



Procimmo Swiss Commercial Fund 56

Fonds de placement de droit suisse, catégorie fonds immobiliers

EMISSION AVRIL 2018 DE NOUVELLES PARTS

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

Période de souscription :	du 11 au 19 avril 2018, 12h00	
Rapport de souscription :	2 anciennes parts donnent le droit de souscrire à 1 nouvelle part Procimmo Swiss Commercial Fund 56	
Prix de souscription :	CHF 111.80 net par nouvelle part	
Libération :	26 avril 2018	
Direction de fonds :	SOLUFONDS SA, Signy-Avenex	
Banque dépositaire :	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	
Numéro de valeur / ISIN :	Parts :	29 557 926 / CH0295579269
	Droits de souscription :	40 272 515 / CH0402725151

Direction de fonds :

 SOLUFONDS

Banque dépositaire :



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

Cet espace est laissé volontairement vide, voir page suivante.

1. SOMMAIRE

1.	SOMMAIRE.....	3
2.	AVERTISSEMENT IMPORTANT	4
2.1	Contenu du Prospectus	4
2.2	Absence de recommandation.....	4
3.	RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION OU DE VENTE – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS	5
3.1	En général	5
3.2	U.S.A., U.S. persons	5
4.	OFFRE DE SOUSCRIPTION	7
4.1	Parts émises.....	7
4.2	Période de souscription	7
4.3	Rapport de souscription	7
4.4	Prix de souscription	7
4.5	Exercice du droit de souscription	7
4.6	Négoce des droits de souscription	7
4.7	Libération.....	8
4.8	Restrictions de vente	8
4.9	Livraison des titres	8
4.10	Jouissance.....	8
4.11	Négoce des parts	8
5.	INFORMATIONS GENERALES SUR LE FONDS PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56	8
5.1	Destination du produit de l'émission	8
5.2	Marché immobilier cible.....	8
5.3	PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56	8
5.4	Evolution de la distribution	9
5.5	Evolution de la VNI	9
5.6	Modifications de capital durant les 3 dernières années	9
5.7	Modifications de portefeuille depuis la dernière clôture d'exercice.....	9
5.8	Perspectives du Fonds Procimmo Swiss Commercial Fund 56	10
6.	AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES	10
7.	CONTACTS	10
7.1	Direction de fonds	10
7.2	Banque dépositaire	10
8.	RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS	11

2. AVERTISSEMENT IMPORTANT

2.1 Contenu du Prospectus

Ni la publication de ce prospectus ni aucune transaction fondée sur cette publication n'impliquent qu'il n'y aurait pas eu de changements relatifs au fonds Procimmo Swiss Commercial Fund 56, fonds de placement de droit suisse de la catégorie fonds immobiliers (ci-après : « P56 ») depuis la date de rédaction du présent prospectus, ou que les informations contenues dans ce document sont complètes et correctes à n'importe quel moment ultérieur à l'émission de ce prospectus.

Les déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus renferment des prévisions, des estimations et des projections qui se fondent sur les informations dont la direction de fonds dispose au jour de la rédaction du présent prospectus. Les déclarations qui ont trait à des événements futurs reflètent les vues et prévisions actuelles de la direction de fonds. Elles ne constituent pas des faits historiques et n'expriment aucune garantie sur la situation financière, les activités commerciales, les résultats ou les performances futures du Fonds P56. Divers facteurs, risques ou incertitudes peuvent affecter de manière substantielle les attentes reflétées dans ces déclarations sur l'avenir, notamment :

1. des fluctuations des taux d'intérêt ;
2. des changements dans les conditions économiques ;
3. des changements législatifs, réglementaires ou de pratique dans les cantons où le fonds P56 est actif ;
4. une instabilité sur les marchés financiers domestiques et étrangers ;
5. des fluctuations dans les cours des matières premières ;
6. une influence majeure sur le comportement des consommateurs résultant d'événements divers tels que maladies contagieuses, actes de guerre ou attaques terroristes ;
7. des changements affectant les conditions générales politiques, économiques, commerciales, financières, monétaires et boursières.

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

La direction de fonds et la banque dépositaire n'assument aucune obligation de mise à jour des déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus même si de nouvelles informations, de nouveaux événements ou d'autres circonstances les rendent incorrectes ou incomplètes. Toute déclaration sur l'avenir écrite ou orale subséquente attribuable au Fonds P56 doit être considérée dans son intégralité sous l'angle des facteurs susmentionnés.

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

2.2 Absence de recommandation

Lorsqu'un investisseur décide d'acquérir ou de vendre des parts du fonds P56, il doit se fonder sur sa propre analyse relative à celui-ci, y compris les avantages et les risques que cela implique. L'investisseur est notamment invité, avant toute opération, à procéder à un examen spécifique de son profil de risque, à examiner les risques spécifiques aux parts du fonds P56 et à se renseigner sur les risques inhérents, notamment en consultant la brochure « Risques particuliers dans le négoce de titres » émise et révisée par l'Association suisse des banquiers (qui est disponible à l'adresse internet suivante : http://www.swissbanking.org/fr/shop_popup.htm?ID=11308).

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

3.1 En général

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

Ce prospectus ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscrire à des valeurs autres que celles auxquelles il se réfère. Il ne constitue pas non plus une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscrire à des parts du Fonds P56 dans des circonstances où une telle offre ou sollicitation serait illégale. **Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les parts du fonds P56 ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des valeurs dans d'autres juridictions qu'en Suisse.** La distribution de ce prospectus, l'offre et la vente des parts du fonds P56 peuvent être limitées ou interdites par la loi dans certaines juridictions. La direction de fonds et la banque dépositaire demandent aux personnes qui sont entrées en possession de ce prospectus de se renseigner sur l'existence de telles interdictions dans leur juridiction et de se conformer à celles-ci.

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

This offering circular (hereinafter "Prospectus") does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe other securities than those it refers to. It does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe to P56 units in any circumstances where such offer or invitation would be unlawful. **No actions have been taken to register or qualify the P56 units, the offer or otherwise to permit the public offering of the P56 units in any jurisdiction outside of Switzerland.** The distribution of this Prospectus and the offering and sale of P56 units in certain jurisdictions may be restricted or prohibited by law. Persons who come into possession of this Prospectus are required by the management company and the custodian bank to inform themselves about and to observe, any such restrictions.

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

The P56 Fund has not been and will not be registered in the United States according to the United States Investment Company Act of 1940. Units of Procimmo Swiss Commercial Fund 56 have not been and will not be registered in the United States according to the United States Securities Act of 1933 (hereinafter : the "Securities Act"). Therefore units of P56 Fund may not be offered, sold or distributed within the USA and its territories or to U.S. persons as defined in the Securities Act.

All information on the P56 Fund does not constitute for either an offer to sell or a solicitation of an offer to buy in a country in which this type of offer or solicitation is unlawful, or in which a person making such an offer or solicitation does not hold the necessary authorization to do so. All information on the P56 Fund is not aimed at such persons, in those cases where the law prohibits this type of offer or solicitation from being made.

Cet espace est laissé volontairement vide, voir page suivante.

4. OFFRE DE SOUSCRIPTION

4.1 Parts émises

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

586'281 parts P56 au maximum

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

4.2 Période de souscription

La période de souscription court du 11 au 19 avril 2018, 12h00.

4.3 Rapport de souscription

2 parts actuelles P56 donnent le droit de souscrire à 1 part nouvelle du fonds P56.

Le nombre de nouvelles parts émises sera fixé par la direction de fonds après l'expiration du délai de souscription en fonction des souscriptions reçues. Le total définitif de l'émission pourra par conséquent être inférieur à 586'281 parts.

4.4 Prix de souscription

Le prix de souscription est de **CHF 111.80** net par nouvelle part P56.

Le prix de souscription a été fixé conformément au contrat de fonds. La valeur nette d'inventaire par part servant à fixer le prix d'émission (voir le § 17, ch. 3 du contrat modèle de fonds de placement Procimmo Swiss Commercial Fund 56) est basée sur la valeur nette d'inventaire (VNI) en date du dernier bouclage annuel du 31 décembre 2017 en s'appuyant notamment sur les dernières valeurs des immeubles communiquées par les experts spécifiés au contrat de fonds. Le prix de souscription comprend la VNI au 31 décembre 2017 (hors distribution intermédiaire pour l'exercice 2017) à laquelle s'ajoutent les revenus cumulés qui figurent au budget de l'exercice courant jusqu'à la date de libération, les plus-values immobilières enregistrées suite aux achats effectués entre la date du calcul de la VNI et la date de fixation du prix d'émission. Le taux de la commission d'émission applicable figure au §18 du contrat de fonds.

Le prix de souscription comprend la commission d'émission conformément au contrat de fonds mais n'inclut pas la distribution de CHF 5.- au titre de l'exercice 2017.

4.5 Exercice du droit de souscription

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

4.6 Négoce des droits de souscription

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

Dans la mesure où au terme de la période de souscription le nombre de droits demandés est supérieur au nombre de droits disponibles (càd que le nombre de parts demandées est supérieur au nombre de parts disponibles) le prix unitaire des droits de souscription sera calculé selon la méthode suivante : Moyenne des prix demandés de la part du fonds sur la période de souscription – Prix d'émission) / 2 * 1. A défaut de valeur positive, la valeur du droit sera nulle.

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

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

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

4.7 Libération

La libération des nouvelles parts aura lieu le 26 avril 2018.

4.8 Restrictions de vente

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

USA / U.S. Persons. Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les parts P56 ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des parts dans d'autres juridictions qu'en Suisse.

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

4.9 Livraison des titres

Les parts ne sont pas émises physiquement, mais portées en compte.

4.10 Jouissance

Les nouvelles parts donnent droit au dividende à compter du 1^{er} janvier 2018 pour la fin de l'exercice comptable 2018 ainsi que pour l'exercice social suivant.

4.11 Négoce des parts

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

5. INFORMATIONS GENERALES SUR LE FONDS PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56

5.1 Destination du produit de l'émission

Le produit de l'émission sera utilisé dans le cadre de la politique d'investissement du fonds pour l'expansion du portefeuille immobilier.

5.2 Marché immobilier cible

Le marché cible est en priorité (i) celui de la Romandie et, (ii) les immeubles commerciaux.

Les taux d'intérêts actuellement bas permettent d'optimiser le rendement en prévoyant un taux d'endettement du fonds d'environ 20 à 30% à moyen-long terme. La politique d'endettement sera principalement mise en œuvre par des emprunts à long terme.

5.3 PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56

P56 est un fonds de placement de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC). Il est destiné aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 let. b et c LPCC. Le cercle des investisseurs est limité aux institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées

d'impôts ainsi qu'aux caisses des assurances sociales et aux caisses de compensation suisses exonérées d'impôts. Le fonds immobilier est basé sur un contrat de fonds, dans lequel la direction se doit de faire participer l'investisseur au fonds immobilier à hauteur des parts acquises dans le fonds immobilier et de gérer ce fonds en adéquation avec la loi et le contrat de fonds indépendamment et en son propre nom. La banque dépositaire participe à ce contrat conformément aux tâches qui lui sont attribuées par la loi et le contrat de fonds.

L'objectif du Fonds P56 consiste principalement à maintenir la substance à long terme des investissements et la distribution appropriée de leurs revenus, par la création d'un parc de valeurs patrimoniales stables, spécialisé dans l'immobilier commercial et industriel. La direction de fonds n'offre aucune garantie quant à la réalisation des objectifs d'investissements ci-dessus.

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

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

Au terme de son bouclage annuel clos au 31 décembre 2017, le fonds P56 peut présenter les résultats suivants :

Fortune nette totale	131'826'399,86
Fortune brute totale	220'469'761,93
VNI par part	112,40
TER GAV	0,81%
TER MV	1,23%
Rendement des fonds propres ("Return on Equity" - ROE)	5,73%
Nombre d'immeubles	18
Taux de perte sur loyer	17,68%
Taux d'endettement	39,19%
Rendement de placement	5,74%

5.4 Evolution de la distribution

Le fonds a versé le dividende suivant :

CHF 5.- pour la période du 23.11.2015 (lancement) au 04.11.2016 (date de libération de l'augmentation de capital)

CHF 5.- pour l'exercice au 31.12.2017

5.5 Evolution de la VNI

La valeur nette d'inventaire (VNI) des parts du P56 ont évolué comme suit :

CHF 100.00 au 23.11.15 (lancement du fonds)

CHF 106.30 au 31.12.2016

CHF 110.00 au 30.06.2017

CHF 112.40 au 31.12.2017

5.6 Modifications de capital durant les 3 dernières années

Le fonds P56 a été lancé le 23.11.2015 avec 586'281 parts.

Une augmentation de capital de 586'281 parts a été faite le 4 novembre 2016

5.7 Modifications de portefeuille depuis la dernière clôture d'exercice

Depuis le bouclage annuel, P56 a acquis les bâtiments suivants :

Route de Pra-de-Plan à Châtel-St-Denis

5.8 Perspectives du Fonds Procimmo Swiss Commercial Fund 56

L'année 2018 se profile sous deux angles :

En premier lieu, le fonds va poursuivre la finalisation des chantiers en cours à Puidoux et St-Légier et démarrer deux projets de construction sur les parcelles de la Rte de Lausanne 64 à Renens et à la Rte de Reculan 1-3 à Ecublens. Ces deux projets vont notamment permettre au fonds d'augmenter les revenus locatifs sur l'ensemble du portefeuille existant et d'accueillir de nouveaux locataires de renom.

Parallèlement la présente augmentation de capital va permettre au fonds d'acquérir pour environ CHF 65 millions de bâtiments présents dans plusieurs régions de l'Arc Lémanique. Les bâtiments faisant déjà l'objet de négociations correspondent parfaitement à la stratégie du fonds puisqu'il s'agit pour la plupart d'entre eux d'immeubles comprenant peu de locataires, permettant ainsi de conserver la maîtrise optimale des coûts d'exploitation.

6. AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES

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

Le rapport annuel au 31 décembre 2017 fait partie intégrante du présent prospectus. Il peut être obtenu gratuitement auprès de la direction de fonds (voir ci-après sous chiffre 7). Les performances antérieures ne garantissent pas une évolution actuelle ou future.

7. CONTACTS

7.1 Direction de fonds

Adresse postale :	SOLUFONDS SA, Rue des Fléchères, Case postale 216, 1274 Signy-Avenex, Suisse
Téléphone :	+ 41 (0)22 365 20 70
Télécopieur :	+ 41 (0)22 365 20 80
Email :	immo@solufonds.ch
Internet :	www.solufonds.com

7.2 Banque dépositaire

Adresse postale :	Banque Cantonale Vaudoise, Banque dépositaire, 180-1436, case postale 300, 1001 Lausanne, Suisse
Téléphone :	+ 41 (0)21 212 40 82
Télécopieur :	+ 41 (0)21 212 16 56
Email :	luc.byrde@bcv.ch / immo.desk@bcv.ch

8. RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS

SOLUFONDS SA assume toute responsabilité découlant du contenu du prospectus d'émission et déclare qu'à sa connaissance, les informations figurant dans ce prospectus sont exactes et qu'aucun fait important n'a été omis. Elle certifie qu'à sa connaissance et après avoir effectué toutes les recherches raisonnables, les indications sont conformes à la réalité et qu'hormis les indications figurant dans ce prospectus, aucun fait susceptible de modifier de manière significative la situation financière du Fonds PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 n'est intervenu.

Signy-Centre et Lausanne, le 3 avril 2018

La direction de fonds

La Banque dépositaire

SOLUFONDS SA

Banque Cantonale Vaudoise

Cet espace est laissé volontairement vide, voir page suivante.

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 2017

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
1^{ère} partie : Préambule	3 - 10
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
2^{ème} partie : Contrat de fonds de placement	11 - 28
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
Administrateur-président au sein de Mestral Immobilier SA
- Monsieur Yann de Méhérenc de Saint Pierre, Administrateur
Associé gérant au sein de CITADELLE Sàrl
- Monsieur Jean-Marc Romano, Administrateur
Associé au sein de Cronos Finance SA
- Madame Barbara Progin, Administratrice
Associée gérante au sein de e2i expertises immobilières indépendantes sàrl

La direction de SOLUFONDS SA est composée de :

- | | |
|------------------------------------|------------------------|
| • Monsieur Claudio Müller | 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 |
| • Madame Andreea-Bianca Stefanescu | 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

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.

170 ans d'expérience, près de 2 000 collaborateurs, plus de 66 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 :

- M. Nabil Aziz, à Genève
- M. Pascal Marazzi – de Lima, à Zürich
- Mme Isabelle Nesme, à Genève
- M. Pierre Stämpfli, à Genève
- M. Sönke Thiedemann, à Zürich
- M. Laurent Vago, à Corsier-sur-Vevey

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.

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 ^{er} janvier au 31 décembre, le premier boucllement 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 générale des marchés de capitaux et des marchés immobiliers et non pas l'évolution spécifique du portefeuille immobilier du fonds.
<i>Organisation du marché</i>	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.

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).

La publication de prix a lieu quotidiennement sur la plateforme internet de Swiss Fund Data AG (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^{ème} 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^{er} 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 chiff. 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