire, soumis à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA et approuvé la première fois par cette dernière en date du 14 août 2007.

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.

Der Procimmo Swiss Commercial Fund ist ein Anlagefonds nach schweizerischem Recht im Sinne des Bundesgesetzes vom 23. Juni 2006 über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG). Der Fondsvertrag des Fonds wurde von der FidFund Management SA, Nyon, in ihrer Eigenschaft als Fondsleitung und von der Waadtländer Kantonalbank, Lausanne, in ihrer Eigenschaft als Depotbank, erstellt und am 14. August 2007 erstmals von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA (ehemals Eidgenössische Bankenkommission) genehmigt.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Vertrag für kollektive Kapitalanlagen (Fondsvertrag), gemäss dem sich die Fondsleitung verpflichtet, die Anlegerinnen und Anleger proportional zu den von ihnen erworbenen Anteilen am Fonds zu beteiligen und den Fonds gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und dem Fondsreglement auf eigene Rechnung und in eigenem Namen zu verwalten. Die Depotbank ist Vertragspartei nach Massgabe der Aufgaben, zu denen sie durch das Gesetz und das Fondsreglement verpflichtet ist.

Gemäss dem Fondsvertrag ist die Direktion befugt, mit der Zustimmung der Depotbank und der Bewilligung der Aufsichtsbehörde, jederzeit verschiedene Anteilklassen zu bilden, aufzulösen oder zusammenzulegen.

Der Anlagefonds ist zurzeit nicht in verschiedene Anteilklassen eingeteilt.

Direction / Fondsleitung

FidFund Management SA
Route de Signy 35
CH-1260 Nyon / VD

Banque dépositaire / Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise
Place Saint-François 14
CH-1001 Lausanne / VD

FidFund Management SA

Conseil d'administration / Verwaltungsrat

Jean Berthoud	Président / Präsident
Olivier Vollenweider	Vice-Président / Vizepräsident
Jean-François Abadie	Administrateur / Mitglied
Philippe Bens	Administrateur / Mitglied
Yves de Coulon	Administrateur / Mitglied

Direction / Fondsleitung

Selda Karaca	Directrice générale / Generaldirektorin
Christophe Audouset	Directeur adjoint / Vizedirektor

Experts chargés des estimations / Schätzungsexperten

Olivier Bettens	Architecte EPFL, Lausanne / Lausanne
Pierre Stämpfli	Jones Lang LaSalle (Geneva) SA, Genève / Genf
Léon Ly	Wüest Partner, Genève / Genf
Nabil Aziz	Wüest Partner, Genève (jusqu'au 31.12.2018) / Genf (bis zum 31.12.2018)

Gérance des immeubles / Immobilienverwaltung

Naef Immobilier Lausanne SA – Lausanne / Lausanne
Privera AG – Gümligen / Gümligen
Privera SA – Lausanne / Lausanne
Domicim – Yverdon / Yverdon
Domicim – Sion / Sitten
Domicim – Delémont / Delsberg
Fidimmobil SA – Neuchâtel / Neuenburg

Banque dépositaire / Depotbank : Banque Cantonale Vaudoise, Place St-François 14, Lausanne

Société d'audit / Prüfungsgesellschaft : KPMG SA, Genève / Genf

Gestionnaire / Vermögensverwalter: Procimmo SA, Le Mont-sur-Lausanne

Alexandre Monney Fund Manager Procimmo1

Le Procimmo Swiss Commercial Fund est un fonds de placement de droit suisse relevant de la catégorie des fonds immobiliers. Ce fonds investit dans des valeurs immobilières en Suisse, principalement dans des immeubles à usage commercial exclusif ou prépondérant et dans une moindre mesure dans des immeubles à usage mixte, des hôtels, des parkings, des maisons d'habitation, des propriétés par étage, des terrains à bâtir et des immeubles en droit de superficie.

L'objectif du fonds consiste à maintenir la substance à long terme des investissements et la distribution appropriée de leurs revenus, par la création d'un parc de valeurs patrimoniales stables, géré de manière dynamique. A cet effet, le fonds achète des immeubles offrant des perspectives de rendement supérieures à la moyenne.

Der Procimmo Swiss Commercial Fund ist ein Anlagefonds nach schweizerischem Recht der Kategorie Immobilienfonds. Der Fonds investiert ausschliesslich in Immobilienwerte in der Schweiz; überwiegend in gewerblich genutzte Immobilien und in zweiter Linie in Immobilien mit gemischter Nutzung, Hotels, Parkhäuser, Wohnliegenschaften, Stockwerkeigentum, Bauland und Immobilien im Baurecht.

Das Ziel des Fonds ist die langfristige Erhaltung des Substanzwerts seiner Investitionen und eine angemessene Ausschüttung der Erträge. Zu diesem Zweck baut er ein Portfolio aus stabilen Vermögenswerten auf, die dynamisch bewirtschaftet werden. Daher erwirbt der Fonds Immobilien mit einem überdurchschnittlichen Renditepotenzial.

Rapport de gestion de Procimmo SA au 31 Décembre 2018

Le fonds termine le premier semestre avec un résultat net de CHF 11'925'169.- contre CHF 11'884'750.- au 31 décembre 2017. Le rendement de placement s'élève à 6.10% sur les douze derniers mois.

Au 31 décembre 2018, les revenus du fonds sont en augmentation à CHF 26'947'681.-, alors que comparé à la même période de l'année dernière les charges sont en légère hausse passant de CHF 14'739'002.- à CHF 15'022'512.- soit résultat net stable de CHF 11'925'168.-.

La fortune nette du fonds est de CHF 655'271'048.- et la fortune brute de CHF 946'353'749.-. La valeur de marché de tous les biens immobiliers se monte à CHF 925'931'400.-, en hausse de 4.25% sur les douze derniers mois.

La valeur nette d'inventaire (VNI) s'affiche à CHF 135.70 contre CHF 133.30 au 31 décembre 2017.

Analyse des six premiers mois

Les revenus locatifs sont en en légère hausse à CHF 26'633'961.- (+ 1.17%). Le bâtiment situé route de l'Industrie 87 à Domdidier (FR) est maintenant presque totalement loué. L'immeuble situé chemin du Vuasset 2 à Préverenges (VD) est, quant à lui, totalement loué. Comme annoncé dernièrement, un bail à loyer portant sur plus de 18'000 m2 a été signé avec Decathlon Sport Switzerland SA sur le site de Champs-du-Port à Onnens (VD). Le taux de perte sur loyer continue de baisser pour s'afficher à 12.03% contre 12.97% douze mois plus tôt. Sans les pertes sur loyers, soit les contributions du propriétaire lors de la signature de nouveaux baux, le taux de vacance s'élève à 10.23% contre 11.37% au 31 décembre 2017.

Les charges sont en très légère hausse de CHF 283'510.- en comparaison à l'exercice précédent.

Le TER (GAV) s'affiche à 0.96% au 31 décembre 2018 et le taux d'endettement a augmenté à 29.21% afin de financer les développements à court terme.

Développements

Le gestionnaire du fonds continue de développer et valoriser le parc immobilier du fonds.

Durant le premier semestre de cet exercice, le bâtiment situé chemin du Vuasset 2 à Préverenges (VD) a été livré après rénovation et un nouveau bail à loyer a été signé avec une société de renommé internationale. Le bâtiment est désormais totalement loué sur le long terme.

Les travaux de construction d'une nouvelle halle industrielle sur le site de la route de Montena 65a, b à Rossens (FR) avancent bien et la livraison auprès du locataire interviendra comme prévu ce printemps ce qui générera immédiatement des revenus supplémentaires.

A Villeneuve, les travaux de transformation et rénovation du bâtiment situé route du Stand ont été lancés. A fin décembre 2018, des baux pour plus de 90% des surfaces ont déjà été signés.

Stratégie

En vue du développement continu du fonds et de la stratégie mise en place, le gestionnaire du fonds envisage une augmentation de capital à la fin du premier semestre 2019. Ceci permettra au gestionnaire du fonds d'accélérer la croissance du fonds en saisissant les nombreuses opportunités au sein du parc existant mais également en procédant à des acquisitions de bâtiment à développer ou redévelopper. Le parc immobilier du fonds présente un énorme potentiel de création de valeur qu'il est important de saisir au moment opportun.

Geschäftsbericht der Procimmo SA per 31. Dezember 2018

Der Fonds schliesst sein erstes Semester mit einem Nettoertrag von CHF 11'925'169.- ab, gegenüber CHF 11'884'750.- per 31. Dezember 2017. Die Anlagerendite beträgt 6.10% (auf die letzten zwölf Monate gerechnet).

Das Total der Erträge erhöht sich per 31. Dezember 2018 auf CHF 26'947'681.-, während das Total der Aufwände im Vergleich zur Vorjahresperiode von CHF 14'739'002.- auf CHF 15'022'512.- leicht ansteigt und der Reingewinn stabil bei CHF 11'925'168.- liegt.

Das Nettofondsvermögen beläuft sich auf CHF 655'271'048.- und das Total der Aktiven auf CHF 946'353'749.-. Der geschätzte Verkehrswert aller Immobilien beträgt CHF 925'931'400.-, was einem Zuwachs um 4.25% auf die letzten zwölf Monate entspricht.

Der Nettoinventarwert (NIW) beziffert sich auf CHF 135.70, gegenüber CHF 133.30 per 31. Dezember 2017.

Analyse der ersten sechs Monate

Die Mietzinseinnahmen sind leicht angestiegen auf CHF 26'633'961.- (+ 1,17%). Die Liegenschaft an der «Route de l'Industrie 87» in Domdidier (FR) ist jetzt fast vollvermietet, während die Liegenschaft am «Chemin du Vuasset 2» in Préverenges (VD) vollvermietet ist. Wie kürzlich angekündigt wurde ein Mietvertrag für Flächen von über 18'000 m² mit Decathlon Sport Switzerland SA für den Standort «Champs-du-Port» in Onnens (VD) unterzeichnet. Die Mietausfallrate fällt weiter und beläuft sich nun auf 12.03% gegenüber 12.97% zwölf Monate zuvor. Ohne die Mietausfälle bzw. die Beiträge des Mieters anlässlich der Unterzeichnung der neuen Mietverträge, würde der Leerstand bei 10.23% liegen, gegenüber 11.37% per 31. Dezember 2017.

Die Aufwände sind im Vergleich zur Vorjahresperiode ganz leicht angestiegen um CHF 283'510.-.

Die TER (GAV) beläuft sich per 31. Dezember 2018 auf 0.96% und die Fremdfinanzierungsquote hat sich auf 29.21% erhöht, damit die Entwicklungsprojekte kurzfristig finanziert werden können.

Entwicklungen

Die Vermögensverwalterin arbeitet weiterhin an der Entwicklung und Wertschöpfung des Immobilienportfolios.

Während des ersten Semesters dieser Berichtsperiode wurde das Gebäude am «Chemin du Vuasset 2» in Préverenges (VD) nach den Renovationsarbeiten fertiggestellt und es wurde ein neuer Mietvertrag mit einer international renommierten Firma unterzeichnet. Das Gebäude ist von jetzt an langfristig vollvermietet.

Die Bauarbeiten einer neuen Industriehalle am Standort an der «Route de Montena 65a,b» in Rossens (FR) kommen gut voran und der Bezug durch den Mieter wird wie geplant diesen Frühling erfolgen, was sofort zusätzliche Einkünfte generieren wird.

In Villeneuve wurde mit den Transformations- und Renovationsarbeiten des Gebäudes an der «Route du Stand» begonnen. Ende Dezember 2018 sind bereits Mietverträge für über 90% der Flächen unterzeichnet worden.

Strategie

Im Hinblick auf die kontinuierliche Entwicklung des Fonds und der implementierten Strategie zieht die Vermögensverwalterin Ende des ersten Semesters 2019 eine Kapitalerhöhung in Erwägung. Dies wird es der Vermögensverwalterin erlauben, das Wachstum des Fonds zu beschleunigen, indem die vielen Opportunitäten zugunsten des Immobilienportfolios ergriffen werden, aber auch indem erworbene Liegenschaften entwickelt oder weiterentwickelt werden. Das Immobilienportfolio des Fonds weist ein enormes Wertsteigerungspotenzial auf, bei dem es wichtig ist, es im richtigen Moment auszuschöpfen.

Chiffres résumés / Kennzahlen

		31 décembre 2017 31. Dezember 2017	31 décembre 2018 31. Dezember 2018
Fortune totale / Gesamtvermögen	CHF	907 404 241.88	946 353 749.12
Fortune nette du fonds / Netfondsvermögen	CHF	643 785 677.19	655 271 048.12
Valeur vénale estimée des immeubles terminés / Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	872 771 000.00	920 669 600.00
Valeur vénale estimée des immeubles en construction (y.c. le terrain) Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	15 388 400.00	5 261 800.00

	Parts en circulation Anteile im Umlauf	Fortune nette Netfondsvermögen	Valeur nette d'inventaire par part Nettoinventarwert pro anteil	Distribution résultat net Ausschüttung des Reingewinns	Distribution gain en capital Ausschüttung des Kapitalgewinns	Total ⁽¹⁾ Total
		CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
30.06.2011	2 677 995	312 008 576.57	116.50	4.00	0.00	4.00
30.06.2012	3 347 493	401 827 797.57	120.05	4.50	0.00	4.50
30.06.2013	4 184 366	525 790 464.01	125.65	5.00	0.00	5.00
30.06.2014	4 828 697	615 746 297.64	127.50	5.00	1.00	6.00
30.06.2015	4 828 697	617 006 129.48	127.80	5.10	0.00	5.10
30.06.2016	4 828 697	632 042 355.04	130.90	5.20	0.00	5.20
30.06.2017	4 828 697	651 189 667.23	134.85	5.30	0.00	5.30
30.06.2018	4 828 697	664 365 069.96	137.60	5.40	0.00	5.40
31.12.2018	4 828 697	655 271 048.12	135.70	0.00	0.00	0.00

⁽¹⁾ net d'impôts directs et franc d'impôt anticipé / ohne direkte Steuern und ohne Verrechnungssteuer

Indices calculés selon la directive de la SFAMA Nach den SFAMA-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	31 décembre 2017 31. Dezember 2017	31 décembre 2018 31. Dezember 2018
Taux de perte sur loyers / Mietausfallrate *	12.97%	12.03 %
Coefficient d'endettement / Fremdfinanzierungsquote	27.37%	29.21 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) / Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	65.20%	64.06 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER _{REF} (GAV)) / Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (GAV))	0.93%	0.96 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER _{REF} (MV)) / Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (MV))	1.02%	1.17 %
Rendement des fonds propres (ROE) / Eigenkapitalrendite (ROE)	2.79%	2.56 %
Rendement du capital investi (ROIC) / Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.25%	2.03 %
Coefficient de distribution / Ausschüttungsquote	NA	NA
Agio / Agio	31.73%	13.49 %
Rendement de placement / Anlagerendite **	6.17%	6.10 %
Rendement sur distribution / Ausschüttungsrendite	NA	NA

Performance du Fonds Procimmo Swiss Commercial Fund (dividende réinvesti) Performance Procimmo Swiss Commercial Fund (Reinvestierte Dividende)

	2017	2018 ⁽²⁾	Depuis création du Fonds ⁽³⁾ Seit Lancierung des Fonds	Exercice comptable 31.12.17 - 31.12.18 In der Berichtsperiode 31.12.17 - 31.12.18
Procimmo Swiss Commercial Fund	12.70%	-5.32%	79.42%	-5.32%
SXI Real Estate Funds Index ***	6.60%	-9.14%	115.99%	-9.14%

* Le taux de perte sur loyers ne prend pas en compte « les vacants travaux » / Die Mietausfallrate berücksichtigt nicht die „Leerstände Bauausführungen“.

** Le calcul est effectué sur douze mois / Die Berechnung erfolgt über zwölf Monate.

*** L'indice de comparaison SXI Real Estate Funds Index (SWIIT) englobe tous les fonds immobiliers de Suisse cotés à la SIX Swiss Exchange. Leur pondération dans l'indice est en fonction de leur capitalisation boursière. Pour le calcul de l'indice de performance SWIIT, les paiements de dividendes sont pris en compte. La performance historique ne représente pas un indicateur de performance courante ou future. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des parts.

Der Referenzindex SXI Real Estate Funds Index (SWIIT) umfasst alle Schweizer Immobilienfonds, die an der SIX Swiss Exchange kotiert sind. Diese sind im Index nach ihrer Marktkapitalisierung gewichtet. Für die Berechnung der SWIIT-Performance werden die Dividendenzahlungen berücksichtigt. Die historische Performance gilt nicht als Indikator für die aktuelle oder zukünftige Performance. In den Performedaten sind Kommissionen und Gebühren, die bei Ausgabe oder Rücknahme von Anteilen erhoben wurden, nicht berücksichtigt.

(2) jusqu'au 31.12.18 / bis 31.12.18

(3) du 8.11.2007 au 31.12.2018 (performance cumulative) / Vom 8.11.07 bis 31.12.2018 (kumulierte Performance)

Principes d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire

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 francs suisses.

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 qu'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.

Les placements cotés en bourse ou négociés sur un autre marché 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'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.

Les placements collectifs ouverts de capitaux sont évalués à leur prix de rachat et/ou à la valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement à une bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction du fonds peut les évaluer selon le paragraphe précédent.

La valeur de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe (instruments du marché monétaire) qui ne sont pas négociés 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 changement notable 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).

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.

Les immeubles sont évalués pour le fonds immobilier conformément à la Directive actuelle de la SFAMA sur les fonds immobiliers.

L'évaluation des terrains non bâtis s'effectue selon le principe des frais effectifs. Les immeubles en construction doivent quant à eux être estimés à la valeur vénale. Cette évaluation est soumise à un test annuel de dépréciation.

La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre de parts en circulation. Elle est arrondie à CHF 0.05.

Les immeubles pour lesquels le fonds a signé un acte de vente à terme sont valorisés au compte de fortune au prix de vente fixé par l'acte notarié et non à leur valeur DCF.

Bewertungsgrundsätze und Grundsätze für die Berechnung des Nettoinventarwerts

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Marktwert am Ende des Geschäftsjahrs und bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizer Franken ermittelt.

Die Fondsleitung lässt den Marktwert der Immobilien des Immobilienfonds durch unabhängige Experten, denen die Schätzung beim Jahresabschluss und bei jeder Ausgabe von Anteilen obliegt, bestimmen. Zu diesem Zweck beauftragt die Fondsleitung mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche Personen oder eine juristische Person als unabhängige Experten mit der Durchführung der Schätzungen. Diese Experten haben die Immobilien mindestens im Dreijahresrhythmus zu besichtigen. Anlässlich von Akquisitionen / Verkäufen von Immobilien muss die Fondsleitung vorab die entsprechenden Immobilien bewerten. Anlässlich von Verkäufen ist keine neue Bewertung erforderlich, sofern die existierende Schätzung nicht älter als drei Monate ist und die Bedingungen sich nicht erheblich geändert haben.

Die börsenkotierten oder an einem anderen öffentlich zugänglichen Markt gehandelten Anlagen sind gemäss ihren Kursen am Hauptmarkt zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die kein Tageskurs verfügbar ist, sind zu einem Preis zu bewerten, der zum Zeitpunkt der Bewertung erzielt werden könnte. Zur Festlegung des Verkehrswertes verwendet die Fondsleitung in diesem Fall angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze.

Offene kollektive Kapitalanlagen werden zum Rücknahmekurs und/oder zum Nettoinventarwert bewertet. Wenn sie regelmässig an einer Börse oder einem anderen geregelten öffentlichen Markt gehandelt werden, kann die Fondsleitung sie gemäss dem vorangegangenen Absatz bewerten.

Der Wert kurzfristiger, festverzinslicher Wertpapiere (Geldmarktinstrumente), die nicht an einer Börse oder einem geregelten öffentlichen Markt gehandelt werden, wird wie folgt ermittelt: Der Wert dieser Anlagen wird sukzessive an den Rücknahmepreis angepasst. Dabei wird vom Nettoeinstandspreis ausgegangen und eine konstante Anlagerendite daraus abgeleitet. Bei nennenswerten Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der verschiedenen Anlagen an die neuen Markttrenditen angepasst. Falls kein aktueller Marktpreis vorhanden ist, erfolgt üblicherweise ein Bezug auf Geldmarktinstrumente, die ähnliche Eigenschaften aufweisen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit).

Post- und Bankguthaben werden zu ihrem Nennwert zuzüglich der aufgelaufenen Zinsen bewertet. Bei nennenswerten Änderungen der Marktbedingungen oder der Zahlungsfähigkeit wird die Bewertungsgrundlage der Bankguthaben auf Zeit an die neuen Verhältnisse angepasst.

Die Immobilien werden für den Fonds im Einklang mit den aktuellen Richtlinien der SFAMA zu den Immobilienfonds bewertet.

Die Bewertung unbebauter Grundstücke erfolgt nach dem Prinzip der effektiv entstandenen Kosten. Angefangene Bauten sind zum Verkehrswert zu bewerten. Diese Bewertung wird jährlich einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen.

Der Nettoinventarwert eines Anteils wird aufgrund des Marktwerts des Fondsvermögens ermittelt. Dieses wird um allfällige Verpflichtungen des Immobilienfonds sowie um bei der Liquidation des Fonds anfallende Steuern reduziert und durch die Anzahl ausstehender Anteile dividiert. Der Nettoinventarwert wird auf die nächsten CHF 0.05 gerundet.

Die Immobilien, für die der Fonds einen Kaufvertrag auf Termin unterzeichnet hat, sind durch den per Notariatsakt festgelegten Verkaufspreis bewertet und nicht zum DCF-Wert.

Modèle d'évaluation DCF

Conformément aux dispositions légales et à la directive de la Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) du 2 avril 2008, les évaluations des biens immobiliers ont été effectuées au moyen de la méthode Discounted Cash Flow (DCF). Chaque expert apprécie l'évolution des objets en toute indépendance et modélise le calcul DCF selon des paramètres qui lui sont propres. La valeur nette d'inventaire par part est exprimée dans la monnaie de compte du fonds et déterminée en divisant la fortune nette du fonds par le nombre de parts en circulation.

Léon Ly - Wüest Partner SA

Wüest Partner utilise le modèle DCF à une période, c'est-à-dire les cash-flows sont estimés sur un horizon-temps correspondant à la durée d'utilisation restante de l'immeuble, en général 40 ans. Et dans ce cas, la valeur actuelle de l'immeuble est égale à la somme des cash-flows nets actualisés sur cet horizon-temps. Par ailleurs, les projections des cash-flows sont présentées en termes réels, ce qui a l'avantage d'une meilleure lisibilité des prévisions.

La détermination du taux d'actualisation applicable reflète l'estimation du risque inhérent à l'immeuble concerné. Pour définir cette valeur, Wüest Partner tient compte aussi bien des caractéristiques spécifiques à l'immeuble que des facteurs d'influence liés à l'emplacement et au marché.

Le taux d'actualisation adapté au marché est ajusté en fonction du risque et est défini sur la base du taux sans risque (obligations à long terme de la Confédération), des primes pour le risque immobilier général (prime d'illiquidité, risque du marché) et pour les risques spécifiques de l'immeuble (micro-situation, forme de propriété, qualité de l'objet, etc.).

L'état locatif de chaque immeuble est analysé en détail au niveau de chaque objet avec la prise en compte de la situation actuelle et des loyers potentiels du marché (baux conclus et loyers de l'offre).

Pour l'analyse des coûts, les décomptes d'exploitation des années précédentes servent de base de travail. Cette dernière est complétée par les benchmarks de Wüest Partner et par l'appréciation de l'état de chaque immeuble. L'examen des baux permet de préciser l'existence ou pas de frais accessoires, d'aménagements à la charge du locataire et/ou du bailleur, etc.

Les taux d'escompte réels varient entre 3.90% (minimum) et 5.50% (maximum) avec une moyenne pondérée à 4.56%.

Olivier Bettens

La méthode Discounted Cash Flow (DCF) est une méthode prédictive qui prend en considération sur les dix ans à venir l'ensemble des recettes, (loyers indexés de l'inflation selon législation et baux, modification de l'état locatif suite travaux ou rotation des locataires) ainsi que l'ensemble des dépenses courantes (charges d'entretien courant, charges administratives, assurances, impôts fonciers) et des manques à gagner suite à des vacances. Sont aussi pris en considération les investissements supplémentaires pour entretien de rénovation lourde et leur répercussion sur les loyers futurs. Ceci détermine un revenu net auquel est soustrait un montant de provision pour travaux d'entretien futurs non répercutable sur les loyers (fonds de rénovation) qui dépend de l'âge et de la durée de vie potentielle de l'immeuble. La onzième année est considérée comme une rente perpétuelle. La valeur vénale de l'immeuble est la somme des cash flows annuels + de la rente perpétuelle escomptée en valeur actuelle au taux ci-dessus.

La méthode de calcul de la DCF incluant la provision « fonds de rénovation », indique systématiquement un taux inférieur à l'expert susmentionné :

- Les taux d'escompte varient entre 3.25% (minimum) et 3.90% (maximum) avec une moyenne pondérée à 3.77%.

Pierre Stämpfli - Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

L'expertise est effectuée au moyen de la méthode dynamique d'actualisation des flux de trésorerie futurs – « Discounted Cash Flow (DCF) ». Celle-ci consiste à calculer, par actualisation, le potentiel de rendement d'un immeuble en fonction des revenus qu'il engendrera et des frais occasionnés par son exploitation. Les flux sont modélisés et projetés à long terme. Les résultats obtenus représentent la valeur nette des flux de trésorerie actuels et prévisionnels, déduction faite de tous les frais non imputables aux locataires. Les flux de trésorerie annuels (free cash flows) générés par l'exploitation sont escomptés à la date de référence de l'estimation. Le taux d'intérêt appliqué s'aligne sur les intérêts rémunérateurs engendrés en moyenne par des placements à long terme exempts de risques, en intégrant les suppléments pour risques spécifiques au secteur immobilier.

L'estimation de la valeur vénale d'immeubles entièrement ou partiellement vides part de la prémisse que leur location prendra un certain temps. Elle prend aussi en compte les pertes de loyers, les périodes où les locataires sont exonérés de leur paiement et autres arguments de nature à attirer de nouveaux preneurs, en fonction des conditions régnant sur le marché à la date de référence de l'estimation. Ce calcul n'intègre ni la TVA, ni les frais de transactions et de financement et pas non plus les impôts latents.

Les taux d'escompte réels varient entre 4.28% (minimum) et 6.17% (maximum) avec une moyenne pondérée à 5.06%.

La moyenne pondérée des taux d'escomptes réels sur le portefeuille est de 4.55%.

Taux de capitalisation au 31.12.2018

Le taux de capitalisation est de 3.15%. (Moyenne swap 10 ans des 3 dernières années : 1.15% et taux d'illiquidités : 1.69%)

La prévision de renchérissement est de 0.20%.

Bewertungsmethode DCF

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinie der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) vom 2. April 2008 erfolgten die Bewertungen der Immobilien nach der DCF-Methode (Discounted Cash Flow). Jeder Experte beurteilt die Entwicklung der Objekte völlig unabhängig und erstellt für die DCF-Berechnung ein Modell nach eigenen Parametern. Der Nettoinventarwert pro Anteil wird in der Währung der Fondsrechnung ausgedrückt und ermittelt, indem das Nettovermögen des Fonds durch die Anzahl der Anteile in Umlauf geteilt wird.

Léon Ly – Wüest Partner AG

Wüest Partner wendet das DCF-Modell auf einen bestimmten Zeitraum an, d. h. die Cashflows werden für einen Zeithorizont in der Grössenordnung der verbleibenden Nutzungsdauer der Liegenschaft geschätzt, in der Regel 40 Jahre. In diesem Fall entspricht der aktuelle Wert der Liegenschaft der Summe der über diesen Zeithorizont aktualisierten Netto-Cashflows. Im Übrigen werden die erwarteten Cashflows in Echtzeit dargestellt, so dass die Vorhersagen leserlicher ausfallen.

Die Ermittlung des anwendbaren Aktualisierungssatzes spiegelt die Einschätzung des mit der betroffenen Liegenschaft verbundenen Risikos wider. Um diesen Wert festzulegen, berücksichtigt Wüest Partner sowohl die spezifischen Merkmale der Liegenschaft als auch die standort- und marktgebundenen Einflussfaktoren.

Der marktgerechte Aktualisierungssatz wird entsprechend dem Risiko angepasst und ist auf der Grundlage eines risikofreien Zinssatzes (langfristige Bundesanleihen), der Prämien für das allgemeine Immobilienrisiko (Illiquiditätsprämie, Marktrisiko) und für die spezifischen Risiken der Liegenschaft (Mikrosituation, Eigentumsform, Qualität des Objekts usw.) definiert.

Der Mietertrag der einzelnen Liegenschaften wird für jedes einzelne Objekt unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Situation und der potenziellen Marktmieten (abgeschlossene Mietverträge und Mietzinsen der laufenden Angebote) detailliert analysiert.

Für die Kostenanalyse dienen die Betriebsabrechnungen der Vorjahre als Arbeitsgrundlage. Sie wird mit den Benchmarks von Wüest Partner und der Beurteilung des Zustands der einzelnen Liegenschaften ergänzt. Durch die Prüfung der Mietverträge lässt sich genau feststellen, ob Nebenkosten, Ausstattungen zulasten des Mieters und/oder Vermieters usw. bestehen.

Die Aktualisierungssätze bewegen sich zwischen 3.90% (Minimum) und 5,50% (Maximum), der gewichtete Durchschnitt beträgt 4,56%.

Olivier Bettens

Die DCF-Methode (Discounted Cash Flow) ist eine prädiktive Methode, die über die kommenden zehn Jahre alle Einnahmen (inflationsexponierte Mietzinse gemäss Gesetz und Mietverträgen, Änderung des Mietertrages nach Arbeiten oder Mieterwechsel) sowie alle laufenden Auslagen (laufende Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten, Versicherungen, Liegenschaftssteuer) und die Ertragsausfälle infolge von Leerstand berücksichtigt. Ebenfalls berücksichtigt werden die zusätzlichen Investitionen für grössere Instandsetzungs- und Renovationsarbeiten und ihre Auswirkungen auf die zukünftigen Mieteinnahmen. Hieraus ergibt sich ein Nettoertrag, von dem ein Rückstellungsbetrag für zukünftige, nicht auf die Mieten überwälzbare Instandhaltungsarbeiten abgezogen wird (Renovationsfonds). Dieser Betrag hängt vom Alter und von der potenziellen Restlebensdauer der Liegenschaft ab. Das elfte Jahr wird als ewige Rente betrachtet. Der Verkehrswert der Liegenschaft ist die Summe der jährlichen Cashflows + der diskontierten ewigen Rente als Barwert zum oben genannten Satz.

Die DCF-Methode gibt systematisch einen niedrigeren Satz an als die genannten Expertenschätzungen, da sie die Rückstellungen für den Renovierungsfonds berücksichtigt:

Die Aktualisierungssätze bewegen sich zwischen 3.25% (Minimum) und 3.90% (Maximum), der gewichtete Durchschnitt beträgt 3,77%.

Pierre Stämpfli – Jones Lang LaSalle (Geneva) AG

Die Bewertung wurde mit dem dynamischen Bewertungsverfahren der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) durchgeführt. Dabei wird das Ertragspotenzial der Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten. Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Der dazu verwendete Zinssatz orientiert sich an der durchschnittlichen Verzinsung langfristiger risikofreier Anlagen sowie immobilien-spezifischen Risikozuschlägen. Die Marktwertermittlung von Liegenschaften, die vollständig oder teilweise leer stehen, erfolgt unter der Annahme, dass deren Neuvermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Mietausfälle, mietfreie Zeiten und andere Anreize für neue Mieter, die den zum Bewertungsstichtag marktüblichen Formen entsprechen, sind in der Bewertung berücksichtigt. Mehrwertsteuern, Grundstückgewinnsteuern, Transaktionskosten und Finanzierungskosten sowie latente Steuern wurden bei der Wertfindung ausgeklammert.

Die realen Aktualisierungssätze bewegen sich zwischen 4.28% (Minimum) und 6.17% (Maximum) mit einem gewichteten Durchschnitt von 5.06%.

Der gewichtete Durchschnitt der realen Aktualisierungssätze des ganzen Portfolio beträgt 4.55%.

Kapitalisierungssatz per 31.12.2018

Der Kapitalisierungssatz liegt bei 3.15% (durchschnittlicher 10-Jahres-Swap-Satz der letzten 3 Jahre: 1.15% und Illiquiditätssatz: 1.69%). Die Teuerungsprognose beläuft sich auf 0.20%.

Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière

FidFund Management SA, en tant que direction du fonds contractuel de droit suisse de la catégorie "Fonds immobiliers" Procimmo Swiss Commercial Fund (le « Fonds ») et Banque Cantonale Vaudoise, en tant que banque dépositaire du Fonds, informent les investisseurs des modifications suivantes apportées au prospectus avec contrat de fonds intégré, ainsi qu'au prospectus simplifié:

1. Modifications apportées au prospectus simplifié

a) Performance du fonds immobilier :

Le tableau relatif à la performance annuelle du Fonds tient dorénavant compte de l'année 2017. De plus, le tableau avec les rendements annuels moyens a été mis à jour.

b) Informations économiques :

Le tableau relatif aux informations économiques a été mis à jour.

c) Total Expense Ratio :

Le tableau relatif au Total Expense Ratio a été mis à jour.

d) Mode d'acquisition et de rachat de parts ainsi que de négoce :

Le troisième paragraphe de la partie a été précisé et a désormais la teneur suivante : « *La direction du fonds garantit un négoce régulier en bourse des parts du fonds immobilier par l'intermédiaire de la bourse suisse SIX Swiss Exchange ou hors bourse par la Zürcher Kantonalbank (ZKB), à Zürich* ».

2. Modifications apportées au prospectus

a) Indications générales sur la direction

Le capital-actions et les bons de participation sont désormais détenus de la façon suivante :

Le montant du capital-actions souscrit de la direction s'élève depuis le 20 juin 2008 à CHF 1 million. Le capital-actions est divisé en actions nominatives et est entièrement libéré. Le capital-actions de FidFund Management SA est détenu dans sa totalité par la Banque Bonhôte & Cie SA depuis le 15 février 2018. La société est également dotée de bons de participation, qui s'élèvent à CHF 2 millions, détenus à 55% par la Banque Bonhôte & Cie et à 45% par CACEIS (Switzerland) SA.

La composition du Conseil d'administration se compose de la manière suivante depuis le 15 février 2018 :

• Monsieur Jean Berthoud	Président
• Monsieur Olivier Vollenweider	Vice-Président
• Monsieur Philippe Bens	Administrateur
• Monsieur Jean-François Abadie	Administrateur
• Monsieur Yves de Coulon	Administrateur (dès le 13 avril 2018)

La direction de FidFund Management SA est désormais composée de :

- Madame Selda Karaca, Directrice générale à partir du 1^{er} juin 2018 (Directrice du 1^{er} janvier au 31 mai 2018)
- Monsieur Christophe Audoussat, Directeur adjoint
- Monsieur Nicolas Mégevand, Directeur général jusqu'au 23 avril 2018

b) Experts chargés des estimations

Il est désormais indiqué que Monsieur Nabil Aziz de Wüest Partner SA est expert indépendant pour réaliser les estimations jusqu'au 31 décembre 2018. Il sera remplacé à partir du 1^{er} janvier 2019 par la société Wüest Partner SA, à Zürich et la succursale à Genève avec pour personnes responsables M. Hervé Froidevaux et M. Léon Ly.

De plus, le paragraphe suivant a été ajouté : « *La Direction du fonds a également mandaté la société Wüest Partner SA, à Zürich et la succursale à Genève, dont les personnes responsables sont M. Hervé Froidevaux et M. Léon Ly, avec l'autorisation de l'autorité de surveillance, en tant qu'expert chargé des estimations. Wüest Partner SA, à Zürich et la succursale à Genève se distinguent par une expérience de longue date dans les estimations immobilières pour des fonds de placement immobiliers de droit suisse. Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un mandat conclu entre FidFund Management SA et Wüest Partner SA* ».

c) 5.3.4 Total Expense Ratio

Les informations sur le TER ont été mises à jour.

3. Informations d'ordre général

Les investisseurs sont informés que certaines modifications complémentaires, principalement de forme, ont également été apportées au prospectus et contrat de fonds intégré et au prospectus simplifié. Ces modifications sont toutefois sans incidence sur les droits et obligations des investisseurs et ne sont donc pas décrites dans cette publication.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que lors de l'approbation des modifications du contrat de fonds/règlement de placement, la FINMA examine uniquement les dispositions au sens de l'art. 35a, al. 1, let. a-g OPCC et constate leur conformité à la loi.

L'intégralité des modifications peut être obtenue, sous forme écrite, auprès de la direction de fonds et de la banque dépositaire du Fonds. La date d'entrée en vigueur du contrat de fonds ainsi modifié sera fixée par décision rendue par la FINMA et sera publiée par cette dernière.

La documentation en vigueur du Fonds peut en tout temps être obtenue gratuitement auprès de la direction de fonds du Fonds sur simple demande.

La transaction dont le transfert de propriété n'a pas encore eu lieu avant la date de clôture est la suivante :
Vente des lots PPE n°61 et 2 et deux places de parking aux Praz-Prins à Martigny au prix de CHF 378'000.-.

Mitteilung zu Vorgängen mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Die FidFund Management SA, als Fondsleitung des vertraglichen Anlagefonds nach schweizerischem Recht vom Typ „Immobilienfonds“ Procimmo Swiss Commercial Fund (der „Fonds“), und die Banque Cantonale Vaudoise, als Depotbank des Fonds, informieren die Anleger über folgende Änderungen am Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag sowie am vereinfachten Verkaufsprospekt:

1. Änderungen am vereinfachten Verkaufsprospekt

a) Performance des Immobilienfonds:

Die Übersicht über die jährliche Performance des Fonds berücksichtigt nunmehr das Jahr 2017. Ausserdem wurde die Tabelle mit den jährlichen Durchschnittsrenditen aktualisiert.

b) Wirtschaftliche Informationen:

Die Tabelle mit den Wirtschaftsinformationen wurde aktualisiert.

c) Total Expense Ratio:

Die Tabelle mit der Total Expense Ratio wurde aktualisiert.

d) Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen sowie für den Handel mit ihnen:

Der dritte Absatz des Abschnitts wurde präzisiert und lautet nun wie folgt: *„Die Fondsleitung stellt den regelmässigen Börsenhandel der Anteile des Immobilienfonds über die Schweizer Börse SIX Swiss Exchange oder ihren regelmässigen ausserbörslichen Handel über die Zürcher Kantonalbank (ZKB) in Zürich sicher.“*

2. Änderungen am Verkaufsprospekt

a) Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Das Aktienkapital und die Beteiligungspapiere werden nun folgendermassen gehalten:

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beläuft sich seit dem 20. Juni 2008 auf 1 Mio. CHF. Das Aktienkapital ist in Namensaktien unterteilt und voll einbezahlt. Seit dem 15. Februar 2018 wird das Aktienkapital der FidFund Management SA in voller Höhe von der Banque Bonhôte & Cie SA gehalten. Die Gesellschaft verfügt zudem über Beteiligungspapiere in Höhe von 2 Mio. CHF, die zu 55 % seitens der Banque Bonhôte & Cie und zu 45 % seitens der CACEIS (Switzerland) SA gehalten werden.

Der Verwaltungsrat setzt sich seit dem 15. Februar 2018 wie folgt zusammen:

- | | |
|-----------------------------|---|
| • Herr Jean Berthoud | Präsident |
| • Herr Olivier Vollenweider | Vizepräsident |
| • Herr Philippe Bens | Verwaltungsratsmitglied |
| • Herr Jean-François Abadie | Verwaltungsratsmitglied |
| • Herr Yves Coulon | Verwaltungsratsmitglied (ab dem 13. April 2018) |

Die Geschäftsleitung der FidFund Management SA setzt sich nunmehr wie folgt zusammen:

- Frau Selda Karaca, Generaldirektorin ab dem 1. Juni 2018 (Direktorin vom 1. Januar bis zum 31. Mai 2018)
- Herr Christophe Audoussat, Stellvertretender Direktor
- Herr Nicolas Mégevand, Generaldirektor bis zum 23. April 2018

b) Schätzungsexperten

Es wird darauf hingewiesen, dass Herr Nabil Aziz von der Wüest Partner SA nunmehr bis zum 31. Dezember 2018 der unabhängige Sachverständige zur Durchführung von Schätzungen ist. Am 1. Januar 2019 wird er durch die Wüest Partner AG in Zürich und deren Zweigniederlassung in Genf abgelöst, wo die Herren Hervé Froidevaux und Léon Ly zuständig sein werden.

Darüber hinaus wurde folgender Absatz eingefügt: *„Die Fondsleitung hat zudem mit Bewilligung der Aufsichtsbehörde die Wüest Partner AG in Zürich und deren Zweigniederlassung in Genf als Schätzungsexperten beauftragt; die zuständigen Mitarbeiter werden die Herren Hervé Froidevaux und Léon Ly sein. Die Wüest Partner AG in Zürich und ihre Zweigniederlassung in Genf zeichnen sich durch langjährige Erfahrung im Bereich der Immobilienbewertung für Immobilien-Anlagefonds schweizerischen Rechts aus. Die genaue Ausführung des Auftrags regelt ein zwischen der FidFund Management SA und der Wüest Partner AG abgeschlossenes Mandat.“*

c) 5.3.4 Total Expense Ratio

Die Informationen zur Total Expense Ratio wurden aktualisiert.

3. Allgemeine Informationen

Die Anleger werden darüber informiert, dass ausserdem verschiedene zusätzliche Änderungen, im Wesentlichen formaler Art, am Verkaufsprospekt und am integrierten Fondsvertrag sowie am vereinfachten Verkaufsprospekt vorgenommen wurden. Diese Veränderungen wirken sich jedoch nicht auf die Rechte und Pflichten der Anleger aus und sind daher in dieser Veröffentlichung nicht beschrieben.

Die Anleger werden darauf hingewiesen, dass die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (FINMA) bei der Genehmigung von Änderungen des Fondsvertrags/Anlagereglements ausschliesslich die Bestimmungen im Sinne von Art. 35a Abs. 1 lit. a-g Kollektivanlagenverordnung (KKV) prüft und deren Gesetzeskonformität feststellt.

Die vollständigen Änderungen können schriftlich bei der Fondsleitung und der Depotbank des Fonds bezogen werden. Der Zeitpunkt des Inkrafttretens des geänderten Fondsvertrags wird durch Verfügung der FINMA bestimmt und von dieser bekannt gegeben werden.

Die aktuelle Dokumentation des Fonds ist jederzeit kostenlos auf einfache Anfrage bei der Fondsleitung erhältlich.

Die Transaktion, deren Eigentumsübergang noch nicht vor dem Bilanzstichtag stattgefunden hat, ist folgende:
Verkauf der Lose im Stockwerkeigentum n°61 und n°2 und zwei Parkplätze in Praz-Prins in Martigny zum Verkaufspreis von CHF 378'000.-.

Compte de fortune / Vermögensrechnung

Compte de fortune / Vermögensrechnung	31.12.2017	31.12.2018
	CHF	CHF
Actifs / Aktiven		
Avoirs en banque / Bankguthaben		
Avoirs à vue / Bankguthaben auf Sicht	1 832 677.75	4 928 531.40
Immeubles / Immobilien		
Immeubles d'habitation en propriété par étage / Stockwerkeigentum in Wohnbauten	1 369 000.00	647 600.00
Immeubles à usage mixte / Gemischte Bauten	36 600 000.00	37 872 000.00
Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften	774 934 000.00	822 681 000.00
Immeubles à usage commercial en propriété par étage / Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften	59 868 000.00	59 469 000.00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	15 388 400.00	5 261 800.00
Total immeubles / Total Immobilien	888 159 400.00	925 931 400.00
Autres actifs / Sonstige Vermögenswerte	17 412 164.13	15 493 817.72
Total des actifs / Total Gesamtfondsvermögen	907 404 241.88	946 353 749.12
Passifs / Passiven		
Engagements à court terme / Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Dettes hypothécaires à court terme / Kurzfristige Hypothekarschulden	83 559 000.00	97 346 000.00
Autres engagements à court terme / Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	14 198 493.97	13 780 380.89
Engagements à long terme / Langfristige Verbindlichkeiten		
Dettes hypothécaires à long terme / Langfristige Hypothekarschulden	159 494 000.00	173 097 000.00
Autres engagements à long terme / Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Total des passifs / Total Verbindlichkeiten	257 251 493.97	284 223 380.89
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation / Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	650 152 747.91	662 130 368.23
Estimation des impôts dus en cas de liquidation / Geschätzte Liquidationssteuern	-6 367 070.72	-6 859 320.11
Fortune nette / Nettofondsvermögen	643 785 677.19	655 271 048.12
Variation de la fortune nette du fonds / Veränderung des Nettofondsvermögens	CHF	CHF
Fortune nette du fonds au début de la période comptable / Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	651 189 667.23	664 365 069.96
Distribution / Ausschüttung	-25 592 094.10	-26 074 963.80
Solde des mouvements de parts / Saldo der Bewegungen von Fondsanteilen	0.00	0.00
Résultat total / Gesamterfolg	18 188 104.06	16 980 941.98
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice / Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	643 785 677.19	655 271 048.14
Nombre de parts rachetées et émises / Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Anteile		
Evolution du nombre de parts / Entwicklung der Anteile im Umlauf		
Situation au début de l'exercice / Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	4 828 697.00	4 828 697.00
Nombre de parts émises / Ausgegebene Anteile	0.00	0.00
Nombre de parts rachetées / Zurückgenommene Anteile	0.00	0.00
Situation à la fin de l'exercice / Stand am Ende des Rechnungsjahres	4 828 697.00	4 828 697.00
Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période		
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende des Rechnungsjahres (CHF)	133.30	135.70
	31.12.2017	31.12.2018
	CHF	CHF
Informations complémentaires (art. 95 OPC-FINMA) / Weitere Informationen (Art. 95 KKV-FINMA)		
Montant du compte d'amortissement des immeubles / Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0.00	0.00
Montant des provisions pour réparations futures / Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	CHF 0.00	0.00
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant / Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	CHF 0	0

Compte de résultat / Erfolgsrechnung

Compte de résultat / Erfolgsrechnung	01.07.2017 31.12.2017 CHF	01.07.2018 31.12.2018 CHF
Revenus / Erträge		
Revenus locatifs / Mietzinseinnahmen	26 327 235.17	26 633 960.87
Intérêts bancaires / Bankzinsen	-4 069.20	-1 252.26
Intérêts négatifs / Negative Zinsen	0.00	0.00
Intérêts intercalaires / Bauzinsen	60 048.87	235 825.98
Autres revenus locatifs / Sonstige Mietzinseinnahmen	240 537.07	79 146.68
Autres revenus / Andere Erträge	0.00	0.00
Total des produits / Total Erträge	26 623 751.91	26 947 681.27
Charges / Aufwand		
Intérêts hypothécaires (y.c. les intérêts de prêts garantis par hypothèque) / Hypothekarzinsen (einschl. Zinsen für Grundpfandgesicherte Darlehen)	2 156 050.24	1 940 313.79
Autres intérêts passifs / Andere Passivzinsen	66 772.52	66 769.00
Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen	1 550 933.59	1 745 789.34
Administration des immeubles : / Liegenschaftenverwaltung:		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.) / a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, Liegenschaftssteuer, etc.)	2 341 124.06	2 321 579.31
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance) / b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	744 383.40	885 570.43
Impôts / Direkte Steuern	3 783 786.29	3 665 950.22
Frais d'estimation et d'audit / Schätzungs- und Prüfaufwand	138 400.00	125 625.50
Frais d'avocats / Anwaltskosten	2 160.00	3 238.50
Frais bancaires / Bankgebühren	139 931.08	144 220.22
Autres charges (dont frais de publications, d'impression, ...) / Weitere Kosten (Publikations-, Druck- Kosten, etc.)	4 201.86	11 195.40
Rémunérations réglementaires versées : / Reglementarische Vergütungen an:		
à la direction / die Fondsleitung	3 266 251.46	3 545 953.66
à la banque dépositaire / die Depotbank	139 515.16	142 337.94
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux / Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	405 492.33	423 969.02
Total des charges / Total Aufwand	14 739 001.99	15 022 512.33
Résultat net / Nettoertrag	11 884 749.92	11 925 168.94
Gains/pertes sur investissements réalisés (-es) / Realisierter Kapitalgewinn/ -Verlust	744 138.75	281 122.31
Résultat réalisé / Realisierter Erfolg	12 628 888.67	12 206 291.25
Gains/Pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation) / Nichtrealisierter Kapitalgewinn/ -verlust (Variation)	5 559 215.39	4 774 650.73
Résultat de l'exercice / Gesamterfolg des Rechnungsjahres	18 188 104.06	16 980 941.98
Utilisation du résultat / Verwendung des Erfolges		
Résultat réalisé / Realisierter Erfolg	12 628 888.67	12 206 291.25
Report de l'exercice précédent / Vortrag des letzten Rechnungsjahres	16 538 009.93	15 652 632.44
Résultat disponible pour être réparti / Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	29 166 898.60	27 858 923.69
Résultat pouvant être versé aux investisseurs / Zur Ausschüttung an die Anleger vorhandener Betrag	29 166 898.60	27 858 923.69
Distribution gain en capital / Zur Ausschüttung bestimmter Kapitalgewinn	0.00	0.00
Distribution revenus / Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	0.00	0.00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs / Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	0.00	0.00
Report à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung	29 166 898.60	27 858 923.69

Inventaire des immeubles / Immobilieninventar

Immeubles d'habitation en propriété par étage

Stockwerkeigentum in Wohnbauten

Canton	Localité - Adresse	Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyers encaissés ⁽¹⁾ en CHF	Total Vacant en CHF
Kanton	Ort - Adresse	Gestehungskosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Mieteinnahmen ⁽¹⁾ in CHF	Leerstände gesamt in CHF
VD	Sainte-Croix				
	Avenue des Alpes 27, 29	617 804.80	647 600.00	6 000.00	52.24%
Totaux / Total		617 804.80	647 600.00	6 000.00	

Immeubles à usage mixte

Gemischte Bauten

NE	Neuchâtel				
	Faubourg du Lac 10	1 820 864.50	2 742 000.00	59 427.00	16.32%
VD	Lausanne				
	Rue de la Borde 3A, B, C, D et 5C, D	33 804 712.14	35 130 000.00	892 960.70	13.33%
Totaux / Total		35 625 576.64	37 872 000.00	952 387.70	

Immeubles à usage commercial

Kommerziell genutzte Liegenschaften

Canton	Localité - Adresse	Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyers encaissés ⁽¹⁾ en CHF	Total Vacant en CHF
Kanton	Ort - Adresse	Gestehungskosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Mieteinnahmen ⁽¹⁾ in CHF	Leerstände gesamt in CHF
AG	Muri				
	Pilatusstrasse 19	11 161 684.25	12 580 000.00	464 389.90	17.02%
AR	Herisau				
	Walke 43	11 186 847.70	15 230 000.00	456 369.90	6.33%
BE	Burgdorf				
	Buchmattstrasse 4, 4A, 6	12 404 494.19	13 820 000.00	441 460.15	29.11%
	Kirchbergstrasse 190	8 972 662.26	8 823 000.00	87 497.90	75.24%
	Frauenkappelen				
	Murtensstrasse 110, 112	7 393 895.30	8 543 000.00	256 808.10	0.00%
	Urtenen-Schönbühl				
	Moosstrasse 11	5 493 475.80	6 112 000.00	243 520.20	0.95%
BL	Münchenstein				
	Venedigstrasse 31	5 768 716.70	5 669 000.00	255 529.50	0.00%
FR	Domdidier				
	Route de l'Industrie 87	5 296 983.73	5 027 000.00	26 912.00	17.66%
	Rossens				
	Route de Montena 65A, B	19 000 674.84	19 560 000.00	475 002.00	0.00%
	Vuisternens-en-Ogoz				
	Route de Rueyres 12	6 253 786.07	4 758 000.00	111 710.00	45.63%
JU	Porrentruy				
	Chemin des Grandes-Vies 19, 21	4 431 212.95	3 465 000.00	122 752.00	29.50%
NE	Boudry				
	Chemin des Conrardes 12	15 530 023.01	18 900 000.00	558 858.00	0.00%
	La Chaux-de-Fonds				
	Route de l'Helvétie 283	19 171 403.97	21 726 000.00	766 030.90	5.07%
	Neuchâtel				
	Rue des Draizes 3, 5, 7	30 476 295.75	36 110 000.00	1 084 773.80	5.09%
	Peseux				
	Rue de la Gare 4	17 396 870.50	18 861 000.00	644 328.10	0.22%

1. Inclus les loyers à recevoir / Inkl. zu erhaltende Mieten

Canton	Localité - Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Loyers encaissés ⁽¹⁾	Total Vacant
		en CHF	estimée	en CHF	en CHF
Kanton	Ort - Adresse	Gestehungskosten	Geschätzter Verkehrswert	Erzielte Mieteinnahmen ⁽¹⁾	Leerstände gesamt
		in CHF	in CHF	in CHF	in CHF
SG	Jona				
	St. Dionysstrasse 31, 33	17 283 820.40	14 680 000.00	451 373.30	20.96%
SO	Bellach				
	Grederstrasse 31	2 831 542.90	3 612 000.00	112 500.00	0.00%
	Biberist				
	Burgunderstrasse 13	17 366 719.00	17 940 000.00	343 610.90	53.31%
VD	Aigle				
	Chemin des Artisans 5	1 446 976.10	1 592 000.00	62 226.80	2.81%
	Bussigny-près-Lausanne				
	Route de Sorge 1	13 536 117.47	16 730 000.00	487 027.80	1.89%
	Route de Sorge 2	19 041 909.78	21 140 000.00	816 148.80	1.60%
	Cheseaux-sur-Lausanne				
	Chemin du Châtelard 1	12 168 813.02	11 410 000.00	350 207.90	27.69%
	Eysins				
	Terre Bonne B1, Route de Crassier 13	20 241 240.45	21 780 000.00	659 020.20	0.00%
	Forel				
	Aux Prés de Bamps, Route de l'Industrie 11 à 33	5 728 075.65	4 722 000.00	152 762.50	30.61%
	Lausanne				
	Rue de Bourg 15	10 649 820.08	16 126 000.00	366 899.00	16.90%
	Chemin d'Entre-Bois 29, 29A, 31	10 342 313.96	10 987 000.00	230 450.00	47.24%
	Rue de Genève 88	26 378 037.47	35 083 000.00	1 122 123.50	8.83%
	Le Mont-sur-Lausanne				
	En Budron E7	3 816 597.25	4 594 000.00	154 353.00	0.58%
	En Budron E9	4 911 176.32	5 260 000.00	176 778.00	3.06%
	En Budron H7, H9, H11	18 303 666.22	30 519 000.00	862 689.00	1.66%
	En Budron C4	1 651 077.45	2 341 000.00	72 510.00	0.00%
	Noville				
	Route du Simplon 33	3 634 962.05	3 472 000.00	-	100.00%
	Nyon				
	Route de Champ-Colin 12, 16, 18, 20	24 876 980.41	28 950 000.00	952 283.00	1.08%
	Onnens				
	Champs-du-Port	54 829 440.56	57 383 000.00	2 064 779.92	30.68%
	Préverenges				
	Chemin du Vuasset 2	15 979 196.71	19 770 000.00	370 107.60	0.00%
	Chemin du Vuasset 4, 6, 8	13 496 457.45	12 760 000.00	325 386.20	27.15%
	Puidoux				
	Route de la Z.I. du Verney 4	17 310 064.00	21 550 000.00	407 959.80	38.70%
	Route du Verney 18, 20A, 20B	21 601 550.97	27 520 000.00	800 822.00	0.15%
VD	Renens				
	Avenue de Longemalle 7	5 173 401.94	7 406 000.00	156 308.00	23.83%
	Romanel-sur-Morges				
	Z.I. Moulin-de-Choc	14 366 528.70	16 800 000.00	592 610.50	4.83%
	Villeneuve				
	Pré-Jaquet, Z.I. Chavalon C78	5 104 734.89	3 900 000.00	149 820.00	1.81%
	Retail Park, Chemin de la Confrérie 117	51 212 034.22	53 226 000.00	1 285 695.60	2.55%
	Pré Neuf, Route du Stand	21 570 415.00	28 310 000.00	-	100.00%
	Yverdon-les-Bains				
	Avenue des Sports 42	16 968 422.24	17 900 000.00	624 197.85	0.00%
	Rue des Prés du Lac 30B	3 948 310.23	4 876 000.00	169 310.00	5.93%
VS	Monthey				
	Z.I. Les Ilettes	6 320 035.30	6 595 000.00	216 330.00	0.21%
	Sion				
	Rue de l'Industrie 22	26 549 283.27	25 010 000.00	824 752.50	0.00%
	Vernayaz				
	Rue de la Grande Charrière 38	14 771 042.17	13 000 000.00	602 702.75	19.73%

Canton	Localité - Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Loyers encaissés ⁽¹⁾	Total Vacant
		en CHF	estimée en CHF	en CHF	en CHF
Kanton	Ort - Adresse	Gestehungskosten	Geschätzter Verkehrswert	Erzielte Mieteinnahmen ⁽¹⁾	Leerstände gesamt
		in CHF	in CHF	in CHF	in CHF
ZH	Kloten				
	Industriestrasse 30	16 073 671.43	15 900 000.00	365 769.50	23.79%
	Otelfingen				
	Lauetstrasse 3 à 19, 31 à 35	13 709 504.17	13 730 000.00	471 800.40	1.95%
	Rümlang				
	Flughofstrasse 57	4 734 688.48	5 183 000.00	65 740.95	65.69%
	Winterthur				
	Steigstrasse 26	18 668 556.94	21 740 000.00	666 792.80	11.75%
	Totaux / Total	736 536 211.67	822 681 000.00	23 529 792.52	

1. Inclus les loyers à recevoir / Inkl. zu erhaltende Mieten

Immeubles à usage commercial en propriété par étage Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften

Canton	Localité - Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Loyers encaissés ⁽¹⁾	Total Vacant
		en CHF	estimée en CHF	en CHF	en CHF
Kanton	Ort - Adresse	Gestehungskosten	Geschätzter Verkehrswert	Erzielte Mieteinnahmen ⁽¹⁾	Leerstände gesamt
		in CHF	in CHF	in CHF	in CHF
FR	Bussy				
	Route des Maréchets 139	2 658 400.78	2 150 000.00	39 009.00	43.43%
VD	Corcelles-près-Payerne				
	Z.I. de la Planchettaz	2 626 191.00	3 920 000.00	128 620.00	3.60%
	Lausanne				
	Chemin d'Entre-Bois 19, 21	6 438 029.68	7 714 000.00	289 560.00	0.00%
	Montagny-près-Yverdon				
	En Chamard 41	3 155 338.68	3 527 000.00	103 012.50	12.01%
	Sainte-Croix				
	Rue de l'Industrie 21	12 544 053.30	10 890 000.00	478 499.25	18.12%
	Villars-sous-Champvent				
	Z.I. Les Russilles	4 098 068.85	5 486 000.00	175 258.00	0.41%
	Yverdon-les-Bains				
	Rue des Petits Champs 13, 15, 17	3 460 187.00	4 821 000.00	185 298.00	5.69%
	Rue des Prés du Lac 30A	4 078 455.05	4 189 000.00	177 247.00	0.81%
VS	Martigny				
	Rue du Levant 167	6 779 838.46	9 104 000.00	302 336.90	11.55%
	Sion				
	Chemin St-Hubert 5	7 287 516.55	7 668 000.00	266 940.00	0.00%
	Totaux / Total	53 126 079.35	59 469 000.00	2 145 780.65	

Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten

VD	Lonay				
	Route de Denges	4 780 442.67	4 669 000.00	-	0.00%
VS	Vernayaz				
	Site Moderna	612 964.00	592 800.00	-	0.00%
	Totaux / Total	5 393 406.67	5 261 800.00	-	

Récapitulation / Zusammenfassung

	Prix de revient en CHF Gestehungskosten in CHF	Valeur vénale estimée en CHF Geschätzter Verkehrswert in CHF	Loyers encaissés ⁽¹⁾ en CHF Erzielte Mieteinnahmen ⁽¹⁾ in CHF
Immeubles d'habitation en propriété par étage Stockwerkeigentum in Wohnbauten	617 804.80	647 600.00	6 000.00
Immeubles à usage mixte / Gemischte Bauten	35 625 576.64	37 872 000.00	952 387.70
Immeubles à usage commercial Kommerziell genutzte Liegenschaften	736 536 211.67	822 681 000.00	23 529 792.52
Immeubles à usage commercial en propriété par étage in kommerziell genutzten Liegenschaften	53 126 079.35	59 469 000.00	2 145 780.65
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	5 393 406.67	5 261 800.00	0.00
Totaux / Total	831 299 079.13	925 931 400.00	26 633 960.87

La valeur incendie totale des immeubles s'élève à

CHF 1'105'705'246.-

Total Feuerversicherungswert der Liegenschaften:

CHF 1'105'705'246.-

Aucun locataire n'est représentant de plus de 5% de l'ensemble des revenus locatifs du fonds (selon la directive SFAMA pour les fonds immobiliers, cm 66).

Auf keinen Mieter entfallen mehr als 5% der gesamten Mieteinnahmen des Immobilienfonds (Gemäss Richtlinien der SFAMA für Immobilienfonds, Rz 66)

1. inclus les loyers à recevoir / Inkl. zu erhaltende Mieten

Liste des achats et des ventes

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Achats

Käufe

Aucune transaction pour la période du 1er juillet 2018 au 31 décembre 2018.
Keine Transaktionen für den Zeitraum vom 1. Juli 2018 bis zum 31. Dezember 2018.

Ventes

Verkäufe

Immeuble à usage commercial en propriété par étage		Prix de vente en CHF
Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften		Verkaufspreis in CHF
VS	Martigny	
	Rue du Levant 167-Les Praz-Prins Box N°33	189 000.00
	Rue du Levant 167-Les Praz-Prins Box N°30+31+32	597 000.00

Total des Ventes / Total Verkäufe

786 000.00

Détail des dettes hypothécaires / Hypothekarschulden im Detail

Capital Kapital en CHF / in CHF	Taux d'intérêt Zinssatz Annuel / jährlich	Date d'emprunt Aufnahmedatum	Échéance Verfallsdatum
---------------------------------------	---	---------------------------------	---------------------------

Engagement à court terme de moins d'un an Kurzfristige Verbindlichkeiten unter einem Jahr

43 100 000.00	0.950%	26.09.2012	28.01.2019
6 371 000.00	1.010%	05.12.2014	05.03.2019
7 000 000.00	0.900%	22.03.2018	22.03.2019
2 500 000.00	3.300%	26.03.2009	25.03.2019
20 000 000.00	0.700%	05.10.2018	29.03.2019
3 360 000.00	3.150%	25.02.2008	22.04.2019
4 560 000.00	3.150%	25.02.2008	23.04.2019
520 000.00	3.150%	25.02.2008	23.04.2019
1 200 000.00	3.340%	30.07.2009	30.07.2019
8 735 000.00	1.930%	04.11.2013	04.11.2019

Engagements à long terme de un à cinq ans Langfristige Verbindlichkeiten zwischen einem und fünf Jahren

9 500 000.00	0.980%	27.09.2018	26.09.2020
5 490 000.00	1.530%	27.10.2014	27.10.2020
5 900 000.00	2.120%	11.11.2013	11.11.2020
17 000 000.00	1.460%	29.11.2014	28.11.2020
8 950 000.00	2.310%	14.10.2013	14.10.2021
13 000 000.00	1.840%	20.02.2012	18.02.2022
9 000 000.00	1.970%	26.09.2012	26.09.2022
12 000 000.00	1.200%	16.12.2008	19.12.2022
8 000 000.00	2.750%	27.08.2013	27.08.2023
4 980 000.00	1.000%	25.10.2018	24.10.2023

Engagement à long terme de plus de cinq ans Langfristige Verbindlichkeiten über fünf Jahre

8 119 000.00	1.430%	29.09.2017	29.09.2024
14 500 000.00	1.670%	06.10.2014	07.10.2024
2 100 000.00	1.700%	25.02.2008	01.01.2025
15 200 000.00	1.370%	03.01.2008	03.01.2025
4 050 000.00	1.040%	31.01.2018	31.01.2025
2 700 000.00	1.110%	26.02.2018	26.02.2025
7 650 000.00	1.200%	02.10.2017	01.10.2025
2 380 000.00	1.700%	25.02.2008	02.10.2025
10 000 000.00	1.240%	23.05.2017	22.05.2026
12 578 000.00	1.290%	23.05.2017	24.05.2027

270 443 000.00

1.447%

(taux moyen pondéré) /
(gewichteter durchschnittlicher Satz)

Détail des dettes hypothécaires remboursées / Zurückbezahlte Hypothekarschulden im Detail

Capital Kapital en CHF / in CHF	Taux d'intérêt Zinssatz Annuel / jährlich	Date d'emprunt Aufnahmedatum	Échéance Verfallsdatum
9 500 000.00	0.98%	26.09.2015	26.09.2018
40 400 000.00	1.15%	25.06.2018	25.07.2018
40 400 000.00	1.15%	25.07.2018	27.08.2018
40 400 000.00	1.15%	27.08.2018	27.09.2018
43 100 000.00	1.15%	27.09.2018	26.10.2018
43 100 000.00	0.95%	26.10.2018	26.11.2018
43 100 000.00	0.95%	26.11.2018	27.12.2018
7 000 000.00	0.90%	22.06.2018	24.09.2018
7 000 000.00	0.90%	25.09.2018	24.12.2018
6 445 000.00	1.01%	06.06.2018	05.09.2018
6 408 000.00	1.01%	06.09.2018	05.12.2018
20 000 000.00	0.70%	05.10.2018	31.12.2018

Informations sur le taux effectif des rémunérations / Angaben zu den effektiven Vergütungssätzen

		Taux maximum selon contrat de fonds Maximaler Satz gemäss Fondsvertrag	Taux appliqué Effektiver Satz
Rémunération à la direction de fonds / Vergütungen an die Fondsleitung			
pour la commission de gestion / Für die Verwaltungskommission	§ 19 contrat de fonds / des Anlagereglements	1.50%	1.06%
pour la commission de rachat / Rückkaufskommission	§ 18 contrat de fonds / des Anlagereglements	5.00%	0.00%
pour l'achat ou la vente d'un immeuble / Für den Kauf oder Verkauf von Gebäuden	§ 19 contrat de fonds / des Anlagereglements	3.00%	3.00%
pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation / Für die Arbeit während des Baus, der Renovation oder der Umwandlung	§ 19 contrat de fonds / des Anlagereglements	3.00%	2.00%
pour la gestion des immeubles / Für die Verwaltung der Gebäude	§ 19 contrat de fonds / des Anlagereglements	5.00%	de 1.5% à 3.5%
Rémunération à la banque dépositaire / Entschädigung der Depotbank			
pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilière / Für die Aufbewahrung der Titel, nicht verpfändeter hypothekarischer Schuldscheine und der Immobilien-Aktien	§ 19 contrat de fonds / des Anlagereglements	CHF 125.-	CHF 125.-
pour l'administration, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds / Für die Verwaltung, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung	§ 19 contrat de fonds / des Anlagereglements	0.0425%	0.0425%
Rémunération à la direction de fonds et à la banque dépositaire / Vergütungen an die Fondsleitung und die Depotbank			
pour la commission d'émission / Für die Zeichnungskommission	§ 18 contrat de fonds / des Anlagereglements	5.00%	0.00%
pour le versement du produit annuel aux investisseurs / Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	§ 19 contrat de fonds / des Anlagereglements	0.50%	0.50%

Information sur les engagements / Informationen über Verbindlichkeiten

Engagements de paiement contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans des immeubles. / Vertragliche Zahlungsverpflichtungen am Bilanzstichtag für Immobilienkäufe sowie für Bauaufträge und Investitionen in Immobilien.

Au jour de clôture du bilan, les engagements de paiement contractuels en cours pour les mandats de construction et les investissements dans des immeubles se montent, au total, à CHF 56'750'102.55. / Zum Bilanzstichtag belaufen sich die laufenden vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für Bauaufträge und Investitionen in Immobilien auf insgesamt CHF 56'750'102.55.

PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND

Fonds de placement de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers »

Prospectus et contrat de fonds intégré

Décembre 2018

Direction

FidFund Management SA
Route de Signy 35
CH - 1260 Nyon

Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise
Place Saint-François 14
CH - 1001 Lausanne

1ERE PARTIE : PROSPECTUS	3
1. INFORMATIONS CONCERNANT LE FONDS IMMOBILIER.....	3
1.1 <i>Indications générales concernant le fonds immobilier</i>	3
1.2 <i>Objectifs et politique d'investissement du fonds immobilier</i>	3
1.3 <i>Profil de l'investisseur classique</i>	6
1.4 <i>Prescriptions fiscales utiles concernant le fonds immobilier</i>	6
2. INFORMATIONS CONCERNANT LA DIRECTION DU FONDS.....	7
2.1 <i>Indications générales sur la direction</i>	7
2.2 <i>Délégation des décisions de placement</i>	7
2.3 <i>Délégation d'autres tâches partielles</i>	7
2.4 <i>Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier</i>	8
3. INFORMATIONS CONCERNANT LA BANQUE DEPOSITAIRE.....	8
4. INFORMATIONS CONCERNANT LES TIERS.....	9
4.1 <i>Domicile de paiement</i>	9
4.2 <i>Distributeur</i>	9
4.3 <i>Société d'audit</i>	9
4.4 <i>Experts chargés des estimations</i>	9
5. AUTRES INFORMATIONS.....	10
5.1 <i>Remarques utiles</i>	10
5.2 <i>Conditions d'émission et de rachat de parts de fonds ainsi que de négoce</i>	10
5.3 <i>Rémunérations et frais accessoires</i>	11
5.4 <i>Publications du fonds immobilier</i>	13
5.5 <i>Assurance des immeubles</i>	13
5.6 <i>Restrictions de vente</i>	14
5.7 <i>Dispositions détaillées</i>	14
2EME PARTIE : CONTRAT DE FONDS DE PLACEMENT	15
I BASES.....	15
II DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES CONTRACTANTES.....	15
III DIRECTIVES REGISSANT LA POLITIQUE DE PLACEMENT.....	19
A <i>Principes de placement</i>	19
B <i>Techniques et instruments de placement</i>	21
C <i>Restrictions de placement</i>	23
IV CALCUL DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE AINSI QU'EMISSION ET RACHAT DE PARTS ET EXPERTS	
CHARGES DES ESTIMATIONS.....	23
V REMUNERATIONS ET FRAIS ACCESSOIRES.....	25
VI REDDITION DES COMPTES ET AUDIT.....	27
VII UTILISATION DU RESULTAT ET DES DISTRIBUTIONS.....	28
VIII PUBLICATIONS DU FONDS IMMOBILIER.....	28
IX RESTRUCTURATION ET DISSOLUTION.....	29
X MODIFICATION DU CONTRAT DE FONDS DE PLACEMENT.....	30
XI DROIT APPLICABLE ET FOR.....	30

1ère 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

Procimmo Swiss Commercial Fund est un fonds de placement de droit suisse, du genre « fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC). Le contrat de fonds a été établi par FidFund Management SA, en sa qualité de direction du fonds avec l'approbation de la Banque Cantonale Vaudoise en sa qualité de banque dépositaire, soumis à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA et approuvé la première fois par cette dernière en date du 14 août 2007.

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 Objectifs et politique de placement du fonds immobilier

Les indications détaillées concernant la politique de placement et ses limitations figurent dans le contrat de fonds (2^{ème} partie, §§ 7 à 16).

a) Objectifs de placement

L'objectif du Procimmo Swiss Commercial Fund consiste principalement à maintenir la substance à long terme des investissements et la distribution appropriée de leurs revenus, par la création d'un parc de valeurs patrimoniales stables, géré de manière dynamique. A cet effet, le fonds achètera des immeubles offrant des perspectives de rendement supérieures à la moyenne.

Le fonds immobilier cherche à livrer aux investisseurs une performance annuelle nette supérieure au taux de référence, soit le taux des prêts sur hypothèques accordés par la banque dépositaire pour une durée fixe de 5 ans, plus 3% par an.

Ce fonds immobilier a prévu de distribuer au maximum 70% du revenu net, estimé à 5% par an de la valeur initiale d'une part, lorsque le fonds sera investi à 100%. Il s'agit d'un objectif de rémunération à atteindre qui n'est garanti ni par la direction du fonds ni par la banque dépositaire.

Stratégie en matière de sûretés

Opérations de gré à gré (OTC)

Pour ces opérations, l'échange de sûretés n'est pas prévu.

b) Politique de placement

La direction du fonds investit la fortune de ce fonds de placement dans des valeurs immobilières en Suisse et veille à ce que deux tiers au minimum de la fortune du fonds le soit dans des immeubles à usage commercial exclusif ou prépondérant et au maximum un tiers dans des immeubles à usage mixte, des

hôtels, des parkings et des maisons d'habitation, des propriétés par étage, des terrains à bâtir et des immeubles en droit de superficie, ainsi que dans les autres placements mentionnés au § 8 du contrat de fonds.

Le fonds immobilier est autorisé à investir dans :

- ◆ des maisons d'habitation dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation ;
- ◆ des immeubles à caractère commercial exclusif ou prépondérant ; la partie de l'immeuble servant à des fins commerciales est réputée prépondérante lorsque son rendement correspond au moins à 60% de celui de l'immeuble (immeuble à caractère commercial) ;
- ◆ des constructions à usage mixte, autrement dit servant aussi bien d'habitation qu'à des fins commerciales ; il y a usage mixte lorsque le rendement de la partie commerciale dépasse 20%, mais est inférieur à 60%, de celui de l'immeuble ;
- ◆ des propriétés par étage ;
- ◆ des 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 ;
- ◆ des immeubles en droit de superficie (y compris bâtiments et servitudes) ;
- ◆ 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 deux tiers de leur capital et des voix ;
- ◆ des parts d'autres fonds immobiliers (y compris les Real Estate Investment Trusts) ainsi que de sociétés ou de certificats d'investissement immobilier négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public ;
- ◆ des cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels ;
- ◆ des instruments financiers dérivés exclusivement au sens du § 12 du contrat de fonds.

c) Droits de gage sur immeubles

La direction de fonds peut constituer des gages sur des immeubles et transférer ces droits en garantie.

L'ensemble des immeubles ne peuvent être grevés en moyenne que jusqu'à concurrence du tiers de leur valeur vénale. Ce taux peut être exceptionnellement relevé à la moitié de la valeur vénale afin de préserver la liquidité et pour autant que les intérêts des investisseurs demeurent préservés.

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

d) Restrictions de placement

Dans sa politique de placement décrite ci-dessus, la direction du fonds respecte en outre les limitations suivantes dans la répartition de ses placements :

- a) les placements sont répartis sur dix immeubles au minimum. Les parcelles limitrophes et les groupes d'habitations qui ont été construits selon les mêmes principes de construction sont considérés comme un seul immeuble ;
- b) la valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25% de la fortune du fonds ;
- c) les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction ne peuvent ensemble excéder 30% de la fortune du fonds ;
- d) les immeubles en droit de superficie jusqu'à concurrence de 30% de la fortune totale du fonds ;
- e) les cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuel ne peuvent excéder 10% de la fortune du fonds ;
- f) les parts d'autres fonds immobiliers ainsi que de sociétés d'investissement immobilier cotées en bourse ne peut excéder 25% de la fortune totale du fonds.

Les placements ci-dessus visés aux let. c) et d) ne peuvent excéder ensemble 40% de la fortune du fonds immobilier.

e) Transactions portant sur des valeurs immobilières avec des personnes proches

Dans le cadre de sa politique de placement, la direction de fonds se conforme aux prescriptions de l'art. 63 al. 2 LPCC relatives à l'interdiction d'effectuer des transactions d'acquisition ou vente de valeurs immobilières avec des personnes proches telles que listées à l'art. 91a OPCC.

La direction de fonds se réserve toutefois exceptionnellement la possibilité, sur dérogation de la FINMA au sens de l'art. 63 al. 4 LPCC et aux conditions de l'art. 32a OPCC, de procéder à de telles transactions.

f) Risques

Ce fonds immobilier investit dans de l'immobilier commercial de premier ordre en Suisse et convient parfaitement aux investisseurs désireux de profiter des opportunités de rendement du marché immobilier suisse et d'obtenir un revenu régulier. Le risque de ce type d'investissement est moins important que le risque lié à l'investissement en placements individuels. Il permet ainsi à l'investisseur d'obtenir un meilleur rapport risque/rendement.

Le fonds immobilier offre une bonne maîtrise des risques par :

- la diversification des investissements sous-jacents ;
- une éthique professionnelle centrée sur l'élimination de conflits d'intérêts ;
- des valorisations par des experts indépendants agréés par la FINMA ;
- la sélection des projets d'investissement en tenant compte des critères suivants :
 - lieu de situation ;
 - année de construction ;
 - état d'entretien ;
 - qualité de l'état locatif ;
 - rendement locatif ;
 - opportunités d'amélioration du rendement (rénovation, mise en valeur, etc.) ;
 - plus-values potentielles.

Il subsiste néanmoins certains risques principaux, directement liés au domaine d'investissement, à savoir :

- l'influence de la conjoncture et de son évolution ;
- la variation des taux d'intérêts du marché des capitaux et des taux hypothécaires ;
- la concurrence sur le marché ;
- l'incidence de l'offre et la demande ;
- le champ restreint du marché de gros projets immobiliers ;
- l'évaluation subjective des immeubles ;
- les risques inhérents à la construction de bâtiments et aux sites de construction (environnement, contamination) ;
- les prescriptions et lois sujettes à des modifications.

g) Utilisation des instruments financiers dérivés

La direction du fonds fait appel à des instruments financiers dérivés en vue d'une gestion efficace de la fortune du fonds. L'engagement d'instruments financiers dérivés ne saurait toutefois, même dans des conditions exceptionnelles du marché, aboutir à une déviation des objectifs de placement ou à une modification du caractère de placement du fonds. La direction ne peut effectuer des opérations sur instruments financiers dérivés que pour assurer la couverture des risques de marché, de taux d'intérêt et de change.

Les opérations sur les instruments financiers dérivés de crédit ne sont pas autorisées.

Seules peuvent être utilisés les instruments financiers dérivés au sens strict, c'est-à-dire des options Call ou Put, Swaps et contrats à terme (Futures et Forwards), tels que décrites plus en détail dans le contrat de fonds (voir § 12), pour autant que leurs sous-jacents soient admis comme placements dans la politique de placement. Les instruments financiers dérivés peuvent être négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, ou être conclus OTC (Over-the-Counter). Les instruments financiers dérivés sont sujets au risque de contrepartie, outre le risque de marché ; en d'autres termes, il

y a risque que la partie contractante n'honore pas ses engagements et occasionne ainsi un dommage financier.

L'utilisation de tels instruments ne doit pas exercer d'effet de levier (Leverage) sur la fortune du fonds, même en présence de circonstances exceptionnelles du marché, ni correspondre à une vente à découvert.

1.3 Profil de l'investisseur classique

Le fonds immobilier convient aux investisseurs qui disposent d'un horizon de placement à moyen ou long terme. Les investisseurs doivent présenter une propension au risque et une capacité de risque en adéquation avec un investissement immobilier sans toutefois détenir directement des avoirs immobiliers.

1.4 Prescriptions fiscales utiles concernant le fonds immobilier

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Il n'est en principe pas assujéti ni 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 assujéttis 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 en capital tirés de la propriété foncière directe ne sont également imposables qu'auprès du fonds immobilier.

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

Les distributions de revenus du fonds immobilier (à des investisseurs domiciliés en Suisse et à l'étranger) sont assujétties à l'impôt fédéral anticipé (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 sujettes 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.

En outre les revenus et gains en capital, qu'ils soient distribués ou thésaurisés, en fonction de la personne, qui détient les parts directement ou indirectement, peuvent être soumis partiellement ou totalement à l'impôt à l'agent payeur (notamment l'impôt à la source libératoire, fiscalité de l'épargne de l'UE et FATCA).

Les considérations fiscales qui précèdent se basent sur la situation juridique et la pratique connues à ce jour. Tout changement de la législation, de la jurisprudence et de la pratique des autorités fiscales demeure expressément réservé.

L'imposition et les autres conséquences fiscales qui résultent 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 tout renseignement à ce sujet, les investisseurs peuvent s'adresser à leur conseiller fiscal.

Le fonds immobilier a le statut fiscal suivant:

Echange international automatique de renseignements en matière fiscale (échange automatique de renseignements) : 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 économiques (OCDE) pour les renseignements relatifs aux comptes financiers.

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

FidFund Management SA est responsable de la direction du fonds. La direction gère des fonds de placement depuis sa fondation en 1994 en tant que société anonyme, avec siège à Nyon.

Le montant du capital-actions souscrit de la direction s'élève depuis le 20 juin 2008 à CHF 1 million. Le capital-actions est divisé en actions nominatives et est entièrement libéré. Le capital-actions de FidFund Management SA est détenu dans sa totalité par la Banque Bonhôte & Cie SA depuis le 15 février 2018. La société est également dotée de bons de participation, qui s'élèvent à CHF 2 millions, détenus à 55% par la Banque Bonhôte & Cie et à 45% par CACEIS (Switzerland) SA.

Le conseil d'administration de FidFund Management SA est le suivant :

- | | |
|--|---------------------------------------|
| ◆ Monsieur Jean Berthoud , | Président |
| ◆ Monsieur Olivier Vollenweider | Administrateur |
| ◆ Monsieur Philippe Bens | Administrateur |
| ◆ Monsieur Jean-François Abadie | Administrateur |
| ◆ Monsieur Yves de Coulon | Administrateur (dès le 13 avril 2018) |

La direction de FidFund Management SA est composée de :

- | | |
|--|--|
| ◆ Madame Selda Karaca | Directrice générale à partir du 1 ^{er} juin 2018 (Directrice du 1 ^{er} janvier au 31 mai 2018) |
| ◆ Monsieur Christophe Audousset | Directeur adjoint |
| ◆ Monsieur Nicolas Mégevand | Directeur général jusqu'au 23 avril 2018 |

Les membres de la direction n'exercent pas d'autres activités principales que celles déployées dans le cadre de leur fonction au sein de FidFund Management SA.

La direction gère en Suisse au 30 novembre 2018, trois placements collectifs de capitaux au total, dont la somme des avoirs gérés s'élevait à la date précitée à CHF 1.5 milliard.

FidFund Management SA

Route de Signy 35
CH – 1260 Nyon
www.fidfund.com

2.2 Délégation des décisions de placement

Les décisions de placement du fonds immobilier sont déléguées à Procimmo SA, 1052 Le Mont-sur-Lausanne. Procimmo SA a été autorisée en tant que gestionnaire de placements collectifs de capitaux par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA et est soumise à ce titre à la surveillance de cette dernière.

Procimmo SA est une société anonyme de droit suisse, fondée en 2007. Son siège est situé su Mont-sur-Lausanne et elle dispose d'une succursale à Zurich. La société est spécialisée dans la gestion de fortune. Son capital-actions s'élève à CHF 500'000.- entièrement libéré.

2.3 Délégation d'autres tâches partielles

La gérance des immeubles du fonds immobilier est déléguée par la direction de fonds au gestionnaire de fortune.

Le gestionnaire de fortune gère ou délègue à des régies immobilières présentant toutes les qualités requises la gestion des immeubles du fonds (entretien technique, location, administration des immeubles et des baux etc.).

La liste des gérances des immeubles figure dans les rapports annuels et semestriels du fonds immobilier.

La mise en valeur, la construction, la rénovation ou la transformation est déléguée au gestionnaire de fortune. La direction se réserve la possibilité de confier ces tâches à d'autres sociétés présentant également toutes les qualités requises.

Les sociétés délégataires et leur direction respective doivent se distinguer par une expérience de longue date dans la gestion et la promotion immobilière.

Par ailleurs, la direction a délégué à CACEIS (Switzerland) SA certaines tâches de marketing, d'informatique et de publication des cours.

Les modalités d'exécution des mandats, les compétences et les rémunérations sont fixées dans le cadre de contrats conclus entre FidFund Management SA et les sociétés délégataires ou entre le gestionnaire et lesdites sociétés. Les contrats de gérance sont conclus entre FidFund Management SA, le gestionnaire et les régies.

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

La direction du fonds exerce les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier 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 attachés à la qualité de sociétaire et de créancier.

Dans les affaires de routine en cours, la direction du fonds est libre d'exercer elle-même les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier 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 des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier revenant à la direction du fonds en tant qu'actionnaire ou créancière de la banque dépositaire ou d'autres personnes juridiques qui lui sont proches, la direction du fonds exerce elle-même le droit de vote 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 attachés à la qualité de sociétaire et de créancier.

3. Informations concernant la banque dépositaire

Les fonctions de banque dépositaire sont exercées par la Banque Cantonale Vaudoise (ci-après la BCV). La banque a été constituée par décret du Grand Conseil vaudois le 19 décembre 1845; sa durée est illimitée. La BCV est une société anonyme de droit public. Son siège social et sa direction générale sont à la place St-François 14, 1003 Lausanne en Suisse. Elle peut avoir des succursales, des agences et des représentations.

Plus de 170 ans d'expérience, près de 2000 collaborateurs, plus de 60 points de vente dans le canton de Vaud; la Banque Cantonale Vaudoise a pour but l'exploitation d'une banque universelle de proximité. A ce titre, elle contribue, dans les différentes régions du canton de Vaud, au développement de toutes les branches de l'économie privée et au financement des tâches des collectivités et corporations publiques, ainsi qu'à la satisfaction des besoins de crédit hypothécaire du Canton; à cet effet, elle traite, pour son compte ou celui de tiers, toutes les opérations bancaires usuelles (article 4 LBCV et article 4 de ses Statuts). Elle exerce son activité principalement dans le canton de Vaud; dans l'intérêt de l'économie vaudoise, elle est habilitée à exercer son activité ailleurs en Suisse et à l'étranger. En sa qualité de banque cantonale, elle a pour mission notamment de porter une attention particulière au développement de l'économie cantonale, selon les principes du développement durable fondés sur des critères économiques, écologiques et sociaux.

La banque dépositaire est enregistrée auprès de l'administration fiscale américaine comme « Reporting Financial Institution under a Model 2 IGA » au sens des sections 1471 – 1474 du U.S. International Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, y compris les décrets y relatifs, „FATCA“).

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 assurée. Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée qu'à un tiers ou un dépositaire central des titres soumis à 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 surveillance est impossible, notamment en raison des prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. La banque dépositaire répond du dommage causé par les tiers, à moins qu'elle ne prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances.

La garde collective et par des tiers a pour effet que la direction du fonds n'ait plus la propriété individuelle sur les titres déposés, mais seulement la copropriété de ceux-ci. Par ailleurs, si le tiers ou le dépositaire central des titres n'est pas soumis à surveillance, celui-ci ne répondra pas aux exigences organisationnelles applicables 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.

4. Informations concernant les tiers

4.1 Domicile de paiement

Le domicile de paiement est la **Banque Cantonale Vaudoise**, place St-François 14, 1003 Lausanne.

4.2 Distributeur

L'établissement mandaté pour la distribution du fonds immobilier est :

Procimmo SA

En Budron H11
1052 Le Mont-sur-Lausanne

4.3 Société d'audit

KPMG Genève SA, rue de Lyon 111, 1203 Genève, assume la fonction de société d'audit.

4.5 Experts chargés des estimations

Avec l'approbation de l'autorité de surveillance, la direction du fonds a mandaté les experts indépendants suivants pour réaliser les estimations:

- ◆ M. Nabil Aziz, Wüest Partner SA jusqu'au 31 décembre 2018
- ◆ M. Olivier Bettens
- ◆ M. Pierre Stämpfli, JLL
- ◆ Wüest Partner SA, à Zürich et la succursale à Genève dès le 1^{er} janvier 2019 avec pour personnes responsables M. Hervé Froidevaux et M. Léon Ly

Lors des transactions exceptionnelles avec des personnes proches faisant l'objet d'une dérogation au sens de l'art. 63 al. 4 LPCC, un expert indépendant des experts du fonds et de leur employeur, de la direction de fonds ainsi que de la banque dépositaire est mandaté. Cet expert doit être approuvé par la FINMA.

Les experts chargés des estimations se distinguent par leur expérience forte de plusieurs années dans les estimations immobilières pour des fonds de placement immobiliers de droit suisse. L'exécution parfaite du mandat est régie par un mandat conclu entre FidFund Management SA et les experts chargés des estimations.

La Direction du fonds a également mandaté la société Wüest Partner SA, à Zürich et la succursale à Genève, dont les personnes responsables sont M. Hervé Froidevaux et M. Léon Ly, avec l'autorisation de

l'autorité de surveillance, en tant qu'expert chargé des estimations. Wüest Partner SA, à Zürich et la succursale à Genève se distinguent par une expérience de longue date dans les estimations immobilières pour des fonds de placement immobiliers de droit suisse. Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un mandat conclu entre FidFund Management SA et Wüest Partner SA.

5. Autres informations

5.1 Remarques utiles

<i>Numéro de valeur</i>	3362421
<i>Cotation</i>	auprès de la Swiss Exchange (SIX) depuis le 17 novembre 2008.
<i>Exercice comptable</i>	1er juillet au 30 juin de l'année suivante.
<i>Unité de compte</i>	Franc suisse (CHF).
<i>Parts</i>	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.
<i>Valeur initiale d'une part</i>	CHF 100.00
<i>Utilisation des produits</i>	Distribution annuelle des produits dans les quatre mois qui suivent la clôture de l'exercice comptable.

5.2 Conditions d'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 doit proposer les nouvelles parts en priorité aux anciens investisseurs. 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 comptable moyennant un préavis de douze mois. Dans des conditions déterminées, la direction du fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées au remboursement, pendant un exercice comptable (voir contrat de fonds de placement, § 17, ch. 2). Si l'investisseur souhaite le remboursement anticipé, il doit l'exiger par écrit lors de la dénonciation. Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans un délai maximum de trois mois après la clôture de l'exercice comptable (voir contrat de fonds de placement, § 5, ch. 4).

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 d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que d'impôts probablement à payer lors d'une éventuelle liquidation du fonds immobilier, divisée par le nombre de parts en circulation, arrondie à CHF 0.05.

En vue de l'émission, le prix d'émission correspond à la valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation, plus la commission d'émission. Le montant de la commission d'émission figure sous ch. 5.3 ci-après.

En vue du rachat, le prix de rachat correspond à la valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation, moins la commission de rachat. Le montant de la commission de rachat figure sous ch 5.3 ci-après.

Les frais accessoires pour l'achat et la vente des placements (droits de mutation, frais de notaire, droits, courtages conformes au marché, émoluments, etc.), occasionnés au fonds immobilier par le placement du montant versé ou par la vente de la part correspondante dénoncée, sont imputés à la fortune du fonds.

Les prix d'émission et de rachat sont arrondis à CHF 0.05.

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.

La direction du fonds peut suspendre à tout moment ainsi que refuser les ordres de souscription ou de conversion de parts.

La Banque dépositaire annonce systématiquement les ordres de souscriptions et rachats, d'achat et de vente, à la direction du fonds, en mettant à disposition un point de contact pour les investisseurs et en tenant un inventaire des ordres qui lui sont transmis. La banque dépositaire mettra tout en œuvre (« best effort »), en collaboration avec la direction, l'éventuel teneur de marché mandaté et les intermédiaires du marché, pour assurer un règlement technique conforme aux normes applicables ainsi qu'une bonne exécution des différents ordres reçus.

Personne de contact pour la banque dépositaire : Immo Desk
Téléphone : 021 212 40 25

Marché régulier en bourse ou hors-bourse

Le fonds immobilier est coté à la Bourse suisse (SIX) depuis le 17 novembre 2008. Les parts peuvent être négociées chaque jour, sous réserve des jours fériés officiels.

La direction du fonds assure un négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier par la Zürcher Kantonalbank (ZKB), à Zürich.

La direction du 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 le 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 d'émission en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger	au maximum 5% calculée sur la valeur d'inventaire des parts nouvellement émises
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 5% calculée sur la valeur d'inventaire des parts nouvellement rachetées

5.3.2 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 nette d'inventaire) Elle est utilisée pour la direction, la gestion de fortune (l'Asset Management) et la commercialisation du fonds. Par ailleurs, des rétrocessions peuvent être payées sur la commission de gestion de la direction du fonds conformément au chiffre 5.3.3 Rétrocessions et rabais.	au maximum 1,5% par an
Commission de la banque dépositaire (calculée sur la valeur nette d'inventaire)	0,0425% par an
Commission de la direction pour le travail occasionné lors de l'achat, de la vente ou de l'échange d'immeubles, dans la mesure où un tiers n'a pas été mandaté pour cela	au maximum 3% du prix d'achat, de vente, respectivement de la valeur de l'immeuble échangé

Commission de la direction à titre d'indemnité pour la gestion des divers immeubles,	au maximum 5% du montant annuel des loyers bruts encaissés et autres encaissements
Commission de la direction pour le travail occasionné lors de la construction, la rénovation ou la transformation,	au maximum 3% sur le coût des travaux
Pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières	CHF 125.-- par position
Pour la distribution du bénéfice annuel aux porteurs de parts	au maximum 0,50% du montant brut de la répartition
Commission de la direction pour le versement du produit de liquidation en cas de dissolution	au maximum 0,50% sur toutes les sommes distribuées aux porteurs de parts

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 et semestriel.

5.3.3 Rétrocessions et Rabais

La direction du fonds et ses mandataires peuvent verser des rétrocessions afin de rémunérer l'activité de distribution de parts de fonds en Suisse ou à partir de Suisse. Cette indemnité permet notamment de rémunérer les prestations suivantes :

- information générale, objective et compréhensible sur les caractéristiques, les opportunités et les risques du fonds recommandé ;
- prise en compte de l'expérience et des connaissances de l'investisseur à qui est recommandé le fonds.

Les rétrocessions ne sont pas considérées comme des rabais, même si elles sont au final intégralement ou partiellement reversées aux investisseurs.

Les bénéficiaires des rétrocessions garantissent une publication transparente et informent les investisseurs spontanément et gratuitement du montant des rémunérations qu'ils peuvent recevoir pour la distribution.

A la demande, ils communiquent les montants effectivement perçus pour la distribution de placements collectifs de capitaux aux investisseurs.

La direction du fonds et ses mandataires n'accordent 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.

5.3.4 Total Expense Ratio

Le ratio des coûts totaux débités couramment sur la fortune du fonds immobilier (Total Expense Ratio, TER) s'élevait en :

Années (clôture comptable au 30 juin)	TER	Commission de performance en % de la fortune nette moyenne
2015-2016	TER MV :N/A TER GAV : 0.94%	N/A
2016-2017	TER MV : 1.03% TER GAV : 0.92 %	N/A
2017-2018	TER MV : 1.06% TER GAV : 0.92%	N/A

TER_{REF} MV: TER_{Real Estate Funds} Market Value

TER_{REF} GAV: TER_{Real Estate Funds} Gross Asset Value

5.3.5 Placements dans des placements collectifs de capitaux liés

Lors d'investissements dans des placements collectifs de capitaux que la direction du fonds gère elle-même directement ou indirectement, ou qui sont gérés par une société à laquelle la direction du fonds est liée, dans le cadre d'une communauté de gestion, d'une communauté de contrôle ou par une participation directe ou indirecte substantielle, il n'est pas perçu de commission d'émission ou de rachat, ni de commission de gestion (cf. § 19, ch. 9 du contrat de fonds).

5.3.6 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 d'accord concernant des « soft commissions ».

5.4 Publications du fonds immobilier

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

Le prospectus avec le 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 sur la plateforme internet de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch).

La publication de la dernière valeur nette d'inventaire avec la mention « commissions non comprises » a lieu quotidiennement sur www.swissfunddata.ch. La direction du fonds peut, en outre, communiquer les prix dans des journaux ou d'autres médias électroniques.

5.5 Assurance des immeubles

Les immeubles en propriété de ce fonds immobilier sont assurés en principe contre les risques incendie et les 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 du fonds à l'étranger, les dispositions en vigueur dans le pays en question font foi.

Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les parts de ce fonds dans d'autres juridictions qu'en Suisse. La vente de parts de fonds peut être limitée ou interdite par la loi dans certaines juridictions. Les personnes en possession de ce prospectus doivent se renseigner sur l'existence de telles interdictions dans leur juridiction et se conformer à celles-ci. Ce prospectus ne constitue pas une offre ni un appel d'offres à acquérir des parts de ce fonds dans une juridiction dans laquelle une telle offre ou un tel appel d'offres seraient illégaux.

En particulier, les parts de ce fonds n'ont pas été et ne seront pas enregistrées selon le Securities Act de 1933 des Etats-Unis d'Amérique ("Securities Act"). Les parts du fonds ne peuvent être ni proposées, ni vendues ni livrées à l'intérieur des Etats-Unis ou à des "U.S. Persons" telles que définies dans le Securities Act de 1933 des Etats-Unis d'Amérique (« Securities Act »), respectivement dans le droit fiscal des Etats-Unis d'Amérique.

En outre, l'offre ou la vente de parts du fonds aux Etats-Unis par un distributeur peut constituer une violation des obligations d'enregistrement prévues dans le Securities Act.

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

2ème partie : Contrat de fonds de placement

I Bases

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

1. Sous la dénomination Procimmo Swiss Commercial Fund, il existe un fonds de placement contractuel relevant du genre « Fonds immobiliers » (ci-après « le fonds immobilier ») au sens des articles 25 et suivants en relation avec les articles 58 et suivants de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).
2. La direction du fonds est FidFund Management SA, Nyon.
3. La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne.
4. Le gestionnaire de fortune est Procimmo SA, Le Mont-sur-Lausanne.

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 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.

La direction répond des actes de ses mandataires comme de ses propres actes.

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

Si le droit étranger exige une convention de coopération et d'échange d'informations avec les autorités de surveillance étrangères, la direction de fonds ne peut déléguer les décisions de placement à un gestionnaire de fortune à l'étranger que si une telle convention existe entre la FINMA et l'autorité de surveillance étrangère compétente pour les décisions de placement concernées.

4. La direction du fonds 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 du fait 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 pas 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 « autre que les immeubles » du fonds, notamment les cédules hypothécaires non gagées, ainsi que des 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 mobilières.
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 renseignements 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'actif 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 loyauté, 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 immobilier à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée.

Elle vérifie et surveille que le tiers ou le dépositaire central des titres qu'elle mandate :

- a) Dispose d'une organisation adéquate, de garanties financières et de qualifications techniques requises pour le type et la complexité des biens qui lui sont confiés;
- b) Soit 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'intérêts.

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.

En ce qui concerne les instruments financiers dérivés, leur garde ne peut être confiée, au sens des paragraphes précédents, qu'à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à 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 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 un dépositaire central de titres non soumis à surveillance.

6. La banque dépositaire veille à ce que la direction de 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 ainsi que les décisions afférentes aux placements sont conformes à la loi et au contrat de fonds de placement et que le résultat est utilisé conformément au contrat précité. La banque dépositaire n'est pas responsable du choix des placements effectués par la direction dans les limites des prescriptions en matière de placements.
7. La banque dépositaire a droit aux commissions prévues aux § 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.

9. La banque dépositaire n'est pas responsable de la garde de la fortune des fonds cibles dans lesquels le fonds, à moins que cette tâche ne lui ait été déléguée.

§ 5 Investisseurs

1. Le cercle des investisseurs du fonds immobilier 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, telles que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier, ou sur la gestion du risque, celle-ci 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 annuel 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 le remboursement anticipé ont lieu dans un délai maximum de trois mois après la clôture de l'exercice comptable.

6. Les investisseurs doivent prouver sur demande à la direction du fonds, la banque dépositaire et ses mandataires qu'ils remplissent ou remplissent toujours les conditions légales ou selon le contrat de fonds d'une participation au fonds immobilier. Ils doivent d'autre part informer immédiatement la direction du fonds, la banque dépositaire ou ses mandataires dès qu'ils ne remplissent plus ces conditions.
7. 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 statutaires requises pour participer à ce fonds immobilier.
8. 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 et 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 une classe de part donnée sont répartis entre toutes les classes proportionnellement à la part de chacune 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. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat.

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 le § 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 respectés 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.

Lorsque des limitations en relation avec des instruments financiers dérivés sont affectées par une modification du delta selon le § 12 ci-après, l'état régulier doit être rétabli dans les trois jours ouvrables bancaires au plus tard en sauvegardant les intérêts des investisseurs.

§ 8 Politique de placement

1. La direction du fonds investit la fortune de ce fonds de placement dans des valeurs immobilières en Suisse et veille à ce que deux tiers au minimum de la fortune du fonds le soit dans des immeubles à usage commercial exclusif ou prépondérant et au maximum un tiers dans des immeubles à usage mixte, des hôtels, des parkings et des maisons d'habitation, des propriétés par étage, des terrains à bâtir et des immeubles en droit de superficie, ainsi que dans les autres placements mentionnés ci-dessous au chiffre 2.
2. Sont autorisés en tant que placements de ce fonds immobilier :

- a) des immeubles et leurs accessoires

Par immeubles, on entend :

- des maisons d'habitation dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation ;

- des immeubles à caractère commercial exclusif ou prépondérant ; la partie de l'immeuble servant à des fins commerciales est réputée prépondérante lorsque son rendement correspond au moins à 60% de celui de l'immeuble (immeuble à caractère commercial) ;
- des constructions à usage mixte, autrement dit servant aussi bien d'habitation qu'à des fins commerciales ; il y a usage mixte lorsque le rendement de la partie commerciale dépasse 20%, mais est inférieur à 60%, de celui de l'immeuble ;
- des propriétés par étage ;
- des terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et des 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 ;
- des 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 lorsqu'elle dispose de la majorité des parts de copropriété et des voix.

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

- b) 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 (conformément à l'art. 59, al. 1, let. b de la loi), pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix ;
 - c) des parts d'autres fonds immobiliers (y compris les Real Estate Investment Trusts) ainsi que des sociétés ou des certificats d'investissement immobilier négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, conformément à l'art. 59, al. 1, let. c de la loi ;
 - d) des cédules hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels ;
 - e) des instruments financiers dérivés exclusivement au sens du § 12 du présent contrat.
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.
4. Sous réserve du § 19, la direction du fonds peut acquérir des parts d'un fonds cible géré directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la direction du fonds est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une participation directe ou indirecte substantielle.
5. Les instruments dérivés sont sujets aux risques de contrepartie, outre le risque de marché ; en d'autres termes, il y a risque que la partie contractante n'honore pas ses engagements et occasionne ainsi un dommage financier.

§ 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 (d'émetteurs suisses), servant un intérêt fixe ou sous forme d'autres avoirs disponibles à court terme. Elle peut détenir des valeurs mobilières et avoirs dans l'unité du 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 12 mois d'échéance ou d'échéance résiduelle.

4. On entend par avoirs disponibles à court terme l'encaisse, les avoirs postaux ou bancaires à vue et à terme jusqu'à 12 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 ch. 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'opérations 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 – Approche Commitment I

1. La direction du fonds peut faire usage d'instruments financiers dérivés uniquement pour assurer la couverture des risques de taux d'intérêt, de change et de crédit de marché. Elle veille à ce que les opérations sur les instruments financiers dérivés ne conduisent pas, par leur effet économique, y compris lors de circonstances de marché extraordinaires, à une divergence par rapport aux objectifs de placement tels qu'ils ressortent de ce contrat de fonds, du prospectus et du prospectus simplifié ou à une modification des caractéristiques de placement du fonds.
2. La procédure de mesure des risques correspond à une approche Commitment I modifiée. L'utilisation d'instruments financiers dérivés est limitée à des positions diminuant l'engagement, qui correspondent dans leur effet économique à la vente de sous-jacents. Les opérations sur les instruments financiers dérivés ne doivent ni exercer un effet de levier sur la fortune du fonds, ni correspondre à une vente à découvert.

Les opérations sur des instruments financiers dérivés de crédit ne sont pas autorisées.

La direction s'assure qu'elle peut remplir en tout temps les engagements de paiement et de livraison contractés avec des instruments financiers dérivés à l'aide de la fortune du fonds, conformément à la législation sur les placements collectifs de capitaux.

3. Seuls des instruments financiers dérivés au sens strict peuvent être utilisés, à savoir :
 - a) Options Call et Put dont la valeur à l'échéance dépend linéairement de la différence positive ou négative entre la valeur vénale du sous-jacent et le prix d'exercice et qui est égale à zéro lorsque la différence est de signe opposé.
 - b) Le Swap, dont les paiements dépendent linéairement et de manière «non-path dependent» de la valeur du sous-jacent ou d'un montant absolu.
 - c) Le contrat à terme (Future ou Forward) dont la valeur dépend linéairement de la valeur du sous-jacent.
4.
 - a) Les instruments financiers dérivés réduisant l'engagement doivent être couverts en permanence par les sous-jacents correspondants sous réserve des lettres b et d.
 - b) Une couverture par d'autres placements est admise si l'instrument financier dérivé réduisant l'engagement se rapporte à un indice qui est :
 - calculé par un service externe, indépendant ;
 - représentatif des placements servant de couverture ;
 - en corrélation adéquate avec ces placements.
 - c) La direction du fonds doit pouvoir disposer en tout temps et sans restriction des sous-jacents

ou placements.

- d) Un instrument financier dérivé diminuant l'engagement peut être pondéré avec le « delta » lors du calcul des sous-jacents correspondants.
5. La direction du fonds peut conclure des opérations sur des instruments financiers dérivés standardisés ou non. Elle peut effectuer des opérations sur des instruments financiers dérivés en bourse ou sur un autre marché réglementé, ouvert au public, ou encore OTC (Over-the-Counter).
- 6.a) La direction du fonds ne peut conclure d'opérations OTC qu'avec des intermédiaires financiers spécialisés dans ce genre d'opérations, soumis à une surveillance et garantissant une exécution irréprochable des transactions. Si la contrepartie n'est pas une banque dépositaire, ladite contrepartie ou le garant doit présenter une haute solvabilité selon la législation sur les placements collectifs de capitaux conformément à l'art. 31 OPC-FINMA.
- b) Un instrument financier dérivé OTC doit pouvoir être évalué quotidiennement de manière fiable et compréhensible et doit pouvoir être vendu, liquidé ou dénoué par une opération inverse en tout temps et à la valeur vénale.
- c) Si aucun prix de marché n'est disponible pour un instrument financier dérivé conclu OTC, le prix doit être vérifié en tout temps au moyen de modèles d'évaluation appropriés et reconnus par la pratique, sur la base de la valeur vénale des sous-jacents. De plus, avant la conclusion de l'opération, des offres concrètes doivent être demandées au moins auprès de deux contreparties pouvant entrer en ligne de compte et l'offre la plus avantageuse du point de vue du prix, de la solvabilité, de la répartition des risques et des prestations de services des contreparties doit être acceptée. La conclusion du contrat et la fixation du prix sont à documenter de manière compréhensible.
- d) Dans le cadre d'une transaction OTC, la direction du fonds respectivement ses mandataires ne peuvent accepter que des sûretés qui satisfont aux exigences de l'art. 51 OPC-FINMA. L'émetteur des sûretés doit présenter une haute solvabilité et les sûretés ne peuvent pas être émises par la contrepartie ou par une société faisant partie du groupe de la contrepartie ou en dépendant. Les sûretés doivent être très liquides, se traiter à un prix transparent sur une bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public et être évaluées au moins chaque jour de bourse. Dans le cadre de la gestion des sûretés, la direction du fonds respectivement ses mandataires doivent remplir les obligations et exigences au sens de l'art. 52 OPC-FINMA. En particulier, ils sont tenus de diversifier les sûretés de manière appropriée au niveau des pays, des marchés et des émetteurs ; une diversification des émetteurs étant considérée comme appropriée lorsque les sûretés détenues par un seul émetteur ne dépassent pas 20% de la valeur nette d'inventaire. Demeurent réservées les exceptions relatives aux placements émis ou garantis par des institutions de droit public au sens de l'art. 83 OPCC. Par ailleurs, la direction du fonds respectivement ses mandataires doivent pouvoir obtenir en tout temps, sans l'intervention ni l'accord de la contrepartie, le pouvoir et la capacité de disposition sur les sûretés en cas de défaillance de la contrepartie. Les sûretés reçues doivent être gardées auprès de la banque dépositaire. Les sûretés reçues peuvent être gardées par un tiers dépositaire soumis à surveillance, à la demande de la direction du fonds, si la propriété des sûretés n'est pas transférée et si le tiers dépositaire est indépendant de la contrepartie.
7. Les instruments financiers dérivés doivent, dans le cadre du respect des limites maximales légales et réglementaires, notamment les prescriptions en matière de répartition des risques, être pris en compte conformément à la législation sur les placements collectifs de capitaux.
8. Le prospectus contient d'autres indications sur :
- l'importance des instruments financiers dérivés dans le cadre de la stratégie de placement ;
 - l'effet des opérations sur des instruments financiers dérivés exercé sur le profil de risque du fonds ;
 - le risque de contrepartie des instruments financiers dérivés ;
 - La stratégie en matière de sûreté

§ 13 Emprunts et octroi de crédits

1. La direction du fonds ne peut pas 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 du fonds 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, et pour autant que les intérêts des investisseurs demeurent préservés, le taux auquel l'ensemble des immeubles peuvent être grevés peut être relevé temporairement et à titre exceptionnel à la moitié de la valeur vénale.

La société d'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, d'autre part, dans la réalisation de la politique de placement selon le § 8, les restrictions de placement suivantes relatives à la fortune du fonds :
 - a) les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction ne peuvent ensemble excéder 30%;
 - b) les immeubles en droit de superficie jusqu'à concurrence de 30% ;
 - c) les cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuel ne peuvent excéder 10%;
 - d) les parts d'autres fonds immobiliers ainsi que de sociétés d'investissement immobilier visées à l'art. 86 al. 3 let. c OPCC ne peut excéder 25%;
 - e) les placements ci-dessus visés aux let. a) et b) ne peuvent excéder ensemble 40% de la fortune du fonds.

IV Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'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 francs suisses.

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 qu'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'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.
4. Les placements collectifs ouverts de capitaux sont évalués à leur prix de rachat et/ou à la valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement à une 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 sur les fonds immobiliers.
8. L'évaluation des terrains non bâtis s'effectue selon le principe des frais effectifs. Les immeubles en construction doivent quant à eux être estimés à 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, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre de parts en circulation. Elle est arrondie à CHF 0.05.

§ 17 Emission et rachat des parts ainsi que négoce

1. L'émission de parts est possible en tout temps. Elle ne peut avoir lieu que par tranches. La direction du fonds doit proposer les nouvelles parts en priorité aux anciens investisseurs.
2. Le rachat de parts se déroule en conformité avec le § 5, ch. 4. Lorsque les 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 et 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 le § 18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire.

Les frais accessoires pour l'achat et la vente des placements (droits de mutation, frais de notaire, droits, courtages conformes au marché, commissions, émoluments, etc.), occasionnés au fonds immobilier par le placement du montant versé ou par la vente de la part correspondante dénoncée, sont imputés à la fortune du fonds.

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 les 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 effectivement appliqué figure dans les rapports annuel et semestriel.
2. Lors du rachat des parts, une commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 5% au maximum de la valeur nette d'inventaire des parts rachetées, peut être débitée à l'investisseur. Le taux effectivement appliqué figure dans les rapports annuel et semestriel.

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

1. Pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion de fortune (l'Asset Management) et la distribution du fonds immobilier, la direction du fonds facture à la charge du fonds immobilier une commission annuelle maximale de 1.5% de la valeur nette d'inventaire 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 0,0425% de la valeur nette d'inventaire 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 la banque dépositaire).

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

3. Pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières, la banque dépositaire reçoit du fonds une indemnité annuelle de CHF 125.-- par position.
4. Pour la distribution du bénéfice annuel aux porteurs de parts, la banque dépositaire débite le fonds immobilier d'une commission de 0,50% au maximum du montant brut distribué.
5. Pour le versement du produit de liquidation en cas de dissolution, la direction impute une commission de 0,50% au maximum sur toutes les sommes distribuées aux porteurs de parts.
6. La direction du fonds et la banque dépositaire ont d'autre part droit au remboursement sur la fortune du fonds des débours ci-après, inhérents à l'exécution du contrat de fonds de placement :
 - a) les frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment courtages usuels du marché, honoraires d'avocat et de notaire, droits de mutation ;
 - b) les taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier;
 - c) les émoluments annuels de l'autorité de surveillance;
 - d) les honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et pour les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier;
 - e) les honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier, ainsi qu'avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs;
 - f) les 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) les frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels du fonds immobilier;
 - h) les 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) les frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le fonds immobilier, y compris les honoraires de conseillers externes;
 - j) les 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, le gestionnaire de placements collectifs ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des investisseurs y compris les honoraires sur travaux et entretien prélevés par les tiers et les gérances mandatées par la direction, selon les tarifs usuels des régisseurs. Ces honoraires couvrent les frais liés à des études spécifiques et ceux liés aux travaux de rénovation et d'entretien hors des tâches courantes incluses dans les contrats de régie et qui portent sur les biens immobiliers, propriétés du fonds. Ces frais liés aux travaux concernent tant ceux

des entreprises procédant auxdits travaux que la commission prélevée, le cas échéant, par la régie en qualité de représentant du maître d'ouvrage ;

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 :

- frais et honoraires des experts indépendants chargés des estimations ainsi que d'éventuels autres experts ;
- frais et charges de construction de bâtiments, de rénovation et de transformation à hauteur de maximum 3% des coûts de construction ;
- frais et charges liés à l'administration des différents immeubles à hauteur maximum de 5% des produits locatifs annuels bruts ;
- frais et charges liés à l'achat, la vente ou l'échange d'immeubles à hauteur maximum de 3% du prix d'achat, de vente, respectivement de la valeur de l'immeuble échangé, dans la mesure où un tiers n'a pas été mandaté pour cela ;
- 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 ;
- 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 ;
- frais et commissions en relation avec une augmentation de capital et émoluments et les frais en relation avec le maintien de la cotation du fonds immobilier à la Bourse suisse et avec l'autorisation de distribution en Suisse et à l'étranger
- frais de notaire ou d'avocat et de tribunal en relation avec la défense de créances revenant au fonds immobilier ou revendiquées à l'égard de celui-ci.

Le fonds immobilier supporte par ailleurs les frais accessoires résultant de la gestion de la fortune du fonds pour l'achat et la vente des placements, notamment courtages usuels du marché, commissions, impôts et taxes. Ces frais sont imputés directement sur 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.

7. Les prestations des sociétés immobilières aux membres de leur administration et leur direction, ainsi qu'à leur personnel, sont imputées sur les rémunérations auxquelles la direction de fonds a droit en vertu du § 19.
8. La direction de fonds et ses mandataires peuvent payer des rétrocessions pour indemniser l'activité de distribution de parts de fonds conformément aux dispositions du prospectus (cf. ch.5.3.3 Rétrocessions et rabais dans le prospectus). Ils n'accordent aucun rabais pour réduire les frais et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobilier.
9. Lorsque la direction acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux gérés directement ou indirectement par la direction, 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»), aucune commission de gestion ne peut être débitée de la fortune du fonds dans la mesure de tels placements. La direction du fonds ne peut d'autre part pas débiter au fonds immobilier d'éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés au fonds immobilier.

VI Reddition des comptes et audit

§ 20 Reddition des comptes

1. L'unité de compte du fonds immobilier est le franc suisse (CHF).
2. L'exercice annuel s'étend du 1er juillet au 30 juin de l'année suivante.
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. 3, demeure réservé.

§ 21 Audit

La société d'audit vérifie le respect par la direction du fonds et par la banque dépositaire des dispositions légales et contractuelles ainsi que 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 et des distributions

§ 22

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

La direction peut prévoir en supplément des distributions intermédiaires issues des revenus des produits des placements.

La direction peut toutefois, occasionnellement, distribuer en cours d'exercice un coupon intermédiaire, pris sur le rendement ordinaire réalisé à cette date.

2. 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 ou d'une classe de part représentent moins de 1% de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier ou d'une la classe de part, et que
 - le produit net de l'exercice courant et les produits reportés des exercices précédents du fonds immobilier ou d'une classe de part représentent moins d'une unité de l'unité de compte du fonds immobilier ou d'une classe de part.
3. Les gains en capital réalisés par l'aliénation 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. Les organes de publication du fonds immobilier sont les médias imprimés ou électroniques énumérés dans le prospectus. Le changement d'un organe de publication est à communiquer dans les organes de publication.
2. Dans ces organes, figurent notamment des résumés des modifications principales du contrat de fonds, indiquant les adresses où il est possible d'obtenir gratuitement le texte intégral des modifications, le changement de la direction du fonds et/ou de la banque dépositaire, la création, la suppression ou le 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 de l'obligation de communication avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.
3. La direction publie quotidiennement 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 les médias imprimés ou électroniques désignés 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 repreneur à la date du regroupement. Les investisseurs du fonds immobilier repris reçoivent des parts du fonds immobilier repreneur 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 dissous sans liquidation et le contrat de fonds immobilier repreneur 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, les techniques 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 imputés 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 aucuns frais ni pour le fonds immobilier ni pour les investisseurs, hormis les frais prévus au § 19 ch. 5.
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 de placement, ainsi que la prise de position de la société d'audit compétente en la matière.
5. La direction du fonds publie les modifications du contrat de fonds selon le § 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. Elle attire en l'occurrence l'attention des investisseurs sur leur possibilité, dans les 30 jours depuis la dernière publication, de faire opposition auprès de l'autorité de surveillance 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 se prononce 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 et publie l'exécution du regroupement, 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 audité doit être établi pour le ou les fonds 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 immobilier 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 sans délai.
3. Le fonds immobilier peut être dissous par décision de l'autorité de surveillance, notamment s'il ne dispose pas, une année au plus tard après l'expiration du délai de souscription (lancement) ou d'un délai plus long, accordé par l'autorité de surveillance sur demande de la banque dépositaire et de la direction du fonds, d'une fortune nette de 5 millions de francs suisses (ou contre-valeur) au moins.
4. La direction informe sans délai l'autorité de surveillance de la dissolution et la publie dans leurs organes de publication.
5. 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 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 Approbation et modification du contrat de fonds de placement

§26

1. Lors de l'approbation du contrat du fonds de placement, la FINMA examine uniquement les dispositions au sens de l'art. 35a al. 1 let. a à g LPCC et contrôle leur conformité à la loi.
2. 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 et for

§27

1. 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.

2. Pour l'interprétation du présent contrat de fonds de placement, la version en français fait foi.

3. Le présent contrat de fonds de placement entre en vigueur le 31 décembre 2018.
4. Le présent contrat de fonds de placement remplace le contrat de fonds du 16 février 2018.

La direction : **FidFund Management SA**

La banque dépositaire : **Banque Cantonale Vaudoise**
