



## Procimmo Swiss Commercial Fund 56

Fonds de placement de droit suisse, catégorie fonds immobiliers

### EMISSION MAI 2021 DE NOUVELLES PARTS

Les parts du fonds Procimmo Swiss Commercial Fund 56 ne peuvent être souscrites que par des institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi que par les caisses des assurances sociales et les caisses de compensation suisses exonérées d'impôts.

<b>Période de souscription :</b>	du 19 au 30 avril 2021, 12h00		
<b>Rapport de souscription :</b>	4 anciennes parts (4 droits de souscription) donnent le droit de souscrire à 1 nouvelle part de Procimmo Swiss Commercial Fund 56		
<b>Prix de souscription :</b>	CHF 119.30 net par nouvelle part		
<b>Libération :</b>	7 mai 2021		
<b>Direction de fonds :</b>	SOLUFONDS SA, Signy-Avenex		
<b>Banque dépositaire :</b>	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne		
<b>Numéro de valeur / ISIN :</b>	Parts :	29 557 926 / CH0295579269	
	Droits de souscription :	111 013 249 / CH1110132490	

Direction de fonds :

The logo for SOLUFONDS features the word "SOLUFONDS" in a blue, lowercase sans-serif font, with a horizontal line underneath the letters "LUFONDS".

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 .....	7
4.1	Parts émises .....	7
4.2	Période de souscription .....	7
4.3	Rapport de souscription .....	7
4.4	Prix de souscription .....	7
4.5	Exercice du droit de souscription.....	7
4.6	Négoce des droits de souscription.....	7
4.7	Libération .....	8
4.8	Restrictions de vente .....	8
4.9	Livraison des titres.....	8
4.10	Jouissance.....	8
4.11	Négoce des parts.....	8
5.	INFORMATIONS GENERALES SUR LE FONDS PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 .....	8
5.1	Destination du produit de l'émission .....	8
5.2	Marché immobilier cible .....	8
5.3	PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56.....	8
5.4	Evolution de la distribution durant les 3 dernières années .....	9
5.5	Evolution de la VNI durant les 3 dernières années.....	9
5.6	Modifications de capital durant les 3 dernières années.....	9
5.7	Modifications de portefeuille depuis la dernière clôture d'exercice.....	9
5.8	Perspectives du Fonds Procimmo Swiss Commercial Fund 56 .....	9
6.	AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES.....	10
7.	CONTACTS.....	10
7.1	Direction de fonds.....	10
7.2	Banque dépositaire.....	10
8.	RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS .....	10

## **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 fonds Procimmo Swiss Commercial Fund 56, fonds de placement de droit suisse de la catégorie fonds immobiliers (ci-après : « P56 ») 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 P56. 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 P56 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 ;
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 P56 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 fonds P56, 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 P56 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](http://www.swissbanking.org/fr/shop_popup.htm?ID=11308)).

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

#### 3.1 En général

Il est précisé que les parts du Fonds P56 ne peuvent être souscrites que par des institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi que par les caisses des assurances sociales et les caisses de compensation suisses exonérées d'impôts.

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 P56 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 P56 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 P56 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.

Please note that units of the P56 fund can only be subscribed by tax-exempt Swiss occupational pension funds, social security funds and compensation funds.

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 P56 units in any circumstances where such offer or invitation would be unlawful. **No actions have been taken to register or qualify the P56 units, the offer or otherwise to permit the public offering of the P56 units in any jurisdiction outside of Switzerland.** The distribution of this Prospectus and the offering and sale of P56 units in certain jurisdictions may be restricted or prohibited by law. Persons who come into possession of this Prospectus 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 P56 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 Procimmo Swiss Commercial Fund 56 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 P56 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 P56 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 P56 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

SOLUFONDS SA à Signy-Avenex, agissant en tant que direction du fonds Procimmo Swiss Commercial Fund 56 (ci-après "P56") a décidé de procéder à l'émission « best effort » de

**594'128 parts du P56 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 19 au 30 avril 2021, 12h00.

### 4.3 Rapport de souscription

4 parts actuelles du P56 (4 droits de souscription) donnent le droit de souscrire à 1 part nouvelle du P56.

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 594'128 parts.

### 4.4 Prix de souscription

Le prix de souscription est de **CHF 119.30** net par nouvelle part du P56.

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 Procimmo Swiss Commercial Fund 56) est basée sur la valeur nette d'inventaire (VNI) en date du dernier bouclage annuel du 31 décembre 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 31 décembre 2020 (hors distribution pour l'exercice 2020) à laquelle s'ajoutent les revenus cumulés qui figurent au budget de l'exercice courant jusqu'à la date de libération. 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 mais n'inclut pas la distribution de CHF 6.00 au titre de l'exercice 2020 et payée le 30 avril 2021.

### 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

Le droit de souscription préférentiel ne fera pas l'objet d'un marché organisé pendant la période de souscription mais peut être traité au sein 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 de 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) / 4 \* 1. A 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 7 mai 2021.

#### **4.8 Restrictions de vente**

Il est précisé que les parts du fonds P56 ne peuvent être souscrites que par des institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi que par les caisses des assurances sociales et les caisses de compensation suisses exonérées d'impôts.

USA / U.S. Persons. Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les parts du P56 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, au Canada, au Japon, en Australie, 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<sup>er</sup> janvier 2021 pour l'exercice comptable 2021 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 PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56**

#### **5.1 Destination du produit de l'émission**

Le montant du produit de l'émission sera destiné principalement à la réduction du taux d'endettement, à l'achat de nouveaux bâtiments sur l'arc lémanique ainsi qu'au développement de certains bâtiments contenant une réserve constructible.

#### **5.2 Marché immobilier cible**

Les bâtiments ciblés ont tous une vocation commerciale, artisanale ou industrielle.

#### **5.3 PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56**

P56 est un fonds de placement de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC). Il est destiné aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 let. b et c LPCC. Le cercle des investisseurs est limité aux institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi qu'aux caisses des assurances sociales et aux caisses de compensation suisses exonérées d'impôts. Le fonds immobilier est basé sur un contrat de fonds, dans lequel la direction se doit de faire participer l'investisseur au fonds immobilier à hauteur des parts acquises dans le fonds immobilier et de gérer ce fonds en adéquation avec la loi et le contrat de fonds indépendamment et en son propre nom. La banque dépositaire participe à ce contrat conformément aux tâches qui lui sont attribuées par la loi et le contrat de fonds.

L'objectif du Fonds P56 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, spécialisé dans l'immobilier



commercial et industriel. La direction de fonds n'offre aucune garantie quant à la réalisation des objectifs d'investissements ci-dessus.

Le fonds P56 investit principalement en Suisse romande et très majoritairement dans des immeubles à usage commercial exclusif ou prépondérant de type industriel, artisanal et multi-activités. Les investissements portent sur des biens immobiliers en périphéries des grands centres et en bordure des axes autoroutiers. Il peut s'agir aussi bien de bâtiments déjà construits ainsi que de projets de construction. Le fonds détient principalement des immeubles en propriété directe.

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

Au terme de son bouclage annuel clos au 31 décembre 2020, le fonds P56 peut présenter les résultats suivants :

Fortune nette totale	CHF 286'108'364
Fortune brute totale	CHF 487'847'769
VNI par part	CHF 120.40
TER GAV	0.81%
TER MV	1.42%
Rendement des fonds propres ("Return on Equity" - ROE)	7.23%
Nombre d'immeubles	33
Taux de perte sur loyer	11.98%
Taux d'endettement	41.30%
Rendement de placement	7.60%

#### 5.4 Evolution de la distribution durant les 3 dernières années

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

CHF 5.00 pour l'exercice au 31.12.2018

CHF 5.10 pour l'exercice au 31.12.2019

CHF 6.00 pour l'exercice au 31.12.2020

#### 5.5 Evolution de la VNI durant les 3 dernières années

La valeur nette d'inventaire (VNI) des parts du P56 a évolué comme suit durant les 3 derniers exercices :

CHF 114.00 pour l'exercice au 31.12.2018

CHF 117.00 pour l'exercice au 31.12.2019

CHF 120.40 pour l'exercice au 31.12.2020

#### 5.6 Modifications de capital durant les 3 dernières années

Une augmentation de capital de 586'281 parts a été faite le 20 avril 2018.

Une augmentation de capital de 439'710 parts a été faite le 29 mai 2019.

Une augmentation de capital de 177'962 parts a été faite le 30 juin 2020.

#### 5.7 Modifications de portefeuille depuis la dernière clôture d'exercice

Depuis le bouclage annuel au 31.12.2020, le fonds P56 n'a acquis ni vendu aucun immeuble.

#### 5.8 Perspectives du Fonds Procimmo Swiss Commercial Fund 56

Référence est faite au rapport annuel 2020 du fonds P56 (p. 9, « Perspectives pour le prochain exercice »).

## 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 annuel au 31 décembre 2020 fait partie intégrante du présent prospectus. Il peut être obtenu gratuitement auprès de la direction de fonds (voir ci-après sous chiffre 7). Les performances antérieures ne garantissent pas une évolution actuelle ou future.

## 7. CONTACTS

### 7.1 Direction de fonds

Adresse postale :	SOLUFONDS SA, Rue des Fléchères 7a, Case postale 268, 1274 Signy-Avenex, Suisse
Téléphone :	+ 41 (0)22 365 20 70
Email :	<a href="mailto:immo@solufonds.com">immo@solufonds.com</a>
Internet :	<a href="http://www.solufonds.com">www.solufonds.com</a>

### 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 96
Email :	<a href="mailto:immo.desk@bcv.ch">immo.desk@bcv.ch</a>

## 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 PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 n'est intervenu.

Signy-Avenex le 12 avril 2021

La direction de fonds  
**SOLUFONDS SA**

La Banque dépositaire  
**Banque Cantonale Vaudoise**

Cet espace est laissé volontairement vide, voir page suivante.