

POLYMER FONDS IMMOBILIER

Fonds de placement de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers »

PROSPECTUS SIMPLIFIE

Avril 2018

Direction

SOLUFONDS SA
Rue des Fléchères 7A
1274 Signy-Avenex

Gestionnaire

PROCIMMO SA
En Budron H11
1052 Le Mont-sur-Lausanne

Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise
Place Saint-François 14
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 Objectifs d'investissement

L'objectif du **Polymen Fonds Immobilier** 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, géré de manière dynamique. A cet effet, le fonds achète des immeubles offrant des perspectives de rendement supérieures à la moyenne.

2.2 Politique de placement

Le fonds investit principalement dans des immeubles en Suisse et dans d'autres valeurs admises selon le contrat de fonds. Deux tiers au minimum de la valeur totale des immeubles du fonds doivent être investis dans des immeubles d'habitation ou des immeubles à usage mixte dans laquelle la partie habitation est prépondérante.

Le fonds peut également être investi, à hauteur d'un tiers au maximum dans des immeubles à caractère commercial exclusif ou prépondérant, des propriétés par étage, des terrains à bâtir et des immeubles en construction, des immeubles en droit de superficie et autres tels que listés dans le contrat de fonds.

La direction du fonds peut utiliser des dérivés exclusivement aux fins de couverture de risques de taux, de monnaies, de crédit et de marché. Elle fait appel à des dérivés en vue d'une gestion efficiente de la fortune du fonds. L'engagement de dérivés ne saurait toutefois, même dans des conditions exceptionnelles du marché, aboutir à une déviation des objectifs de placement ou à une modification du caractère de placement du fonds. La direction ne peut effectuer des opérations sur dérivés que pour assurer la couverture des risques de marché, de taux d'intérêt et de change.

Les opérations sur dérivés de crédit ne sont pas autorisées.

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

La monnaie de compte du placement collectif de capitaux est le franc suisse (CHF).

2.3 Risques essentiels du placement collectif de capitaux

Les risques essentiels du fonds immobilier résident dans :

- l'influence de la conjoncture et de son évolution ;
- la variation des taux d'intérêts du marché des capitaux et des taux hypothécaires ;
- la concurrence sur le marché ;
- l'incidence de l'offre et de la demande ;
- le champ restreint du marché de gros projets immobiliers ;
- l'évaluation subjective des immeubles ;
- les risques inhérents à la construction de bâtiments et aux sites de construction (environnement, contamination) ;
- les prescriptions et lois sujettes à des modifications.

2.4 Performance du placement collectif de capitaux

Tableau des performances annuelles		Années	Rendements annuels
		2012 ⁽¹⁾	9,06%
		2013 ⁽²⁾	2,71%
		2014 ⁽³⁾	2,92%
		2015 ⁽⁴⁾	4,82%
		2016 ⁽⁵⁾	4,92%
		<p>(1) du 31.12.2011 au 30.12.2012 (2) du 30.12.2012 au 31.12.2013 (3) du 31.12.2013 au 31.12.2014 (4) du 31.12.2014 au 31.12.2015 (5) du 31.12.2015 au 31.12.2016</p>	

La performance réalisée par le passé ne peut servir de référence à l'évolution future du fonds immobilier.

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 fonds est à distribution. Le produit net du fonds immobilier est distribué aux investisseurs chaque année dans les quatre mois après la clôture de l'exercice, en franc suisse.

2.7 Classes de parts

Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.

3. Informations économiques

3.1 Rémunérations et frais accessoires

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 de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse	au maximum 5,00% calculée sur la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises
Commission de rachat en faveur de la direction de fonds et/ou des distributeurs en Suisse	au maximum 5,00% calculée sur la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement rachetées
Commissions et frais 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 1,20% par an
Commission de la banque dépositaire (calculée sur la valeur nette d'inventaire), versée trimestriellement	au maximum 0,0525% par an
Commission de la banque dépositaire pour le versement du produit annuel aux investisseurs	au maximum 0,50% du montant brut distribué

Le ratio des coûts totaux (Total Expense Ratio, TER) débités couramment sur la fortune du fonds immobilier s'élevait au 31 décembre 2016 à 1,00%.

La commission de gestion peut être utilisée entièrement ou en partie pour des indemnités liées aux activités de distribution et/ou de rétrocessions destinées à certaines classes d'investisseurs.

3.2 Accords de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements ») et commissions en nature (« soft commissions »)

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

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

3.3 Prescriptions fiscales utiles concernant le fonds immobilier

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 assujétiés 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 en capital réalisés sur la propriété foncière directe ne sont également imposables qu'auprès du fonds immobilier.

L'impôt anticipé fédéral déduit dans le fonds immobilier sur les revenus suisses peut être demandé intégralement en remboursement par la direction du fonds.

Les distributions de revenus du fonds immobilier (à des investisseurs domiciliés en Suisse et à l'étranger) sont assujétiées à l'impôt anticipé fédéral (impôt à la source) de 35%. Les revenus et gains en capital distribués sous forme de coupons séparés dans le cadre de la propriété foncière directe et les gains en capital résultant de l'aliénation de participations et d'autres valeurs patrimoniales ne sont pas assujétiés à l'impôt anticipé.

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.

Par ailleurs, les revenus comme les gains en capital, qu'ils soient distribués ou thésaurisés, peuvent être soumis totalement ou partiellement à un impôt dit de l'agent payeur (par ex. impôt à la source libératoire, imposition des revenus de l'épargne de UE, Foreign Account Tax Compliance Act) selon la personne détenant directement ou indirectement les parts.

Les explications fiscales sont basées sur la situation de droit et la pratique connues actuellement. Des modifications apportées à la législation, à la jurisprudence et à la pratique de l'autorité fiscale demeurent explicitement réservées.

L'imposition et les autres répercussions fiscales pour l'investisseur en cas de détention, achat ou vente de parts de fonds se réfèrent aux prescriptions de la loi fiscale du pays de domicile de l'investisseur. Pour tous renseignements à ce sujet, les investisseurs peuvent s'adresser à leur conseiller fiscal.

Le fonds immobilier a le statut fiscal suivant :

Echange international automatique de renseignements en matière fiscale (échange automatique de renseignements)

Ce fonds de placement est qualifié comme institution financière non déclarante, aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la norme commune en matière de déclaration et de diligence raisonnable (NCD) de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) pour les renseignements relatifs aux comptes financiers.

FATCA

Le fonds immobilier n'est pas inscrit auprès des autorités fiscales américaines car il est qualifié de Publicly Traded NFFE (Non Financial Foreign Entities).

4. Informations relatives au commerce

4.1 Publication de prix

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

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.

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).

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 de trois mois après la clôture de l'exercice comptable (voir contrat de fonds de placement, § 5, ch. 5).

La direction du fonds garantit un négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier par la Banque Cantonale Vaudoise.

5. Présentation succincte du placement collectif de capitaux

Date de fondation du fonds (selon le droit suisse)	:	07.01.2010
Cotation	:	est coté auprès de la Swiss Exchange (SIX)
Exercice comptable	:	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Numéro de valeur	:	10.700.655
ISIN	:	CH0107006550
Durée (du placement collectif de capitaux)	:	illimitée
Direction du fonds	:	SOLUFONDS SA Rue des Fléchères 7A 1274 Signy-Avenex
Banque dépositaire	:	Banque Cantonale Vaudoise Place Saint-François 14 1001 Lausanne
Gestionnaire	:	PROCIMMO SA En Budron H11 1052 Le Mont-sur-Lausanne
Société d'audit	:	PricewaterhouseCoopers SA Avenue Giuseppe Motta 50 1211 Genève 2
Autorité de surveillance	:	Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, Berne
Point (s) de contact	:	auprès de la direction de fonds, de la banque dépositaire ou des distributeurs