

Immobilier-CH pour Institutionnels 56j

Fonds de placement de droit suisse, catégorie fonds immobiliers

EMISSION FEVRIER 2021 DE NOUVELLES PARTS

Période de souscription :	du 11 janvier au 2 février 2021, 12h00	
Rapport de souscription :	11 anciennes parts donnent le droit de souscrire à 2 nouvelles parts de Immobilier-CH pour Institutionnels 56j	
Prix de souscription :	CHF 154.80 net par nouvelle part	
Libération :	9 février 2021	
Direction de fonds :	SOLUFONDS SA, Signy-Avenex	
Banque dépositaire :	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	
Numéro de valeur / ISIN :	Parts :	10290582 / CH0102905822
	Droits de souscription :	58966393 / CH0589663936

Direction de fonds :



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
	Contenu du Prospectus	4
	Absence de recommandation	4
3.	RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION OU DE VENTE – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS	5
	En général	5
	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	7
4.8	Restrictions de vente	7
4.9	Livraison des titres	7
4.10	Jouissance	7
4.11	Négoce des parts.....	7
5.	INFORMATIONS GENERALES SUR LE FONDS IMMOBILIER-CH POUR INSTITUTIONNELS 56J	7
5.1	Destination du produit de l'émission	7
5.2	Marché immobilier cible	7
5.3	IMMOBILIER-CH POUR INSTITUTIONNELS 56J	7
	Evolution de la distribution	8
	Evolution de la VNI	8
	Modifications de capital durant les 3 dernières années	8
	Modifications de portefeuille depuis la dernière clôture d'exercice	8
5.4	Perspectives du Fonds Immobilier-CH pour Institutionnels 56j	8
6.	AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES	9
7.	CONTACTS	9
	Direction de fonds	9
	Banque dépositaire	9
8.	RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS	9

2. AVERTISSEMENT IMPORTANT

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 Fonds Immobilier-CH pour Institutionnels 56j, fonds de placement de droit suisse de la catégorie fonds immobiliers (ci-après : « Fonds Immo 56 ») 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 futures du Fonds Immo 56. Divers facteurs, risques ou incertitudes peuvent affecter de manière substantielle les attentes reflétées dans ces déclarations sur l'avenir, notamment :

1. des fluctuations des taux d'intérêt ;
2. des changements dans les conditions économiques ;
3. des changements législatifs, réglementaires ou de pratique dans les cantons où le Fonds Immo 56 est actif ;
4. une instabilité sur les marchés financiers domestiques et étrangers ;
5. des fluctuations dans les cours des matières premières ;
6. une influence majeure sur le comportement des consommateurs résultant d'événements divers tels que maladies contagieuses, actes de guerre ou attaques terroristes ; et
7. 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 Fonds Immo 56 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.

Absence de recommandation

Lorsqu'un investisseur décide d'acquérir ou de vendre des parts du Fonds Immo 56, il doit se fonder sur sa propre analyse relative à celui-ci, 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 Fonds Immo 56 et à se renseigner sur les risques inhérents, notamment en consultant la brochure « Risques particuliers dans le négoce de titres » émise et révisée par l'Association suisse des banquiers (qui est disponible à l'adresse internet suivante : http://www.swissbanking.org/fr/shop_popup.htm?ID=11308).

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

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 Fonds Immo 56 dans des circonstances où une telle offre ou sollicitation serait illégale. **Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les parts du Fonds Immo 56 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 Fonds Immo 56 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 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.

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 Swiss Property 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 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. OFFRE DE SOUSCRIPTION

4.1 Parts émises

SOLUFONDS SA à Signy-Avenex, agissant en tant que direction du Fonds Immobilier-CH pour Institutionnels 56j (ci-après "Fonds Immo 56") a décidé de procéder à l'émission « best effort » de

358'492 parts du Fond Immo 56 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 11 janvier au 2 février 2021, 12h00.

4.3 Rapport de souscription

11 parts actuelles du Fonds Immo 56 donnent le droit de souscrire à 2 parts nouvelles du Fonds Immo 56.

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 358'492 parts.

4.4 Prix de souscription

Le prix de souscription est de **CHF 154.80** net par nouvelle part du Fonds Immo 56.

Le prix de souscription a été fixé conformément au contrat de fonds. La valeur nette d'inventaire par part servant à fixer le prix d'émission (voir le § 17, ch. 3 du contrat modèle de fonds de placement Immobilier-CH pour Institutionnels 56j) est basée sur la valeur nette d'inventaire (VNI) en date du dernier bouclage semestriel du 30 septembre 2020 en s'appuyant notamment sur les dernières valeurs des immeubles communiquées par les experts spécifiés au contrat de fonds. Le prix de souscription comprend la VNI au 30 septembre 2020 à laquelle s'ajoutent les revenus cumulés et les charges qui figurent au budget de l'exercice courant jusqu'à la date de libération, les plus-values immobilières enregistrées suite aux achats et aux ventes effectués entre la date du calcul de la VNI et la date de fixation du prix d'émission ainsi que la commission d'émission. Le taux de la commission d'émission applicable figure au §18 du contrat de fonds.

Le prix de souscription comprend la commission d'émission conformément au 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 Négocier des droits de souscription

Le droit de souscription préférentiel ne fera pas l'objet d'un marché organisé pendant la période de souscription, mais peut être traité auprès de la banque dépositaire. Le prix du droit de souscription sera fixé d'entente entre la direction de fonds et la banque dépositaire au terme de la période de souscription.

Dans la mesure où, au terme de la période de souscription le nombre de droits demandés est supérieur au nombre de droits disponibles (c'est-à-dire que le nombre parts demandées est supérieur au nombre de parts disponibles), le prix unitaire des droits de souscription sera calculé selon la méthode suivante : Moyenne des prix demandés de la part du fonds sur la période de souscription – Prix d'émission) / 11 * 2. À défaut de valeur positive, la valeur du droit sera nulle.

Si le nombre de parts souscrites est inférieur au nombre de parts disponibles, les droits seront échangés à un prix fixé d'entente entre la direction de fonds et la banque dépositaire, prix qui pourrait être nul (CHF 0.00).

Par ailleurs, si, à la fin de la période de souscription, après décompte des droits préférentiels exercés, le nombre de droits demandés excède le solde des droits à disposition, il sera procédé à une attribution réduite des droits de souscription restants, respectivement des nouvelles parts, proportionnellement à la quantité demandée par les investisseurs.

En dernière instance, la direction de fonds est compétente pour décider du calcul des droits de souscription.

4.7 Libération

La libération des nouvelles parts aura lieu le 9 février 2021.

4.8 Restrictions de vente

USA / U.S. Persons. Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les parts du Fonds Immo 56 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 physiquement, mais portées en compte.

4.10 Jouissance

Les nouvelles parts donnent droit au dividende à compter du 1^{er} avril 2020, pour l'exercice comptable 2020/21 ainsi que pour les exercices sociaux suivants.

4.11 Négoce des parts

La direction de fonds n'assure pas de négoce régulier des anciennes et des nouvelles parts en bourse ou hors bourse. En collaboration avec la banque dépositaire, elle mettra tout en œuvre pour assurer un règlement technique conforme aux normes applicables ainsi qu'une bonne exécution des différents ordres reçus.

5. INFORMATIONS GENERALES SUR LE FONDS IMMOBILIER-CH POUR INSTITUTIONNELS 56J

5.1 Destination du produit de l'émission

- Investissements dans les immeubles à potentiel et constructions
- Acquisitions de nouveaux bâtiments
- Réduction du taux d'endettement

5.2 Marché immobilier cible

- Le fonds investit majoritairement dans des immeubles résidentiels en Suisse Romande
- Le fonds pratique une stratégie de loyers bas
- Le fonds investit régulièrement pour maintenir le parc immobilier dans un bon état général d'entretien
- Le fonds vise à verser un dividende durable de minimum 5 CHF par part

5.3 IMMOBILIER-CH POUR INSTITUTIONNELS 56J

Le fonds Immobilier-CH pour Institutionnels 56j est un fonds de placement de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers » destiné exclusivement aux institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts et aux caisses des assurances sociales et aux caisses de compensation suisses exonérées d'impôts.

De plus amples information peuvent être obtenues en consultant le contrat de fonds avec préambule.

Au 30 septembre 2020, le Fonds Immo 56 présente les résultats suivants :

Fortune nette	CHF 283'444'239
Fortune totale	CHF 462'766'140
VNI par part	147.70
Dividende distribué dans l'exercice	5.10
TER GAV	0.87%
TER MV	1.40%
Rendement des fonds propres ("Return on Equity" - ROE)	5.95%
Nombre d'immeubles	44
Taux de perte sur loyer	3.90%
Taux d'endettement	37.44%
Rendement de placement	6.18%

Evolution de la distribution

Le fonds a versé le dividende suivant durant les 3 derniers exercices :

CHF 5.00 pour l'exercice au 31.03.2018

CHF 4.90 pour l'exercice au 31.03.2019

CHF 5.10 pour l'exercice au 31.03.2020

Evolution de la VNI

La valeur nette d'inventaire (VNI) des parts du I56 a évolué comme suit durant les 3 derniers exercices :

CHF 144.40 pour l'exercice au 31.03.2018

CHF 145.10 pour l'exercice au 31.03.2019

CHF 148.30 pour l'exercice au 31.03.2020

Modifications de capital durant les 3 dernières années

Une augmentation de capital de 147'636 parts a été faite le 1 février 2018.

Une augmentation de capital de 52'436 parts a été faite le 21 décembre 2020 (apport en nature immeuble chemin de Sus-Craux 21-23 à Perroy).

Modifications de portefeuille depuis la dernière clôture d'exercice

Depuis le bouclage semestriel au 30.09.2020, le Fonds Immo 56 a acquis les bâtiments suivants :

- Chemin de Sus-Craux 21-23 à Perroy (VD) contre libération de 52'436 parts.

Depuis le bouclage semestriel au 30.09.2020, le Fonds Immo 56 a vendu les surfaces suivantes :

- Avenue de la Gare 9 à Valbroye (VD), parcelles 8123-15 et 8123-1.

5.4 Perspectives du Fonds Immobilier-CH pour Institutionnels 56j

Le Fonds Immobilier-CH pour Institutionnels 56j entend poursuivre les investissements planifiés dans les immeubles à potentiel et les surélévations avec comme objectifs la valorisation des bâtiments et la croissance de l'état locatif.

Il vise à une stratégie d'endettement à terme autour des 25%.

Le Fonds Immo56 reste ouvert à toute acquisition pour autant qu'elle rentre dans sa stratégie de placement.

Son objectif est d'atteindre à terme les 500 mios de fortune nette.

6. AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES

Le présent prospectus d'émission contient (dès la page 12) le Contrat de fonds intégré, en français.

Le rapport semestriel au 30 septembre 2020 fait partie intégrante du présent prospectus. Il peut être obtenu 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

Direction de fonds

Adresse postale :	SOLUFONDS SA, Rue des Fléchères, Case postale 268, 1274 Signy-Avenex, Suisse
Téléphone :	+ 41 (0)44 368 43 05
Email :	immo@solufonds.com
Internet :	www.solufonds.com

Banque dépositaire

Adresse postale :	Banque Cantonale Vaudoise, Banque dépositaire, 180-1436, case postale 300, 1001 Lausanne, Suisse
Téléphone :	+ 41 (0)21 212 40 96
Email :	luc.byrde@bcv.ch / immo.desk@bcv.ch

8. RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS

SOLUFONDS 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 Fonds Immobilier-CH pour Institutionnels 56j n'est intervenu.

Signy-Avenex, le 22 décembre 2020

La direction de fonds

SOLUFONDS SA

La Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise

Cet espace est laissé volontairement vide, voir page suivante.