

Le présent document est une traduction.  
En cas de doute, la version allemande fait foi.



## **Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties**

Fonds de placement contractuel de droit suisse  
(de type «fonds immobilier»)

**Prospectus avec contrat de fonds intégré**

**Direction du fonds:**

Swiss Life Asset Management SA  
General-Guisan-Quai 40  
Case postale 2831  
8022 Zurich

**Banque dépositaire:**

UBS Switzerland AG  
Bahnhofstrasse 45  
8001 Zurich

**Mai 2024**

## **Partie I: Prospectus**

Le présent prospectus avec contrat de fonds intégré, le prospectus simplifié et/ou la feuille d'information de base ainsi que 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 prospectus, le prospectus simplifié et/ou la feuille d'information de base ou dans le contrat de fonds.

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

#### **1.1. Constitution du fonds immobilier en Suisse**

Le contrat du fonds Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties a été établi par Swiss Life Asset Management SA, Zurich (anciennement Swiss Life Funds AG, Lugano) en sa qualité de direction de fonds, avec l'approbation d'UBS SA, Bâle et Zurich, 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 23 avril 2015.

#### **1.2. Prescriptions fiscales applicables concernant le fonds immobilier**

##### **1.2.1. Informations générales**

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Par conséquent, il n'est en principe assujéti ni à un impôt sur le bénéfice, ni à un impôt sur le capital. Les fonds immobiliers qui détiennent directement des biens immobiliers constituent une exception. Les revenus des immeubles détenus en propriété directe sont soumis à imposition auprès du fonds lui-même et sont exonérés de l'impôt chez le porteur de parts. Les gains en capital provenant de la détention directe de biens immobiliers ne sont imposables qu'auprès du fonds immobilier.

Le remboursement intégral de l'impôt fédéral anticipé prélevé sur les revenus domestiques dans le fonds immobilier peut être demandé par la direction de fonds.

Les distributions de revenus du fonds immobilier aux investisseurs domiciliés en Suisse et à l'étranger sont soumises à l'impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35%. Les revenus et les gains en capital provenant de la détention directe de biens immobiliers et les gains en capital provenant de la vente de participations et d'autres actifs, distribués au moyen d'un coupon séparé, ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.

Les investisseurs domiciliés en Suisse peuvent récupérer l'impôt anticipé retenu en mentionnant le revenu correspondant dans leur déclaration fiscale ou en présentant une demande de remboursement séparée.

Les investisseurs domiciliés à l'étranger peuvent demander le remboursement de l'impôt fédéral anticipé conformément à la convention de double imposition existant entre la Suisse et leur pays de domicile, le cas échéant. A défaut d'une telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne pourra pas être obtenu.

**Les explications fiscales sont basées sur la situation juridique et la pratique actuellement en vigueur. Des modifications de la législation, de la jurisprudence ou des dispositions et de la pratique des autorités fiscales demeurent explicitement réservées.**

**L'imposition et les autres conséquences fiscales pour l'investisseur en cas de détention, d'achat ou de vente de parts de fonds sont régies par les lois fiscales du pays de domicile de l'investisseur. Pour tout renseignement à ce sujet, les investisseurs s'adressent 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 immobilier est qualifié d'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 s'est enregistré auprès des autorités fiscales américaines en tant que «registered deemed-compliant Foreign Financial Institution» 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»).

### **1.2.2. Informations supplémentaires du point de vue fiscal allemand**

La distribution du fonds immobilier n'est pas autorisée ou indiquée en Allemagne. Les informations suivantes s'adressent exclusivement aux investisseurs imposables en Allemagne qui ont créé de leur propre initiative une relation de compte ou de dépôt avec un institut de crédit ou un institut de services financiers établi en dehors de la République fédérale d'Allemagne ou qui ont acquis des parts de fonds dans le cadre d'une dérogation prévue par le droit allemand en vigueur.

La gestion du fonds immobilier est effectuée conformément aux exigences d'un «fonds immobilier étranger», telles que définies dans la loi allemande sur l'imposition des investissements 2018 (dans sa version en vigueur) («InvStG 2018») au § 2 al. 9 phr. 2. Le fonds immobilier est autorisé, sans y être tenu, à recourir à des réglementations de simplification ou d'équité qui ont été ou sont reconnues par les autorités fiscales allemandes aux fins de l'InvStG 2018. Le montant de la fortune active du fonds immobilier est déterminé en fonction de la valeur des actifs du fonds immobilier sans tenir compte des engagements de celui-ci. Les parts d'investissement dans des fonds immobiliers ou dans des fonds immobiliers étrangers sont considérées comme des biens immobiliers à hauteur de 51% de leur valeur.

Si le fonds immobilier venait à transgresser fondamentalement les restrictions de placement, de sorte que sa part de biens immobiliers étrangers (du point de vue fiscal allemand) (soit la part non investie en Allemagne) tomberait en dessous de 50%, ou si les conditions de placement du fonds immobilier étaient modifiées de telle sorte que ce dernier ne serait plus tenu de remplir les exigences relatives à un fonds immobilier étranger (du point de vue fiscal allemand), le fonds immobilier perdrait sa classification fiscale en tant que fonds immobilier étranger au sens de la loi allemande sur l'imposition des investissements 2018 dans sa version en vigueur.

Il incombe à l'investisseur allemand de vérifier les conséquences financières d'un investissement dans le fonds immobilier et, le cas échéant, de consulter un conseiller fiscal qualifié avant d'effectuer le placement dans les parts de fonds. Les présentes informations ne sauraient prétendre à l'exhaustivité et ne constituent pas un conseil juridique ou fiscal.

### **1.3. Exercice comptable**

L'exercice comptable s'étend du 1er octobre au 30 septembre.

### **1.4. Société d'audit**

La société d'audit est PricewaterhouseCoopers SA, Birchstrasse 160, 8050 Zurich.

### **1.5. Parts**

Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais elles sont comptabilisées.

Conformément au contrat de fonds, la direction de fonds est en droit, avec le consentement de la banque dépositaire et l'autorisation de l'autorité de surveillance, de créer, supprimer ou regrouper différentes classes de parts à tout moment.

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

### **1.6. Cotation et négoce**

Le fonds Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties est coté à la bourse suisse SIX Swiss Exchange.

La direction de fonds garantit un négoce régulier en bourse des parts du fonds immobilier par l'intermédiaire de la banque J. Safra Sarasin SA. La banque J. Safra Sarasin SA est chargée du «market making».

### **1.7. Conditions d'émission et de rachat des parts du fonds de placement**

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

Chaque investisseur peut demander, en cas de souscription, à procéder à un apport dans la fortune du fonds au lieu de verser des espèces («apport en nature» ou «contribution in kind»). La demande doit être soumise conjointement à la souscription. La direction de fonds n'est pas tenue d'autoriser les apports en nature.

La direction de fonds décide seule des apports en nature et n'autorise ces transactions que si leur exécution est entièrement conforme à la politique de placement du fonds et ne compromet pas les intérêts des autres investisseurs.

Les apports en nature sont régis en détail par le § 17 ch. 8 du contrat de fonds.

Les investisseurs peuvent demander le remboursement de leurs parts pour la fin d'un exercice comptable moyennant un préavis de douze mois. Dans des conditions déterminées, la direction de fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées pendant un exercice comptable, (voir contrat de fonds, § 17 ch. 2). Si l'investisseur souhaite le remboursement anticipé, il doit l'exiger par écrit lors de la dénonciation. Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans les trois mois suite à la clôture de l'exercice comptable (voir contrat de fonds, § 5 ch. 5).

La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée par la valeur vénale à la clôture de l'exercice comptable et lors de chaque émission de parts.

Le prix d'émission correspond à la valeur nette d'inventaire calculée pour les besoins de l'émission, majoré de la commission d'émission. Le montant de la commission d'émission figure sous le ch. 1.11.4 ci-après. Les frais accessoires pour l'achat des placements (droits de mutation, frais de notaire, droits, courtages conformes au marché, commissions, émoluments, etc.), incombant au fonds immobilier en raison du placement du montant versé correspondant à la part sont imputés à la fortune du fonds.

Le prix de rachat est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée pour les besoins du rachat, moins les frais accessoires incombant en moyenne au fonds immobilier en raison de la vente d'une partie des placements correspondant à la part dénoncée et moins la commission de rachat. Le montant des frais accessoires et de la commission de rachat figure sous le chiffre 1.11.4 du prospectus.

Les prix d'émission et de rachat sont arrondis à une décimale près.

La direction de fonds publie dans l'organe de publication la valeur vénale de la fortune du fonds et la valeur d'inventaire des parts de fonds qui en résulte en même temps qu'elle les communique à la banque ou au négociant en valeurs mobilières assurant le négoce en bourse des parts.

### **1.8. Affectation des résultats**

Le bénéfice net du fonds immobilier est distribué aux investisseurs chaque année, au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice, en francs suisses. La direction de fonds peut effectuer en supplément des distributions intermédiaires de revenus.

Jusqu'à 30% du bénéfice net peuvent être reportés à nouveau. Il peut être renoncé à une distribution et le rendement net peut être reporté à nouveau si le bénéfice net de l'exercice courant et les bénéfices reportés d'exercices précédents du fonds immobilier représentent moins de 1% de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier et que le bénéfice net de l'exercice courant et les produits reportés des exercices précédents du fonds immobilier représentent moins d'une unité monétaire du fonds immobilier.

Les gains en capital réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués par la direction de fonds ou être retenus pour être réinvestis.

## 1.9. Objectif et politique de placement du fonds immobilier

### 1.9.1. Objectif de placement

L'objectif de placement du fonds Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties vise principalement à maintenir et/ou améliorer à long terme la valeur des biens du portefeuille et à générer un rendement courant stable pour les investisseurs. Le fonds immobilier poursuit en outre une optimisation systématique et progressive des biens immobiliers du point de vue des critères écologiques (environnemental, E) et sociaux (social, S) ainsi que des aspects de bonne gouvernance (gouvernance, G), ensemble qualifiés de critères ESG, sur toute la durée de détention.

### 1.9.2. Politique de placement

Le présent fonds immobilier investit principalement dans des valeurs immobilières et des projets immobiliers dans toute la Suisse, en visant une large diversification régionale. Son objectif est de privilégier les placements immobiliers dans les régions métropolitaines économiquement fortes de Suisse. Les immeubles seront détenus en propriété directe. Ils pourront également être détenus en copropriété, pour autant que la direction du fonds soit en mesure d'exercer une influence dominante.

### 1.9.3. Politique de développement durable (approche ESG)

Des critères écologiques, sociaux et de gouvernance sont pris en compte lors de la sélection et de l'administration (développement et gestion) des placements.

L'approche ESG passe par l'intégration d'une liste dynamique basée sur un large éventail thématique et répertoriant des critères de qualité ESG aux trois niveaux de la création de valeur que sont l'investissement, le développement et la gestion (**approche d'intégration ESG**):

- **Investissement**: Lors de l'examen de nouveaux placements (acquisitions, développements), une évaluation ESG systématique et uniforme est appliquée à tous les biens, ce qui fait la transparence sur les principaux risques liés aux aspects ESG et prédéfinit stratégiquement, si nécessaire, les mesures d'amélioration ultérieures dès le début de l'investissement. Pour ce faire, des informations pertinentes en termes d'ESG sont collectées dans le cadre d'un contrôle préalable approfondi et traitées pour obtenir une «évaluation ESG» selon une grille prédéfinie. Les aspects ESG examinés y sont évalués sur la base de leurs caractéristiques, pondérés en fonction de leur importance pour la stratégie ESG, puis regroupés en un score global ESG. A titre d'information supplémentaire, l'échelle du score global est divisée en trois domaines (négatif, neutre, positif). La qualité des évaluations ESG est contrôlée par des spécialistes ESG dédiés et sert ensuite de base de décision à l'équipe de gestion du portefeuille et aux organes décisionnels correspondants de la direction du fonds.
- **Développement**: Pour les projets de construction, une directive sur la construction durable, qui définit les objectifs écologiques et sociaux dans le cadre des projets de construction, est appliquée à grande échelle.
- **Gestion**: Dans le portefeuille en place, la prise en compte des aspects ESG est assurée par des normes de gestion, par exemple dans le domaine du monitoring ou de la gestion des locataires.

Au-delà de cette approche qualitative, les exigences et mesures suivantes, concrètement mesurables, sont appliquées dans le domaine de la gestion de portefeuille et des projets de construction en ce qui concerne les **aspects prioritaires ESG** définis:

a. Réduction de l'impact sur le climat (Environment – E):

Les bâtiments produisent beaucoup de CO<sub>2</sub> et sont en partie responsables du changement climatique. La surveillance et l'amélioration de l'efficacité énergétique et carbone constitue donc une priorité pour les exigences mesurables et les mesures à prendre dans le domaine de l'environnement.

L'équipe de gestion du portefeuille vise à respecter une trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> répondant à l'objectif de 1,5 degré de l'Accord de Paris sur le climat. Les objectifs opérationnels et mesurables poursuivis sont les suivants:

Optimisation systématique du portefeuille en place en termes de CO<sub>2</sub>:

- évaluation du potentiel d'économie de CO<sub>2</sub> par immeuble et déduction d'un ordre de priorité systématique pour les mesures d'optimisation.
- réduction de la consommation énergétique et des émissions de CO<sub>2</sub> par des optimisations d'exploitation (p. ex. optimisation des installations techniques des bâtiments dans le cadre de l'entretien courant).

Projets d'assainissement et de nouvelle construction à faibles émissions de CO<sub>2</sub>:

- réduction de la consommation énergétique et des émissions de CO<sub>2</sub> des bâtiments dans le cadre d'assainissements (p. ex. remise en état et remplacement d'éléments de l'enveloppe et des installations techniques des bâtiments, utilisation d'énergies renouvelables, assainissements énergétiques globaux). En moyenne, les assainissements de grande ampleur doivent permettre de réduire les émissions de CO<sub>2</sub> de moitié.
- utilisation de sources d'énergie renouvelables dans les bâtiments de remplacement et les bâtiments neufs (c'est-à-dire pas de chauffage au mazout ou au gaz).

b. Amélioration de la santé et du bien-être (Social – S):

La prise de responsabilités active dans le domaine social passe notamment par l'enregistrement et l'analyse systématiques des besoins des locataires. Cela permet de mieux comprendre et prendre en compte les intérêts des locataires. La valeur à long terme pour le locataire, qui est l'un des acteurs les plus importants dans le cadre des placements immobiliers, est ainsi systématiquement améliorée. Les objectifs opérationnels et mesurables poursuivis sont les suivants:

- Contrôle de la satisfaction des locataires en recueillant activement leur avis: via des enquêtes récurrentes auprès des locataires, une moyenne d'environ 30% de locataires de logements et d'environ 15% de locataires de locaux commerciaux doivent être interrogés chaque année sur des thèmes liés aux loyers et aux biens loués. Les résultats aident à mieux cerner les besoins des locataires et sont ponctuellement transposés dans des mesures d'optimisation au niveau des biens et du portefeuille.

c. Transparence et compliance (Governance – G):

Une bonne gouvernance d'entreprise vise notamment à faire preuve de transparence, ce qui est assuré sous la forme d'un rapport périodique sur les décisions de placement et la réalisation des objectifs de durabilité à l'intention des divers interlocuteurs. Les objectifs opérationnels et mesurables poursuivis sont les suivants:

adhésion et participation annuelle au Global Real Estate Sustainability Benchmark («GRESB»). La vaste notation GRESB constitue la notation de durabilité centrale du fonds immobilier. Les résultats sont publiés chaque année et analysés spécifiquement par dimension, en vue d'apporter des améliorations continues sur cette base.

**1.9.4. Prise en compte des risques en matière de durabilité dans le processus de prise de décisions de placement**

Le fonds immobilier tient compte des risques en matière de durabilité dans le processus de prise de décisions de placement en intégrant des facteurs de durabilité dans les processus de contrôle des risques ainsi que de gestion de portefeuille et d'actifs. En outre, une évaluation du risque de durabilité est réalisée durant la phase d'acquisition d'un bien immobilier. On entend par risques en matière de durabilité des événements ou conditions environnementaux, sociaux et de gouvernance d'entreprise dont la survenance peut ou pourrait avoir un impact négatif significatif sur la valeur des placements. Les risques en matière de durabilité peuvent influencer et amplifier les dimensions traditionnelles des risques. Citons notamment les risques de marché, les risques de liquidité et les risques d'évaluation (cf. ch. 1.14 ci-après). En raison de leur horizon de placement à long terme, les actifs réels sont particulièrement liés aux risques en matière de durabilité. La longévité et l'immobilité sont caractéristiques des biens immobiliers. Au vu de cette orientation à long terme, il est davantage probable que des questions en lien avec des aspects ESG se posent pendant la durée de vie d'un bien immobilier. Des événements liés au changement climatique peuvent notamment avoir une incidence sur la valeur ou l'utilisation des actifs réels. Dans ce contexte, une distinction est faite entre les risques physiques et les risques transitoires:

- Les risques climatiques physiques sont des risques ayant un impact concret sur l'actif réel, tels que des événements météorologiques extrêmes comme des vagues de chaleur et de froid, des tempêtes, des inondations, des sécheresses, etc.
- Les risques climatiques transitoires sont quant à eux des risques qui affectent l'actif réel par le biais de mécanismes réglementaires ou de marché, tels que le durcissement des obligations légales pour le propriétaire en vue de garantir l'efficacité énergétique ou la moins bonne capacité du bien à être loué du fait de l'augmentation des charges locatives par des taxes plus élevées sur les combustibles fossiles.

Ces deux types de risques climatiques font l'objet d'une évaluation via l'acquisition, auprès d'un fournisseur externe, de données relatives aux risques liés à la localisation et à la consommation d'énergie.



### 1.9.5. Risques liés à l'approche de durabilité poursuivie

La prise en compte de la stratégie de durabilité de ce fonds immobilier peut entraîner des investissements élevés en termes de mise à niveau. Le cadre réglementaire applicable à la durabilité est en cours de concrétisation et les normes communes doivent encore s'établir dans le secteur financier. L'absence de normes communes peut entraîner des approches divergentes dans la définition et la réalisation des objectifs ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance d'entreprise). Les critères ESG peuvent varier en fonction du thème de placement, de la classe d'actifs, de la philosophie d'investissement et de l'utilisation subjective de différents indicateurs ESG dans le cadre de la gestion du portefeuille. En outre, il est possible qu'un placement qui remplissait les exigences de durabilité de la direction du fonds au moment de son acquisition n'y réponde plus par la suite et doive, dans certains cas, être vendu à un moment défavorable (risque de dégradation). Lors de l'évaluation d'un placement par la direction du fonds, la pondération des facteurs ESG ne repose pas uniquement sur des estimations quantitatives, mais aussi qualitatives. Une certaine subjectivité et une certaine marge d'appréciation sont donc inévitables à cet égard. La direction du fonds se procure des données sur la consommation énergétique auprès des gérants de biens immobiliers qu'elle mandate ainsi qu'auprès d'autres prestataires tiers. Cela induit une certaine dépendance vis-à-vis de la qualité et de la ponctualité de ces données. Malgré des processus de contrôle adéquats, un certain risque d'erreur et une couverture réduite des données ne peuvent pas être totalement exclus au cours de certaines périodes de référence.

### 1.9.6 Stratégie de garantie

Dans le cadre des opérations sur dérivés OTC, la direction du fonds accepte des garanties pour le compte du fonds. Les garanties servent à réduire entièrement ou partiellement le risque de perte en cas de défaillance de la contrepartie à ces opérations.

Tous les actifs acceptés en garantie doivent remplir les critères suivants:

- *Liquidité*: toutes les garanties acceptées autres que des espèces doivent être très liquides et négociées à un prix transparent sur une place boursière ou un autre marché réglementé ouvert au public, afin de pouvoir être vendues dans un bref délai à un prix proche de l'évaluation effectuée avant la vente.
- *Evaluation*: Les garanties acceptées doivent être évaluées chaque jour boursier au minimum. Les actifs dont les prix présentent une forte volatilité sont acceptés comme garanties uniquement si des marges de garantie suffisamment prudentes (haircuts) sont appliquées (cf. ci-après).
- *Corrélation*: Les garanties acceptées doivent être émises par une entité juridique indépendante de la contrepartie et de toute société appartenant au groupe de la contrepartie ou en dépendant.
- *Solvabilité de l'émetteur*: L'émetteur des garanties acceptées doit présenter une solvabilité élevée.

#### 1.9.6.1 Types de garanties

Les types d'actifs suivants peuvent être acceptés comme garantie:

- (i) garanties en espèces (cash collateral);
- (ii) emprunts d'Etats membres de l'OCDE;
- (iii) obligations d'entreprise;
- (iv) actions d'émetteurs qui, au moment de l'acceptation, sont inclus dans un ou plusieurs indices des pays suivants:

<b>Union européenne</b>	<b>France</b>	<b>Allemagne</b>
<b>Suisse</b>	<b>Grande-Bretagne</b>	<b>Etats-Unis</b>
<b>Japon</b>		

- (v) parts de placements collectifs soumis au droit suisse ou conformes à la directive de l'Union européenne déterminante et investissant exclusivement dans les placements susmentionnés.

### 1.9.6.2 Etendue de la garantie

Dans le cadre des opérations sur dérivés OTC, la direction du fonds fixe l'étendue nécessaire des garanties, dans le respect des dispositions légales, des limites de risque de contrepartie applicables ainsi que du type et des caractéristiques des opérations, de la solvabilité et de l'identité de la contrepartie et des conditions de marché du moment.

La garantie des opérations sur dérivés est régie par les prescriptions applicables en matière d'exécution de ce type d'opération:

les opérations sur dérivés exécutées de façon centralisée sont toujours soumises à une garantie. L'étendue et le montant sont fixés dans les prescriptions de la contrepartie centrale ou du centre de clearing.

Pour les opérations sur dérivés exécutées de façon décentralisée, la direction du fonds et ses mandataires peuvent conclure des conventions de garantie mutuelles avec les contreparties. La valeur des garanties échangées doit constamment correspondre au minimum à la valeur de remplacement des opérations sur dérivés en cours. En outre, certaines garanties peuvent être évaluées avec une décote. Celle-ci dépend de la volatilité des marchés et de la possibilité de liquidation escomptée de la garantie.

### 1.9.6.3 Marges de garantie (haircuts)

Les garanties sont évaluées quotidiennement sur la base des prix de marché disponibles. Pour chaque classe d'actifs, des marges adaptées sont prises en considération, qui à leur tour tiennent compte des caractéristiques des garanties obtenues comme la solvabilité de l'émetteur, la durée, la monnaie, la volatilité des prix des placements et, si nécessaire, les résultats de simulations de crises de liquidités dans des conditions de liquidités normales et exceptionnelles.

Les marges de garantie minimales suivantes sont appliquées:

<b>Type des garanties</b>	<b>Haircut</b>
Espèces	10%
Emprunts d'Etat	10%
Emprunts non étatiques	10%
Actions	15%

#### 1.9.6.4 Risques liés à la gestion des garanties

Dans la gestion des risques, la direction du fonds et ses mandataires doivent tenir compte des risques liés à la gestion des garanties.

Dans la gestion des garanties, ils doivent respecter au minimum les obligations et exigences suivantes:

- a) *Diversification des garanties (concentration des placements)*: les garanties doivent présenter une diversification appropriée en ce qui concerne les pays, les marchés et les émetteurs. En matière de concentration d'émetteurs, le critère de bonne diversification est rempli quand les garanties issues d'un émetteur particulier ne représentent pas plus de 20% de la valeur nette d'inventaire. Il peut être dérogé à cette prescription si les garanties répondent aux exigences de l'art. 83, al. 1 OPCC ou si les conditions d'autorisation de l'art. 83, al. 2 OPCC sont remplies. Si plusieurs contreparties offrent des garanties, la direction du fonds et ses mandataires doivent assurer une vue d'ensemble agrégée. La direction du fonds veille à ce que les garanties répondent toujours aux exigences légales en matière de diversification.
- b) *Garde: en cas de transfert de propriété, les garanties obtenues doivent être gardées auprès de la banque dépositaire*. A la demande de la direction du fonds, un dépositaire tiers soumis à une surveillance peut être chargé de la garde si la propriété des garanties n'est pas transférée et que ledit dépositaire est indépendant de la contrepartie. Pour les garanties livrées à une contrepartie, à l'un de ses dépositaires mandatés ou à une contrepartie centrale, la banque dépositaire veille à une exécution sécurisée et conforme au contrat.
- c) *Droit et pouvoir de disposition*: la direction du fonds et ses mandataires doivent disposer en tout temps des garanties obtenues, sans devoir impliquer la contrepartie ou obtenir son consentement.
- d) *Réinvestissement des garanties obtenues*:

*Garanties non liquides (non-cash collateral)*: les garanties non liquides mises en gage ou dont la propriété a été transférée (non-cash collateral) ne doivent pas être prêtées, mises en gages, vendues, réinvesties ou utilisées comme couverture d'engagements découlant d'instruments financiers dérivés.

*Garanties en espèces (cash collateral)*: les garanties en espèces obtenues (*cash collateral*) peuvent uniquement être placées dans la monnaie correspondante sous forme de liquidités, dans des emprunts d'Etat de grande qualité ainsi que directement et indirectement dans des instruments du marché monétaire présentant une échéance à court terme. La direction du fonds observe les restrictions légales relatives au réinvestissement des garanties obtenues.

- e) Si la direction du fonds et ses mandataires acceptent des garanties représentant plus de 30% de la fortune du fonds, ils doivent garantir que les risques de liquidités puissent être correctement saisis et contrôlés. A cet effet, des simulations de crise doivent être régulièrement effectuées dans des conditions de liquidités normales et exceptionnelles. La direction du fonds recense et contrôle les risques de liquidités liés aux garanties conformément aux prescriptions légales.

### **1.9.7 Utilisation de dérivés**

La direction de fonds peut effectuer des opérations sur dérivés uniquement pour assurer la couverture des risques de taux d'intérêt.

Toutefois, même en présence de circonstances de marché extraordinaires, l'utilisation de produits dérivés ne doit pas conduire à une divergence par rapport aux objectifs de placement ou à une modification des caractéristiques de placement du fonds. Ce fonds immobilier peut utiliser des instruments dérivés conformément au § 12 de ce contrat de fonds. La procédure de mesure des risques correspond à une approche Commitment I modifiée. Compte tenu de la couverture requise, l'utilisation de dérivés n'exerce aucun effet de levier sur la fortune du fonds ni ne correspond à une vente à découvert.

La direction de fonds n'utilise que des formes de base de dérivés, c'est-à-dire des options call ou put, des swaps et des opérations à terme (futures et forwards), telles que décrites plus en détail dans le contrat de fonds (voir § 12), pour autant que leurs sous-jacents soient admis comme placements dans la politique de placement. Les dérivés peuvent être négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, ou être conclus de gré à gré (OTC, ou «over-the-counter»). Outre le risque de marché, les dérivés sont exposés au risque de contrepartie, en d'autres termes au risque que la partie contractante n'honore pas ses engagements et occasionne ainsi un dommage financier.

L'utilisation de tels instruments ne doit pas exercer d'effet de levier (leverage) sur la fortune du fonds, même en présence de circonstances exceptionnelles du marché, ni correspondre à une vente à découvert.

### **1.10. Valeur nette d'inventaire**

La valeur nette d'inventaire d'une part résulte de la valeur vénale de la fortune du fonds, dont sont soustraits les éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que les impôts susceptibles d'être perçus en cas de liquidation du fonds immobilier, divisée par le nombre de parts en circulation. Le résultat est arrondi à deux décimales.

### **1.11. Rémunérations et frais accessoires**

#### **1.11.1 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 de fonds au maximum 1,00% par an  
(sur la base de la fortune totale du fonds à la fin du trimestre précédent)

La commission est affectée à la direction du fonds immobilier, la gestion de la fortune et l'activité de distribution du fonds immobilier.

Commission de la banque dépositaire au maximum 0,10% par an

(sur la base de la fortune totale du fonds à la fin du trimestre précédent)

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

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 ou semestriel.

### 1.11.2 Total Expense Ratio (TER)

Le ratio des coûts totaux imputés sur une base continue à la fortune du fonds (Total Expense Ratio, TER) s'élevait à:

Par rapport à la fortune totale du fonds (TER GAV)

<b>Exercice</b>	<b>TER GAV</b>
2015-2016:	0,82%
2016-2017:	0,83%
2017-2018:	0,83%
2018-2019:	0,82%
2019-2020:	0,81%
2020-2021:	0,79%
2021-2022	0,78%
2022-2023	0,74%

Par rapport à la valeur du marché (TER MV)

<b>Exercice</b>	<b>TER MV</b>
2015-2016:	0,93%
2016-2017:	0,85%
2017-2018:	0,85%
2018-2019:	0,91%
2019-2020:	0,90%
2020-2021:	0,87%
2021-2022	0,89%
2022-2023	0,99%

### **1.11.3 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 la Suisse. Cette indemnité permet notamment de rémunérer les prestations suivantes:

- la production de matériel promotionnel;
- l'organisation de présentations itinérantes (road shows);
- la participation à des manifestations et salons;
- la formation des collaborateurs de la distribution.

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.

Les bénéficiaires des rétrocessions communiquent sur demande les montants qu'ils ont effectivement perçus pour l'activité de distribution de placements collectifs de capitaux aux investisseurs.

La direction de fonds et ses mandataires peuvent accorder des rabais directement aux investisseurs, sur demande, dans le cadre de l'activité de distribution en Suisse ou à partir de la Suisse. Les rabais servent à réduire les commissions ou coûts incombant aux investisseurs concernés. Les rabais sont autorisés sous réserve des points suivants:

- ils sont payés à partir des commissions de la direction de fonds et ne sont donc pas imputés en sus à la fortune du fonds;
- ils sont accordés sur la base de critères objectifs;
- ils sont accordés aux mêmes conditions temporelles et dans la même mesure à tous les investisseurs remplissant les critères objectifs.

Les critères objectifs d'octroi de rabais par la direction de fonds sont les suivants:

- le volume souscrit par l'investisseur ou le volume total détenu par lui dans le placement collectif de capitaux ou, le cas échéant, dans la gamme de produits de promoteur;
- le montant des frais générés par l'investisseur;
- le comportement financier de l'investisseur (p. ex. durée de placement prévue);

- la disposition de l'investisseur à apporter son soutien dans la phase de lancement d'un placement collectif de capitaux.

A la demande de l'investisseur, la direction de fonds communique gratuitement le montant des rabais correspondants.

#### **1.11.4 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 et à l'étranger au maximum 5%

Commission de rachat en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger au maximum 1,5%

Commission pour le paiement du produit de la liquidation au maximum 0,5%

Lors du rachat de parts, outre la commission de rachat, les frais accessoires pour la vente des placements occasionnés en moyenne au fonds immobilier par la vente de la part correspondante dénoncée, sont imputés à la valeur nette d'inventaire. Le taux applicable sera indiqué dans le décompte correspondant.

#### **1.11.5 Accords de rétrocessions de commissions («commission sharing agreements») et commissions en nature («soft commissions»)**

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

La direction de fonds n'a pas non plus conclu d'accords sous la forme de «soft commissions».

La direction de fonds veille à ce que les «soft commissions» ou les prestations ainsi rémunérées bénéficient directement ou indirectement au fonds immobilier (par exemple: analyses financières, systèmes d'informations sur les marchés et les cours).

#### **1.11.6 Placements dans des placements collectifs de capitaux liés**

Lors d'investissements dans des placements collectifs de capitaux que la direction de fonds gère elle-même directement ou indirectement, ou qui sont gérés par une société à laquelle la direction de fonds est liée, dans le cadre d'une communauté de gestion, d'une communauté de contrôle ou par une participation substantielle directe ou indirecte, il n'est pas perçu de commission d'émission ou de rachat.

### **1.12. Consultation des rapports**

Le prospectus avec contrat de fonds intégré, le prospectus simplifié et/ou la feuille d'information de base et les rapports annuels ou semestriels peuvent être demandés gratuitement à la direction de fonds, à la banque dépositaire et à tous les distributeurs.

### **1.13. Forme juridique du fonds de placement**

Le fonds de placement est un fonds de placement de droit suisse relevant du genre «fonds immobiliers» au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006.

Le fonds immobilier est fondé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds de placement) aux termes duquel la direction de 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, de façon indépendante et en son propre nom. La banque dépositaire est partie au contrat de fonds conformément aux tâches qui lui sont conférées par la loi et le contrat de fonds.

### **1.14. Les risques essentiels**

La valeur d'inventaire et le produit du fonds immobilier peuvent être soumis à d'importantes fluctuations en fonction de l'évolution des loyers et des prix de l'immobilier. Les risques suivants sont essentiels dans ce cadre:

#### **Risques de marché**

La valeur des immeubles dépend de l'évolution conjoncturelle globale, de l'évolution spécifique (à l'usage) de l'offre et de la demande dans les différentes régions du marché immobilier suisse, de l'évolution des taux du marché des capitaux et des taux hypothécaires, ainsi que des évolutions de l'inflation. Une mauvaise évolution conjoncturelle peut par exemple entraîner une augmentation du nombre de locaux vacants dans les immeubles détenus.

#### **Risques de liquidité**

La liquidité du marché immobilier suisse est limitée, de sorte que des effets négatifs sur les prix peuvent apparaître en fonction des caractéristiques du marché. Cela vaut en particulier dans le cas où, en fonction de la situation sur le marché, des ventes ou des acquisitions de biens de grande envergure ne peuvent pas être réalisées à court terme, ou ne peuvent l'être que moyennant des concessions sur les prix.

#### **Risques d'évaluation**

L'évaluation des immeubles dépend de différents facteurs. En font notamment partie les hypothèses concernant l'évolution des loyers du marché, le taux de vacance et les facteurs d'escompte, déterminés par des experts indépendants dans le cadre de l'évaluation. Le prix de vente peut différer de la valeur de l'immeuble en fonction de la demande du marché.



## **Risques de perte sur les cours**

La valeur des parts de fonds peut évoluer en fonction des risques susmentionnés, elle est soumise à des fluctuations et est déterminée par la valeur de marché individuelle des placements en fonds. La valeur des parts de fonds peut baisser sur une longue période et il n'existe aucune garantie que l'investisseur réalisera un certain produit ou que les parts pourront être restituées à la direction du fonds à un certain prix. Une hausse du cours des parts ne constitue en aucun cas une indication d'une évolution future en ce sens et le cours de la part peut dans certaines conditions fortement s'écarter de la valeur nette d'inventaire (agio/disagio).

## **Risques de projet**

La construction ou l'assainissement d'immeubles est soumis(e), notamment dans les projets d'envergure, à des risques sur les plans de la qualité, des coûts et des délais. Des dépassements de coûts et retards peuvent se produire et avoir des répercussions négatives sur le fonds.

### **1.15. Gestion du risque de liquidité**

La direction de fonds surveille la liquidité du fonds au moyen de procédures appropriées et s'assure ainsi qu'il est suffisamment liquide en vue d'accéder aux demandes de rachat. Dans ce cadre, elle tient compte de la stratégie de placement, de la fréquence de rachat, de la liquidité des actifs sous-jacents et de leur évaluation ainsi que de la composition du cercle des investisseurs. Par ailleurs, les risques de liquidité du fonds sont examinés en tenant compte de différents scénarios de crise. La direction de fonds contrôle régulièrement les procédures et le déroulement de la gestion des liquidités.

## **2. Informations concernant la direction du fonds**

### **2.1. Indications générales sur la direction**

La direction du fonds est Swiss Life Asset Management SA, dont le siège est à Zurich. La direction du fonds gère des fonds de placement depuis sa fondation en 1974 en tant que société anonyme.

### **2.2 Autres indications sur la direction de fonds**

Au 31 décembre 2023, la direction du fonds gère en Suisse 31 placements collectifs de capitaux au total (compartiments inclus), dont la somme des actifs sous gestion s'élevait au 31 décembre 2023 à 50 776,10 millions de francs suisses.

Adresse de la direction du fonds:

Swiss Life Asset Management SA  
General-Guisan-Quai 40  
Case postale 2831  
8022 Zurich  
[www.swisslife-am.com](http://www.swisslife-am.com)

### **2.3 Organes d'administration et de direction**

Le conseil d'administration de la direction du fonds se compose des personnes suivantes:

Président:

Stefan Mächler, Group CIO et membre du directoire du groupe Swiss Life, exerçant d'autres mandats d'administrateur au sein du groupe Swiss Life, président du conseil d'administration d'Ina Invest Holding SA et d'Ina Invest SA.

Membres:

- Lorenzo Kyburz, responsable Legal & Compliance Swiss Life Asset Managers, Swiss Life Investment Management Holding AG, exerçant un autre mandat d'administrateur au sein du groupe Swiss Life;
- Rolf Aeberli, responsable Corporate Mandates Swiss Life SA, exerçant d'autres mandats d'administrateur au sein du groupe Swiss Life, président du conseil d'administration de First Swiss Mobility 2022-1 AG, de First Swiss Mobility 2023-1 AG, de First Swiss Mobility 2023-2 AG, et de RWA Consulting AG, , et membre du conseil d'administration de First Swiss Mobility 2020-2 AG.

Le comité de direction se compose des personnes suivantes :

- Robin van Berkel, CEO, exerçant des mandats d'administrateur au sein du groupe Swiss Life;
- Daniel Berner, CEO adjoint, responsable du secteur Securities;
- Paolo di Stefano, responsable du secteur Real Estate, exerçant des mandats d'administrateur au sein du groupe Swiss Life;
- Jan Grunow, responsable du secteur Operations, exerçant un mandat de membre de conseil de fondation au sein du groupe Swiss Life;
- Christoph Gisler, responsable du département Infrastructure Equity, exerçant des mandats d'administrateur au sein du groupe Swiss Life;
- Mark Fehlmann, responsable de secteur Sales & Marketing, exerçant un mandat d'administrateur au sein du groupe Swiss Life.

## **2.4 Capital souscrit et versé**

Le montant du capital-actions souscrit de la direction de fonds s'élève depuis le 22 décembre 2005 à 20 millions de francs suisses. Le capital-actions est divisé en actions nominatives et entièrement libéré.

La direction de fonds est une filiale à 100% de Swiss Life Investment Management Holding AG, Zurich.

## **2.5 Délégation de tâches partielles**

La direction du fonds a délégué différentes tâches à Swiss Life SA, Zurich. Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un contrat conclu entre la direction du fonds et Swiss Life SA.

La révision interne a été déléguée au service d'audit interne du groupe Swiss Life. D'autres tâches partielles relevant des domaines Legal & Compliance et Risk Management l'ont été à Swiss Life Investment Management Holding AG. Les prestations en matière d'infrastructure informatique, le développement et la gestion d'applications, la gestion des risques informatiques et la sécurité informatique ont quant à eux été délégués à Swiss Life Investment Management Holding AG et à

Swiss Life SA. La gérance des biens situés en Suisse (y compris pour les fonds immobiliers) est déléguée à LIVIT SA. Certains biens en portefeuille du fonds Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties sont gérés par Ledermann Management SA.. Les mandataires disposent d'une longue expérience dans les domaines concernés. Les modalités précises d'exécution des mandats sont fixées dans des contrats conclus entre la direction du fonds, à savoir Swiss Life Asset Management SA, et les mandataires.

## **2.6. Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier**

La direction du fonds exerce les droits de créancier et sociaux liés aux placements des fonds gérés de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Sur demande, ceux-ci obtiennent de la direction du fonds des renseignements sur l'exercice des droits de créancier et sociaux.

Pour les affaires courantes en cours, la direction de fonds est libre d'exercer elle-même les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier ou de les déléguer à la banque dépositaire ou à des tiers, ou de renoncer à l'exercice de ces droits..

Sur tous les autres points susceptibles d'affecter durablement les intérêts des investisseurs, notamment dans l'exercice de droits de créancier et sociaux 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 fortune, de la société ou de conseillers en vote par procuration et autres tiers ou qu'elle apprend par la presse.

## **3. Informations concernant la banque dépositaire**

### **3.1. Indications générales sur la banque dépositaire**

La banque dépositaire est UBS Suisse SA. La banque a été fondée en 2014 sous la forme d'une société anonyme ayant son siège à Zurich et a repris les activités de gestion de fortune enregistrées en Suisse de l'UBS SA le 14 juin 2015.

UBS Switzerland AG est une filiale d'UBS AG. Avec un bilan consolidé de 1 717 246 millions de dollars et des fonds propres constatés de 86 639 millions de dollars au 31 décembre 2023, elle est l'une des banques les plus solides du monde au niveau financier. Elle emploie 112 842 collaborateurs (base temps plein) dans le monde au sein d'un vaste réseau de succursales interconnectées.

### **3.2 Autres indications sur la banque dépositaire**

En tant que banque universelle, UBS Suisse SA offre une large gamme de services bancaires.

La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune des fonds immobiliers à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée qu'à un tiers ou dépositaire central 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 la surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. Les risques inhérents au transfert de la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger sont les suivants: la garde par un tiers ou un dépositaire central a pour effet que la direction de fonds n'est plus propriétaire

exclusif des titres déposés, mais seulement copropriétaire. Par ailleurs, si les dépositaires tiers ou centraux ne sont pas soumis à surveillance, ils ne peuvent satisfaire aux exigences organisationnelles 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 enregistrée auprès des autorités fiscales américaines dans le cadre du Model 2 IGA (modèle 2 d'accord intergouvernemental) en tant que Reporting Financial Institution au sens des sections 1471 à 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 UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zurich.

##### **4.2. Distributeurs**

La direction du fonds est responsable de l'activité de distribution du fonds immobilier. Elle peut mandater d'autres distributeurs.

##### **4.3. Experts chargés des estimations**

Avec l'approbation de l'autorité de surveillance, la direction du fonds a mandaté les experts indépendants suivants pour réaliser les estimations:

- M. Pascal Marazzi, Chartered Surveyor MRICS, arch. dipl. EPF, Wüest Partner AG, Zurich;
- M. Fabio Guerra, Chartered Surveyor MRICS, arch. dipl. EPF, MSc Real Estate (CUREM), Wüest Partner AG, Zurich.

Les experts chargés des estimations se distinguent par leur longue expérience dans l'évaluation de biens immobiliers et par leur vaste connaissance du marché.

Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans le contrat conclu entre Swiss Life Asset Management SA et Wüest Partner AG.

#### **5. Autres Informations**

##### **5.1. Remarques utiles**

Numéro de valeur: 29378486  
Numéro ISIN: CH0293784861  
Numéro GIIN: YFGBH8.00183.ME.756  
Unité de compte: Franc suisse

## **5.2. Publications du fonds immobilier**

D'autres informations sur le fonds immobilier figurent dans le dernier rapport annuel ou semestriel du fonds. Les informations les plus récentes peuvent en outre être consultées sur Internet, à l'adresse <http://www.swisslife-am.com>.

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 électronique de Swiss Fund Data AG [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch).

La direction du fonds publie les prix d'émission et de rachat de parts ainsi que la valeur nette d'inventaire avec la mention «commissions non comprises» pour toutes les classes de parts à chaque émission ou rachat de parts sur la plateforme électronique [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch). Les cours sont publiés quotidiennement

## **5.3. Assurances des immeubles**

Les immeubles en propriété de ce fonds immobilier sont assurés en principe contre les risques incendie et 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.

## **5.4. Restrictions de vente**

Lors de l'émission et du rachat de parts de ce fonds immobilier à l'étranger, les dispositions en vigueur dans le pays en question font foi.

- a) Une autorisation de distribution a été délivrée pour les pays suivants:
  - Suisse
  
- b) Les parts du présent fonds de placement ne peuvent être ni proposées, ni vendues ou livrées à des US Persons. Par «US Person», il faut entendre: (i) les citoyens des Etats-Unis (y compris double ou multiple nationalité); (ii) une personne résidant aux Etats-Unis (resident alien détenant une Green Card ou ayant satisfait au «Substantial Physical Presence Test»); (iii) une société de personnes ou une société établie aux Etats-Unis ou soumise au droit des Etats-Unis ou à celui d'un Etat des Etats-Unis; (iv) la succession d'un testateur qui était citoyen des Etats-Unis ou domicilié aux Etats-Unis; (v) un trust si (x) un tribunal des Etats-Unis est habilité, en vertu de la loi applicable, à rendre des ordonnances ou des jugements concernant pratiquement toutes les questions relatives à l'administration dudit trust, et que (y) une ou plusieurs US Persons ont le pouvoir de contrôler toutes les décisions importantes y relatives; (vi) une personne soumise au droit fiscal américain pour d'autres raisons (notamment double résidence, déclaration d'impôt commune avec le conjoint, renonciation à la nationalité des Etats-Unis ou établissement durable et à long terme aux Etats-Unis). Ce paragraphe et les termes utilisés ici doivent être interprétés conformément au US Internal Revenue Code.

La direction du fonds et la banque dépositaire peuvent interdire ou restreindre l'achat, l'échange ou la transmission de parts aux personnes physiques et morales dans certains pays ou régions.

## 6. Autres informations sur les placements

### 6.1. Résultats à ce jour

Année	Fonds	Indice de référence
2016	16,09%	6,84%
2017	6,08%	6,60%
2018	1,81%	-5,32%
2019	20,87%	20,67%
2020	3,61%	10,81%
2021	6,83%	7,32%
2022	-8,72%	-15,17%
2023	3.58%	5.03%

Pour le calcul de la performance du fonds, le cours hors bourse en vigueur avant la cotation boursière du 11 juin 2019 a été utilisé.

La performance du fonds est comparée à celle de l'indice de référence SXI Real Estate Funds Broad (TR). Il ne s'agit pas d'un benchmark selon le prospectus de fonds. Les décisions de placement peuvent être prises librement.

La performance réalisée par le passé ne peut servir de référence à l'évolution future de la valeur du fonds immobilier. Cette évolution dépend de celle des placements au sein du fonds immobilier et du succès de la direction de fond dans sa mise en œuvre de la politique de placement.

### 6.2. Profil de l'investisseur classique

Le fonds immobilier convient aux investisseurs qui recherchent en premier lieu un revenu régulier pour un horizon de placement de moyen à long terme. L'investisseur doit pouvoir supporter des fluctuations temporaires de la valeur d'inventaire ou du cours boursier des parts de fonds et ne pas être tributaire de la réalisation du placement à une échéance déterminée.

## 7. 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 accessoires imputés à l'investisseur et au fonds, ainsi que l'utilisation du résultat, sont précisées en détail dans le contrat de fonds.

## **Partie II: Contrat de fonds de placement**

### **I Bases**

#### **§ 1 Dénomination; société et siège de la direction du fonds et de la banque dépositaire**

1. Sous la dénomination «Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties», il existe un fonds de placement contractuel de droit suisse relevant de la catégorie «fonds immobilier» (ci-après le «fonds immobilier») au sens des art. 25 ss en relation avec les art. 58 ss de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).
2. La direction du fonds est Swiss Life Asset Management AG, sise à Zurich.
3. La banque dépositaire est UBS Switzerland AG, sise à Zurich.
4. Sur demande de la direction de fonds et de la banque dépositaire et conformément à l'art. 78 al. 4 LPCC, la FINMA a soustrait ce fonds de placement à l'obligation de payer les parts en espèces.

### **II Droits et obligations des parties contractantes**

#### **§ 2 Contrat de fonds**

Les relations juridiques entre, d'une part, les investisseurs<sup>1</sup> et, d'autre part, la direction du fonds et la banque dépositaire sont régies par le présent contrat de fonds et par les dispositions applicables de la loi sur les placements collectifs de capitaux.

#### **§ 3 Direction du fonds**

1. La direction du fonds 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 rendent compte sur les placements collectifs de capitaux qu'ils administrent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.

---

<sup>1</sup> Afin de simplifier la lecture, il est renoncé à une différenciation de sexe, par exemple «investisseur/investisseuse». La terminologie utilisée s'applique aux deux sexes.

3. La direction de fonds peut déléguer des décisions de placement ainsi que des tâches partielles à des tiers, pour autant que cela soit dans l'intérêt d'une gestion appropriée. Elle mandate uniquement des personnes qui disposent des capacités, des connaissances et de l'expérience requises pour exercer cette activité, ainsi que des autorisations nécessaires à celle-ci. Elle instruit et surveille avec attention les tiers auxquels elle a recours.

La direction de fonds demeure responsable du respect des obligations prudentielles et veille à préserver les intérêts des investisseurs lors de la délégation de tâches. La direction de fonds répond des actes des personnes auxquelles elle a confié des tâches comme de ses propres actes.

Les décisions de placement ne peuvent être déléguées qu'à des gestionnaires de fortune disposant de l'autorisation requise.

4. La direction du fonds peut, avec l'accord de la banque dépositaire, soumettre les modifications de ce contrat de fonds à l'approbation de l'autorité de surveillance (cf. § 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 du fonds a droit aux rémunérations prévues aux § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière de ses tâches 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 et morales qui leur sont proches ne peuvent racheter ou céder aucune valeur immobilière au fonds.

L'autorité de surveillance peut, pour de justes motifs, accorder des dérogations à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus de l'estimation effectuée par les experts permanents du fonds immobilier, un expert indépendant de ceux-ci et de leur employeur, de la direction du 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 du 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 des experts permanents chargés des estimations et le rapport sur la conformité au marché du prix d'achat ou de vente établi par l'expert indépendant 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 du fonds mentionne dans le rapport annuel du fonds immobilier les transactions autorisées avec des personnes proches.

#### **§ 4 Banque dépositaire**

1. La banque dépositaire assure la garde de 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.
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 du fonds si la contre-valeur n'est pas remboursée dans les délais habituels et exige de la contrepartie, dans la mesure du possible, une 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 du 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 rendent compte sur les placements collectifs qu'ils gardent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et 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 assurer 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 éléments d'actifs 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 éléments d'actifs reçus de la banque dépositaire de manière à ce que celle-ci 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'intérêt.

La banque dépositaire répond des dommages causés par les mandataires dans la mesure où elle ne peut démontrer avoir fait preuve de la diligence requise par les circonstances pour la sélection, l'information et la surveillance de ceux-ci. Le prospectus contient des indications sur les risques liés à la délégation de la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres.

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

6. La banque dépositaire veille à ce que la direction du fonds respecte la loi et le contrat de fonds. Elle vérifie que le calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi que des prix d'émission et de rachat des parts ainsi que les décisions afférentes aux placements sont conformes à la loi et au contrat de fonds et que 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 rémunérations prévues aux § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière de ses tâches et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution 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 du fonds immobilier.

L'autorité de surveillance peut, pour de justes motifs, accorder des dérogations à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus de l'estimation effectuée par les experts permanents du fonds immobilier, un expert indépendant de ceux-ci et de leur employeur, de la direction du 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**

1. Le cercle des investisseurs n'est pas limité.
2. Par la conclusion du contrat et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent une créance envers la direction du fonds sous forme d'une participation à la fortune et au revenu du fonds immobilier. Au lieu du paiement en espèces, un apport en nature peut être réalisé conformément au § 17 ch. 8, à la demande de l'investisseur et avec l'approbation de la direction de fonds. 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 du fonds immobilier qu'ils ont souscrite. Leur responsabilité personnelle est exclue concernant les engagements du fonds immobilier.
4. La direction du fonds 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 spécifiques de la direction du fonds, telles que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier, ou sur la gestion des risques, la direction du fonds leur donne à tout moment les renseignements demandés. Les investisseurs peuvent demander au tribunal du siège de la direction du fonds que la société d'audit ou un autre expert examine les faits qui nécessitent une vérification et leur remette un compte-rendu.
5. L'investisseur peut dénoncer le contrat de fonds à la fin de chaque exercice comptable en respectant un préavis de douze mois et exiger le paiement au comptant de sa part du fonds immobilier.

A certaines conditions, la direction du fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées durant un exercice, après la clôture de celui-ci (cf. § 17 ch. 2).

Le remboursement ordinaire, de même que le remboursement anticipé, ont lieu dans les trois mois qui suivent la clôture de l'exercice comptable.

6. Les investisseurs doivent prouver sur demande à la direction du fonds et/ou à la banque dépositaire et à ses mandataires qu'ils remplissent ou continuent de remplir les conditions légales ou contractuelles concernant la participation au fonds immobilier. Ils doivent d'autre part informer immédiatement la banque dépositaire, la direction du fonds ou ses mandataires lorsqu'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 ou contractuelles requises pour participer au 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;
  - b) des investisseurs ont acquis ou détiennent leurs parts en violation de dispositions d'une loi suisse, du présent contrat de fonds ou du prospectus;

- c) les intérêts économiques des investisseurs sont compromis, en particulier dans les cas où certains 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*).

## **§ 6 Parts et classes de parts**

1. La direction du fonds 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 donnent droit à participer à la fortune indivise du fonds, qui n'est pas segmentée quant à elle. Cette participation peut différer en raison de charges, de distributions et de revenus spécifiques à la 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, de monnaie de référence, de couverture du risque de change, de distribution ou de thésaurisation des revenus, de montant minimal de placement ou de 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 parts 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. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat.

## **III Directives régissant la politique de placement**

### **A Principes de placement**

#### **§ 7 Respect des directives de placement**

1. Lors du choix des placements et de la mise en œuvre de la politique de placement selon le § 8, la direction du fonds observe une répartition pondérée des risques en respectant les principes et les taux limites indiqués plus loin. Ceux-ci s'appliquent à la fortune du fonds estimée à la valeur vénale et doivent être respectés en permanence. 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.

2. Lorsque des limitations en relation avec des dérivés sont affectées par une modification du delta selon le § 12 ci-après, l'état régulier doit être rétabli dans les trois jours ouvrables bancaires au plus tard en sauvegardant les intérêts des investisseurs.

## **§ 8 Politique de placement**

1. La direction du fonds investit la fortune du fonds immobilier dans des valeurs immobilières et des projets immobiliers dans toute la Suisse en visant une large diversification régionale. Elle est censée privilégier les placements immobiliers dans les régions métropolitaines de Suisse à forte croissance économique. Les biens immobiliers sont inscrits au registre foncier au nom de la direction du fonds en précisant qu'ils font partie du fonds immobilier. Les investissements indirects sont possibles. Le fonds immobilier poursuit ainsi une optimisation systématique et progressive des biens immobiliers du point de vue des critères écologiques (environnemental, E) et sociaux (social, S) ainsi que des aspects de bonne gouvernance (governance, G), ensemble qualifiés de critères ESG, sur toute la durée de détention.

2. Sont autorisés en tant que placements du fonds immobilier:

- a) Des immeubles et leurs accessoires

Par immeubles, on entend:

- les biens d'habitation dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation;
- les immeubles à usage commercial;
- les constructions à usage mixte;
- les biens spéciaux (appartements pour étudiants, hôpitaux, établissements médico-sociaux, écoles, bâtiments publics, etc.);
- les propriétés par étage;
- les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction; les terrains non bâtis doivent être viabilisés, immédiatement constructibles et faire l'objet d'un permis de construire juridiquement valable. Les travaux de construction doivent pouvoir être entamés avant l'expiration du délai de validité du permis de construire applicable;
- les immeubles en droit de superficie (y compris les constructions et les servitudes de superficie).

La copropriété usuelle d'immeubles est admise pour autant que la direction du fonds soit en mesure d'exercer une influence prépondérante, c'est-à-dire qu'elle dispose de la majorité des voix et des parts de copropriété.

- b) Des parts d'autres fonds immobiliers ou sociétés d'investissement immobilier suisses domicilié(e)s en Suisse et négocié(e)s en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public.

Sous réserve du § 19, la direction du fonds peut acquérir des parts d'un fonds cible géré 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 importante participation directe ou indirecte.

- c) Cédules hypothécaires ou autres droits de gage immobiliers.

3. La direction du fonds peut faire construire des bâtiments pour le compte du fonds immobilier. Dans ce cas, elle a le droit, pour la durée des préparatifs, de la construction ou de la rénovation du bâtiment, de porter au crédit du compte de profits et pertes du fonds immobilier des intérêts intercalaires au taux pratiqué sur le marché pour les terrains à bâtir et les bâtiments en construction dans la mesure où les frais ainsi générés ne dépassent pas la valeur vénale estimée.
4. La direction du fonds peut recourir à des instruments dérivés pour le compte du fonds immobilier en vue de couvrir les risques de taux visés au § 12.
5. Du point de vue du droit fiscal allemand, au total, plus de 50% de la fortune active («Aktivvermögen») du fonds immobilier doivent être investis de manière continue directement dans des biens immobiliers situés en Suisse (pour plus de détails, voir «Informations supplémentaires du point de vue fiscal allemand» au chiffre 1.2.2 du prospectus).
6. Lors de l'investissement, du développement et de la gestion des placements, des critères écologiques (environnemental, E) et sociaux (social, S) ainsi que des aspects de bonne gouvernance (governance, G) sont pris en compte. L'approche ESG passe par l'intégration d'une liste dynamique basée sur un large éventail thématique et répertoriant des critères de qualité ESG aux trois niveaux de la création de valeur que sont l'investissement, le développement et la gestion (**approche d'intégration ESG**): Au-delà de cette approche qualitative, des exigences concrètement mesurables et mesures à prendre concernant les **aspects prioritaires ESG** définis sont appliquées dans les domaines suivants, considérés comme particulièrement importants: réduction de l'impact sur le climat (E), amélioration de la santé et du bien-être (S), transparence et compliance (G). Le fonds immobilier oriente systématiquement le développement et la gestion des biens immobiliers sur l'amélioration de la performance ESG. Les caractéristiques ESG (risques et potentiels) sont examinées et évaluées dès l'acquisition.

Vous trouverez de plus amples informations sur la politique de développement durable appliquée ainsi que sur les risques en matière de durabilité dans le prospectus aux chiffres 1.9.3 à 1.9.5.

7. La direction de fonds garantit une gestion appropriée des liquidités. Les détails sont indiqués dans le prospectus.

## **§ 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 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 de 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 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 Prêts de valeurs mobilières**

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

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

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

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

1. La direction du fonds ne peut effectuer des opérations sur dérivés que pour protéger des risques de taux. Elle veille à ce que les opérations sur dérivés ne conduisent pas, par leur effet économique, y compris lors de circonstances de marché extraordinaires, à une divergence par rapport aux objectifs de placement tels qu'ils ressortent du contrat de fonds et du prospectus, ou à une modification des caractéristiques de placement du fonds de placement. De plus, les sous-jacents des dérivés doivent être admis à titre de placements conformément au présent contrat de fonds.
2. L'utilisation d'instruments financiers dérivés est limitée aux positions sur dérivés réduisant l'engagement et qui, par leur effet économique, sont comparables à la vente d'un sous-jacent ou à la réduction d'un engagement. La procédure de mesure des risques correspond à une approche Commitment I modifiée. Ainsi, en tenant compte de la couverture requise d'après ce paragraphe, l'utilisation de dérivés n'exerce pas un effet de levier sur la fortune du fonds et ne correspond pas non plus à une vente à découvert.

3. Seuls des dérivés au sens strict peuvent être utilisés, à savoir:
- a) *options call et put* dont la valeur à l'échéance dépend linéairement de la différence positive ou négative entre la valeur vénale du sous-jacent et le prix d'exercice et qui est égale à zéro lorsque la différence est de signe opposé;
  - b) *swaps*, dont les paiements dépendent linéairement et de manière *non-path dependent* de la valeur du sous-jacent ou d'un montant absolu;
  - c) contrats à terme (*future ou forward*) dont la valeur dépend linéairement de la valeur du sous-jacent.

Pour le reste, veuillez vous référer à l'OPC-FINMA, section 3 (art. 23 à 49).

- 4.
- a) Les dérivés réduisant l'engagement doivent être couverts en permanence par les sous-jacents correspondants, sous réserve des lettres b et d.
  - b) Une couverture par d'autres placements est admise si les dérivés réduisant l'engagement se rapportent à un indice qui est:
    - calculé par un service externe et indépendant;
    - représentatif des placements servant de couverture;
    - en corrélation adéquate avec ces placements.
  - c) La direction du fonds doit pouvoir disposer à tout moment et sans restriction des sous-jacents ou placements. Des sous-jacents ou placements peuvent être utilisés en même temps comme couverture pour plusieurs positions en dérivés réduisant l'engagement si celles-ci comportent un risque de marché, de taux ou de change et qu'elles concernent les mêmes sous-jacents.
  - d) Un dérivé diminuant l'engagement peut être pondéré avec le «delta» lors du calcul des sous-jacents correspondants.
5. Dans le cadre de la compensation de positions en dérivés, la direction du fonds doit observer les règles suivantes:
- a) Les positions opposées en dérivés du même sous-jacent ainsi que les positions opposées en dérivés et en placements du même sous-jacent peuvent être compensées, nonobstant la compensation des dérivés (*netting*), si l'opération sur dérivé a été conclue aux seules fins de couverture pour éliminer les risques en lien avec les dérivés ou les placements acquis, si des risques importants ne sont pas négligés et si le montant imputable des dérivés est calculé selon l'art. 35 OPC-FINMA.
  - b) Lorsque, dans des opérations de couverture, les dérivés ne se rapportent pas au même sous-jacent que l'actif à couvrir, les conditions suivantes, en plus de celles prévues à la let. a, doivent être remplies pour la compensation (*hedging*): les opérations sur dérivés ne doivent pas reposer sur une stratégie de placement servant à réaliser un gain. Par ailleurs, le produit dérivé doit entraîner une réduction vérifiable du risque, les risques du dérivé doivent être compensés, les dérivés, sous-jacents ou éléments de la fortune à compenser doivent se rapporter à la même catégorie



d'instruments financiers et la stratégie de couverture doit être aussi efficace dans des conditions de marché exceptionnelles.

- c) Les dérivés qui sont utilisés aux seules fins de couverture des risques de change et qui n'entraînent pas d'effet de levier ni n'impliquent des risques de marché supplémentaires, peuvent être compensés lors du calcul de l'engagement total résultant des dérivés sans avoir à respecter les exigences stipulées à la let. b.
  - d) Les instruments de couverture couverts par des dérivés sur taux d'intérêt sont autorisés. Les obligations convertibles peuvent ne pas être prises en compte dans le calcul des engagements découlant de dérivés.
6. La direction du fonds peut conclure des opérations sur dérivés standardisés ou non. Elle peut effectuer des opérations sur dérivés en bourse ou sur un autre marché réglementé, ouvert au public, ou encore OTC (*over-the-counter*).
7. a) La direction du fonds ne peut conclure d'opérations OTC qu'avec des intermédiaires financiers spécialisés dans ce genre d'opérations, soumis à une surveillance et garantissant une exécution irréprochable des transactions. Si la contrepartie n'est pas une banque dépositaire, ladite contrepartie ou son garant doit présenter une solvabilité élevée.
- b) Un dérivé OTC doit pouvoir être évalué quotidiennement de manière fiable et compréhensible et doit pouvoir être vendu, liquidé ou dénoué par une opération inverse en tout temps et à la valeur vénale.
- c) Si aucun prix de marché n'est disponible pour un dérivé OTC, son prix, déterminé au moyen d'un modèle d'évaluation approprié et reconnu par la pratique, sur la base de la valeur vénale des sous-jacents desquels le dérivé découle, doit être compréhensible à tout moment. Avant la conclusion d'un contrat sur un tel dérivé, des offres concrètes doivent en principe être obtenues au moins auprès de deux contreparties, le contrat devant être conclu avec la contrepartie soumettant l'offre la plus avantageuse du point de vue du prix. Des dérogations à ce principe sont autorisées pour des motifs liés à la répartition des risques ou lorsque d'autres éléments du contrat, tels que la solvabilité ou l'offre de services de la contrepartie, font apparaître une autre offre, dans son ensemble, plus avantageuse pour les investisseurs. En outre, il peut être renoncé à la demande d'offres d'au moins deux contreparties à titre exceptionnel afin de servir au mieux l'intérêt des investisseurs. Les motifs de la renonciation ainsi que la conclusion du contrat et l'établissement du prix doivent être clairement documentés
- d) Dans le cadre d'une transaction OTC, la direction du fonds ou ses mandataires ne peuvent accepter que des sûretés qui satisfont aux exigences de l'art. 51 OPC-FINMA. L'émetteur des sûretés doit présenter une haute solvabilité et les sûretés ne peuvent pas être émises par la contrepartie ou par une société faisant partie du groupe de la contrepartie ou en dépendant. Les sûretés doivent être très liquides, se traiter à un prix transparent sur une bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public et être évaluées au moins chaque jour de bourse. Dans le cadre de la gestion des sûretés, la direction du fonds et ses mandataires doivent remplir les obligations et exigences au sens de l'art. 52 OPC-FINMA. En particulier, ils sont tenus de diversifier les sûretés de manière appropriée au niveau des pays, des marchés et des émetteurs, une diversification des émetteurs étant considérée comme appropriée lorsque les sûretés

détenues par un seul émetteur ne dépassent pas 20% de la valeur nette d'inventaire. Demeurent réservées les exceptions relatives aux placements émis ou garantis par des institutions de droit public au sens de l'art. 83 OPCC. Par ailleurs, la direction du fonds et ses mandataires doivent pouvoir obtenir en tout temps, sans l'intervention ni l'accord de la contrepartie, le pouvoir et la capacité de disposition sur les sûretés en cas de défaillance de la contrepartie. Les sûretés reçues doivent être gardées auprès de la banque dépositaire. Les sûretés reçues peuvent être gardées par un tiers dépositaire soumis à surveillance, à la demande de la direction du fonds, si la propriété des sûretés n'est pas transférée et si le tiers dépositaire est indépendant de la contrepartie.

8. Les dérivés doivent, dans le cadre du respect des limites légales et contractuelles, être pris en compte conformément à la législation sur les placements collectifs de capitaux.

### **§ 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 immobiliers 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 du fonds peut constituer des gages sur des immeubles et transférer ces droits en garantie.
2. 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 sur ces conditions selon l'art. 96 al. 1bis OPCC, 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 ancienneté, de la nature des bâtiments et de leur emplacement.
2. Les placements doivent être répartis entre dix immeubles au moins. Les lotissements construits selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles limitrophes sont considérés comme un seul immeuble.
3. La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25% de la fortune du fonds.

4. Dans le cadre de la politique de placement selon le § 8, la direction du fonds respecte en outre 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) cédulas hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels: jusqu'à concurrence de 10%;
  - d) parts d'autres fonds immobiliers et de sociétés d'investissement immobilier domiciliés en Suisse: jusqu'à concurrence de 10%;
  - e) propriétés spéciales selon le § 8 ch. 2 let. a 4<sup>e</sup> tiret: jusqu'à concurrence de 20%;
  - f) 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 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 calculée en francs suisses à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable et à chaque émission de parts.
2. A la clôture de chaque exercice comptable et lors de l'émission de parts, la direction du fonds fait contrôler la valeur vénale de tous les immeubles appartenant au fonds immobilier par des experts indépendants. 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 négociés en bourse ou 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 de capitaux sont évalués à leur prix de rachat ou à la valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement en 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 et 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 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 Asset Management Association Switzerland pour les fonds immobiliers.
8. L'évaluation des terrains constructibles et bâtiments en construction s'effectue selon le principe de la valeur vénale. La direction du fonds fait estimer les constructions entamées à leur valeur vénale dans le cadre de la clôture des comptes annuels.
9. La valeur nette d'inventaire d'une part s'obtient en déduisant de la valeur vénale de la fortune du fonds les éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que les impôts éventuellement dus en cas de liquidation du fonds immobilier et en divisant le résultat ainsi obtenu par le nombre de parts en circulation. Le nombre est arrondi à deux décimales.

## **§ 17 Emission et rachat de parts ainsi que négoce et apports en nature**

1. L'émission de parts est possible à tout moment, mais ne peut avoir lieu que par tranches. La direction du fonds propose les nouvelles parts en priorité aux anciens investisseurs. Pour ce qui est des apports en nature, il n'y a toutefois pas d'obligation de 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.

La direction du fonds assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières le négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier. Le prospectus règle les détails.

3. Le prix d'émission et de rachat des parts est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par part, selon le § 16. Lors de l'émission et du rachat des parts, une commission d'émission selon le § 18 peut de plus être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat selon le § 18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire.

Les frais accessoires pour l'achat des placements (droits de mutation, frais de notaires, émoluments, courtages conformes au marché, taxes, etc.), occasionnés au fonds immobilier par le placement du montant versé de la part correspondante sont imputés à la fortune du fonds.

Lors du rachat, les frais accessoires supportés en moyenne par le fonds immobilier suite à la vente d'une part des placements correspondant à la part dénoncée sont déduits de la valeur nette d'inventaire. Le taux applicable sera indiqué dans le décompte correspondant.

4. La direction du fonds peut suspendre à tout moment l'émission de parts et refuser des demandes de souscription ou d'échange de parts.
5. Dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, la direction du fonds peut différer le remboursement des parts, provisoirement et à titre exceptionnel:
  - 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'une 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.
6. La direction du fonds communiquera immédiatement sa décision de suspension à la société d'audit, à l'autorité de surveillance et aux investisseurs de manière appropriée.
7. Tant que le remboursement des parts est différé pour les raisons énumérées sous ch. 5 let. a) à c), aucune émission de parts n'a lieu.
8. Tout investisseur peut demander, dans le cas d'une souscription, à effectuer un «apport en nature» (ou *contribution in kind*) dans la fortune du fonds en lieu et place d'un versement en espèces. La demande doit être soumise conjointement avec la souscription. La direction du fonds n'est pas tenue d'accepter les apports en nature.

Elle décide seule de leur acceptation ou non et n'autorise de telles opérations que si leur exécution est conforme en tous points à la politique de placement du fonds immobilier et qu'elle ne porte en aucun cas préjudice aux intérêts des autres investisseurs.

Les coûts en lien avec un apport en nature ne peuvent pas être imputés à la fortune du fonds.

La direction du fonds établit, pour les apports en nature, un rapport contenant des indications sur les différents placements transférés, la valeur de marché de ces placements au jour de référence du transfert, le nombre de parts émises ou rachetées, et une éventuelle compensation du solde en espèces. La banque dépositaire vérifie pour chaque apport en nature le respect du devoir de loyauté par la direction de fonds ainsi que l'évaluation au jour de référence déterminant des placements transférés et des parts émises ou rachetées. La banque dépositaire annonce immédiatement ses réserves ou critiques à la société d'audit.

Les transactions portant sur des apports en nature doivent être mentionnées dans le rapport annuel.

9. Si un investisseur effectue un apport en nature autorisé par la direction du fonds, les droits de souscription des investisseurs existants sont annulés.

## **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 imputée à l'investisseur en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, d'un montant total de 5% au maximum de la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises. Le taux maximum appliqué actuellement figure dans le prospectus.
2. Lors du rachat de parts, une commission de rachat peut être imputée à l'investisseur en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou de distributeurs en Suisse et à l'étranger pour un montant total de 1,5% au maximum de la valeur nette d'inventaire. Le taux maximum appliqué actuellement figure dans le prospectus.
3. Lors du rachat de parts, la direction du fonds perçoit d'autre part, en faveur de la fortune du fonds, les frais accessoires supportés en moyenne par le fonds immobilier suite à la vente d'une part des placements correspondant à la part dénoncée (cf. § 17 ch. 3).
4. Lors du versement d'un dividende de liquidation consécutif à la dissolution du fonds immobilier, une commission de 0,5% de la valeur nette d'inventaire des parts des investisseurs peut être imputée à ceux-ci.

### **§ 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds**

1. Pour la direction du fonds immobilier, la gestion de fortune et l'activité de distribution du fonds immobilier, la direction du fonds facture à la charge du fonds immobilier une commission annuelle de 1% au maximum de la fortune globale du fonds (commission de gestion), qui est débité sur la fortune du fonds pro rata temporis lors de chaque calcul de

la valeur nette d'inventaire et versée à la fin de chaque trimestre (commission de gestion incluant la commission de distribution).

Le taux de la commission de gestion effectivement appliqué 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 impute au fonds immobilier une commission annuelle maximale de 0,10% de la fortune totale du fonds, qui est débitée sur la fortune du fonds pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée annuellement (commission de banque dépositaire).

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

3. Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire impute sur le fonds immobilier une commission de 0,5% au maximum du montant brut distribué.
4. 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:
  - a) frais d'achat et de vente de placements, notamment les courtages usuels du marché, commissions, impôts et taxes, ainsi que les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques;
  - b) taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la création, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier avec d'autres fonds immobiliers;
  - c) émoluments annuels de l'autorité de surveillance;
  - d) honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et les attestations dans le cadre de fondations, de modifications, de liquidations, de fusions ou de regroupements de fonds immobiliers;
  - e) honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier ainsi qu'avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs;
  - f) 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 du fonds;
  - g) frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels du fonds immobilier;
  - h) 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;

- i) 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;
- j) frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds immobilier ou pris en licence par ce dernier;
- k) tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la direction du fonds, le gestionnaire de fortune ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des investisseurs.

5. La direction de fonds et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du contrat de fonds:

- a) les frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment les commissions d'intermédiaires usuelles du marché, les honoraires de conseiller et d'avocats, les frais de notaire, ainsi que les autres émoluments et les impôts;
- b) les courtages usuels du marché payés à des tiers en relation avec la location initiale de biens immobiliers;
- c) les coûts usuels du marché pour l'administration d'immeubles par des tiers;
- d) les frais liés aux immeubles, en particulier les frais d'entretien et d'exploitation, y compris les frais d'assurance, les contributions de droit public et les frais de prestations de service et de services d'infrastructure, dans la mesure où ils correspondent aux frais usuels du marché qui ne sont pas imputés à des tiers;
- e) les honoraires des experts indépendants chargés des estimations et des éventuels autres experts mandatés pour procéder à des clarifications servant les intérêts des investisseurs;
- f) les frais de conseil et de procédure en relation avec la protection générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs.

6. La direction de fonds peut percevoir une commission pour le travail fourni en relation avec les activités suivantes, pour autant que ces activités ne soient pas exécutées par des tiers:

- a) Achat et vente de biens-fonds, jusqu'à 2% maximum du prix d'achat ou de vente;
- b) Construction d'immeubles, rénovations et transformations, jusqu'à 3% maximum des coûts de construction;
- c) Administration des immeubles, jusqu'à 5% maximum des recettes locatives nettes annuelles.

7. Les frais, émoluments, taxes et impôts en lien avec la construction, la rénovation et la transformation de bâtiments (notamment les honoraires usuels du marché des planificateurs et des architectes, les émoluments pour les permis de construire et les frais



de raccordement, les frais pour la concession de servitudes, etc.) sont directement ajoutés aux coûts de revient des placements immobiliers.

8. Les frais mentionnés sous ch. 4 let. a et ch. 5 let. a sont directement ajoutés à la valeur de revient ou déduits de la valeur de vente.
9. La direction du fonds et ses mandataires peuvent payer des rétrocessions conformément aux dispositions du prospectus pour indemniser l'activité de distribution de parts de fonds, et accorder des rabais pour réduire les frais et coûts revenant aux investisseurs et imputés sur le fonds immobilier.
10. Lorsque la direction du fonds acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle elle est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une importante participation directe ou indirecte («fonds cibles liés»), elle ne peut pas imputer sur le fonds immobilier d'éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés.

## **VI Reddition des comptes et audit**

### **§ 20 Reddition des comptes**

1. L'unité de compte du fonds immobilier est le franc suisse.
2. L'exercice comptable court du 1<sup>er</sup> octobre au 30 septembre de chaque année.
3. La direction du fonds publie un rapport annuel audité du fonds immobilier dans un délai de quatre mois à compter de la clôture de l'exercice.
4. La direction du fonds publie un rapport semestriel dans un délai de deux mois à compter de l'expiration de la première moitié de l'exercice.
5. Le droit d'être renseigné de l'investisseur conformément au § 5 ch. 4 demeure réservé.

### **§ 21 Audit**

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 Asset Management Association Switzerland qui leur sont éventuellement applicables. Un rapport succinct de la société d'audit sur les comptes annuels publiés paraît dans le rapport annuel.

## **VII Utilisation du résultat et distributions**

### **§ 22**

1. Le produit net du fonds immobilier est distribué annuellement aux investisseurs en francs suisses, au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice comptable.

La direction du fonds peut effectuer par ailleurs des versements intermédiaires à partir du produit des placements.

Jusqu'à 30% du produit net peuvent être reportés à compte nouveau. Il est possible de renoncer à une distribution et de reporter la totalité du 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 fonds immobilier, 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 fonds immobilier.

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 support imprimé ou électronique mentionné dans le prospectus. Le changement d'organe de publication est à communiquer dans l'organe de publication.
2. Figurent notamment dans l'organe de publication les résumés des modifications principales du contrat de fonds, avec mention des adresses où il est possible d'en obtenir gratuitement le texte intégral, le changement de la direction du fonds et/ou de la banque dépositaire, la création, la suppression ou le regroupement de classes de parts ainsi que la liquidation du fonds immobilier. Les modifications exigées par la loi qui n'affectent pas les droits des investisseurs ou qui sont de nature purement formelle peuvent être exclues de l'obligation de publication, avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.
3. La direction du fonds publie les prix d'émission et de rachat de parts et/ou la valeur nette d'inventaire avec la mention «commissions non comprises» à chaque émission ou rachat de parts dans l'organe de publication indiqué dans le prospectus. Les semaines et les jours auxquels la publication est effectuée doivent être indiqués dans le prospectus.
5. Le prospectus avec contrat de fonds intégré, le prospectus simplifié et/ou la feuille d'information de base 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 dissous 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 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 capital réalisés,
    - 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 rachat,
    - 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 aucun frais ni pour le fonds immobilier ni pour les investisseurs.

Les dispositions du § 19 ch. 4 demeurent réservées.

3. L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement des parts des fonds immobiliers participants 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 repreneur 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 prévues 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 qui leur est donnée, dans les 30 jours suivant la dernière publication, de faire opposition auprès de l'autorité de surveillance 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 de l'exercice.

## **§ 25 Durée et dissolution du fonds immobilier**

1. Le fonds immobilier est constitué pour une durée indéterminée.
2. Tant la direction du fonds que la banque dépositaire peuvent provoquer la dissolution du fonds immobilier en dénonçant le contrat de fonds moyennant un préavis d'un mois.
3. Chaque fonds immobilier peut être dissous 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 du fonds informe sans délai l'autorité de surveillance de la dissolution et la publie dans l'organe de publication.
5. Après la résiliation du contrat de fonds, la direction du fonds 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 du fonds doit requérir l'autorisation de l'autorité de surveillance pour pouvoir procéder au remboursement final.

## **X Modification du contrat de fonds**

### **§ 26**

Si le présent contrat de fonds doit être modifié ou s'il est prévu de regrouper des classes de parts ou 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 correspondante. 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 (y compris de regroupement de classes de parts), 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, avec l'autorisation de l'autorité de surveillance, sont exclus de l'obligation de publication.

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

### **§ 27**

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 du fonds.

2. Pour l'interprétation du présent contrat de fonds, la version en langue allemande fait foi.
3. Le présent contrat de fonds entre en vigueur le 31 août 2022.
4. Le présent contrat de fonds remplace le contrat de fonds du 1<sup>er</sup> juin 2022.
5. A l'occasion de l'approbation du contrat de fonds, la FINMA vérifie exclusivement les dispositions au sens de l'art. 35a al. 1 let. a à g OPCC et constate leur conformité légale.

Approuvé par l'autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA le 31 août 2022.

La direction du fonds: Swiss Life Asset Management AG, Zurich

La banque dépositaire: UBS Switzerland AG, Zurich