



## Procimmo Swiss Commercial Fund 56

Anlagefonds schweizerischen Rechts, Kategorie Immobilienfonds

### EMISSION NEUER ANTEILE MAI 2019

Die Anteile des Procimmo Swiss Commercial Fund 56 können nur von steuerbefreiten schweizerischen Vorsorgeeinrichtungen sowie steuerbefreiten schweizerischen Sozialversicherungen und Ausgleichskassen gezeichnet werden.

<b>Zeichnungsfrist:</b>	vom 13. bis 22. Mai 2019, 12.00 Uhr	
<b>Bezugsverhältnis:</b>	4 bisherige Anteile (4 Bezugsrechte) berechtigen zum Bezug von 1 neuem Anteil am Procimmo Swiss Commercial Fund 56	
<b>Zeichnungspreis:</b>	<b>CHF 114.35 netto pro neuen Anteil</b>	
<b>Liberierung:</b>	29. Mai 2019	
<b>Fondsleitung:</b>	SOLUFONDS SA, Signy-Avenex	
<b>Depotbank:</b>	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	
<b>Valorenummer/ISIN:</b>	Anteile:	29 557 926 / CH0295579269
	Bezugsrechte:	47 317 885 / CH0473178850

**Fondsleitung:**



**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 .....	7
4.1	Ausgegebene Anteile.....	7
4.2	Zeichnungsfrist .....	7
4.3	Bezugsverhältnis .....	7
4.4	Zeichnungspreis .....	7
4.5	Ausübung des Bezugsrechts.....	7
4.6	Bezugsrechtshandel .....	7
4.7	Liberierung.....	8
4.8	Verkaufsrestriktionen .....	8
4.9	Verbriefung .....	8
4.10	Dividendenberechtigung .....	8
4.11	Handel der Fondsanteile.....	8
5.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM FONDS PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 .....	8
5.1	Verwendung des Emissionserlöses.....	8
5.2	Zielmarkt .....	8
5.3	PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 .....	8
5.4	Entwicklung der Ausschüttung.....	9
5.5	Entwicklung des NIW .....	9
5.6	Kapitalveränderungen in den letzten drei Jahren .....	9
5.7	Portfolioveränderungen seit dem letzten Jahresabschluss .....	9
5.8	Aussichten des Procimmo Swiss Commercial Fund 56 .....	10
6.	SONSTIGE DOKUMENTE UND BEILAGEN .....	10
7.	KONTAKTE.....	10
7.1	Fondsleitung .....	10
7.2	Depotbank.....	10
8.	VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES PROSPEKTS.....	10

## **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 Procimmo Swiss Commercial Fund 56, einen Immobilienfonds schweizerischen Rechts (nachfolgend: „P56“), 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 P56. 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 P56 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 P56 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, P56-Anteile zu kaufen oder zu verkaufen, so sollte er seinem Entscheid 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 P56-Anteile 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 P56-Anteile dar. **Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der P56-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.** In bestimmten Rechtsordnungen können die Verbreitung dieses Prospekts oder das Angebot und der Verkauf von P56-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 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 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 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.

Dieser Bereich wurde absichtlich leer gelassen. Siehe nächste Seite.

## 4. ZEICHNUNGSANGEBOT

### 4.1 Ausgegebene Anteile

Die SOLUFONDS SA in Signy-Avenex beschloss als Fondsleitung des Fonds Procimmo Swiss Commercial Fund 56 (nachfolgend: „P56“) die Ausgabe (Best-Effort-Methode) von

**maximal 439 710 P56-Anteilen.**

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

### 4.2 Zeichnungsfrist

Die Zeichnungsfrist läuft vom 13. bis 22. Mai 2019 um 12.00 Uhr.

### 4.3 Bezugsverhältnis

4 bisherige P56-Anteile (4 Bezugsrechte) berechtigen zur Zeichnung von 1 neuem P56-Anteil.

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 439 710 Anteile belaufen.

### 4.4 Zeichnungspreis

Der Zeichnungspreis beträgt CHF **114.35** netto pro neuen P56-Anteil.

Der Zeichnungspreis wurde gemäss Fondsvertrag festgelegt. Der Nettoinventarwert pro Anteil, der zur Bestimmung des Ausgabepreises herangezogen wird (siehe § 17 Ziff. 3 des Musterfondsvertrags des Procimmo Swiss Commercial Fund 56), beruht auf dem Nettoinventarwert des letzten Jahresabschlusses per 31. Dezember 2018 und berücksichtigt insbesondere die letzten von den im Fondsvertrag genannten Experten durchgeführten Schätzungen der Immobilienwerte. Der Zeichnungspreis beinhaltet den NIW am 31. Dezember 2018 (ohne Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2018) zuzüglich der aufgelaufenen, im Budget des laufenden Geschäftsjahrs aufgeführten Erträge 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. Der anwendbare Satz der Ausgabekommission ist unter §18 des Fondsvertrags ersichtlich.

Der Zeichnungspreis versteht sich gemäss Fondsvertrag inklusive Ausgabekommission, die Ausschüttung von CHF 5.00 für das Geschäftsjahr 2018 ist jedoch nicht inbegriffen.

### 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 bei 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: (Durchschnitt der Geldkurse des Fondsanteils während der Zeichnungsfrist – Ausgabepreis) / 4 \* 1. 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 zugeteilt.

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

#### **4.7 Liberierung**

Die Liberierung der neuen Anteile erfolgt am 29. Mai 2019.

#### **4.8 Verkaufsrestriktionen**

Die P56-Anteile können nur von steuerbefreiten schweizerischen Vorsorgeeinrichtungen sowie steuerbefreiten schweizerischen Sozialversicherungen und Ausgleichskassen gezeichnet werden.

USA, US-Personen. Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der P56-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. Januar 2019 Anrecht auf die Dividende für das Ende des Geschäftsjahres 2019 sowie für die nächsten 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 PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56**

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

Der Emissionserlös wird unter Berücksichtigung der Anlagepolitik des Fonds für den Ausbau des Immobilienportfolios verwendet.

#### **5.2 Zielmarkt**

Zielmarkt: vor allem (i) der Westschweizer Immobilienmarkt und (ii) Geschäftsimmobilien.

Bei den derzeit tiefen Zinsen kann die Rendite des Fonds mit einer mittelfristigen Verschuldungsquote von 20% bis 30% optimiert werden. Die Finanzierung erfolgt in erster Linie über langfristige Darlehen.

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

Der P56 ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art „Immobilienfonds“ im Sinne des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Er ist qualifizierten Anlegern im Sinne von Art. 10 Abs. 3 Bst. b und c KAG vorbehalten. Der Anlegerkreis ist auf steuerbefreite schweizerische Vorsorgeeinrichtungen sowie steuerbefreite schweizerische Sozialversicherungen und Ausgleichskassen beschränkt. Der Immobilienfonds basiert auf einem Fondsvertrag, in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, die Anleger im Verhältnis zu den von ihnen erworbenen Fondsanteilen am Immobilienfonds zu beteiligen und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag



unabhängig und in eigenem Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Vertrag teil.

Das Ziel des P56 besteht hauptsächlich darin, über ein Portfolio stabiler Vermögenswerte mit Schwerpunkt Gewerbe- und Industrieimmobilien den Wert der Anlagen langfristig zu erhalten und angemessene Erträge auszuschütten. Die Fondsleitung bietet keine Gewähr für die Erreichung der obigen Anlageziele.

Der P56 investiert in erster Linie in der Westschweiz und zum grössten Teil in ausschliesslich oder vorwiegend kommerziell genutzte Industrie-, Gewerbe- und Mehrzweckgebäude. Der Fonds investiert in Liegenschaften, die sich in der Peripherie grosser Städte oder entlang der Verkehrsachsen befinden. Es kann sich sowohl um bereits bestehende Liegenschaften als auch um Bauvorhaben handeln. Die Immobilien werden vorwiegend im Direktbesitz gehalten.

Allgemeine Informationen können dem beigelegten Fondsvertrag mit Präambel entnommen werden.

Am Ende der Jahresperiode per 31. Dezember 2018 wies der Fonds P56 folgende Kennzahlen aus:

Nettofondsvermögen	200'455'321
Bruttofondsvermögen	340'455'359
Nettoinventarwert pro Anteil	114,00
TER (GAV)	0,81%
TER (MV)	1,29%
Eigenkapitalrendite („Return on Equity“ – ROE)	5,93%
Anzahl Liegenschaften	26
Mietzinsausfallquote	14,20%
Verschuldungsquote	40,94%
Anlagerendite	6,15%

#### 5.4 Entwicklung der Ausschüttung in den letzten drei Jahren

Der Fonds hat folgenden Betrag ausgeschüttet:

**CHF 5.– pro Anteil** für den Zeitraum vom 23.11.2015 (Lancierung) bis 04.11.2016 (Liberierungsdatum der Kapitalerhöhung).

**CHF 5.– pro Anteil** für das Geschäftsjahr per 31.12.17.

**CHF 5.– pro Anteil** für das Geschäftsjahr per 31.12.18.

#### 5.5 Entwicklung des NIW in den letzten drei Jahren

Der Nettoinventarwert (NIW) der Anteile des P56 entwickelte sich wie folgt:

CHF 100.00 per 23.11.15 (Lancierung)

CHF 106.30 per 31.12.2016

CHF 112.40 per 31.12.2017

CHF 114.00 per 31.12.2018

#### 5.6 Kapitalveränderungen in den letzten drei Jahren

Der P56 wurde am 23.11.2015 mit 586 281 Anteilen lanciert.

Am 4. November 2016 fand eine Kapitalerhöhung im Umfang von 586 281 Anteilen statt.

Am 26. April 2018 fand eine Kapitalerhöhung im Umfang von 586 281 Anteilen statt.

#### 5.7 Portfolioveränderungen seit dem letzten Jahresabschluss

Seit dem letzten Jahresabschluss hat der P56 die folgenden Liegenschaften erworben:

Chemin de l'Etraz 18 in Orbe

## 5.8 Aussichten des Procimmo Swiss Commercial Fund 56

Zwei Elemente werden das Jahr 2019 prägen:

Zum einen wird der Fonds die Bauarbeiten in Puidoux und St-Légier abschliessen sowie ein Bauvorhaben auf einem Grundstück an der «Route de Lausanne 64» in Renens beginnen. Dieses Bauprojekt wird dem Fonds ermöglichen, die Mieterträge aus seinem Bestandsportfolio zu steigern und neue namhafte Mieter zu gewinnen. Um die Aufwertung zu maximieren, werden zudem Bauvorstudien an den Liegenschaften «Bernstrasse 41-43» in Flamatt, «Pré-de-la-Fontaine 8» in Satigny sowie «Rue des Mouettes 13» in Genf vorgenommen und analysiert werden.

Zum anderen führt der Fonds die Kapitalerhöhung durch, um in der Genferseeregion Liegenschaften im Wert von rund CHF 50 Millionen zu erwerben. Die Immobilien, für die bereits erste Verhandlungen stattgefunden haben, stehen im Einklang mit der Fondsstrategie, da die meisten von ihnen eine geringe Anzahl an Mietparteien aufweisen, wodurch eine optimale Kontrolle der Betriebskosten gewährleistet ist.

## 6. SONSTIGE DOKUMENTE UND BEILAGEN

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

Der Jahresbericht per 31. Dezember 2018 ist Bestandteil dieses Prospekts. Er kann kostenlos bei der Fondsleitung bezogen werden (siehe Abschnitt 7.1). In der Vergangenheit erzielte Performances bieten keine Gewähr für die gegenwärtige oder künftige Entwicklung.

## 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)22 365 20 70
<b>Fax:</b>	+ 41 (0)22 365 20 80
<b>E-Mail:</b>	immo@solufonds.ch
<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 82
<b>Fax:</b>	+ 41 (0)21 212 16 56
<b>E-Mail:</b>	<a href="mailto:luc.byrd@bcv.ch">luc.byrd@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 Procimmo Swiss Commercial Fund 56 wesentlich verändern könnte.

Signy-Avenex, 6. Mai 2019

Die Fondsleitung  
**SOLUFONDS SA**

Die Depotbank  
**Banque Cantonale Vaudoise**

Dieser Bereich wurde absichtlich leer gelassen. Siehe nächste Seite.

---

**procimmo**<sup>56</sup>  
SWISS COMMERCIAL FUND

RAPPORT ANNUEL AU 31 DÉCEMBRE 2018  
JAHRESBERICHT PER 31. DEZEMBER 2018

2018

56

---

**P** PROCIMMO  
FUND ARCHITECTS



Fonds de placement de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers » pour les institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi que pour les caisses des assurances sociales et les caisses de compensation suisses exonérées d'impôts

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für steuerbefreite inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie für steuerbefreite inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen

---

## TABLE DES MATIÈRES / INHALT

Portrait du fonds / Portrait des Fonds .....	4
Gestion et organes / Verwaltung und Organe .....	5
Rapport de gestion / Geschäftsbericht .....	7
Chiffres clés / Kennzahlen .....	10
Compte de fortune / Vermögensrechnung .....	12
Compte de résultat / Erfolgsrechnung .....	13
Inventaire des immeubles / Inventar der Liegenschaften .....	18
Liste des achats et des ventes durant la période / Aufstellung der Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr .....	24
Détail des dettes hypothécaires / Hypothekarschulden im Detail .....	26
Annexe / Anhang .....	28

## PORTRAIT DU FONDS

**PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56** est un fonds de placement de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers » pour les institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi que pour les caisses des assurances sociales et les caisses de compensation suisses exonérées d'impôts, au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).

SOLUFONDS SA assume la direction de fonds depuis le 3 septembre 2015, après approbation délivrée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA.

Le fonds de placement est lancé depuis le 23 novembre 2015.

La dernière version du contrat de fonds est en vigueur depuis le 29 août 2017. Sa partie « Préambule » a été mise à jour au mois de novembre 2018, s'agissant de l'ajout d'un nouvel expert chargé des estimations. L'autorité de surveillance a accusé réception de la version actualisée en date du 8 novembre 2018.

### Répondre aux besoins des institutions de prévoyance

Le fonds **PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56** a été spécialement créé pour répondre aux besoins des institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi qu'à des caisses des assurances sociales et caisses de compensation suisses exonérées d'impôts au sens de l'art. 56 let. j en relation avec les let. e et f de la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD).

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.

## PORTRAIT DES FONDS

**PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56** ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für steuerbefreite, inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge und steuerbefreite Schweizer Ausgleichskassen gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).

SOLUFONDS SA ist seit dem 3. September 2015 als Fondsleitung für den PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 verantwortlich. Damals erfolgte die erstmalige Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA.

Der Anlagefonds wurde am 23. November 2015 lanciert.

Der aktuelle Fondsvertrag ist am 29. August 2017 in Kraft getreten. Der Abschnitt "Präambel" wurde im November 2018 im Hinblick auf die Anpassungen zu den Immobilienexperten aktualisiert. Die Aufsichtsbehörde hat diese Anpassungen am 8. November 2018 genehmigt.

### Den Bedürfnissen der Vorsorgeeinrichtungen entsprechen

Der Fonds **PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56** wurde speziell für die Bedürfnisse von steuerbefreiten inländischen Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie von nach Art. 56 Bst. j in Verbindung mit Bst. e und f des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer (DBG) steuerbefreiten inländischen Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen errichtet.

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 Fondsleitung befugt, mit der Zustimmung der Depotbank und der Bewilligung der Aufsichtsbehörde, jederzeit verschiedene Anteilklassen zu bilden, aufzulösen oder zusammenzulegen.

Der Immobilienfonds ist nicht in verschiedene Anteilsklassen eingeteilt.

## GESTION ET ORGANES / VERWALTUNG UND ORGANE

### Direction de fonds / Fondsleitung

SOLUFONDS SA  
Rue des Fléchères 7A  
1274 Signy-Avenex

### Conseil d'administration / Verwaltungsrat

Michel DOMINICÉ	Président / Präsident
Michel ABT	Vice-président / Vizepräsident
Pierre PARODI	Administrateur / Verwaltungsratsmitglied
Yann de MÉHÉRENC de SAINT PIERRE	Administrateur / Verwaltungsratsmitglied
Arno KNEUBÜHLER	Administrateur / Verwaltungsratsmitglied <i>(depuis le 14 mai 2018 / ab dem 14. Mai 2018)</i>

### Direction / Geschäftsleitung

Andreea STEFANESCU	Directeur général / Generaldirektor <i>(depuis le 9 avril 2018 / ab dem 9. April 2018)</i>
Claudio MÜLLER	Directeur général / Generaldirektor <i>(jusqu'au 8 avril 2018 / bis am 8. April 2018)</i>
Laurent MURIER	Membre de la direction / Mitglied der Geschäftsleitung
Nicolas PASSELLO	Membre de la direction / Mitglied der Geschäftsleitung
Isabelle TISSEUR	Membre de la direction / Mitglied der Geschäftsleitung
Sabrina MANCINI TRINKLER	Membre de la direction / Mitglied der Geschäftsleitung
Steven WICKI	Membre de la direction / Mitglied der Geschäftsleitung <i>(depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2018 / ab dem 1. Oktober 2018)</i>
Marcus EBERLEIN	Membre de la direction / Mitglied der Geschäftsleitung <i>(depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2018 / ab dem 1. Dezember 2018)</i>

### Banque dépositaire / Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise  
Place St François 14  
1001 Lausanne

### Gestionnaire / Vermögensverwalterin

PROCIMMO SA  
En Budron H11  
Case postale 413  
1052 Le Mont-sur-Lausanne

### Fund Manager

Nathalie Vesco

### Société d'audit / Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers SA  
Avenue Giuseppe-Motta 50  
1211 Genève 2

### Experts chargés des estimations / Schätzungsexperten

Isabelle NESME	à Genève / Genf
Pierre STÄMPFLI	à Genève / Genf
Sönke THIEDEMANN	à Zurich / Zürich
Wüest Partner AG	à Zurich et Genève / Zürich und Genf

Personnes responsables / Verantwortlich:  
Léon LY et Pascal MARAZZI-DE LIMA



### Délégation d'autres tâches partielles

Les tâches suivantes, à savoir la gérance immobilière et l'entretien technique des immeubles, sont déléguées à :

- Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimobil, Neuchâtel
- Domicim SA, Lausanne
- Naef Immobilier Lausanne SA à Prilly, Prilly
- PRIVERA AG, Gümligen

Les tâches de mise en valeur, comme par exemple la construction, la rénovation ou la transformation sont déléguées par la direction à des sociétés présentant 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.

Les modalités précises d'exécution des mandats, les compétences et les rémunérations sont fixées dans le cadre de contrats conclus entre SOLUFONDS SA et les sociétés délégataires.

### Delegation sonstiger Teilaufgaben

Folgende Aufgaben, nämlich die Immobilienverwaltung und die technische Instandhaltung der Gebäude werden delegiert an:

- Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimobil, Neuenburg
- Domicim SA, Lausanne
- Naef Immobilier Lausanne SA à Prilly, Prilly
- PRIVERA AG, Gümligen

Die Aufgaben der Wertschöpfung wie Bau, Renovation oder Transformation werden durch die Fondsleitung an Firmen delegiert, die die nötigen Kompetenzen haben.

Die Immobilienverwaltungen und ihre Geschäftsleitung müssen über eine langjährige Erfahrung in der Verwaltung und Vermarktung von Immobilien verfügen.

Die genauen Modalitäten der Mandatsausführung, die Kompetenzen und Vergütung sind im Rahmen der Verträge zwischen der SOLUFONDS SA und den Immobilienverwaltungen festgehalten.

# RAPPORT DE GESTION

au 31 décembre 2018

## Résultats

Le fonds immobilier « Procimmo Swiss Commercial Fund 56 » (P56) boucle son exercice 2018 avec un bilan positif notamment en matière d'acquisition et de développement de son portefeuille. Le rendement de placement est monté à 6.15% contre 5.74% au 31 décembre 2017.

Durant l'exercice écoulé, la fortune nette du fonds a fortement augmenté grâce à l'acquisition de huit nouveaux bâtiments. Au 31 décembre 2018, la fortune nette s'élève à CHF 200'455'321.-. La valeur nette d'inventaire (VNI) atteint CHF 114.- par part contre CHF 112.40 lors du dernier bouclage annuel.

Les revenus locatifs sont en croissance et montent à CHF 15'116'759.- (CHF 10'227'196.- au 31.12.2017). Le total des produits s'affiche à CHF 16'375'199.-, alors que le total des charges s'élève à CHF 5'606'370.-.

Le résultat net de l'exercice 2018 est monté fortement à CHF 10'768'829.- (CHF 6'627'684.- au 31.12.2017) et va permettre au gestionnaire du fonds de maintenir la distribution d'un dividende de CHF 5.- par part qui sera versé le 25 avril 2019 aux investisseurs.

Selon les calculs des indices SFAMA, la marge EBIT s'affiche à 71.59% et le rendement des fonds propres (ROE) se monte à 5.93%. Le rendement de distribution est de 4.27%. Fin 2018, le coefficient d'endettement s'élève à 40.94%.

## Retour sur l'exercice écoulé

La croissance du fonds sur l'exercice écoulé est positive. Tout en profitant de son endettement, le gestionnaire du fonds est parvenu à investir l'intégralité du capital levé pour acquérir des biens immobiliers d'une valeur totale de CHF 94 millions. La projection des revenus locatifs découlant de ces acquisitions va permettre de dépasser les prévisions projetées. Les revenus locatifs supplémentaires avoisinent désormais CHF 5.3 millions de revenus réels et CHF 5.9 millions de revenus théoriques.

Durant l'exercice, le fonds a acquis huit bâtiments situés à Châtel-St-Denis, Cheseaux-sur-Lausanne, Villeneuve, Le Mont-sur-Lausanne, Martigny, Roche, Gland et Ecublens. Toutes les acquisitions ont été effectuées par le biais d'immeubles industriels, artisanaux et commerciaux.

# GESCHÄFTSBERICHT

Per 31. Dezember 2018

## Ergebnisse

Der Immobilienfonds «Procimmo Swiss Commercial Fund 56» (P56) schliesst das Geschäftsjahr 2018 mit einem positiven Ergebnis ab, insbesondere in Bezug auf Akquisitionen und die Entwicklung seines Portfolios. Die Anlagerendite erhöhte sich auf 6.15% gegenüber 5.74% per 31. Dezember 2017.

Das Nettovermögen des Fonds verzeichnete im vergangenen Geschäftsjahr eine deutliche Zunahme aufgrund des Erwerbs von acht neuen Liegenschaften. Das Nettovermögen beläuft sich per 31. Dezember 2018 auf CHF 200'455'321.-. Der Nettoinventarwert (NAV) stieg auf CHF 114.- pro Anteil an, verglichen mit CHF 112.40 zum Zeitpunkt des letzten Jahresabschlusses.

Die Mieteinnahmen verzeichneten einen Zuwachs und betragen CHF 15'116'759.- (CHF 10'227'196.- per 31.12.2017). Das Total der Erträge beläuft sich auf CHF 16'375'199.- gegenüber einem Gesamtaufwand von CHF 5'606'370.-.

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2018 stieg stark an auf CHF 10'768'829.- (CHF 6'627'684.- per 31.12.2017) und wird es der Vermögensverwalterin erlauben, am 25. April 2019 eine Dividende von CHF 5.- je Anteil an die Investoren auszuschütten.

Gemäss der SFAMA-Indexberechnung erreicht die EBIT-Marge 71.59% und die Eigenkapitalrendite (ROE) beläuft sich auf 5.93%. Die Ausschüttungsrendite beträgt 4.27%. Ende 2018 lag die Fremdfinanzierungsquote bei 40.94%.

## Rückblick auf das vergangene Jahr

Der Fonds verzeichnete im vergangenen Geschäftsjahr ein positives Wachstum. Die Vermögensverwalterin nutzte den Verschuldungsgrad und konnte somit das gesamte zur Verfügung stehende Kapital für den Erwerb von Immobilien im Wert von CHF 94 Mio. nutzen. Infolge dieser Akquisitionen und der prognostizierten Mieteinnahmen dürften die Projektionen übertroffen werden. Die zusätzlichen Mieteinnahmen werden in Zukunft nahezu CHF 5.3 Mio. an IST-Mieten und CHF 5.9 Mio. an Soll-Mieten betragen.

Der Fonds erwarb im Laufe des Geschäftsjahres acht Gebäude in Châtel-St-Denis, Cheseaux-sur-Lausanne, Vil-

Les immeubles de Martigny, du Mont-sur-Lausanne, de Cheseaux-sur-Lausanne et d'Ecublens sont composés de monocataires. Cette spécificité permet au gestionnaire du fonds de maintenir un bon contrôle des coûts d'exploitation.

Le gestionnaire du fonds a constaté un resserrement du marché. Les bâtiments entrant dans la stratégie du fonds sont rares et prisés. Les vendeurs ont d'avantage tendance à structurer leurs biens immobiliers avant la mise sur le marché. Cette situation peut provoquer une hausse des prix et un durcissement des négociations. Toutefois, les acquisitions du fonds ont toutes un potentiel locatif ou constructible. Elles auront un impact positif à court ou moyen terme sur la valeur de marché.

En termes de développement, le bâtiment de Vernier a été livré conformément au planning et au plan financier initial. Le revenu locatif de cet immeuble avec une durée de bail jusqu'au 31 décembre 2030 se voit augmenté de CHF 1.5 millions pour un rendement de 6.87%.

Les travaux prévus dans les deux bâtiments de St-Légier et Puidoux sont également réalisés.

Lors du dernier bouclement, le bien-fonds de St-Légier comportait 43.5% de surfaces vacantes. Au terme de l'exercice 2018, ce taux a été réduit à 12.6%. Les travaux supplémentaires liés aux normes incendie sont à présent terminés et permettent le lancement de la dernière phase de commercialisation.

Une négociation est en cours avec le locataire Dr. Gab's afin qu'il loue de façon échelonnée le solde des surfaces vacantes du bâtiment sis ZI Verney 1 à Puidoux ; devenant ainsi un immeuble monocataire.

Le lancement du chantier de l'immeuble situé à la rue de Lausanne 64 à Renens a été retardé d'un an en raison du changement de la classification de protection par la Commission des Monuments Historiques. Le permis de construire a été déposé en décembre 2018 et aucune opposition n'a été formulée à ce jour. Les travaux de rénovation devraient se terminer dans le courant du 1er semestre 2020.

Le taux de vacance de l'immeuble sis à la route de Denges 6-8 à Lonay a diminué. Le bâtiment au chemin de Vallon 30 à Bussigny a été entièrement reloué. Ces relocations ont été réalisées suite au morcellement des surfaces vacantes en locaux de 30 à 80 m<sup>2</sup>. Ils répondent ainsi à une demande du marché. Ce type de divisions permet au gestionnaire du fonds d'augmenter le prix de location au m<sup>2</sup>.

leneuve, Le Mont-sur-Lausanne, Martigny, Roche, Gland und Ecublens. Sämtliche Akquisitionen erfolgten durch den Erwerb von Gebäuden im Bereich Industrie, Gewerbe und Handel.

Die Gebäude in Martigny, Mont-sur-Lausanne, Cheseaux-sur-Lausanne und Ecublens haben jeweils nur einen Mieter. Diese Besonderheit ermöglicht der Vermögensverwalterin, weiterhin eine gute Kontrolle der Betriebskosten zu betreiben.

Die Vermögensverwalterin nimmt die Situation am Markt als angespannt wahr. Gebäude, die sich mit der Fondsstrategie decken, sind rar und beliebt. Die Verkäufer neigen vermehrt dazu, ihre Liegenschaften zu strukturieren, bevor sie auf den Markt gebracht werden. Dies kann zu einem Anstieg der Preise und zu zähen Verhandlungen führen. Dennoch verfügen sämtliche Akquisitionen des Fonds über ein Vermiet- oder Baupotenzial. Sie werden sich kurz- oder mittelfristig positiv auf den Marktwert auswirken.

Was die Entwicklung anbelangt, so wurde das Gebäude in Vernier nach den Bauarbeiten und unter Einhaltung des Zeitplans und des ursprünglichen Finanzrahmens zum Bezug freigegeben. Der Mietertrag dieser Liegenschaft mit einer Mietdauer bis zum 31. Dezember 2030 stieg um CHF 1.5 Mio. an und erzielte eine Rendite von 6.87%.

Die in Bezug auf die beiden Liegenschaften in St-Légier und Puidoux geplanten Arbeiten wurden ebenfalls realisiert.

Beim letzten Geschäftsabschluss wies die Liegenschaft in St-Légier 43.5% leerstehende Flächen auf. Auf Ende des Geschäftsjahres 2018 konnte dieser Wert auf 12.6% gesenkt werden. Die aufgrund der Brandschutzvorschriften durchzuführenden Zusatzarbeiten wurden beendet und ermöglichen die letzte Vermarktungsphase.

Derzeit werden Verhandlungen mit Dr. Gab's über die schrittweise Vermietung der leerstehenden Flächen der Liegenschaft in der ZI Verney 1 in Puidoux geführt. Die Liegenschaft hätte somit nur noch einen Mieter.

Der Beginn der Bauarbeiten an der Liegenschaft in der Rue de Lausanne 64 in Renens verzögerte sich um ein Jahr aufgrund der Zuweisung einer anderen Klassierung durch die Kommission für Denkmalpflege. Die Baubewilligung wurde im Dezember 2018 hinterlegt und bis heute wurden keine Einsprachen erhoben. Die Bauarbeiten dürften im Laufe des 1. Halbjahres 2020 abgeschlossen sein.

Un nouveau projet est actuellement en cours d'élaboration pour le bien-fonds situé dans la ZI En Reculan à Ecublens afin de répondre à une demande de la commune qui souhaite plus d'artisanat/industriel dans cette zone. En parallèle, le gestionnaire du fonds a négocié une prolongation de la vente à terme avec le vendeur jusqu'en 2021 pour deux parcelles supplémentaires.

### **Perspectives pour le prochain exercice**

Les efforts du gestionnaire du fonds se concentreront prioritairement sur trois axes :

- La relocation des surfaces que libéreront progressivement les vendeurs des biens-fonds de Châtel-St-Denis, Cheseaux, Le Mont-sur-Lausanne et Ecublens durant les exercices 2019 et 2020.
- L'entretien du portefeuille actuel et la réalisation du potentiel constructible sur les immeubles de Satigny, Flamatt et Acacias. Un budget global de CHF 15 millions a été estimé. L'étude de ces projets devrait prendre environ un an et le lancement des chantiers aura probablement lieu dans le courant de l'année 2020.
- La diversification et la croissance du fonds : une augmentation de capital d'environ CHF 50 millions sera effectuée durant le mois de mai 2019 afin de répondre aux diverses opportunités d'acquisition dont le gestionnaire du fonds bénéficie actuellement.

Die Leerstandsquote der Liegenschaft an der Route de Denges 6-8 in Lonay ist rückläufig. Die Liegenschaft am Chemin de Vallon 30 in Bussigny wurde vollständig wiedervermietet. Diese Wiedervermietungen erfolgten nach einer Aufteilung der leerstehenden Flächen in Einheiten mit einer Grösse von 30 bis 80 m<sup>2</sup>. Damit wurde auf die am Markt bestehende Nachfrage reagiert. Durch diese Aufteilung konnte die Vermögensverwalterin den Mietzins pro m<sup>2</sup> erhöhen.

Aktuell wird ein neues Projekt ausgearbeitet bezüglich der Liegenschaft an der ZI En Reculan in Ecublens zur Deckung der Nachfrage seitens der Gemeinde nach mehr Gewerbe/Industrie in diesem Gebiet. Parallel dazu hat die Vermögensverwalterin mit dem Verkäufer eine Verlängerung des Terminkaufs bis 2021 für zwei zusätzliche Parzellen vereinbart.

### **Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr**

Die Vermögensverwalterin konzentriert sich im Wesentlichen auf drei Schwerpunkte:

- Die Wiedervermietung der Flächen, die im Laufe der Geschäftsjahre 2019 und 2020 von den Verkäufern der Liegenschaften in Châtel-St-Denis, Cheseaux, Le Mont-sur-Lausanne und Ecublens freigegeben werden.
- Der Unterhalt des aktuellen Portfolios und die Realisierung potenzieller Baumassnahmen bei den Liegenschaften in Satigny, Flamatt und Acacias. Es wurde ein Gesamtbudget von CHF 15 Mio. bereitgestellt. Die Planung dieser Projekte wird ca. ein Jahr in Anspruch nehmen und der Baubeginn wird voraussichtlich im Laufe des Jahres 2020 erfolgen.
- Die Diversifikation und das Wachstum des Fonds: Im Mai 2019 erfolgt eine Kapitalerhöhung von ca. CHF 50 Mio., damit die Vermögensverwalterin verschiedene Opportunitäten für Akquisitionen nutzen kann, welche sich ihr derzeit bieten.

## CHIFFRES CLÉS / KENNZAHLEN

		<b>31 décembre 2018</b> <b>31. Dezember 2018</b>	<b>31 décembre 2017</b> <b>31. Dezember 2017</b>
Fortune totale / <i>Gesamtfondsvermögen</i>	CHF	340'455'359	220'469'762
Fortune nette du fonds / <i>Nettofondsvermögen</i>	CHF	200'455'321	131'826'400
Valeur vénale estimée des immeubles terminés / <i>Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten</i>	CHF	330'850'000	217'717'000

<b>Valeur nette d'inventaire d'une part</b>	<b>Parts en circulation</b>	<b>Fortune nette du fonds en millions</b>	<b>Distribution résultat net par part</b>
<b>Nettoinventarwert pro Anteil</b>	<b>Anteile im Umlauf</b>	<b>Nettovermögen in Mio.</b>	<b>Ausschüttung des Nettoertrages pro Anteil</b>
CHF		CHF	CHF
31.12.2016	106.30	1'172'562	5.00 *
31.12.2017	112.40	1'172'562	5.00
<b>31.12.2018</b>	<b>114.00</b>	<b>1'758'843</b>	<b>5.00</b>

\* CHF 5.00 par part le 04.11.2016 / CHF 5.00 pro Anteil am 04.11.2016

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

	31 décembre 2018 31. Dezember 2018	31 décembre 2017 31. Dezember 2017
Taux de perte sur loyer <sup>1</sup> Mietausfallrate <sup>1</sup>	14.20%	17.68%
Coefficient d'endettement Fremdfinanzierungsquote	40.94%	39.19%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	71.59%	72.21%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF (GAV)) Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF (GAV))	0.81%	0.81%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF (MV)) Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF (MV))	1.29%	1.23%
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE) Eigenkapitalrendite Return on Equity (ROE)	5.93%	5.73%
Rendement du capital investi (ROIC) Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.05%	3.87%
Agio/disagio Agio/Disagio	2.63%	5.87%
Rendement de placement Anlagerendite	6.15%	5.74%
Rendement sur distribution Ausschüttungsrendite	4.27%	4.20%
Coefficient de distribution (Payout ratio) Ausschüttungsquote (Payout ratio)	81.66%	88.46%

1. Au 31.12.2018, le taux indiqué tient compte d'un immeuble vide à 92.45%. Sans la prise en compte de cet immeuble, le taux se monte à 9.73%. Au 31.12.2017, le taux indiqué de 17.68% tient compte de deux immeubles vides à Puidoux et à Lausanne. Sans la prise en compte de ces deux immeubles, le taux se monte à 10.30%.

1. Per 31.12.2018 berücksichtigt der angegebene Satz ein zu 92,45% leeres Gebäude. Ohne dieses beträgt der Satz 9,73%. Per 31.12.2017 berücksichtigt der angegebene Satz von 17,68% zwei leeren Gebäude in Lausanne und in Puidoux. Ohne diese beiden Gebäude beträgt der Satz 10,30%.

## Procimmo Swiss Commercial Fund 56 Performance

	31 décembre 2018 31. Dezember 2018	31 décembre 2017 31. Dezember 2017	depuis création du fonds Seit Bestehen des Fonds
<b>Procimmo Swiss Commercial Fund 56</b>	3.50%	12.26%	29.14%
<b>SXI Real Estate® Funds TR</b>	-5.32%	6.60%	8.86%

Les références aux performances et aux rendements passés ne sauraient être un indicateur de performance et de rendement courants ou futurs. Les données de performance et de rendement ne tiennent pas compte des commissions et frais qui peuvent être perçus lors de la souscription et du rachat de parts et sont calculées en considérant que le dividende brut payé a été immédiatement réinvesti dans le fonds.

Die vergangenen Performances und Renditen sind kein Indikator für aktuelle oder zukünftige Performances oder Renditen. Die Performance- und Renditedaten wurden ohne Berücksichtigung der bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten und auf der Basis der sofortigen Wiederanlage etwaiger Ausschüttungen berechnet.

# COMPTE DE FORTUNE / VERMÖGENSRECHNUNG

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces / Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1'882'795.49	1'443'827.70
Immeubles, divisés en : / Grundstücke, aufgeteilt in:		
- Immeubles à usage commercial, dont en PPE ou en droit de superficie	330'850'000.00	217'717'000.00
- Kommerziell genutzte Liegenschaften, davon in Stockwerkeigentum oder in Baurecht		
Autres actifs / Sonstige Vermögenswerte	7'722'563.79	1'308'934.23
<b>Fortune totale du fonds, dont à déduire / Gesamtfondsvermögen abzüglich</b>	<b>340'455'359.28</b>	<b>220'469'761.93</b>
Engagements à court terme, divisés selon : / kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	66'460'000.00	36'460'000.00
- kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		
- Autres engagements à court terme / andere kurzfristige Verbindlichkeiten	2'920'063.35	1'437'552.07
Engagements à long terme, divisés selon : / Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	68'990'000.00	48'855'000.00
- langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		
<b>Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>202'085'295.93</b>	<b>133'717'209.86</b>
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>		
Estimation des impôts dus en cas de liquidation / Geschätzte Liquidationssteuern	-1'629'975.00	-1'890'810.00
<b>Fortune nette du fonds / Nettofondsvermögen</b>	<b>200'455'320.93</b>	<b>131'826'399.86</b>
<b>Variation de la fortune nette du fonds / Veränderung des Nettofondsvermögens</b>	<b>01.01.2018</b>	<b>01.01.2017</b>
	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Fortune nette du fonds au début de l'exercice / Nettofondsvermögen per Beginn der Rechnungsperiode	131'826'399.86	124'685'077.30
Distribution / Ausschüttung	-5'862'810.00	0.00
Solde des mouvements de parts / Saldo aus dem Anteilverkehr	62'948'085.12	0.00
Résultat total / Gesamterfolg	11'543'645.95	7'141'322.56
<b>Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice / Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>200'455'320.93</b>	<b>131'826'399.86</b>
<b>Nombre de parts en circulation / Anzahl Anteile im Umlauf</b>	<b>01.01.2018</b>	<b>01.01.2017</b>
	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Situation au début de l'exercice / Stand zu Beginn der Rechnungsperiode	1'172'562	1'172'562
Nombre de parts émises / Anzahl ausgegebene Anteile	586'281	0
Nombre de parts rachetées / Anzahl zurückgenommene Anteile	0	0
<b>Situation à la fin de l'exercice / Stand per Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>1'758'843</b>	<b>1'172'562</b>
Valeur nette d'inventaire par part / Nettoinventarwert pro Anteil	113.97	112.43
<b>Valeur nette d'inventaire par part, arrondie à CHF 0.10</b>		
<b>Nettoinventarwert pro Anteil, gerundet auf CHF 0.10</b>	<b>114.00</b>	<b>112.40</b>

# COMPTE DE RÉSULTAT / ERFOLGSRECHNUNG

	01.01.2018 31.12.2018 CHF	01.01.2017 31.12.2017 CHF
<b>Revenus / Ertrag</b>		
Loyers (rendements bruts) / Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	15'116'758.94	10'227'195.55
Intérêts intercalaires portés à l'actif / Aktivierte Bauzinsen	28'664.31	9'108.24
Autres revenus / Übrige Erträge	68'033.29	0.00
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	1'161'742.23	0.00
<b>Total des revenus, dont à déduire / Total Erträge abzüglich:</b>	<b>16'375'198.77</b>	<b>10'236'303.79</b>
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	1'080'388.54	738'614.87
Rentes de droits de superficie / Baurechtszins	250'929.00	146'375.25
Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen	543'232.70	282'881.59
Administration des immeubles, divisées en : / Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:		
- Frais liés aux Immeubles / Liegenschaftsaufwand	862'310.26	448'832.09
- Frais d'administration / Verwaltungsaufwand	338'563.25	173'231.80
Impôts fonciers / Liegenschaftssteuern	530'247.00	335'011.00
Frais d'estimation et d'audit / Schätzungs- und Prüfaufwand	96'947.07	108'300.00
Rémunérations réglementaires versées : / Reglementarische Vergütungen an:		
- A la direction / an die Fondsleitung	1'756'061.69	1'286'450.90
- A la banque dépositaire / an die Depotbank	87'803.08	64'322.53
Autres charges / Sonstiger Aufwand	59'887.40	24'599.95
<b>Total des charges / Total Aufwand</b>	<b>5'606'369.99</b>	<b>3'608'619.98</b>
<b>Résultat net / Nettoertrag</b>	<b>10'768'828.78</b>	<b>6'627'683.81</b>
<b>Résultat réalisé / Realisierter Erfolg</b>	<b>10'768'828.78</b>	<b>6'627'683.81</b>
Impôts en cas de liquidation (variation) / Liquidationssteuern (Veränderung)	260'835.00	-223'671.25
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	513'982.17	737'310.00
<b>Résultat total / Gesamterfolg</b>	<b>11'543'645.95</b>	<b>7'141'322.56</b>
<b>Utilisation du résultat / Verwendung des Erfolges</b>		
Résultat net / Nettoertrag	10'768'828.78	6'627'683.81
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent / Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	1'766'103.27	1'001'229.46
<b>Résultat disponible pour être réparti / Zur Verteilung verfügbarer Betrag</b>	<b>12'534'932.05</b>	<b>7'628'913.27</b>
Distribution revenus / Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	8'794'215.00	5'862'810.00
<b>Résultat prévu pour être versé aux investisseurs / Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag</b>	<b>8'794'215.00</b>	<b>5'862'810.00</b>
<b>Report à nouveau / Vortrag auf die neue Rechnung</b>	<b>3'740'717.05</b>	<b>1'766'103.27</b>

La présentation de certains chiffres du compte de résultat de l'exercice précédent a été adaptée à celle de l'exercice arrêté au 31 décembre 2018 afin de faciliter la comparaison (sans impact sur le total des charges). Cela a impacté le poste suivant : Frais liés aux immeubles.

Die Publikation von gewissen Zahlen der Erfolgsrechnung der Vorjahresperiode wurde angepasst an diejenige, die am 31. Dezember 2018 endet, um die Vergleichbarkeit zu vereinfachen (ohne Auswirkung auf das Total der Aufwände). Dies hat folgenden Posten beeinflusst: Liegenschaftsaufwand.

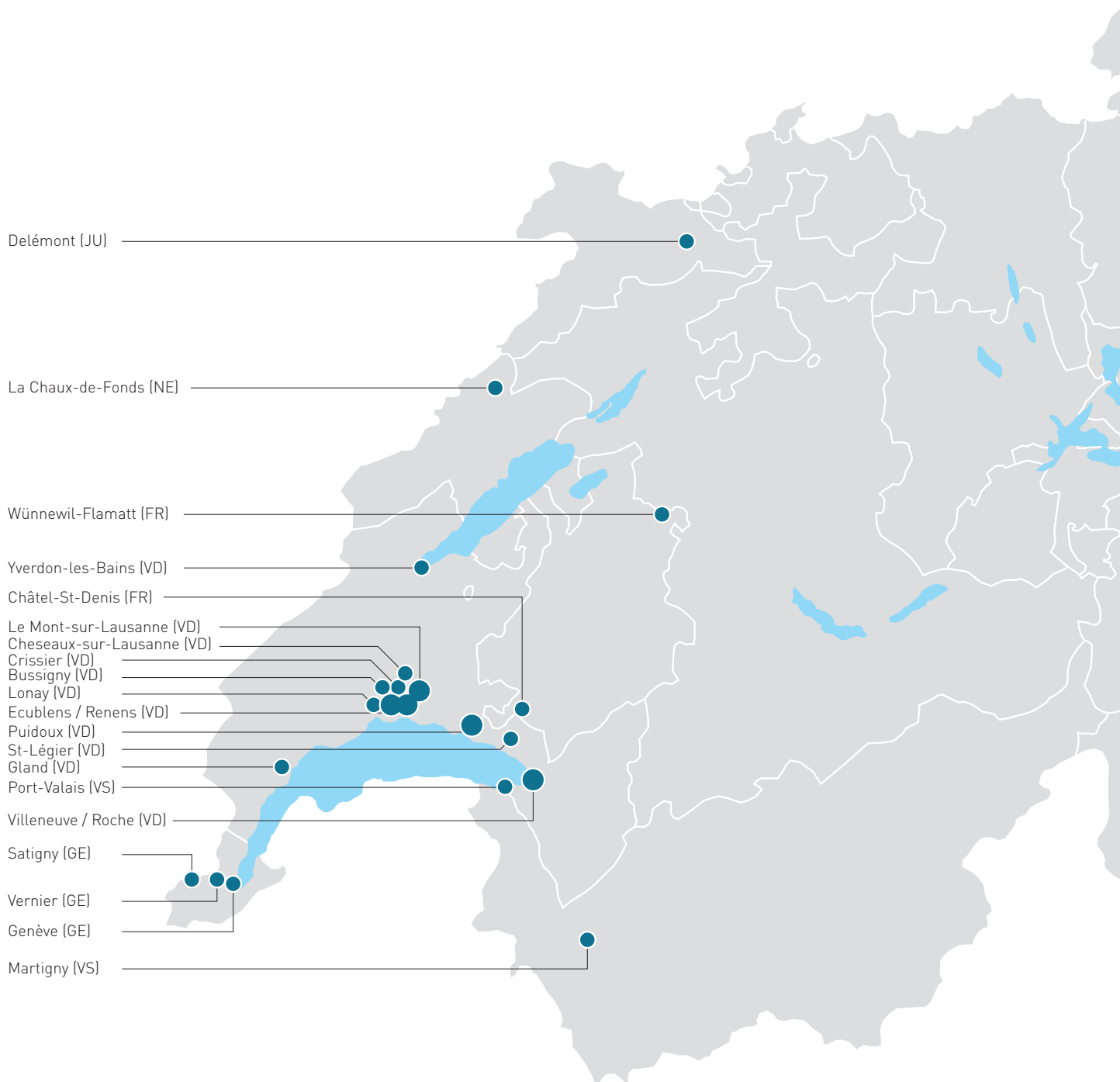




Cheseaux-sur-Lausanne, Route des Dragons 7 (VD)

## Implantation géographique du parc immobilier du fonds au 31.12.2018

### Geografische Aufstellung des Immobilienportfolios per 31.12.2018





meier  
tobler

La technique du bâtiment  
tout simplement





# INVENTAIRE DES IMMEUBLES

## INVENTAR DER LIEGENSCHAFTEN

Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces

Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken

	Monnaie Währung	Valeur vénale Verkehrswert
Comptes courants ordinaires / Kontokorrent	CHF	1'882'795
<b>Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces</b> <b>Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken</b>	<b>CHF</b>	<b>1'882'795</b>

Immeubles à usage commercial, dont en PPE ou en droit de superficie

Kommerziell genutzte Liegenschaften, davon in Stockwerkeigentum (STWE) oder in Baurecht

Immeubles à usage commercial en PPE

Kommerziell genutzte Liegenschaften in Stockwerkeigentum (STWE)

Canton – Localité – Adresse/ Lieu-dit	Prix de revient	Valeur vénale estimée	Revenus bruts réalisés <sup>1</sup>	État locatif théorique <sup>2</sup>	Rendement brut sur prix de revient <sup>3</sup>	Total vacant <sup>5</sup>
	en CHF	en CHF	en CHF	en CHF		
Kanton – Ort – Adresse/Ortsbezeichnung	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Bruttoeinnahmen <sup>1</sup>	Sollmieteinnahmen <sup>2</sup>	Bruttoertrag auf Gestehungskosten <sup>3</sup>	Leerstände gesamt <sup>5</sup>
	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF		
<b>VD Renens</b>						
Chemin de la Rueyre 116 / 118	13'209'765	13'584'000	792'818	863'416	6.54%	8.41%
<b>Immeubles à usage commercial en PPE</b> <b>Kommerziell genutzte Liegenschaften in STWE</b>	<b>13'209'765</b>	<b>13'584'000</b>	<b>792'818</b>	<b>863'416</b>	<b>6.54%</b>	

Immeubles à usage commercial en droit de superficie

Kommerziell genutzte Liegenschaften in Baurecht

Canton – Localité – Adresse/ Lieu-dit	Prix de revient	Valeur vénale estimée	Revenus bruts réalisés <sup>1</sup>	État locatif théorique <sup>2</sup>	Rendement brut sur prix de revient <sup>3</sup>	Total vacant <sup>5</sup>
	en CHF	en CHF	en CHF	en CHF		
Kanton – Ort – Adresse/Ortsbezeichnung	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Bruttoeinnahmen <sup>1</sup>	Sollmieteinnahmen <sup>2</sup>	Bruttoertrag auf Gestehungskosten <sup>3</sup>	Leerstände gesamt <sup>5</sup>
	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF		
<b>GE Vernier</b>						
Chemin Grenet 10	30'333'957	31'169'000	1'607'758	2'085'270	6.87%	0.00%
<b>NE La Chaux-de-Fonds</b>						
Boulevard des Eplatures 38	7'942'623	8'583'000	635'170	635'170	8.00%	0.00%

Canton – Localité – Adresse/ Lieu-dit	Prix de revient	Valeur vénale estimée	Revenus bruts réalisés <sup>1</sup>	État locatif théorique <sup>2</sup>	Rendement brut sur prix de revient <sup>3</sup>	Total vacant <sup>5</sup>
Kanton – Ort - Adresse/Ortsbezeichnung	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Bruttoeinnahmen <sup>1</sup>	Sollmieteinnahmen <sup>2</sup>	Bruttoertrag auf Gestehungskosten <sup>3</sup>	Leerstände gesamt <sup>5</sup>
	en CHF	en CHF	en CHF	en CHF		
	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF		
<b>Immeubles à usage commercial en droit de superficie / Kommerziell genutzte Liegenschaften in Baurecht</b>	<b>38'276'580</b>	<b>39'752'000</b>	<b>2'242'928</b>	<b>2'720'440</b>	<b>7.11%</b>	

## Immeubles à usage commercial Kommerziell genutzte Liegenschaften

Canton – Localité – Adresse/ Lieu-dit	Prix de revient	Valeur vénale estimée	Revenus bruts réalisés <sup>1</sup>	État locatif théorique <sup>2</sup>	Rendement brut sur prix de revient <sup>3</sup>	Total vacant <sup>5</sup>
Kanton – Ort - Adresse/Ortsbezeichnung	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Bruttoeinnahmen <sup>1</sup>	Sollmieteinnahmen <sup>2</sup>	Bruttoertrag auf Gestehungskosten <sup>3</sup>	Leerstände gesamt <sup>5</sup>
	en CHF	en CHF	en CHF	en CHF		
	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF		
<b>FR Châtel-St-Denis</b>						
Route de Pra-de-Plan 3	4'038'029	4'014'000	231'544	299'608	7.42%	7.11%
<b>Wünnewil-Flamatt</b>						
Bernstrasse 41-43 (Sensepark)	11'262'725	10'928'000	682'824	723'076	6.42%	5.54%
<b>JU Delémont</b>						
Rue Saint Maurice 1-3	3'659'583	3'784'000	263'724	263'724	7.21%	0.00%
<b>VD Cheseaux-sur-Lausanne</b>						
Route des Dragons 7	24'294'227	23'940'000	680'319	1'409'597	5.80%	3.47%
<b>Crissier</b>						
Chemin de Cloalet 14-16	8'850'050	8'504'000	971'310	492'000	5.56%	0.00%
<b>Ecublens</b>						
Chemin de Verney 2	25'030'270	25'300'000	124'996	1'499'956	5.99%	0.00%
Route de Reculan 1 & 3	11'747'553	12'571'000	737'557	662'970	5.64%	12.82%
<b>Gland</b>						
Rue des Tuillières 1	11'563'604	11'146'000	201'412	635'390	5.49%	4.90%
<b>Le Mont-sur-Lausanne</b>						
Chemin de Budron A 10	2'740'400	2'632'000	85'002	170'004	6.20%	0.00%
Chemin de Maillefer 37	9'985'782	11'826'000	684'657	758'804	7.60%	9.41%
<b>Lonay</b>						
Route de Denges 6-8	9'885'949	10'238'000	579'506	654'634	6.62%	12.45%
<b>Puidoux</b>						
Route de la Z.I. du Verney 1	7'873'097	7'730'000	336'627	529'829	6.73%	38.49%
Route du Vergnolet 8a - 8e	3'711'538	4'160'000	310'716	316'596	8.53%	0.00%
<b>Renens</b>						
Rue de Lausanne 64	7'891'441	8'568'000	62'800	950'496	12.04%	92.45%
<b>Roche</b>						
Z.I. La Coche 1	12'294'982	11'631'000	198'900	692'402	5.63%	63.23%
<b>St-Légier</b>						
Chemin de la Veyre d'En-Haut B6	16'858'533	16'271'000	735'150	1'046'430	6.21%	27.39%
<b>Villeneuve</b>						
Chemin des Roses 90 A / Pré Jaquet	11'336'072	10'855'000	260'998	634'756	5.60%	5.90%
<b>Yverdon-les-Bains</b>						
Chemin du Pré-Neuf 3	8'485'624	8'504'000	488'430	498'540	5.88%	3.38%

<b>VS Martigny</b>						
Rue de l'Ancienne-Pointe 1	4'742'960	4'554'000	132'000	264'000	5.57%	0.00%

<b>Immeubles à usage commercial Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>196'252'419</b>	<b>197'156'000</b>	<b>7'768'471</b>	<b>12'502'812</b>	<b>6.37%</b>	
---	--------------------	--------------------	------------------	-------------------	--------------	--

## Immeubles à usage commercial (double-net<sup>4</sup>) Kommerziell genutzte Liegenschaften (Double-Net<sup>4</sup>)

Canton – Localité – Adresse/ Lieu-dit	Prix de revient	Valeur vénale estimée	Revenus bruts réalisés <sup>1</sup>	État locatif théorique <sup>2</sup>	Rendement brut sur prix de revient <sup>3</sup>	Total vacant <sup>5</sup>
Kanton – Ort - Adresse/Ortsbezeichnung	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Bruttoeinnahmen <sup>1</sup>	Sollmieteinnahmen <sup>2</sup>	Bruttoertrag auf Gestehungskosten <sup>3</sup>	Leerstände gesamt <sup>5</sup>
	en CHF	en CHF	en CHF	en CHF		
	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF		

<b>GE Les Acacias - Genève</b>						
Rue des Mouettes 13	5'776'635	6'603'000	349'008	349'008	6.04%	0.00%

<b>Satigny</b>						
Rue Pré-de-la-Fontaine 8	27'844'050	31'827'000	1'452'000	1'452'000	5.21%	0.00%

<b>VD Bussigny</b>						
Chemin du Vallon 30	25'317'317	25'253'000	1'370'009	1'296'877	5.12%	0.36%

<b>VS Port-Valais</b>						
Route de la Plage 122 (La Bretagne)	16'407'649	16'675'000	1'141'525	1'141'525	6.96%	0.00%

<b>Immeubles à usage commercial (double-net<sup>4</sup>) / Kommerziell genutzte Liegenschaften (Double-Net<sup>4</sup>)</b>	<b>75'345'651</b>	<b>80'358'000</b>	<b>4'312'542</b>	<b>4'239'409</b>	<b>5.63%</b>	
---	-------------------	-------------------	------------------	------------------	--------------	--

<b>Immeubles à usage commercial Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>196'252'419</b>	<b>197'156'000</b>	<b>7'768'471</b>	<b>12'502'812</b>	<b>6.37%</b>	
---	--------------------	--------------------	------------------	-------------------	--------------	--

<b>Immeubles à usage commercial en droit de superficie / Kommerziell genutzte Liegenschaften in Baurecht</b>	<b>38'276'580</b>	<b>39'752'000</b>	<b>2'242'928</b>	<b>2'720'440</b>	<b>7.11%</b>	
--	-------------------	-------------------	------------------	------------------	--------------	--

<b>Immeubles à usage commercial en PPE / Kommerziell genutzte Liegenschaften in STWE</b>	<b>13'209'765</b>	<b>13'584'000</b>	<b>792'818</b>	<b>863'416</b>	<b>6.54%</b>	
--	-------------------	-------------------	----------------	----------------	--------------	--

## Récapitulation Zusammenfassung

	Prix de revient	Valeur vénale estimée	Revenus bruts réalisés <sup>1</sup>	État locatif théorique <sup>2</sup>	Rendement brut sur prix de revient <sup>3</sup>
	en CHF	en CHF	en CHF	en CHF	
	<b>Gestehungskosten</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>Erzielte Bruttoeinnahmen<sup>1</sup></b>	<b>Sollmieteinnahmen<sup>2</sup></b>	<b>Bruttoertrag auf Gestehungskosten<sup>3</sup></b>
	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	
Immeubles à usage commercial, dont en PPE et droit de superficie / Kommerziell genutzte Liegenschaften, davon in Stockwerkeigentum oder in Baurecht	323'084'415	330'850'000	15'116'759	20'326'077	6.29%
	<b>323'084'415</b>	<b>330'850'000</b>	<b>15'116'759</b>	<b>20'326'077</b>	<b>6.29%</b>

1. du 01.01.2018 au 31.12.2018 / vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

2. état locatif théorique annuel / jährliche Sollmieteinnahmen

3. Revenus bruts réalisés sur prix de revient / erzielte Bruttomieteinnahmen auf Gestehungskosten

4. contrats de bail double-Net : la totalité des coûts relatifs à l'exploitation des immeubles sont à la charge du locataire, comme par exemple les charges pour l'entretien, chauffage, les remises en état/réparations de ses installations. / Mietverträge Double-Net: Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Immobilien gehen zulasten des Mieters, wie z.B. Kosten für Unterhalt, Heizung, Wiederinstandsetzung/Reparatur der Installationen.

5. travaux de construction inclus / inklusive Bauarbeiten

Conformément à l'art. 84 al. 2 de l'OPC FINMA, les immeubles du fonds sont classés dans la catégorie d'évaluation des placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché.

Gemäss Artikel 84 Abs. 2 der KKV-FINMA sind die Immobilien des Fonds in der Bewertungskategorie von Anlagen klassifiziert, die aufgrund am Markt nicht beobachtbaren Parametern mittels adäquater Bewertungsmodelle unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden.

### Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs :

Dupasquier & Cie SA, Agie Charmilles New Technologies SA, Bymycar Acacias SA, BICI ENTERTAINMENT SA, Editions Atlas SA, Thermo Fischer.

### Mieter, die mehr als 5% des Gesamtmiettrages des Fonds stellen:

Dupasquier & Cie SA, Agie Charmilles New Technologies SA, Bymycar Acacias SA, BICI ENTERTAINMENT SA, Editions Atlas SA, Thermo Fischer.







# LISTE DES ACHATS ET DES VENTES DURANT LA PÉRIODE AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE IM GESCHÄFTSJAHR

## Achats Käufe

### Immeubles à usage commercial Kommerziell genutzte Liegenschaften

Canton Kanton	Localité Ort	Adresse ou lieu dit Adresse oder Ortsbezeichnung
FR	Châtel-St-Denis	Route de Pra-de-Plan 3
VD	Cheseaux-sur-Lausanne	Route des Dragons 7
	Ecublens	Chemin de Verney 2
	Gland	Rue des Tuillières 1
	Le Mont-sur-Lausanne	Chemin de Budron A 10
	Roche	Z.I. La Coche 1
	Villeneuve	Chemin des Roses 90 A / Pré Jaquet
VS	Martigny	Rue de l'Ancienne-Pointe 1

## Ventes Verkäufe

### Immeubles vendus Verkaufte Liegenschaften

Aucune vente sur la période sous revue. / Keine Verkäufe in der Berichtsperiode.



Châtel-St-Denis, Route de Pra-de-Plan 3 (FR)



Cheseaux-sur-Lausanne, Route des Dragons 7 (VD)



Ecublens, Chemin de Verney 2 (VD)



Gland, Rue des Tuillières 1 (VD)



Le Mont-sur-Lausanne, Chemin de Budron A 10 (VD)



Roche, Z.I. La Coche 1 (VD)



Villeneuve, Chemin des Roses 90 A / Pré Jaquet (VD)



Martigny, Rue de l'Ancienne-Pointe 1 (VS)

# DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

## HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

Taux	Désignation	Début	Échéance	Montant au 31.12.2017	Tiré	Remboursé	Montant au 31.12.2018
Zinssatz	Bezeichnung	Anfang	Fälligkeit	Betrag per 31.12.2017	Aufgenom- men	Zurückbezahlt	Betrag per 31.12.2018
				en CHF in CHF			en CHF in CHF
<b>Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)</b>							
<b>Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (&lt;1 Jahr)</b>							
0.65%	Avance à terme fixe / Fester Vorschuss	31.10.2017	31.01.2018	26'645'000		26'645'000	-
0.65%	Avance à terme fixe / Fester Vorschuss	15.11.2017	31.01.2018	1'400'000		1'400'000	-
0.65%	Avance à terme fixe / Fester Vorschuss	15.12.2017	31.01.2018	2'000'000		2'000'000	-
0.65%	Avance à terme fixe / Fester Vorschuss	31.01.2018	03.04.2018		31'545'000	31'545'000	-
0.65%	Avance à terme fixe / Fester Vorschuss	27.02.2018	03.04.2018		3'800'000	3'800'000	-
0.65%	Avance à terme fixe / Fester Vorschuss	15.03.2018	03.04.2018		1'500'000	1'500'000	-
0.65%	Avance à terme fixe / Fester Vorschuss	03.04.2018	30.04.2018		36'845'000	36'845'000	-
0.65%	Avance à terme fixe / Fester Vorschuss	30.07.2018	28.09.2018		12'500'000	12'500'000	-
0.65%	Avance à terme fixe / Fester Vorschuss	28.09.2018	26.10.2018		12'500'000	12'500'000	-
0.65%	Avance à terme fixe / Fester Vorschuss	26.10.2018	26.11.2018		12'500'000	12'500'000	-
1.30%	Prêt hypothécaire / Hypothekarkredit	23.12.2016	23.12.2018	6'415'000		6'415'000	-
1.30%	Prêt hypothécaire / Hypothekarkredit	21.12.2016	31.12.2018	10'240'000		10'240'000	-
0.65%	Avance à terme fixe / Fester Vorschuss	29.11.2018	31.12.2018		17'400'000	17'400'000	-
0.65%	Avance à terme fixe / Fester Vorschuss	26.11.2018	28.02.2019		12'500'000		12'500'000
0.65%	Avance à terme fixe / Fester Vorschuss	31.12.2018	29.03.2019		17'400'000		17'400'000
1.30%	Prêt hypothécaire / Hypothekarkredit	03.04.2017	03.04.2019	500'000			500'000
0.65%	Avance à terme fixe / Fester Vorschuss	19.09.2018	18.09.2019		13'500'000		13'500'000
1.30%	Prêt hypothécaire / Hypothekarkredit	21.12.2016	21.12.2019	3'465'000			3'465'000
0.65%	Prêt hypothécaire / Hypothekarkredit	28.12.2018	27.12.2019		4'000'000		4'000'000
0.65%	Avance à terme fixe / Fester Vorschuss	29.11.2018	28.12.2019		6'200'000		6'200'000
1.30%	Prêt hypothécaire / Hypothekarkredit	23.12.2016	31.12.2019	8'895'000			8'895'000
<b>Total hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)</b>							<b>66'460'000</b>
<b>Total kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (&lt;1 Jahr)</b>							

Taux	Désignation	Début	Échéance	Montant au 31.12.2017	Tiré	Remboursé	Montant au 31.12.2018
Zinssatz	Bezeichnung	Anfang	Fälligkeit	Betrag per 31.12.2017 en CHF in CHF	Aufgenom- men	Zurückbezahlt	Betrag per 31.12.2018 en CHF in CHF
<b>Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)</b>							
<b>Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)</b>							
1.35%	Prêt hypothécaire / Hypothekarkredit	26.01.2017	26.01.2020	1'520'000		80'000	1'440'000
1.10%	Prêt hypothécaire / Hypothekarkredit	23.12.2018	23.12.2020		6'335'000	80'000	6'255'000
1.30%	Prêt hypothécaire / Hypothekarkredit	21.12.2016	31.12.2020	4'743'750			4'743'750
1.30%	Prêt hypothécaire / Hypothekarkredit	21.12.2016	31.12.2020	4'386'250			4'386'250
1.35%	Prêt hypothécaire / Hypothekarkredit	21.12.2016	31.12.2021	1'395'000			1'395'000
1.35%	Prêt hypothécaire / Hypothekarkredit	21.12.2016	31.12.2021	1'910'000			1'910'000
1.00%	Prêt hypothécaire / Hypothekarkredit	31.12.2018	31.12.2021		10'240'000		10'240'000
<b>Total hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)</b>							<b>30'370'000</b>
<b>Total langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)</b>							
<b>Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)</b>							
<b>Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (&gt;5 Jahren)</b>							
1.58%	Prêt hypothécaire / Hypothekarkredit	30.09.2017	30.09.2024	3'000'000			3'000'000
1.75%	Prêt hypothécaire / Hypothekarkredit	20.12.2017	19.12.2025	8'800'000		680'000	8'120'000
1.10%	Prêt hypothécaire / Hypothekarkredit	28.06.2018	29.06.2026		9'500'000		9'500'000
1.20%	Prêt hypothécaire / Hypothekarkredit	28.06.2018	28.06.2027		9'000'000		9'000'000
1.30%	Prêt hypothécaire / Hypothekarkredit	28.06.2018	28.06.2028		9'000'000		9'000'000
<b>Total hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)</b>							<b>38'620'000</b>
<b>Total langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (&gt;5 Jahren)</b>							
<b>Total hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (à partir de 1 an)</b>							<b>68'990'000</b>
<b>Total langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (&gt;1 Jahr)</b>							
1.03%	<b>Taux moyen pondéré Durchschnittlicher Zinssatz</b>		<b>Total</b>	85'315'000	226'265'000	176'130'000	<b>135'450'000</b>

## ANNEXE

### Corrections dans le rapport annuel publié le 18.04.2019

Suite à l'émission des comptes annuels en date du 18 avril 2019, il a été relevé une erreur dans le montant reporté sous la rubrique "Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)". Ce montant aurait dû être de CHF 513'982.17 au lieu du solde indiqué dans le rapport précédent. Cette erreur de forme est sans conséquence sur le résultat total reporté par le fonds au 31 décembre 2018. En outre, une erreur de forme dans les comparatifs (2017) a également fait l'objet d'une correction. En conséquence les comptes annuels 2018 ont été réémis en date du 25 avril 2019.

### Montant du compte d'amortissement des immeubles

Aucun montant n'a été affecté à l'amortissement.

### Montant du compte de provision pour réparations futures

Aucun montant n'a été affecté en vue de réparations futures.

### Montant du compte prévu pour être réinvesti

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

### Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant

Aucune part n'a été présentée au rachat.

### Informations sur les dérivés

Le fonds ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

### Principes d'évaluation de la fortune du fonds (méthode d'estimation et données quantitatives sur les hypothèses du modèle d'estimation) et du calcul de la valeur nette d'inventaire

Conformément aux dispositions légales et à la directive de la Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) du 2 avril 2008, l'évaluation des biens immobiliers a été effectuée par les experts indépendants au moyen de la méthode « Discounted Cash Flow » (DCF). Cette évaluation est fondée sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et consiste à projeter les revenus et dépenses futurs sur une période donnée. Les flux nets de trésorerie, ainsi calculés, sont actualisés et la somme de ces montants et de la valeur résiduelle de l'immeuble permettent d'obtenir la valeur vénale. Cette dernière correspond à la juste valeur de marché de l'immeuble au moment de l'évaluation.

Les experts confirment que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la LPCC et de l'OPCC ainsi qu'aux directives de la SFAMA et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier. Conformément aux Swiss Valuation Standards, la valeur de marché indiquée par immeuble représente la «juste valeur», autrement dit le prix de vente susceptible d'être obtenu dans des conditions normales et dans le

## ANHANG

### Korrekturen im per 18.04.2019 publizierten Jahresbericht

Nach erfolgter Publikation der Jahreszahlen per 18. April 2019 wurde ein Fehler in der Position «Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)» entdeckt. Der korrekte Betrag lautet CHF 513'982.17 statt der angegebenen Betrag im vorherigen Geschäftsbericht. Dieser Formfehler hat keine Auswirkung auf den Gesamterfolg per 31. Dezember 2018. Aufgrund eines weiteren Formfehlers in den Vergleichszahlen (2017) musste eine weitere Korrektur vorgenommen werden. Infolgedessen sind die Jahreszahlen 2018 am 25. April 2019 nochmals publiziert worden.

### Betrag Amortisationskonto

Es wurde kein Betrag für Abschreibungen verwendet.

### Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen

Kein Betrag wurde für zukünftige Reparaturen zugewiesen.

### Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

### Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Anteile

Es wurden keine Anteile gekündigt.

### Informationen zu Derivaten

Der Fonds enthält keine Derivate.

### Schätzungsprinzipien für das Fondsvermögen (Schätzungsmethode und quantitative Angaben zu den Hypothesen des Schätzungsmodells) und die Berechnung des Nettoinventarwerts

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinie der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) vom 2. April 2008 erfolgte die Bewertung der Liegenschaften von unabhängigen Schätzungsexperten nach der «Discounted Cash Flow Method». Diese Bewertung beruht auf dem Ertragspotenzial jeder Liegenschaft und prognostiziert die künftigen Erträge und Aufwendungen auf einen vorgegebenen Zeitraum. Die so berechneten Cashflows werden abgezinst, und mithilfe der Summe dieser Beträge sowie des Residualwertes der Liegenschaft kann der Verkehrswert ermittelt werden. Dieser entspricht dem fairen Marktwert einer Liegenschaft zum Zeitpunkt der Bewertung.

Die Experten bestätigen, dass die Bewertungen mit den gesetzlichen Bestimmungen der KAG und der KKV und den Richtlinien der SFAMA konform sind sowie den üblichen Bewertungsnormen im Immobiliensektor entsprechen. Gemäss den Swiss Valuation Standards stellt der angegebene Marktwert pro Immobilie den «richtigen Wert» dar. Anders ausgedrückt kann er als geeigneter Verkaufspreis unter normalen Bedingungen im aktuellen

contexte de marché actuel, sans tenir compte d'éventuels frais de transaction.

La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

#### **Méthode de Wüest Partner AG**

Wüest Partner AG utilise le modèle Discounted Cash Flow (DCF) à une période : les cash-flows sont estimés sur un horizon-temps correspondant à la durée d'utilisation restante de l'immeuble, 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 AG 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 AG 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.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.90% à 4.70%.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 4.50%.

Markt betrachtet werden, ohne allfällige Transaktionskosten zu berücksichtigen.

Der Verkehrswert jeder Immobilie stellt den möglichen zu realisierenden Preis dar unter normalen Geschäftsabläufen und der Hypothese eines entsprechenden Engagements von Käufen und Verkäufen. Von Fall zu Fall, insbesondere anlässlich bei Käufen und Verkäufen von Immobilien, werden allfällige sich ergebende Opportunitäten in bester Weise im Interesse des Fonds ausgeschöpft. Infolgedessen können sich Differenzen in Bezug zu den Bewertungen ergeben.

#### **Methode von Wüest Partner AG**

Wüest Partner AG wendet das Discounted Cash Flow-Modell (DCF-Modell) für einen bestimmten Zeitraum an, d. h. die Cashflows werden für einen Zeithorizont in der Größenordnung der verbleibenden Nutzungsdauer der Liegenschaft geschätzt. In diesem Fall entspricht der aktuelle Wert der Liegenschaft der Summe der über diesen Zeitraum aktualisierten Netto-Cashflows. Im Übrigen werden die erwarteten Cashflows in Echtzeit dargestellt, was den Vorteil einer besseren Leserlichkeit der Vorhersagen hat.

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

Der marktgerechte Diskontsatz 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 AG und der Beurteilung des Zustands jeder Liegenschaft ergänzt. Durch die Prüfung der Mietverträge kann genau festgestellt werden, ob Nebenkosten, Umbauten zulasten des Mieters und/oder Vermieters usw. bestehen.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.90% und 4.70%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.50%.



### **Méthode de Isabelle Nesme**

Pour l'estimation de la valeur de marché, la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF) a été appliquée. La valeur estimée des immeubles de placement correspond à la valeur actuelle (valeur de marché) qui est déterminée par la somme des cash-flows futurs basés sur les revenus nets rapportés à aujourd'hui, sans tenir compte de changement de propriété éventuel, des impôts sur la plus-value foncière ou la TVA, le coût des capitaux ou les frais et provisions dans le cadre d'une cession de la propriété. Les revenus nets sont escomptés à un taux propre à chaque propriété en fonction de ses chances et risques, des conditions du marché et le risque ajustée. Les années 1 à 10 sont modélisées en détails, à partir de la 11ème année le loyer stabilisé est capitalisé.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 5,30% à 7,00%.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 6,14%.

### **Méthode de Pierre Stämpfli**

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, non plus que les impôts latents.

Dans le cas de deux évaluations, l'expert a pris en compte un droit à bâtir et un potentiel constructible.

### **Methode von Isabelle Nesme**

Für die Bewertung des Marktwerts wurde die Discounted Cash Flow (DCF)-Methode angewendet. Die geschätzte Wert der Immobilien entspricht dem aktuellen Wert (Marktwert), der durch die Summe zukünftiger Cashflows bestimmt wird, die sich auf die erbrachten Nettoerträge bis heute basieren, ohne einen eventuellen Eigentumswechsel oder Änderungen bezüglich Grundstücksgewinnsteuer, Mehrwertsteuer, Kapitalkosten oder Kosten und Provisionen im Zusammenhang mit einer Eigentumsübertragung zu berücksichtigen. Die Nettoerträge sind zu einem eigenen Satz für jede Liegenschaft diskontiert, entsprechend ihrer Chancen und Risiken, der Marktkonditionen und des angepassten Risikos. Die Jahre 1 bis 10 sind im Detail modelliert, ab dem 11. Jahr ist die stabilisierte Miete kapitalisiert.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 5.30% und 7.00%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 6.14% .

### **Methode von Pierre Stämpfli**

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 immobilienpezifischen 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, Grundstücksgewinnsteuern, Transaktionskosten und Finanzierungskosten sowie latente Steuern wurden bei der Wertfindung ausgeklammert.

Bei beiden Schätzungen hat der Experte ein Baurecht sowie ein Baupotenzial mitberücksichtigt.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 4.60% à 5.80%.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 4.87%.

#### Principes d'évaluation des avoirs en banques

Les avoirs en banque sont évalués à la valeur nominale. En cas de changements notables des conditions de solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

#### Principe de calcul de la valeur nette d'inventaire

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.

#### Informations sur le taux effectif des rémunérations dont les taux maximaux figurent dans le règlement

##### 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

<b>Taux maximum</b>	5.00% calculée sur la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises
<b>Taux effectif</b>	2.24%

Commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger

<b>Taux maximum</b>	5.00% calculée sur la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement rachetées
<b>Taux effectif</b>	Aucun rachat n'a eu lieu sur la période

Lors de l'émission et du rachat de parts, la direction du fonds peut percevoir, d'autre part, en faveur de la fortune du fonds, les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par le placement du montant versé ou par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée

<b>Taux maximum</b>	Montant effectif
<b>Taux effectif</b>	Aucuns frais accessoires n'ont été perçus

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 4.60% und 5.80%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.87%.

#### Schätzungsprinzipien der Bankguthaben

Bankguthaben werden mit ihrem Nominalwert berücksichtigt. Im Falle nennenswerter Veränderungen der Bonität wird die Bewertungsgrundlage der Bankguthaben auf Zeit den neuen Umständen angepasst.

#### Berechnungsprinzip des Nettoinventarwerts

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, abzüglich Eventualverbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie bei der allfälligen Liquidation des Immobilienfonds anfallender Steuern, dividiert durch die Anzahl der Anteile im Umlauf. Er wird auf CHF 0.05 gerundet.

#### Angaben zu den effektiven Sätzen der Vergütungen, von denen die Minimalsätze im Reglement enthalten sind Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Anlegers (gemäss § 18 des Fondsvertrags):

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder der Vertriebsträger in der Schweiz und im Ausland

<b>Höchstsatz</b>	5.00% des Nettoinventarwerts der neu ausgegebenen Anteile
<b>Effektiver Satz</b>	2.24%

Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder der Vertriebsträger in der Schweiz und im Ausland

<b>Höchstsatz</b>	5.00% des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile
<b>Effektiver Satz</b>	In diesem Zeitraum gab es keine Rücknahmen

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen kann die Fondsleitung zudem zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten erheben, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des eingezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen entsprechen.

<b>Höchstsatz</b>	effektiver Satz
<b>Effektiver Satz</b>	Es gab keine Nebenkosten

En supplément, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés dans le § 18 du contrat de fonds peuvent être facturés aux investisseurs.

**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) utilisée pour la direction, la gestion de fortune et la distribution du fonds

<b>Taux maximum</b>	1.00% p.a.
<b>Taux effectif</b>	1.00% p.a.

Commission de la banque dépositaire (calculée sur la valeur nette d'inventaire) utilisée pour la garde de la fortune, la prise en charges du trafic des paiements et les autres tâches de la banque dépositaire comme énumérées au § 4

<b>Taux maximum</b>	0.05% p.a.
<b>Taux effectif</b>	0.05% p.a.

Commission de la direction pour le travail occasionné lors de l'achat, de la vente ou de l'échange d'immeubles, pour autant qu'un tiers n'ait pas été chargé de l'opération (calculée sur le prix d'achat, de vente, respectivement de la valeur de l'immeuble échangé)

<b>Taux maximum</b>	3.00%
<b>Taux effectif</b>	2.02%

Commission de la direction à titre d'indemnité pour la gestion des divers immeubles (calculée sur le montant des produits locatifs annuels bruts)

<b>Taux maximum</b>	6.00%
<b>Taux effectif</b>	1.95%

Commission de la direction pour le travail occasionné lors de la construction, la rénovation ou la transformation (calculée sur les coûts des travaux)

<b>Taux maximum</b>	3.00%
<b>Taux effectif</b>	0.50%

Zusätzlich können den Anlegern die in § 18 des Fondsvertrages angegebenen Vergütungen und Nebenkosten in Rechnung gestellt werden.

**Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (gemäss § 19 des Fondsvertrags):**

Verwaltungskommission der Fondsleitung (berechnet nach dem Nettoinventarwert) für Leitung, Asset Management und Vermarktung des Fonds 1,00% p. a. 1,00% p. a.

<b>Höchstsatz</b>	1.00% p.a.
<b>Effektiver Satz</b>	1.00% p.a.

Kommission der Depotbank (berechnet auf dem Nettoinventarwert) für Verwaltung des Vermögens, für den Zahlungsverkehr und die anderen Aufgaben der Depotbank wie aufgeführt unter § 4

<b>Höchstsatz</b>	0.05% p.a.
<b>Effektiver Satz</b>	0.05% p.a.

Kommission der Fondsleitung für den verursachten Aufwand aufgrund des Kaufs, Verkaufs oder Tauschs von Immobilien, sofern nicht ein Dritter beauftragt wurde (berechnet auf den Kaufpreis, Verkaufspreis respektive den Wert der getauschten Immobilie)

<b>Höchstsatz</b>	3.00%
<b>Effektiver Satz</b>	2.02%

Kommission der Fondsleitung für die Verwaltung verschiedener Immobilien (berechnet auf den Betrag der jährlichen Brutto-Mietzinseinnahmen)

<b>Höchstsatz</b>	6.00%
<b>Effektiver Satz</b>	1.95%

Kommission der Fondsleitung für den verursachten Aufwand aufgrund des Baus, der Renovation oder Transformation (berechnet auf die Kosten für die Bauarbeiten)

<b>Höchstsatz</b>	3.00%
<b>Effektiver Satz</b>	0.50%

Commission de la banque dépositaire pour le travail occasionné lors du versement du produit annuel aux investisseurs (calculée sur le montant brut distribué)

<b>Taux maximum</b>	0.50%
<b>Taux effectif</b>	0.50%

En supplément, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés dans le § 19 du contrat de fonds peuvent être facturés au fonds.

**Montant total des engagements de paiements contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles**

CHF 376'116.85

**Engagements à long terme, répartis par échéance d'un à cinq ans et après cinq ans**

Engagements à long terme, échéance d'un à cinq ans :  
CHF 30'370'000.00

Engagements à long terme, échéance après cinq ans :  
CHF 38'620'000.00

Kommission der Depotbank für den verursachten Aufwand aufgrund der Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger (berechnet auf den ausgeschütteten Bruttoertrag)

<b>Höchstsatz</b>	0.50%
<b>Effektiver Satz</b>	0.50%

Zusätzlich können dem Fonds die sonstigen in § 19 des Fondsvertrages angeführten Vergütungen und Nebenkosten in Rechnung gestellt werden.

**Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften.**

CHF 376'116.85

**Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt nach Fälligkeit innerhalb von eins bis fünf Jahren und nach fünf Jahren.**

Langfristige Verbindlichkeiten, Fälligkeiten von eins bis fünf Jahren: CHF 30'370'000.00

Langfristige Verbindlichkeiten, Fälligkeiten nach fünf Jahren: CHF 38'620'000.00



## ***Rapport abrégé de la société d'audit au Conseil d'administration de SOLUFONDS SA***

### ***Signy-Avenex***

### ***Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs sur les comptes annuels***

En notre qualité de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joint du fonds de placements PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 comprenant le compte de fortune et le compte de résultats, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b–h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC) (pages 4 à 6 et pages 10 à 33) pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2018.

#### ***Responsabilité du Conseil d'administration de la direction de fonds***

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions de la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placement et au prospectus, incombe au Conseil d'administration de la direction de fonds. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration de la direction de fonds est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

#### ***Responsabilité de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs***

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'existence et l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

### **Opinion d'audit**

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2018 sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placement et au prospectus.

### **Paragraphe d'observation**

Nous attirons l'attention sur la note «Corrections dans le rapport annuel publié le 18.04.2019» en annexe des comptes annuels, qui décrit le retraitement et la réémission des comptes annuels en raison d'une erreur de forme au niveau de la présentation du montant de la variation des gains/pertes en capitaux non réalisés 2018 et au niveau du comparatif du report du revenu ordinaire de l'exercice précédent. Nous avons publié notre rapport abrégé initial sur la version précédemment émise des comptes annuels en date du 16 avril 2019. En raison du retraitement décrit à l'annexe, nous émettons ce nouveau rapport abrégé sur les comptes annuels nouvellement émis.

## **Rapport sur d'autres dispositions légales**

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) ainsi que celles régissant l'indépendance (art. 11 LSR) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde  
Expert réviseur  
Réviseur responsable

Marc-Olivier Cadoche  
Expert réviseur

Genève, 25 avril 2019



# procimmo56

SWISS COMMERCIAL FUND

## Direction du fonds

SOLUFONDS SA  
Rue des Fléchères 7A  
Case postale 268  
CH-1274 Signy-Centre  
☎ 022 365 20 70  
📠 022 365 20 80  
[www.solufonds.ch](http://www.solufonds.ch)

## Adresse de correspondance

Procimmo56 c/o Procimmo SA  
En Budron H11  
Case postale 413  
CH-1052 Le Mont-sur-Lausanne  
☎ 021 651 64 30  
✉ [info@procimmo.ch](mailto:info@procimmo.ch)  
[www.procimmo56.ch](http://www.procimmo56.ch)

## **PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56**

Fonds de placement de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers » pour les institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi que pour les caisses des assurances sociales et les caisses de compensation suisses exonérées d'impôts.

### **Contrat de fonds**

Novembre 2018

#### **Direction**

SOLUFONDS SA  
Rue des Fléchères 7A  
1274 Signy-Avenex

#### **Gestionnaire**

PROCIMMO SA  
En Budron H11  
Case postale 413  
1052 Le-Mont-sur-Lausanne

#### **Banque dépositaire**

Banque Cantonale Vaudoise  
Place Saint-François 14  
1001 Lausanne



## TABLE DES MATIERES

	Page
<b>1<sup>ère</sup> partie : Préambule</b>	<b>3 - 10</b>
1. Informations concernant le fonds immobilier	3
1.1. Indications générales concernant le fonds immobilier	3
1.2. Profil de l'investisseur classique	3
1.3. Prescriptions fiscales utiles concernant le fonds immobilier	3
2. Informations concernant la direction du fonds	4
2.1. Indications générales sur la direction	4
2.2. Délégation des décisions en matière de placement	5
2.3. Délégation d'autres tâches partielles	5
2.4. Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier	5
3. Informations concernant la banque dépositaire	6
4. Informations concernant les tiers	6
4.1. Domicile de paiement	6
4.2. Société d'audit	6
4.3. Experts chargés des estimations	7
5. Autres informations	7
5.1. Remarques utiles	7
5.2. Rémunérations et frais accessoires	8
5.3. Publications du fonds immobilier	9
5.4. Assurances des immeubles	10
5.5. Dispositions détaillées	10
<b>2<sup>ème</sup> partie : Contrat de fonds de placement</b>	<b>11 - 28</b>
I Bases	11
II Droits et obligations des parties contractantes	11
III Directives régissant la politique de placement	16
A Principes de placement	16
B Techniques et instruments de placement	18
C Restrictions de placement	19
IV Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat de parts, paiements sous forme de placements en lieu et place d'espèces et experts chargés des estimations	20
V Rémunérations et frais accessoires	22
VI Reddition des comptes et audit	24
VII Utilisation du résultat et des distributions	24
VIII Publications du fonds immobilier	25
IX Restructuration et dissolution	25
X Modification du contrat de fonds de placement	27
XI Droit applicable et for	27

## **1ère Partie : Préambule**

Le présent contrat de fonds 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 contrat de fonds.

### **1. Informations concernant le fonds immobilier**

#### **1.1. Indications générales concernant le fonds immobilier**

PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 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).

Ce fonds est destiné exclusivement à des institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi qu'à des caisses des assurances sociales et caisses de compensation suisses exonérées d'impôts au sens de l'art. 56 let. j en relation avec les let. e et f de la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD).

Le contrat de fonds a été établi par SOLUFONDS SA, en sa qualité de direction de 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 3 septembre 2015.

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. Profil de l'investisseur classique**

Le fonds convient aux investisseurs qui disposent d'un horizon de placement à moyen ou long terme désirant participer au marché immobilier en Suisse. 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 mais en bénéficiant d'une répartition des risques sur plusieurs immeubles. Le fonds convient aux investisseurs qui sont exonérés d'impôts au sens de l'art. 56 let. j en relation avec les let. e et f de la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD).

#### **1.3. Prescriptions fiscales utiles concernant le fonds immobilier**

Le fonds PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 a été spécialement créé pour répondre aux besoins des institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi qu'aux besoins des caisses d'assurances sociales et de compensation suisses exonérées d'impôts.

Les fonds immobiliers ne sont pas assujettis aux impôts sur le bénéfice et le capital s'ils possèdent des immeubles en propriété directe, dans la mesure où les porteurs de parts sont exclusivement des institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ou des caisses d'assurance sociale et de compensation suisses exonérées d'impôts.

## 2. Informations concernant la direction du fonds

### 2.1. Indications générales sur la direction

La direction du fonds est SOLUFONDS SA. La direction gère des fonds de placement depuis sa fondation en 2008 en tant que société anonyme, avec siège à Signy-Avenex.

Le montant du capital-actions souscrit de la direction du fonds s'élève depuis juin 2010 à CHF 5,7 millions. Le capital-actions est divisé en actions nominatives et est entièrement libéré. Le capital-actions de SOLUFONDS SA est détenu par un groupe diversifié de professionnels suisses provenant des secteurs bancaires, financiers, immobiliers et de la gestion de fortune, tous déjà actifs à différents titres dans des fonds de droit suisse ou de fonds étrangers autorisés à la distribution en Suisse.

Le Conseil d'administration de SOLUFONDS SA est le suivant :

- Monsieur Michel Dominicé, Président  
Associé senior au sein de Dominicé & Co. – Asset Management
- Monsieur Michel Abt, Vice-président  
Avocat-associé au sein de l'Etude FBT Avocats SA
- Monsieur Pierre Parodi, Administrateur
- Monsieur Yann de Méhérenc de Saint Pierre, Administrateur  
Associé gérant au sein de CITADELLE Sàrl
- Monsieur Arno Kneubühler, Administrateur  
Directeur général au sein de PROCIMMO SA

La direction de SOLUFONDS SA est composée de :

- |                                    |                        |
|------------------------------------|------------------------|
| • Madame Andreea-Bianca Stefanescu | Directeur général      |
| • Monsieur Laurent Murier          | Membre de la direction |
| • Monsieur Nicolas Passello        | Membre de la direction |
| • Madame Isabelle Tisseur          | Membre de la direction |
| • Madame Sabrina Mancini Trinkler  | Membre de la direction |
| • Monsieur Steven Wicki            | Membre de la direction |

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

#### **SOLUFONDS SA**

Rue des Fléchères 7A

Case postale 268

1274 Signy-Centre

[www.solufonds.com](http://www.solufonds.com)

## **2.2. Délégation des décisions en matière de placement**

Les décisions en matière de placement du fonds immobilier sont déléguées par la direction de fonds à PROCIMMO SA. L'entreprise est une société de gestion de placements collectifs de capitaux et est soumise en Suisse à une surveillance de l'autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA.

PROCIMMO SA se distingue par son expérience de plusieurs années dans la gestion de fonds immobiliers. La parfaite exécution du mandat est régie par un contrat de gestion entre PROCIMMO SA et SOLUFONDS SA.

## **2.3. Délégation d'autres tâches partielles**

Les autres tâches suivantes, à savoir la gérance immobilière et l'entretien technique des immeubles, sont déléguées.

Le gestionnaire gère ou fait gérer les immeubles du fonds (entretien technique, location, administration des immeubles et des baux etc.).

La gérance immobilière et l'entretien technique des immeubles peuvent être délégués à des régies présentant toutes les qualités requises.

Les tâches de mise en valeur, de construction, de rénovation ou de transformation peuvent être déléguées à des sociétés présentant toutes les qualités requises dans le cadre de mandats spécifiques.

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

Les modalités précises d'exécution des mandats, les compétences et les rémunérations sont fixées dans le cadre de contrats conclus entre le gestionnaire et les sociétés délégataires. Les contrats de gérance sont conclus entre SOLUFONDS SA, PROCIMMO SA 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 ou 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 ou 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 ou 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 ou 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, de la société ou de conseiller en vote par procuration et autres 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 ou 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, 1001 Lausanne en Suisse. Elle peut avoir des filiales, succursales, des agences et des représentations.

La BCV a plus de 170 ans d'expérience. Elle compte près de 2 000 collaboratrices et collaborateurs et près 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 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 ainsi assurée. Pour les instruments financiers, leur garde ne peut être confiée qu'à des dépositaires tiers ou centraux 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. La garde collective et par des tiers a pour effet que la direction du fonds n'a plus la propriété individuelle sur les titres déposés, mais seulement la copropriété sur ceux-ci. Par ailleurs, si les dépositaires tiers ou centraux ne sont pas soumis à la surveillance, ils n'ont pas à satisfaire aux exigences organisationnelles qui sont imposées 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.

La banque dépositaire est inscrite auprès des autorités fiscales américaines en tant que Model 2 IGA 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 »).

### **4. Informations concernant les tiers**

#### **4.1. Domicile de paiement**

Le domicile de paiement est la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne.

#### **4.2. Société d'audit**

La société d'audit est PricewaterhouseCoopers SA, Genève.

### 4.3. Experts chargés des estimations

Avec l'approbation de l'autorité de surveillance, la direction du fonds a mandaté les experts suivants, permanents et indépendants, chargés des estimations :

- Mme Isabelle Nesme, à Genève
- M. Pierre Stämpfli, à Genève
- M. Sönke Thiedemann, à Zürich
- Wüest Partner AG, à Zürich et à Genève, personnes responsables : M. Léon Ly et M. Pascal Marazzi-de Lima

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 réglée par un mandat entre SOLUFONDS SA et les experts chargés des estimations.

La direction du fonds a également mandaté la société Wüest Partner AG à Zürich et à Genève, dont les responsables principaux sont MM. Léon Ly et Pascal Marazzi-de Lima, avec l'autorisation de l'autorité de surveillance, en tant qu'expert chargé des estimations. Wüest Partner AG se distingue 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 entre SOLUFONDS SA et Wüest Partner AG.

## 5. Autres informations

### 5.1. Remarques utiles

<i>Numéro de valeur</i>	29.557.926
<i>Numéro ISIN</i>	CH0295579269
<i>Cotation</i>	Ne sera pas coté à la SIX Swiss Exchange.
<i>Exercice comptable</i>	1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre, le premier bouclage comptable aura lieu le 31 décembre 2016.
<i>Unité de compte</i>	Le franc suisse (CHF).
<i>Parts</i>	Les parts ne sont pas émises physiquement mais enregistrées de manière comptable. Les fractions de parts ne sont pas admises.
<i>Valeur initiale d'une part</i>	CHF 100,00.
<i>Utilisation des produits</i>	Distribution annuelle des produits dans les quatre mois après la clôture de l'exercice.
<i>Négoce des parts</i>	La direction de fonds n'assure pas de négoce régulier des parts en bourse ou hors bourse.
<i>Contrôle des investisseurs</i>	La banque dépositaire assure le contrôle des investisseurs autorisés à investir dans ce fonds de placement. Lors de chaque souscription, l'investisseur devra compléter et signer l'attestation remise par la banque dépositaire, confirmant qu'il est un investisseur au sens de la définition prévue par le contrat de fonds de placement.
<i>Valeurs des parts</i>	L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la valeur de marché des parts peut être différente de la valeur nette des parts calculée et publiée une fois par année. L'évolution du cours des parts ne correspond pas forcément à l'évolution effective de la VNI car l'évolution du prix du marché reflète généralement l'évolution

*Organisation du marché*

générale des marchés de capitaux et des marchés immobiliers et non pas l'évolution spécifique du portefeuille immobilier du fonds.

La banque dépositaire annonce systématiquement les ordres de souscriptions et rachats, d'achat et de vente, à la Direction, 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 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

**5.2. Rémunérations et frais accessoires****5.2.1 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	au maximum 5% calculée sur la valeur nette 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	au maximum 5% calculée sur la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement rachetées
---	---

**5.2.2 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), versée trimestriellement	au maximum 1% par an
--	----------------------

La commission est utilisée pour la direction du fonds immobilier, la gestion de fortune et le cas échéant la commercialisation du fonds.

Par ailleurs, des rétrocessions peuvent être payées sur la commission de gestion de la direction du fonds conformément au chiffre 5.2.3 du prospectus.

Commission de la banque dépositaire (calculée sur la valeur nette d'inventaire)	au maximum 0,05% par an
---	-------------------------

La commission est utilisée pour les tâches de la banque dépositaire telles que la conservation de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements et les autres fonctions mentionnées au § 4 du contrat de fonds.

Commission de la direction pour le versement du produit de liquidation en cas de dissolution	0,50% sur toutes les sommes distribuées aux porteurs de parts
--	---

Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire débite le fonds immobilier d'une commission de 0,50% au maximum du montant brut distribué.

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.

### 5.2.3 Paiement de rétrocessions et octroi de rabais

La direction de 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 de fonds et ses mandataires ne paient aucun rabais, dans le cadre de la distribution en Suisse ou à partir de Suisse, pour réduire les frais et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds.

### 5.2.4 Accord de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreement ») et commissions en nature (« soft commissions »)

La direction du fonds n'a pas conclu d'accords de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreement »).

La direction du fonds n'a pas conclu d'accords concernant des « soft commissions ».

## 5.3. Publications du fonds immobilier

D'autres informations sur le fonds immobilier de placement figurent dans le dernier rapport annuel ou semestriel du fonds. Les informations les plus récentes peuvent d'autre part être consultées sur Internet : [www.solufonds.com](http://www.solufonds.com).

Le contrat de fonds 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](http://www.swissfunddata.ch)).

La publication de prix a lieu quotidiennement sur la plateforme internet de Swiss Fund Data AG ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)). La direction du fonds peut, en outre, communiquer les prix dans des journaux ou d'autres médias électroniques.



**5.4. Assurances 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.

**5.5. Dispositions détaillées**

Toutes les autres indications sur le fonds immobilier, telles que l'évaluation de la fortune du fonds, la mention de toutes les rémunérations et de tous les frais imputés à l'investisseur et au fonds immobilier et l'utilisation du résultat sont précisées en détail dans le contrat de fonds.

---

**2<sup>ème</sup> partie : Contrat de fonds de placement****I Bases****§ 1 Dénomination ; cercle des investisseurs limité ; société et siège de la direction du fonds, du gestionnaire et de la banque dépositaire ; dispositions de la LPCC non applicables**

1. Sous la dénomination PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56, il existe un fonds de placement contractuel relevant du type « fonds immobiliers » (ci-après « le fonds immobilier ») au sens de l'article 25 et suivants en relation avec l'article 58 et suivants de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC) destiné à des 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 au sens du § 5 du présent contrat de fonds.
2. La direction du fonds est SOLUFONDS SA, Signy-Avenex.
3. Le gestionnaire du fonds est PROCIMMO SA, Le Mont-sur-Lausanne.
4. La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne.
5. En application de l'art. 10 al. 5 LPCC, l'autorité de surveillance a accepté, à la demande de la direction du fonds et avec l'accord de la banque dépositaire, que les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas à ce fonds :
  - l'obligation d'établir un prospectus et un prospectus simplifié ;
  - l'obligation d'assurer un négoce régulier des parts en bourse ou hors bourse ;
  - la limite selon laquelle en cas de constitution de gages sur des immeubles et de mises en garanties de droits de gage, l'ensemble des immeubles ne peut être grevé que jusqu'à concurrence du tiers de leur valeur vénale (cf. § 14.2).

**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 nette 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 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 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 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 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 du fonds, notamment les cédules hypothécaires non gagées ainsi que les 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 immobilières.

La banque dépositaire assure le contrôle des investisseurs autorisés à investir dans ce fonds de placement. Lors de chaque souscription, l'investisseur devra compléter et signer l'attestation remise par la banque dépositaire, confirmant qu'il est un investisseur au sens de la définition prévue au § 5 ch. 1 du contrat de fonds de placement.

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 enregistrements 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'actifs 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 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, courtages et d'autres avantages pécuniaires.
5. La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger, pour autant que ce soit dans l'intérêt d'une garde appropriée. Elle vérifie et surveille si le tiers ou dépositaire central qu'elle mandate :
  - a) dispose d'une organisation adéquate, des garanties financières et des qualifications techniques requises pour le type et la complexité des biens qui lui sont confiés ;
  - b) est 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 préambule contient des indications sur les risques liés à la délégation de la conservation à des dépositaires tiers et centraux.

Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée au sens du paragraphe précédent qu'à des dépositaires de titres tiers ou centraux soumis à la surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à des dépositaires de titres tiers ou centraux soumis à la surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. Les investisseurs doivent être avertis dans le préambule de la garde par un tiers ou par un dépositaire central de titres non soumis à la surveillance.

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

## **§ 5 Investisseurs (cercle limité d'investisseurs)**

1. Le fonds est destiné exclusivement aux investisseurs qualifiés suivants : les institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi que les caisses des assurances sociales et les caisses de compensation suisses exonérées d'impôts au sens de l'art. 56 let. j en relation avec les let. e et f de la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD).
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 à tout moment 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, la direction de fonds 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 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) ;
  - d) une fraction de parts résultant d'un split ou d'une fusion effectuée dans l'intérêt des investisseurs se trouve dans le portefeuille d'un investisseur.

## § 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 l'organe 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 au nom des investisseurs et doivent impérativement être enregistrées auprès de la banque dépositaire. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat. Les parts ne peuvent être enregistrées et déposées auprès d'une autre banque que la banque dépositaire qu'avec l'accord exprès et préalable de la direction du fonds et de la banque dépositaire, étant entendu qu'un tel accord peut être refusé. Pour les parts qui ne sont pas déposées auprès de la banque dépositaire, les banques chargées de la garde des parts doivent confirmer par écrit à la banque dépositaire que leurs clients sont des investisseurs qualifiés au sens du § 5 ch. 1 et l'informer des éventuels changements à ce sujet. Lorsqu'un investisseur détenant des parts enregistrées et déposées auprès d'une autre banque que la banque dépositaire souhaite céder des parts à un autre investisseur qualifié n'ayant pas son dépôt titres auprès de la banque dépositaire du fonds, le cédant doit requérir l'accord exprès et préalable de la direction du fonds et de la banque dépositaire, l'acquéreur étant responsable de s'assurer que la modification de l'enregistrement à son nom a bien été effectuée.

## 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.

## §8 Politique de placement

1. La direction du fonds investit la fortune de ce fonds immobilier dans des valeurs immobilières en Suisse. Au moins deux tiers des placements sont réalisés en Suisse romande (cantons de : GE, VD, NE, VS, JU, FR et BE). Dans ce cadre, au moins deux tiers de la fortune du fonds est investie dans des immeubles à usage commercial exclusif ou prépondérant. Au maximum un tiers de la fortune du fonds peut être investie dans des maisons d'habitation ou des immeubles à usage mixte, des constructions, des hôtels, des parkings, des propriétés par étages, des terrains à bâtir et des immeubles en droit de superficie. Le fonds détient principalement des immeubles en propriété directe.
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).

Les immeubles précités peuvent être destinés à des collectivités publiques (infrastructures sportives, techniques et administratives).

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.

- b) des parts d'autres fonds immobiliers exonérés d'impôts au sens de l'art. 56 let. j de la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD) et des parts de fonds immobiliers investissant dans de l'immobilier suisse en propriété directe.

La direction de fonds peut acquérir, sous réserve du § 19, des parts de fonds cibles directement ou indirectement gérés par elle ou par une société à laquelle elle est liée de par une gestion commune, le contrôle ou une participation substantielle directe ou indirecte.

- c) des cédules hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels.



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

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.

### **§ 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 ces 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 douze 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 douze 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**

1. La direction du fonds ne pratique pas d'opérations de prêt de valeurs mobilières.

### **§ 11 Opérations de mise et prise en pension**

1. La direction du fonds n'effectue pas d'opérations de mise et prise en pension.

### **§ 12 Instruments financiers dérivés**

1. La direction du fonds n'effectue pas d'opérations sur dérivés.

### **§ 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 cédulas 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 peut constituer des gages sur des immeubles et transférer ces droits en garantie.
2. Pendant un délai de 5 ans après le lancement du fonds, l'ensemble des immeubles ne peut être grevé, en moyenne, que jusqu'à concurrence de la moitié de la valeur vénale.
3. Au-delà de 5 ans, après le lancement du fonds, 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, le taux auquel l'ensemble des immeubles peuvent être grevés peut être relevé temporairement et à titre exceptionnel à la moitié de leur valeur vénale si les intérêts des investisseurs demeurent préservés.

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

## 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 § 8, les restrictions de placement suivantes relatives à la fortune du fonds :
  - a) terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction : jusqu'à concurrence de 30% ;
  - b) immeubles en droit de superficie : jusqu'à concurrence de 30% ;
  - c) cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels : jusqu'à concurrence de 10% ;
  - d) parts d'autres fonds exonérés d'impôts au sens de l'art. 56 let. j de la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD) et des parts de fonds immobiliers investissant dans de l'immobilier suisse en propriété directe : jusqu'à concurrence de 25% ;
  - e) les placements visés aux let. a et b ci-dessus 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, paiements sous forme de placements en lieu et place d'espèces 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 sont évalués à leur prix de rachat et/ou à leur 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 pour 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. Il y a arrondi à CHF 0,10.

### **§ 17 Emission et rachat des parts ainsi que négoce**

1. L'émission de parts est possible en tout temps, mais doit procéder par tranches. La direction de fonds doit proposer les nouvelles parts en priorité aux anciens investisseurs.
2. Le rachat de parts se déroule en conformité avec le § 5 ch. 5. Lorsque des 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.
3. La direction de fonds n'assure pas de négoce régulier des parts en bourse ou hors bourse.
4. Le prix d'émission et de rachat des parts est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par part selon § 16. Lors de l'émission et du rachat de parts, une commission d'émission selon § 18 peut être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat selon § 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.

5. La direction du fonds peut suspendre à tout moment l'émission de parts et refuser des demandes de souscription ou d'échange de parts.
6. 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'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.
7. La direction communiquera immédiatement sa décision de suspension à la société d'audit, à l'autorité de surveillance et aux investisseurs de manière appropriée.
8. Tant que le remboursement des parts est différé pour les raisons énumérées au chiffre 6, 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 rapport annuels et semestriel.

3. Lors de l'émission et du rachat de parts, la direction du fonds peut percevoir, d'autre part, en faveur de la fortune du fonds, les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par le placement du montant versé ou par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée.

Le taux effectivement appliqué figure dans le rapport 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 et la distribution du fonds immobilier, la direction du fonds facture à la charge du fonds immobilier une commission annuelle de 1% au maximum de la valeur nette d'inventaire du fonds, qui est débitée sur la fortune du fonds, pro rata temporis à la fin de chaque trimestre (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 0,05% au maximum de la valeur nette d'inventaire de la fortune nette du fonds, pro rata temporis à la fin de chaque trimestre (commission de banque dépositaire).

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

3. Pour la garde des titres et des cédules hypothécaires non gagées, la banque dépositaire reçoit du fonds une indemnité annuelle de CHF 125.-- par position.
4. Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, 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% 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 des débours ci-après, inhérents à l'exécution du contrat de fonds de placement :

- frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment courtages usuels du marché, honoraires d'avocats et frais de notaires, droits de mutation ;
- taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la création, la modification, la liquidation ou le regroupement du fonds ;
- émoluments annuels de l'autorité de surveillance ;
- honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et les attestations dans le cadre de fondations, de modifications, de liquidations ou de regroupements du fonds immobilier ;
- honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la liquidation ou le regroupement du fonds immobilier ainsi qu'avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs ;
- 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 ;
- frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels du fonds immobilier ;
- 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 ;
- 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 ;
- frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds immobilier ou pris en licence par ce dernier ;
- 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 6% 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/ou une éventuelle cotation du fonds immobilier et/ou l'intermédiation hors-bourse ;
  - 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.
7. Le fonds immobilier supporte par ailleurs tous 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 avec 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.
  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 préambule. Ils n'accordent aucun rabais pour réduire les frais et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds.
  9. Lorsque la direction acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux gérés directement ou indirectement par elle-même, 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 »), elle ne peut imputer d'éventuelles commissions de gestion, 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 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre de l'année suivante.
3. La direction publie un rapport annuel audité 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. 4, demeure réservé.

### **§ 21 Audit**

1. 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 franc suisse.

La direction du fonds peut prévoir en supplément des distributions intermédiaires issues des revenus. 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 représentent moins de 1% de la valeur nette d'inventaire du placement collectif de capitaux, et que
  - le produit net de l'exercice courant et les produits reportés des exercices précédents du fonds immobilier représentent moins d'une unité de l'unité de compte du placement collectif de capitaux.
2. 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. L'organe de publication du fonds immobilier est le média imprimé ou électronique mentionné dans le préambule. Le changement d'organe de publication est à communiquer dans l'organe de publication.
2. Dans cet organe 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, de la création, la suppression ou le regroupement de classes de parts ainsi que la création, la suppression ou le regroupement de classes de parts et 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 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 le média imprimé ou électronique désigné dans le préambule. 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 préambule.
4. Le contrat de fonds et son préambule ainsi que les rapports annuels et semestriels peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction du fonds, de la banque dépositaire et de 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 reprenneur à la date du regroupement. Les investisseurs du fonds immobilier repris reçoivent des parts du fonds immobilier reprenneur 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 dissout sans liquidation et le contrat du fonds immobilier reprenneur 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 fortune du fonds ou aux 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.

Les dispositions du § 19 chiffr. 6 demeurent réservées.

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. Ce dernier 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 reprenneur 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 immobiliers, ainsi que la prise de position de la société d'audit de placements collectifs de capitaux 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. Ce faisant, elle attire l'attention des investisseurs sur la possibilité qu'ils ont, de faire opposition auprès de l'autorité de surveillance, dans les 30 jours suivant la publication 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 s'exprime 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 le rapport d'échange dans l'organe de publication des fonds immobiliers participants.

8. La direction du fonds mentionne le regroupement dans le prochain rapport annuel du fonds immobilier repreneur et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant. Un rapport de clôture audité doit être établi pour le fonds immobilier 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 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 immédiatement.
3. Le fonds immobilier peut être dissout 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 leur organe 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 Modification du contrat de fonds de placement**

##### **§ 26**

1. Si le présent contrat de fonds de placement doit être modifié ou s'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 publication. 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 le § 23 ch. 2, qui sont exemptés des prescriptions régissant les publications et les déclarations avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.

#### **XI Droit applicable et for**

##### **§ 27 Droit applicable et for**

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 29 août 2017.
4. Le présent contrat de fonds de placement remplace le contrat de fonds de placement du 19 décembre 2016.
5. Lors de l'approbation du contrat de fonds, la FINMA vérifie exclusivement les dispositions au sens de l'art. 35a al.1 let. a-g OPCC et constate leur conformité légale.

***La direction***

**SOLUFONDS SA**

***La banque dépositaire***

**Banque Cantonale Vaudoise**