

# Immobilier-CH pour Institutionnels 56j

Anlagefonds schweizerischen Rechts, Kategorie Immobilienfonds

## EMISSION NEUER ANTEILE FEBRUAR 2021

<b>Zeichnungsfrist:</b>	vom 11. Januar bis zum 2. Februar 2021, 12.00 Uhr	
<b>Bezugsverhältnis:</b>	11 bisherige Anteile berechtigen zum Bezug von 2 neuen Anteilen am Immobilier-CH pour Institutionnels 56j	
<b>Zeichnungspreis:</b>	<b>CHF 154.80 netto pro neuen Anteil</b>	
<b>Liberierung:</b>	9. Februar 2021	
<b>Fondsleitung:</b>	SOLUFONDS SA, Signy-Avenex	
<b>Depotbank:</b>	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	
<b>Valorenummer/ISIN:</b>	Anteile:	10290582 / CH0102905822
	Bezugsrechte:	58966393 / CH0589663936

**Fondsleitung:**

SOLUFONDS

**Depotbank:**



Dieser Prospekt stellt keine persönliche Empfehlung für den Kauf oder den Verkauf dieses Titels dar. Dieser Titel darf nicht in einer Rechtsordnung verkauft werden, in der ein solcher Verkauf rechtswidrig sein könnte. Die mit bestimmten Titeln verbundenen Risiken sind nicht für alle Anleger geeignet.

Dieser Bereich wurde absichtlich leer gelassen. Siehe nächste Seite.

## 1. INHALT

1.	INHALT .....	3
2.	WICHTIGER HINWEIS .....	4
2.1	Inhalt des Prospekts.....	4
2.2	Keine Empfehlung.....	4
3.	VERTRIEBS- UND VERKAUFSEINSCHRÄNKUNGEN – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS ..	5
3.1	Im Allgemeinen .....	5
3.2	U.S.A., U.S. persons .....	5
4.	ZEICHNUNGSANGEBOT .....	6
4.1	Ausgegebene Anteile .....	6
4.2	Zeichnungsfrist.....	6
4.3	Bezugsverhältnis .....	6
4.4	Zeichnungspreis .....	6
4.5	Ausübung des Bezugsrechts .....	6
4.6	Bezugsrechtshandel.....	6
4.7	Liberierung .....	7
4.8	Verkaufsrestriktionen .....	7
4.9	Verbriefung.....	7
4.10	Dividendenberechtigung .....	7
4.11	Handel der Fondsanteile .....	7
5.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM FONDS IMMOBILIER-CH POUR INSTITUTIONNELS 56J.....	7
5.1	Verwendung des Emissionserlöses .....	7
5.2	Zielmarkt .....	7
5.3	IMMOBILIER-CH POUR INSTITUTIONNELS 56J .....	7
5.4	Aussichten für den Fonds Immobilier-CH pour institutionnels 56J.....	8
6.	SONSTIGE DOKUMENTE UND BEILAGEN.....	8
7.	KONTAKTE.....	9
7.1	Fondsleitung.....	9
7.2	Depotbank.....	9
8.	VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES PROSPEKTS .....	9

## **2. WICHTIGER HINWEIS**

### **2.1 Inhalt des Prospekts**

Weder die Veröffentlichung dieses Prospekts noch jegliche auf dieser Veröffentlichung gründende Transaktionen bedeuten, dass seit der Drucklegung dieses Prospekts keine Veränderungen betreffend den Fonds Immobilier-CH pour Institutionnels 56j, einen Immobilienfonds schweizerischen Rechts (nachfolgend: „Fonds Immo 56“), stattgefunden haben oder dass die in diesem Dokument enthaltenen Informationen zu irgendeinem Zeitpunkt nach Drucklegung dieses Prospekts vollständig und korrekt sind.

Die zukunftsbezogenen Aussagen dieses Prospekts enthalten Vorhersagen, Einschätzungen und Prognosen, die sich auf Informationen stützen, über welche die Fondsleitung zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Prospekts verfügt. Die zukunftsbezogenen Aussagen geben die gegenwärtigen Ansichten und Prognosen der Fondsleitung wieder. Sie stellen keine historischen Tatsachen dar und bieten keine Gewähr für die zukünftige Finanzlage, Geschäftstätigkeit, Performance oder die zukünftigen Ergebnisse des Fonds Immo 56. Verschiedene Faktoren, Risiken und Ungewissheiten können die in solchen zukunftsgerichteten Aussagen wiedergegebenen Erwartungen erheblich beeinflussen, insbesondere:

1. Zinssatzschwankungen;
2. Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen;
3. Änderungen von Gesetzen, Reglementen oder Praktiken in Kantonen, in denen der Fonds Immo 56 tätig ist;
4. Schwankungen an den in- und ausländischen Finanzmärkten;
5. Fluktuationen der Rohstoffpreise;
6. verschiedene Ereignisse wie Seuchen, Krieg und Terroranschläge, die das Konsumentenverhalten erheblich beeinflussen;
7. Änderungen, die sich auf die allgemeinen politischen, wirtschaftlichen, geschäftlichen, finanziellen, monetären und Börsenbedingungen auswirken.

Ausdrücke wie „denken“, „erwarten“, „absehen“, „beabsichtigen“, „planen“, „vorhersehen“, „einschätzen“, „vorhaben“, „können“ und „würden unter Umständen“ sowie alle davon abgeleiteten Ausdrücke dienen dazu, solche zukunftsgerichteten Aussagen in diesem Prospekt zu kennzeichnen. Zukunftsgerichtete Aussagen müssen jedoch nicht unbedingt anhand von solchen Ausdrücken kenntlich gemacht werden.

Weder die Fondsleitung noch die Depotbank ist dazu verpflichtet, die in diesem Prospekt enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen auf den neuesten Stand zu bringen, auch dann nicht, wenn sich diese aufgrund neuer Informationen und Ereignisse oder anderer Umstände als überholt und unzutreffend erweisen. Alle nachfolgenden, dem Fonds Immo 56 zuzuordnenden schriftlichen oder mündlichen Aussagen über die Zukunft müssen gesamthaft und unter Berücksichtigung der vorgenannten Faktoren betrachtet werden.

Die Fondsleitung hat niemanden dazu ermächtigt, Informationen zu verbreiten oder vom Prospekt abweichende Aussagen zu machen. Sollte es dennoch zur Verbreitung solcher Informationen bzw. zu solchen Aussagen kommen, sind diese als nicht autorisiert zu betrachten.

### **2.2 Keine Empfehlung**

Beschliesst ein Anleger, Anteile des Fonds Immo 56 zu kaufen oder zu verkaufen, so sollte er seiner Entscheidung seine eigene Analyse des Fonds zugrunde legen und die mit solchen Anteilen verbundenen Vorteile und Risiken berücksichtigen. Der Anleger wird insbesondere aufgefordert, vor Abschluss eines Geschäfts sein Risikoprofil einer genauen Prüfung zu unterziehen, die besonderen Risiken der Anteile des Fonds Immo 56 abzuwägen und sich über die Risiken im Wertschriftenhandel zu informieren, insbesondere indem er die von der Schweizerischen Bankiervereinigung herausgegebene und revidierte Broschüre „Besondere Risiken im Effektenhandel“ liest (verfügbar unter der Internetadresse: [http://www.swissbanking.org/fr/shop\\_popup.htm?ID=11308](http://www.swissbanking.org/fr/shop_popup.htm?ID=11308)).

### 3. VERTRIEBS- UND VERKAUFSEINSCHRÄNKUNGEN – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

#### 3.1 Im Allgemeinen

Dieser Prospekt ist weder ein Verkaufsangebot noch eine Aufforderung zur Unterbreitung eines Zeichnungsangebots für andere Titel als diejenigen, auf welche sich der Prospekt bezieht. In jenen Fällen, in denen ein solches Angebot bzw. eine solche Aufforderung gesetzeswidrig wäre, stellt er auch kein Verkaufsangebot und keine Aufforderung zur Unterbreitung eines Zeichnungsangebots für Fonds Immo 56-Anteile dar. **Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der Anteile des Fonds Immo 56 in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zu beantragen oder die Anteile in irgendeiner anderen Form dem breiten Publikum in solch einer anderen Rechtsordnung anzubieten.** In bestimmten Rechtsordnungen können die Verbreitung dieses Prospekts oder das Angebot und der Verkauf von Fonds Immo 56-Anteilen von Gesetzes wegen eingeschränkt oder verboten sein. Die Fondsleitung und die Depotbank fordern alle im Besitz dieses Prospekts befindlichen Personen auf, sich zu informieren, ob in ihrer Rechtsordnung solche Einschränkungen bestehen, und sich gegebenenfalls daran zu halten.

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 Immo 56 units in any circumstances where such offer or invitation would be unlawful. **No actions have been taken to register or qualify the Immo 56 units, the offer or otherwise to permit the public offering of the Immo 56 units in any jurisdiction outside of Switzerland.** The distribution of this Prospectus and the offering and sale of Immo 56 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 Immo 56 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 Immobilier-CH pour Institutionnels 56j 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 Immo 56 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 Immo 56 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 Immo 56 fund is not aimed at such persons, in those cases where the law prohibits this type of offer or solicitation from being made.

## 4. ZEICHNUNGSANGEBOT

### 4.1 Ausgegebene Anteile

Die SOLUFONDS SA in Signy-Avenex beschloss als Fondsleitung des Fonds Immobilier-CH pour Institutionnels 56j (nachfolgend: „Fonds Immo 56“) die Ausgabe (Best-Effort-Methode) von

**maximal 358'492 FONDS IMMO 56-Anteilen.**

Die neuen Anteile werden den jetzigen Anteilsinhabern zu folgenden Bedingungen zur Zeichnung angeboten:

### 4.2 Zeichnungsfrist

Die Zeichnungsfrist läuft vom 11. Januar bis zum 2. Februar 2021 um 12.00 Uhr.

### 4.3 Bezugsverhältnis

11 bisherige Fonds Immo 56-Anteile berechtigen zur Zeichnung von 2 neuen Anteilen des Fonds Immo 56 .

Die Anzahl der neuen Anteile wird von der Fondsleitung nach Ablauf der Zeichnungsfrist auf Grundlage der eingegangenen Zeichnungsanträge festgelegt. Deshalb könnte sich das definitive Emissionsvolumen auf weniger als 358'492 Anteilen belaufen.

### 4.4 Zeichnungspreis

Der Zeichnungspreis beträgt CHF **154.80** netto pro neuem Anteil des Fonds Immo 56.

Der Zeichnungspreis wurde gemäss Fondsvertrag festgelegt. Der Nettoinventarwert pro Anteil, der zur Bestimmung des Ausgabepreises herangezogen wird (siehe § 17 Ziff. 3 des Musterfondsvertrags des Immobilier-CH pour Institutionnels 56j), beruht auf dem Nettoinventarwert des letzten Halbjahresabschlusses per 30. September 2020 und berücksichtigt insbesondere die letzten von den im Fondsvertrag genannten Experten durchgeführten Schätzungen der Immobilienwerte. Der Zeichnungspreis beinhaltet den NIW am 30. September 2020 zuzüglich der aufgelaufenen, im Budget des laufenden Geschäftsjahrs aufgeführten Erträge und Aufwendungen bis zum Liberierungsdatum und des Mehrwerts der Immobilien, der im Anschluss an die Immobilienkäufe zwischen dem Berechnungsdatum des NIW und dem Datum der Festlegung des Ausgabepreises erzielt wurde sowie die Ausgabekommission. Der anwendbare Satz der Ausgabekommission ist unter §18 des Fondsvertrags ersichtlich.

Der Zeichnungspreis versteht sich gemäss Fondsvertrag inklusive Ausgabekommission.

### 4.5 Ausübung des Bezugsrechts

Jenen Anlegerinnen und Anlegern, die ihre Anteile im offenen Depot bei einer Bank aufbewahren, werden die Bezugsrechte direkt eingebucht. Die Ausübung der Bezugsrechte hat nach den Weisungen der Depotbank zu erfolgen.

### 4.6 Bezugsrechtshandel

Während der Zeichnungsfrist findet kein Bezugsrechtshandel an einem organisierten Markt statt, die Bezugsrechte können jedoch in der Depotbank gehandelt werden. Der Bezugsrechtspreis wird am Ende der Zeichnungsfrist von Fondsleitung und Depotbank in gegenseitigem Einvernehmen festgelegt.

Zeigt es sich nach Ablauf der Zeichnungsfrist, dass mehr Bezugsrechte nachgefragt wurden, als zur Verfügung stehen (d.h., es wurden mehr Anteile nachgefragt, als verfügbar sind), legen Fondsleitung und Depotbank den Bezugsrechtspreis in gegenseitigem Einvernehmen wie folgt fest:  $(\text{Durchschnitt der Geldkurse des Fondsanteils während der Zeichnungsfrist} - \text{Ausgabepreis}) / 11 * 2$ . Ergibt diese Formel keinen positiven Wert, dann ist der Wert des Bezugsrechts null.

Werden weniger Anteile gezeichnet, als verfügbar sind, werden die Bezugsrechte zu einem zwischen der Fondsleitung und der Depotbank vereinbarten Preis gehandelt, der null (CHF 0.00) sein könnte.

Sollte am Ende der Zeichnungsfrist und nach Berücksichtigung der ausgeübten Bezugsrechte die Nachfrage nach Bezugsrechten das entsprechende Angebot übersteigen, so werden die verbleibenden Bezugsrechte bzw. die neuen Anteile unter Anwendung einer Zuteilungsquote zuteilt.

In letzter Instanz entscheidet die Fondsleitung darüber, wie der Wert der Bezugsrechte berechnet wird.

#### **4.7 Liberierung**

Die Liberierung der neuen Anteile erfolgt am 9. Februar 2021.

#### **4.8 Verkaufsrestriktionen**

USA, US-Personen. Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der Fonds Immo 56-Anteile in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zu beantragen oder die Anteile in irgendeiner anderen Form dem breiten Publikum in solch einer anderen Rechtsordnung anzubieten.

Anleger, die in den USA, Kanada, Japan, Australien, im EWR oder in irgendeinem anderen Land domiziliert sind, wo die Fondsanteile nicht angeboten, verkauft, erworben oder geliefert werden dürfen, sind verpflichtet, sich bei einem unabhängigen professionellen Berater und/oder den zuständigen Behörden zu erkundigen, ob sie Fondsanteile zeichnen dürfen und ob sie allenfalls spezifische Formalitäten einhalten müssen.

#### **4.9 Verbriefung**

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

#### **4.10 Dividendenberechtigung**

Die neuen Anteile geben ab dem 1. April 2020 Anrecht auf die Dividende für das Geschäftsjahr 2020/2021 sowie für nachfolgende Geschäftsjahre.

#### **4.11 Handel der Fondsanteile**

Die Fondsleitung stellt keinen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der alten und neuen Fondsanteile sicher. In Zusammenarbeit mit der Depotbank setzt sie alles daran, um eine den geltenden Normen entsprechende technische Abwicklung sowie die bestmögliche Ausführung der Aufträge zu gewährleisten.

### **5. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM FONDS IMMOBILIER-CH POUR INSTITUTIONNELS 56J**

#### **5.1 Verwendung des Emissionserlöses**

- Investitionen in Grundstücke mit Potenzial und Liegenschaften  
Anschaffung von neuen Liegenschaften  
Reduzierung der Verschuldungsquote

#### **5.2 Zielmarkt**

- Der Fonds investiert hauptsächlich in Wohnimmobilien in der französischsprachigen Schweiz.
- Der Fonds hat eine Low-Rent-Strategie  
Der Fonds investiert regelmässig, um das Immobilienportfolio in einem guten Allgemeinzustand zu halten.  
Der Fonds ist bestrebt, eine nachhaltige Dividende von mindestens CHF 5.- pro Anteil zu zahlen.

#### **5.3 IMMOBILIER-CH POUR INSTITUTIONNELS 56J**

Der Fonds Immobilier-CH pour Institutionnels 56j ist ein Anlagefonds nach schweizerischem Recht vom Typ "Immobilienfonds", der ausschliesslich für steuerbefreite schweizerische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge und steuerbefreite schweizerische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen bestimmt ist.

Weitere Informationen können dem Fondsvertrag mit Präambel entnommen werden.

Am 30. September 2020 wies der Fonds Immo 56 folgende Kennzahlen aus:

Nettofondsvermögen	CHF 283'444'239
Gesamtfondsvermögen	CHF 462'766'140

NIW pro Anteil	147.70
Im Geschäftsjahr ausgeschüttete Dividende	5.10
TER (GAV)	0.87%
TER (MV)	1.40%
Eigenkapitalrendite („Return on Equity“ – ROE)	5.95%
Anzahl Liegenschaften	44
Mietzinsausfallrate	3.90%
Fremdkapitalquote	37.44%
Anlagerendite	6.18%

### Entwicklung der Ausschüttung

Der Fonds hat in den letzten 3 Jahren die folgende Dividende gezahlt:

CHF 5.00 für das Geschäftsjahr bis 31.03.2018  
 CHF 4.90 für das Jahr bis 31.03.2019  
 CHF 5.10 für das Geschäftsjahr zum 31.03.2020

### Entwicklung des NIW

Der Nettoinventarwert (NIW) der I56-Anteile hat sich in den letzten 3 Geschäftsjahren wie folgt entwickelt:

CHF 144.40 für das Geschäftsjahr zum 31.03.2018  
 CHF 145.10 für das Jahr bis 31.03.2019  
 CHF 148.30 für das Geschäftsjahr zum 31.03.2020

### Kapitalveränderungen der letzten drei Jahre

Am 1. Februar 2018 wurde eine Kapitalerhöhung von 147'636 Anteilen durchgeführt.  
 Am 21. Dezember 2020 wurde eine Kapitalerhöhung von 52'436 Anteilen durchgeführt (Sacheinlage der Liegenschaft chemin de Sus-Craux 21-23 in Perroy).

### Portfolioveränderungen seit dem letzten Jahresabschluss

Seit dem Halbjahresabschluss am 30.09.2020 hat der Fonds Immo 56 die folgenden Gebäude erworben:

- Chemin de Sus-Craux 21-23 in Perroy (VD) gegen Liberierung von 52'436 Anteilen.

Seit dem Halbjahresabschluss am 30.09.2020 hat der Fonds Immo 56 die folgenden Flächen verkauft:

- Avenue de la Gare 9 in Valbroye (VD), Parzellen 8123-15 und 8123-1

### 5.4 Aussichten für den Fonds Immobilier-CH pour Institutionnels 56j

Der Fonds Immobilier-CH pour Institutionnels 56j beabsichtigt, die geplanten Investitionen in Gebäude mit Potenzial und Aufwertungen fortzusetzen mit dem Ziel, den Wert der Gebäude zu steigern und die Mieteinnahmen zu erhöhen. Die Strategie zielt auf eine langfristige Verschuldung von etwa 25 % ab. Der Fonds Immo56 bleibt offen für jede Akquisition, solange sie im Einklang mit der Anlagestrategie steht. Das Ziel ist es, auf Dauer ein Nettovermögen von 500 Millionen zu erreichen.

## 6. SONSTIGE DOKUMENTE UND BEILAGEN

Der vorliegende Emissionsprospekt enthält (ab Seite 12) den integrierten Fondsvertrag (auf Französisch).

## 7. KONTAKTE

### 7.1 Fondsleitung

<b>Adresse:</b>	SOLUFONDS SA, Rue des Fléchères, Case postale 268, 1274 Signy-Avenex, Schweiz
<b>Telefon:</b>	+ 41 (0)44 368 43 05
<b>E-Mail:</b>	immo@solufonds.com
<b>Website:</b>	<a href="http://www.solufonds.com">www.solufonds.com</a>

### 7.2 Depotbank

<b>Adresse:</b>	Banque Cantonale Vaudoise, Banque dépositaire, 180-1436, Case postale 300, 1001 Lausanne, Schweiz
<b>Telefon:</b>	+ 41 (0)21 212 40 96
<b>E-Mail:</b>	<a href="mailto:luc.byrde@bcv.ch">luc.byrde@bcv.ch</a> / <a href="mailto:immo.desk@bcv.ch">immo.desk@bcv.ch</a>

## 8. VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES PROSPEKTS

Die SOLUFONDS SA übernimmt die volle Verantwortung für den Inhalt des Emissionsprospekts und erklärt, dass die Informationen in diesem Prospekt ihres Wissens korrekt sind und keine wichtigen Tatsachen unterlassen wurden. Sie bestätigt, dass die Angaben ihres Wissens und nach Vornahme aller angemessenen Abklärungen den Tatsachen entsprechen und dass abgesehen von den in diesem Prospekt gemachten Angaben kein Ereignis eingetreten ist, das die finanzielle Situation des Fonds Immobilier-CH pour Institutionnels 56j wesentlich verändern könnte.

Signy-Avenex, 22. Dezember 2020

Die Fondsleitung

**SOLUFONDS SA**

Die Depotbank

**Banque Cantonale Vaudoise**

Dieser Bereich wurde absichtlich leer gelassen. Siehe nächste Seite.