

Procimmo Swiss Commercial Fund

Fonds de placement de droit suisse relevant de la catégorie « fonds immobiliers »

PROSPECTUS SIMPLIFIE

Janvier 2011

Direction

FidFund Management SA
Ch. de Précossy 11
CH - 1260 Nyon

Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise
Place Saint-François 14
CH - 1001 Lausanne

1. Remarque

Ce prospectus simplifié contient un résumé des informations essentielles sur le placement collectif de capitaux. Les aspects juridiques et économiques sont régis à titre exhaustif dans le prospectus détaillé y compris dans le contrat de fonds. Ceux-ci régissent entre autres les droits de l'investisseur, les droits et devoirs de la direction du fonds et de la banque dépositaire, ainsi que la politique de placement du placement collectif de capitaux. Il est recommandé à l'investisseur de consulter le prospectus détaillé. Les rapports annuels et semestriels renseignent sur les comptes de fortune et de résultats. Ces documents peuvent être demandés sans frais à la direction du fonds, à la banque dépositaire ainsi qu'à tous les distributeurs.

2. Information sur les placements

2.1 Objectif de placement

L'objectif du fonds consiste 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, géré de manière dynamique. A cet effet, le fonds achètera des immeubles offrant des perspectives de rendement supérieures à la moyenne. Il s'agit d'un objectif à atteindre qui n'est garanti ni par la direction du fonds, ni par la banque dépositaire.

2.2 Stratégie de placement (politique de placement)

La direction du fonds investit la fortune de ce fonds de placement dans des valeurs immobilières en Suisse et veille à ce que deux tiers au minimum de la fortune du fonds le soit dans des immeubles à usage commercial exclusif ou prépondérant et au maximum un tiers dans des immeubles à usage mixte, des hôtels, des parkings et des maisons d'habitation, des propriétés par étage, des terrains à bâtir et des immeubles en droit de superficie, ainsi que dans les autres placements mentionnés au § 8 du contrat de fonds.

Le fonds est autorisé à investir dans :

- des maisons 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 les immeubles en construction ; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles ;
- des cédules hypothécaires ou d'autres droits de gage immobilier contractuels ;
- des immeubles en droit de superficie ;
- des participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix ;
- des parts d'autres fonds immobiliers (y compris Real Estate Investment Trusts) ainsi que de sociétés ou de certificats d'investissement immobilier négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public ;
- des cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels ;
- des instruments financiers dérivés exclusivement au sens du § 12 du contrat de fonds.

Dans sa politique de placement décrite ci-dessus, la direction du fonds respecte en outre les restrictions de placement suivantes relatives à la fortune du fonds :

- maximum 30% en terrains à bâtir (y compris immeubles à démolir) et immeubles en construction ;
- maximum 20% en immeubles en droit de superficie ;
- maximum 10% en cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels ;
- maximum 25% en parts d'autres fonds immobiliers et de sociétés d'investissement immobilier ;
- maximum 30% dans les placements mentionnés dans les deux premiers points ci-dessus.

La direction du fonds doit répartir ses placements sur dix immeubles au minimum. Les parcelles limitrophes et les groupes d'habitations qui ont été construits selon les mêmes principes de construction sont considérés comme un seul immeuble.

La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25% de la fortune du fonds.

La direction du fonds effectue des opérations sur dérivés uniquement pour assurer la couverture des risques de marché, de taux d'intérêt et de change. Les dérivés servent exclusivement aux fins de couverture de positions de placement. Les opérations sur dérivés de crédits ne sont pas autorisées.

Les détails sur l'utilisation des dérivés figurent au § 12 du contrat de fonds.

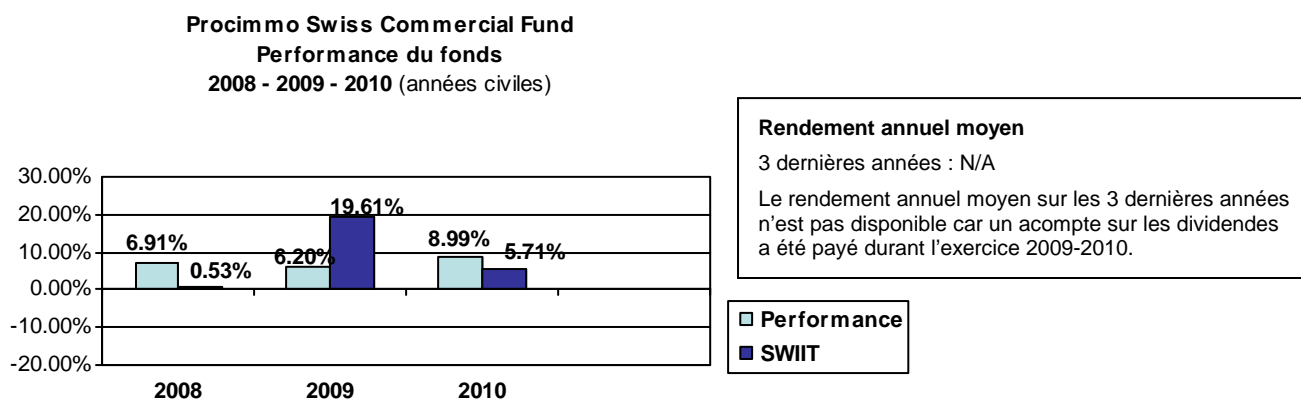
Monnaie de compte du placement collectif de capitaux : le franc suisse (CHF)

2.3 Profil de risque du placement collectif de capitaux

Ce fonds investit dans de l'immobilier commercial de premier ordre en Suisse et convient parfaitement aux investisseurs désireux de profiter des opportunités de rendement du marché immobilier suisse et d'obtenir un revenu régulier. Le risque de ce type d'investissement est moins important que le risque lié à l'investissement en placements individuels. Il permet à l'investisseur d'obtenir un meilleur rapport risque/rendement.

Le fonds offre une bonne maîtrise des risques par : la diversification des investissements sous-jacents, une éthique professionnelle centrée sur l'élimination de conflits d'intérêts, des valorisations par des experts indépendants agréés par la FINMA et la. S'agissant de la sélection des projets d'investissement, les critères suivants sont pris en considération: le lieu de situation, l'année de construction, l'état d'entretien, la qualité de l'état locatif, le rendement locatif, les opportunités d'amélioration du rendement (rénovation, mise en valeur, etc.) et les plus-values potentielles.

2.4 Performance du placement collectif de capitaux



La performance réalisée par le passé ne peut servir de référence à l'évolution de la valeur des parts du fonds. Cette évolution dépend des fluctuations de la valeur des immeubles, de l'orientation des taux d'intérêt et de leur impact sur l'évolution des revenus locatifs.

2.5 Profil de l'investisseur classique

Le fonds convient aux investisseurs qui disposent d'un horizon de placement à moyen ou long terme. 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.

2.6 Politique de distribution

Le bénéfice net du placement collectif de capitaux est distribué annuellement aux investisseurs dans les quatre mois qui suivent la clôture de l'exercice, en francs suisses.

2.7 Classes de parts

Le placement collectif de capitaux n'est pas subdivisé en classes de parts.

3. Informations économiques

3.1 Rémunérations et frais	Années comptables Exercice comptable du 1 ^{er} juillet au 30 juin		
	2008	2009	2010
Rémunérations et frais directement à la charge de l'investisseur lors de l'achat et du rachat de parts			
Commission d'émission maximale	5% de la valeur nette d'inventaire (mais au minimum 2%)	5% de la valeur nette d'inventaire (mais au minimum 2%)	5% de la valeur nette d'inventaire (mais au minimum 2%)
Commission de rachat maximale	1% de la valeur nette d'inventaire	1% de la valeur nette d'inventaire	1% de la valeur nette d'inventaire
Commission de conversion entre les classes de parts du [fonds / du compartiment]	N/A	N/A	N/A
Commission de la direction pour le versement du produit de liquidation en cas de dissolution (commission qui sera partagée avec la banque dépositaire)	0.50% sur toutes les sommes distribuées	0.50% sur toutes les sommes distribuées	0.50% sur toutes les sommes distribuées
Frais de livraison des parts du fonds, par certificat (+ TVA si applicable)	CHF 150.-	CHF 150.-	CHF 150.-
Commissions et frais perçus au fur et à mesure sur la fortune du placement collectif de capitaux			
Commission de gestion de la direction du fonds, au maximum	1,5% p.a	1,5% p.a	1,5% p.a
Performance fee, calculée selon le principe du "High Watermark", débitée trimestriellement.	N/A	N/A	N/A
Commission de la banque dépositaire	0.0425% p.a	0.0425% p.a	0.0425% p.a
Commission de la banque dépositaire pour la distribution du bénéfice annuel aux porteurs de parts (sur le montant brut distribué)	0.50% p.a	0.50% p.a	0.50% p.a
Commission de la direction pour le travail occasionné lors de la construction, la rénovation ou la transformation, au maximum	3% sur les coûts des travaux	3% sur les coûts des travaux	3% sur les coûts des travaux
Commission de la direction pour le travail occasionné lors de l'achat, de la vente ou de l'échange d'immeubles, pour autant qu'un tiers n'ait pas été mandaté à cet effet, au maximum	2% du prix d'achat ou de vente, respectivement de la valeur de l'immeuble échangé	2% du prix d'achat ou de vente, respectivement de la valeur de l'immeuble échangé	2% du prix d'achat ou de vente, respectivement de la valeur de l'immeuble échangé
Commission de la direction à titre d'indemnité pour la gestion des divers immeubles, au maximum	5% du montant annuel des loyers bruts encaissés et autres encaissements	5% du montant annuel des loyers bruts encaissés et autres encaissements	5% du montant annuel des loyers bruts encaissés et autres encaissements
Pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières	CHF 125.- par position	CHF 125.- par position	CHF 125.- par position
Frais supplémentaires débités selon leur montant effectif (taxe annuelle de la surveillance sur le fonds de placement en Suisse, impression des rapports annuels et semestriels, etc., sans frais de transactions sur titres)	0.083%	0.092%	0.082%

3.1 Rémunérations et frais	Années comptables Exercice comptable du 1 ^{er} juillet au 30 juin		
	2008	2009	2010
Total Expense Ratio (TER) (sans frais de transaction sur titres)			
Avec commission de performance intégrée	1.35%	1.34%	1.14%
Commission de performance en % de la fortune nette moyenne	N/A%	N/A%	N/A%
La commission de gestion peut être utilisée entièrement ou en partie pour des indemnités liées aux activités de distribution et/ou des rétrocessions destinées à certaines classes d'investisseurs.			

3.2 Conventions de partage de frais et avantages pécuniaires (« soft commissions »)

La direction n'a pas conclu de conventions de partage de frais ni de conventions concernant des « soft commissions ».

3.3 Fiscalité (placement collectif de capitaux)

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Il n'est pas assujéti en principe à un impôt sur le revenu, ni à un impôt sur le capital. Les fonds immobiliers avec propriété foncière directe constituent l'exception. Les revenus tirés de la propriété foncière directe sont assujettis selon la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct à l'imposition auprès du fonds lui-même et sont en revanche exonérés de l'impôt chez le porteur de parts. Les gains de capital réalisés sur la propriété foncière directe ne sont également imposables qu'auprès du fonds immobilier.

Les autres rendements distribués par le fonds sont soumis à l'impôt anticipé fédéral (retenue à la source de 35% sur les revenus de capitaux mobiliers). Les gains en capital tirés de la propriété foncière directe ne sont également imposables qu'auprès du fonds de placement; ils ne sont pas soumis à l'impôt anticipé. Les gains en capital réalisés par le fonds, suite à l'aliénation de participations et d'autres éléments de fortune (exemple : valeurs mobilières à court terme, à intérêt fixe) sont exonérés de l'impôt anticipé, pour autant qu'ils soient distribués au moyen d'un coupon séparé et qu'ils figurent séparément sur le décompte remis aux porteurs de parts.

Le fonds peut obtenir le remboursement complet de l'impôt anticipé suisse retenu sur les revenus en Suisse.

3.4 Fiscalité (investisseurs dont le domicile fiscal est en Suisse)

L'investisseur domicilié en Suisse peut récupérer l'impôt anticipé retenu en mentionnant le revenu correspondant dans sa déclaration fiscale ou en présentant une demande de remboursement séparée.

3.5 Fiscalité (investisseurs dont le domicile fiscal est à l'étranger)

L'investisseur domicilié à l'étranger peut demander le remboursement de l'impôt fédéral anticipé en fonction d'une éventuelle convention de double imposition existant entre la Suisse et son pays de domicile. A défaut d'une telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne pourra pas être obtenu.

Les revenus distribués ne sont pas soumis en Suisse à la fiscalité de l'épargne de l'UE.

Les autres conséquences fiscales pour l'investisseur en cas de détention ou d'achat ou de vente de parts de fonds se réfèrent aux dispositions fiscales en vigueur dans le pays de domicile de l'investisseur.

4. Information relative au commerce

4.1 Publication des prix

Les informations les plus récentes peuvent être consultées sur Internet (www.fidfund.com)

La publication de la dernière valeur nette d'inventaire avec la mention « commissions non comprises » a lieu quotidiennement sur la plateforme internet de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch).

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 dans la *Feuille officielle suisse du commerce (FOSC)* ainsi que sur www.swissfunddata.ch.

4.2 Mode d'acquisition et de rachat de parts

L'émission de parts est possible à tout moment. Elle ne peut avoir lieu que par tranches. La direction du fonds détermine le nombre de nouvelles parts à émettre, le rapport de souscription pour les investisseurs existants, la méthode d'émission pour le droit d'émission préférentiel et les autres conditions, dans un prospectus d'émission séparé.

L'investisseur peut demander le remboursement de sa part pour la fin d'un exercice annuel moyennant un préavis de 12 mois. Dans des conditions déterminées, la direction du fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées au remboursement, pendant un exercice annuel (voir contrat de fonds de placement, § 17, ch. 2). Si l'investisseur souhaite le remboursement anticipé, il doit exprimer ce souhait par écrit lors de la dénonciation. Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans un délai maximum de deux mois après la clôture de l'exercice comptable.

La direction du fonds assure un négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du placement collectif de capitaux par la Banque Cantonale Vaudoise.

5. Présentation succincte du placement collectif de capitaux

Date de fondation du fonds (selon le droit suisse)	:	14 août 2007
Exercice comptable	:	du 1 ^{er} juillet au 30 juin de l'année suivante
Numéro de valeur	:	3 362 421
ISIN	:	CH0033624211
Durée (du placement collectif de capitaux)	:	illimitée
Direction du fonds	:	FidFund Management SA Ch. de Précossy 11 CH - 1260 Nyon
Banque dépositaire	:	Banque Cantonale Vaudoise Place Saint-François 14 CH - 1001 Lausanne
Organe de révision	:	KPMG Genève SA Rue de Lyon 111 1203 Genève
Promoteur et Distributeur	:	Procimmo SA En Budron H9 CH-1052 Le Mont-sur-Lausanne
Autorité de surveillance	:	Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, Berne
Point(s) de contact	:	auprès de la direction de fonds ou de la banque dépositaire.