

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

## Swiss Life REF (CH) ESG European Properties

Fonds de placement contractuel de droit suisse  
(de la catégorie des "fonds immobiliers" pour investisseurs qualifiés)

**Prospectus avec contrat de fonds intégré**

**Direction du fonds:** Swiss Life Asset Management SA  
General-Guisan-Quai 40  
8002 Zurich

**Banque dépositaire:** UBS Switzerland AG  
Bahnhofstrasse 45  
8001 Zurich

**Juillet 2024**

## **Partie 1: Prospectus**

Le présent prospectus, avec contrat de fonds intégré, et le dernier rapport annuel constituent la base de toutes les souscriptions à des parts du fonds immobilier.

Seules sont valables les informations figurant dans le prospectus ou dans le contrat de fonds.

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

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

Le contrat de fonds de «Swiss Life REF (CH) ESG European Properties» a été établi par Swiss Life Asset Management SA, Zurich, en sa qualité de direction du fonds, avec l'approbation de Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich en sa qualité de banque dépositaire, soumis à l'autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA (FINMA) et approuvé la première fois par cette dernière en date du 29 septembre 2017. Au 1<sup>er</sup> juillet 2024, UBS Switzerland AG, Zurich, a repris Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich. Dans ce contexte, et avec l'approbation de la FINMA, UBS Switzerland AG, Zurich, a assumé la fonction de banque dépositaire de ce fonds immobilier.

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

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

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

Les revenus et les gains en capital réalisés à l'étranger peuvent être soumis aux déductions fiscales correspondantes, applicables dans le pays d'investissement. Dans la mesure du possible, le remboursement de ces impôts sera demandé par la direction de fonds sur la base de conventions de double imposition ou d'accords correspondants pour les investisseurs domiciliés en Suisse.

Les distributions de revenus du fonds immobilier (aux investisseurs domiciliés en Suisse et à l'étranger) sont assujéti à l'impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35%. Les revenus et les gains en capital distribué sous forme de coupon séparé dans le cadre de la propriété foncière directe ainsi que les gains en capital issus de la cession de participations et d'autres actifs ne sont pas soumis à l'impôt anticipé pour autant qu'ils soient distribués au moyen d'un coupon séparé.

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 distributions de revenus aux investisseurs domiciliés à l'étranger sont effectuées sans déduction de l'impôt anticipé suisse, pour autant qu'au moins 80% des revenus du fonds immobilier proviennent de sources étrangères. Dans ce cas, la confirmation d'une banque indiquant que les parts en question sont détenues dans le compte de dépôt de l'investisseur domicilié à l'étranger et que les

revenus sont crédités sur le compte de l'investisseur (attestation de domicile ou affidavit) est nécessaire. Il ne peut pas être garanti qu'au moins 80% des revenus du fonds immobilier proviennent de sources étrangères.

Si un investisseur domicilié à l'étranger fait l'objet d'une déduction d'impôt anticipé suite à un défaut d'existence de déclaration de domicile, il peut demander le remboursement de l'impôt directement auprès de l'Administration fédérale des contributions à Berne en se fondant sur le droit suisse.

*Par ailleurs, tant les revenus que les gains en capital, qu'ils soient distribués ou thésaurisés, peuvent être partiellement ou intégralement soumis à un impôt dit de l'agent payeur, en fonction de la personne détenant directement ou indirectement les parts.*

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

**L'imposition et les autres répercussions fiscales pour l'investisseur en cas de détention, d'achat ou de vente de parts de fonds se réfèrent aux prescriptions de la loi fiscale 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 est inscrit auprès des autorités fiscales américaines en tant que «Registered Deemed-Compliant Foreign Financial Institutions» au sens des sections 1471 à 1474 de l'U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les textes à ce sujet, ci-après, «FATCA»).

### **1.3. Exercice comptable**

L'exercice comptable s'étend du 1<sup>er</sup> avril au 31 mars.

### **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 uniquement comptabilisées. Les parts peuvent être comptabilisées et déposées auprès de la banque dépositaire ou d'une autre banque dépositaire sise en Suisse. Les parts seront livrées par la société SIS.

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 négociation**

La direction du fonds n'assure pas de négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts de fonds immobiliers.

### **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. 9 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 quatre 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 l'euro 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.

## **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 euros. 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 de placement et politique de placement du fonds immobilier**

### **1.9.1. Objectif de placement**

L'objectif de placement de ce fonds immobilier consiste à atteindre un rendement régulier et adapté au risque. Les décisions de placement se concentrent en premier lieu sur un portefeuille immobilier géographiquement diversifié au niveau européen. 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 (Governance, G), ensemble qualifiés de critères ESG, sur toute la durée de détention.

### **1.9.2. Politique de placement**

La direction du fonds investit la fortune du fonds en valeurs immobilières et dans des projets dans toute l'Europe (hormis la Suisse). Les propriétés sont détenues indirectement par une ou plusieurs filiales en Suisse et à l'étranger. Le fonds immobilier investit dans des biens européens de bureau, de vente et résidentiels, dans des biens à usage mixte ainsi que dans d'autres valeurs immobilières à usage commercial. L'accent est mis sur les emplacements Core et Core Plus dans des grandes villes européennes, les centres régionaux européens et leurs agglomérations. La priorité géographique va aux marchés européens clés (Allemagne, Autriche, France et Benelux) avec une allocation stratégique de plus de 50% des actifs. Des investissements sont en outre prévus au Royaume-Uni, en Scandinavie, dans l'Europe du Sud et dans d'autres régions d'Europe. La sélection des emplacements, tient particulièrement compte des cycles du marché de l'immobilier, de la puissance économique, des prévisions conjoncturelles et d'une analyse locale complète des biens.

L'objectif est d'investir principalement dans des biens aux rendements stables ainsi que dans d'autres placements conformément au contrat de fonds. Par placements immobiliers on entend en particulier les immeubles à usage commercial, caractérisés par des locataires à la solvabilité satisfaisante et par des contrats de location de longue durée, ou par des revenus locatifs largement diversifiés.

Les investissements sont autorisés dans les pays dans lesquels il est possible d'effectuer une évaluation de la valeur vénale d'après les normes suisses (voir ch. 4.3 du prospectus).

En vue d'établir une structure fiscalement optimisée, la direction du fonds peut détenir les valeurs immobilières selon les spécificités de chaque pays indirectement par l'intermédiaire d'une ou plusieurs sociétés affiliées. L'ensemble des placements et inscriptions des valeurs immobilières est donc effectué indirectement par la direction du fonds ou ses mandataires pour le compte du fonds immobilier.

Les filiales sont établies soit dans les pays où se situent les biens immobiliers, soit en Suisse ou dans un autre pays considéré comme adapté à des fins fiscales. Dans la mesure du possible, chaque filiale a le même réviseur que le fonds. En général, l'exercice comptable de chaque filiale correspond à celui du fonds, sous réserve que cela ne compromette pas les intérêts du fonds ou des investisseurs, du point de vue fiscal ou en raison d'autres contraintes juridiques ou économiques.

### **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. Afin d'affiner l'orientation, le score global ESG est décomposé en différents niveaux d'évaluation. La qualité des évaluations ESG est vérifiée 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, la direction du fonds se fonde sur les normes de durabilité locales ou internationales. Ainsi, les certifications de bâtiments sont utilisées de manière généralisée pour les nouveaux projets de construction et sont visées en fonction de l'ampleur des interventions pour les assainissements poussés.
- 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, le fonds immobilier promeut des **caractéristiques ESG** identifiées comme essentielles, dont la réalisation est contrôlée à l'aide d'indicateurs de durabilité concrètement mesurables :

#### **a. Réduction de l'impact sur le climat et des risques climatiques (Environmental, E):**

Les bâtiments produisent beaucoup de CO<sub>2</sub> et sont en partie responsables du changement climatique. La surveillance et la réduction des émissions de gaz à effet de serre (**approche axée sur le**

**climat)** ainsi que la gestion des risques climatiques au niveau du portefeuille immobilier et des biens immobiliers reflètent l'importance accordée aux indicateurs de durabilité mesurables dans le domaine de "l'environnement" :

i. Réduction de l'impact sur le climat

- Réduction de l'intensité des gaz à effet de serre : l'intensité des gaz à effet de serre correspond à la quantité d'équivalents carbone rejetée par mètre carré et par an. L'intensité des gaz à effet de serre du fonds immobilier peut être réduite grâce à des mesures d'optimisation opérationnelle, ainsi qu'à des constructions neuves et des assainissements économes en CO<sub>2</sub>. Citons comme mesures concrètes, par exemple, le remplacement d'installations de chauffage à combustibles fossiles, l'installation de panneaux photovoltaïques, l'isolation de l'enveloppe des bâtiments et l'optimisation énergétique au niveau de l'exploitation. Le fonds immobilier surveille activement l'intensité des gaz à effet de serre de ses actifs et s'engage à la réduire d'ici 2030 (année de référence : 2019). Pour calculer l'intensité des gaz à effet de serre, la direction du fonds se base sur la méthode CRREM ("Carbon Risk Real Estate Monitor") accessible au public. Celle-ci repose sur la norme internationalement reconnue de l'initiative Science Based Targets (SBTi) et suit les définitions du Protocole des gaz à effet de serre (Protocole des GES).

ii. Gestion des risques climatiques

- Evaluation systématique des risques climatiques : l'évaluation des risques climatiques repose sur deux outils : un instrument interne de décarbonation fondé sur la méthode CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) et une analyse externe des risques physiques qui analyse les risques naturels actuels et futurs liés au changement climatique en fonction de la localisation géographique du placement immobilier. La direction du fonds assure un suivi des risques climatiques au sein du portefeuille.

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 leurs intérêts. 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.

- Suivi de la satisfaction des locataires : le fonds veille à ce que les locataires soient proactivement interrogés de manière régulière sur leur satisfaction concernant leur contrat de bail et le bien loué. 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 engagement des parties prenantes (Governance, G)

Une bonne gouvernance d'entreprise vise notamment à faire preuve de transparence, ce qui est assuré sous la forme d'accréditations externes et d'un rapport périodique sur les décisions de placement et la réalisation des objectifs de durabilité à l'intention des diverses parties prenantes.

- Participation annuelle à des évaluations externes de la durabilité au niveau du fonds: les évaluations externes de la durabilité au niveau du fonds (p. ex. GRESB, ISR, Scope) réalisent une évaluation et une appréciation indépendantes de la gestion ESG et de la performance ESG du fonds immobilier et des actifs. Les résultats sont publiés chaque année et analysés spécifiquement par dimension, en vue d'apporter des améliorations continues sur cette base.
- Certifications de bâtiments : les certifications de bâtiments (p. ex. LEED, BREEAM, DGNB, SNBS, Minergie) sont visées au niveau des biens immobiliers et servent à évaluer la performance d'un immeuble ou d'un projet de construction en termes de durabilité. La direction du

fonds veille à garantir une couverture adéquate du portefeuille en ce qui concerne les certifications de bâtiments.

Les objectifs concrètement mesurables relatifs aux indicateurs de durabilité sont disponibles à l'adresse : [www.swisslife-am.com/espace\\_fonds](http://www.swisslife-am.com/espace_fonds).

Dans le rapport annuel du fonds immobilier, un rapport sur le développement durable est publié; il informe notamment sur le degré de réalisation des objectifs (première publication dans le rapport annuel au jour de référence du 31 mars 2023).

#### **1.9.4. Volume minimum des placements conformément à la politique de développement durable**

Le volume minimum des placements conformément à la politique de développement durable expliquée au chiffre 1.9.3 ci-dessus est de 80%. Les placements non couverts par la politique de développement durable se rapportent aux activités opérationnelles du fonds immobilier et comprennent principalement des liquidités et des équivalents de liquidités. Tous les placements immobiliers doivent être gérés conformément à la politique de développement durable.

#### **1.9.5. 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 des risques en matière 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, les risques d'évaluation et les risques opérationnels (cf. ch. 1.14). 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. La direction du fonds tient compte des risques en matière de durabilité selon le concept de "double matérialité" :

##### **d. Perspective "outside-in"**

La perspective outside-in se concentre sur l'exposition des actifs aux risques en matière de durabilité. 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 :

- Risques climatiques physiques : la valeur des actifs est affectée lorsqu'ils sont exposés à des conditions climatiques extrêmes (vagues de chaleur et de froid, tempêtes, inondations, sécheresses et montée des eaux). La perte de valeur potentielle est calculée sur la base de la localisation du placement immobilier.
- Risques climatiques transitoires : la valeur des bâtiments à forte intensité de carbone est affectée par les mécanismes réglementaires ou de marché, tels que le durcissement des obligations légales pour le propriétaire en vue de garantir l'efficacité énergétique et/ou l'efficacité en matière

d'émissions de CO<sub>2</sub>, ou par une diminution de la capacité du bien à être loué en raison de l'augmentation des coûts de l'énergie ou de l'évolution des préférences des locataires. La perte de valeur potentielle est calculée sur la base du passage à une économie décarbonée (p. ex. introduction d'une taxe sur le CO<sub>2</sub>).

Les deux types de risques climatiques sont évalués par un prestataire externe (MSCI Real Estate "Real Estate Climate Value-at-Risk"). La méthodologie détaillée est disponible sur demande.

e. Perspective "inside-out"

La perspective inside-out tient compte de l'impact des valeurs réelles sur les objectifs publics en matière de développement durable tels que l'Accord de Paris (limitation du réchauffement climatique à un niveau nettement inférieur à 2, et de préférence à 1,5° C, par rapport au niveau préindustriel). Les effets négatifs des investissements sur les facteurs de durabilité sont suivis à l'aide d'indicateurs spécifiques.

La gestion des risques garantit que la stratégie correspond aux caractéristiques écologiques et/ou sociales promues par le fonds immobilier. Les activités se concentrent, entre autres, sur les aspects suivants:

- Les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation des caractéristiques environnementales et/ou sociales.
- L'allocation d'actifs du portefeuille compte tenu du volume minimum des placements conformément à la politique de développement durable.
- Les mesures prises pour atteindre les caractéristiques écologiques et/ou sociales.
- Les indicateurs utilisés pour mesurer les principaux effets négatifs des investissements sur les facteurs de durabilité.

#### **1.9.6. 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.

### 1.9.7. Stratégie de garantie

Dans le cadre des opérations sur dérivés OTC, la direction du fonds accepte des garanties pour le compte du fonds immobilier. Les garanties servent à minimiser le risque de perte en cas de défaillance du partenaire contractuel de ces opérations.

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

- *Liquidité des garanties*: toutes les garanties acceptées autres que des espèces doivent être liquides et négociées 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 des garanties*: 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).
- Indépendance de l'émetteur*: Les garanties acceptées doivent avoir été émises par un sujet de droit qui est indépendant vis-à-vis de la contrepartie et de toute société appartenant au groupe de la contrepartie ou en dépendant.
- *Solvabilité de l'émetteur*: L'émetteur des sûretés acceptées doit présenter une haute solvabilité.

#### 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'entreprises;
- (iv) actions de l'émetteur, qui au moment de l'acceptation sont incluses 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 qui correspondent à la directive de l'Union européenne déterminante et qui investissent exclusivement dans les placements susmentionnés.

#### Etendue de la garantie

La direction du fonds fixe l'étendue nécessaire des garanties, dans le respect des dispositions légales, de la solvabilité et du domicile de la contrepartie, des conditions de marché actuelles ainsi que du type et des caractéristiques des opérations.

Des marges de garantie (haircuts) peuvent être utilisées lors de l'évaluation des garanties. Celles-ci dépendent de la volatilité des marchés et de la possibilité de liquidation escomptée de la garantie

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

L'étendue et le montant de la garantie sont fixés par les dispositions applicables de la contrepartie centrale ou du centre de clearing ainsi que par les exigences du courtier 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.

### **Marge 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 extraordinaires.

Les haircuts minimaux suivants sont appliqués:

<b>Type des garanties</b>	<b>Haircut</b>
Espèces	10%
Emprunts d'Etat	10%
Emprunts privés	0%
Actions	10%

### **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 sûretés (concentration des placements)*: les garanties doivent présenter une diversification des sûretés appropriée en ce qui concerne les pays, les marchés et les émetteurs. Une diversification des émetteurs est considérée comme appropriée lorsque les sûretés détenues par un seul émetteur ne dépassent pas 20 % de la valeur nette d'inventaire. Il peut être dérogé à cette règle lorsque les sûretés remplissent les exigences de l'art. 83, al. 1, OPCC11 ou lorsque les conditions d'autorisation de l'art. 83, al. 2, OPCC sont remplies. Si plusieurs contreparties fournissent des sûretés, la direction du fonds et ses mandataires doivent garantir une vue d'ensemble agrégée.
- b) *Garde*: en cas de transfert de propriété, les sûretés obtenues doivent être gardées auprès de la banque dépositaire. A la demande de la direction du fonds, un dépositaire tiers peut être chargé de la garde des sûretés si la propriété des sûretés n'est pas transférée et que ledit dépositaire est indépendant de la contrepartie. Pour les sûretés remises à une contrepartie centrale, mandaté par la banque dépositaire, celle-ci est responsable de l'exécution sécurisée et conforme au contrat.

c) *pouvoir et la capacité de disposition*: la direction du fonds et ses mandataires doit 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;

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 des engagements résultant 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 qualité supérieure 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 sûretés représentant plus de 30% de la fortune du fonds, ils doivent veiller à ce que les risques de liquidités soient enregistrés et surveillés de façon appropriée. A cet effet, ils doivent procéder à des simulations de crise prenant en compte des conditions de liquidité aussi bien normales qu'exceptionnelles. La direction du fonds évalue et contrôle les risques de liquidités liés aux garanties, conformément aux prescriptions légales.

#### **1.9.8. Utilisation de dérivés**

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

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 de placement peut utiliser des instruments dérivés conformément au § 12 du présent contrat de fonds. Une approche Commitment I modifiée s'applique dans le cadre de la mesure du risque. Les dérivés ne peuvent être utilisés en relation avec des placements collectifs de capitaux qu'à des fins de couverture de change. De-meure réservée la couverture des risques de marché et de taux d'intérêt en matière de placements collectifs de capitaux, dans la mesure où les risques sont clairement définissables et mesurables.

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 1,2% 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 et des sociétés immobilières, la gestion de la fortune et l'activité de distribution du fonds immobilier.

Par ailleurs, des rétrocessions et/ou des rabais sont payés à partir de la commission de gestion de la direction de fonds conformément au ch. 1.11.3 du prospectus.

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.

### 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)

Exercice 2019	0,77%
Exercice 2020:	0,95%
Exercice 2021	0,90%
Exercice 2022	0,89% (entièrement consolidé) <sup>1</sup>
Exercice 2023	0,96%

<sup>1</sup> Pour de plus amples informations, veuillez vous reporter au rapport annuel au jour de référence du 31 mars 2022.

Par rapport à la valeur du marché (TER MV)

Exercice 2019	N/A
Exercice 2020	1,12%
Exercice 2021	1,04%
Exercice 2022	1,14% (entièrement consolidé) <sup>2</sup>
Exercice 2023	1.15%

### **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 immobilier;
- 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.

Des rabais sont accordés lorsque les conditions suivantes sont remplies:

- montant minimal de placement dans le fonds immobilier ou dans la gamme des véhicules de placement immobilier du groupe Swiss Life;
- montant déterminé de frais générés par l'investisseur;
- durée de placement prévue;
- disposition de l'investisseur à apporter son soutien dans la phase de lancement du fonds.

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

---

<sup>2</sup> Pour de plus amples informations, veuillez vous reporter au rapport annuel au jour de référence du 31 mars 2022.

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 5%

#### **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 conclu d'accord concernant des "soft commissions".

#### **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 ainsi que le rapport annuel 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**

Les risques essentiels du fonds immobilier résident dans :

- Risques généraux liés à l'immobilier : un fonds immobilier comme celui-ci est soumis à des risques spécifiques liés aux placements immobiliers. Les valeurs immobilières sont influencées par différents facteurs, notamment: la modification du climat conjoncturel global; les conditions locales comme une offre excédentaire en surface ou un repli de la demande de biens immobiliers dans un secteur précis; la qualité et la philosophie de la gestion; la concurrence et la vacance; la

possibilité pour le propriétaire de réaliser l'entretien et le contrôle des coûts; les réglementations gouvernementales; le niveau des taux; les taux de change relatifs; la disponibilité du financement; les risques et problèmes d'exploitation résultant de la présence de certains matériaux, ainsi que les cas de force majeure, les dommages non assurables et autres facteurs sur lesquels l'organe de gestion du fonds et/ou les promoteurs immobiliers n'a/n'ont aucune prise; une responsabilité éventuelle en vertu de lois environnementales, d'urbanisme et fiscale, de la pratique fiscale ainsi que d'autres lois et réglementations gouvernementales et les modifications y relatives. L'évaluation des biens immobiliers est généralement établie par un expert en estimations immobilières indépendant et peut varier à la hausse comme à la baisse. Il existe un risque que les locataires ne puissent pas honorer leurs obligations ou que le fonds immobilier doive louer des surfaces à des conditions économiques défavorables.

- Biens immobiliers internationaux : l'emplacement et son développement en général revêtent une importance significative en matière de placements immobiliers. Les placements dans des biens immobiliers situés hors de Suisse peuvent être influencés par les facteurs liés à l'emplacement, ces derniers pouvant avoir un impact déterminant sur l'évaluation des biens. En effet, il peut notamment y avoir des réglementations différentes de celles en vigueur en Suisse concernant les systèmes de fiscalité et juridique, et la valeur des biens peut être largement impactée par les risques de change. En outre, les biens immobiliers à l'étranger sont exposés à un risque administratif accru ainsi qu'à des complications techniques, y compris le risque de transfert pesant sur les revenus réguliers ou sur les produits de l'aliénation immobilière.
- Construction de bâtiments : les grands projets de construction peuvent s'étendre sur plusieurs années et occuper sur cette période des ressources disposant d'un savoir-faire spécifique au projet. De tels projets peuvent présenter des risques concernant les aspects suivants : planification, budgétisation réaliste et hypothèses d'évaluation, délivrance dans les délais d'un permis de construire, contrôle qualité pendant la construction, fiabilité des sous-traitants, dépassement du budget, risques liés au délais pour les étapes de construction et les échéances d'occupation, signature des contrats de bail dans les délais. Le fonds peut obtenir un rendement pour de tels projets de construction uniquement lorsque le projet est terminé et que toutes les autorisations des autorités locales et organes directeurs ont été délivrés. Le rendement et la valeur de marché des caractéristiques de la construction terminée peuvent considérablement varier par rapport aux valeurs projetées, car les conditions de marché évoluent pendant la durée de la construction.
- Placements dans des fonds immobiliers non réglementés: conformément à sa politique de placement, le fonds peut investir dans un fonds immobilier (fonds cible) dont le domicile du fonds de placement n'est pas obligatoirement soumis à la surveillance des produits par une autorité de surveillance reconnue. Les fonds immobiliers non réglementés ne sont soumis à aucune restriction légale. Il n'est pas possible de proposer la même protection des investisseurs ou les mêmes informations aux investisseurs. Par conséquent, les investissements dans des fonds immobiliers non réglementés peuvent être plus risqués.
- Contrôles renforcés par les autorités de surveillance: Le secteur des prestations financières en général et les activités des fonds d'investissement privés ainsi que leurs gestionnaires sont tout particulièrement soumis à une surveillance intensive et accrue de la part des autorités de surveillance. Cette surveillance peut augmenter le risque d'exposition du fonds, de sa direction et de son gestionnaire de fortune, au regard d'une éventuelle responsabilité, à des frais juridiques, de compliance et autres coûts liés. Une surveillance renforcée par les autorités de surveillance peut imposer au fonds des charges administratives relatives (incluant mais sans s'y limiter) à la coopération aux recherches et à la mise en œuvre de nouvelles directives et procédures. Ces charges peuvent exiger du temps, de l'attention et des ressources de la part de la direction du fonds, du gestionnaire de fortune et du gérant des immeubles, et les priver de leur activité de gestion de la fortune du fonds. L'on suppose que les membres du personnel de la direction du fonds, du gestionnaire de fortune et du gérant des immeubles sont en contact avec les autorités officielles dans le cadre de l'exercice normal de leur activité et/ou qu'ils doivent répondre à des

questionnaires ou collaborer à des enquêtes. Ils doivent également, dans certaines conditions, répondre aux demandes des autorités de surveillance concernant les positions adoptées et les techniques de placement utilisées.

- **Risque opérationnel:** Parmi les risques opérationnels de ce fonds de placement figurent les pertes économiques directes ou indirectes, causées par des processus ou systèmes internes défectueux ou défaillants, par des collaborateurs ou d'autres facteurs externes. Cela recouvre les risques juridiques, le blanchiment d'argent, la fraude, le financement du terrorisme et les risques pour la sécurité informatique.
- **Prix et risque d'évaluation:** Le portefeuille du fonds de placement est composé de placements dont la liquidité de marché peut être affectée en un court laps de temps par différents facteurs économiques tels que les modifications des taux d'intérêts et la disponibilité du crédit, ce qui peut réduire la valeur et la liquidité des placements du portefeuille. L'évaluation des placements et le calcul de la valeur nette d'inventaire répondent à une procédure complexe, dans laquelle, sous certaines conditions, le gestionnaire doit se baser sur certaines hypothèses pour rendre possible la finalisation des calculs requis. L'absence d'un marché public actif pour les placements du portefeuille complique l'évaluation des placements en vue de déterminer la valeur nette d'inventaire.
- **Diversification insuffisante:** Le fonds de placement n'est soumis à aucune autre disposition légale ou prudentielle en matière de diversification du risque, à l'exception de celles figurant au présent contrat. En conséquence, la direction du fonds est en principe autorisée à réaliser un nombre limité de placements dont proviennent les rendements totaux réalisés par les investisseurs et pouvant être lourdement affectés par une évolution défavorable de la valeur d'un seul placement. En outre, une concentration de la fortune du fonds dans certaines régions géographiques, secteurs et domaines d'activités ne peut pas être exclue. Une diversification lacunaire du portefeuille de fonds peut influencer l'évolution de la valeur du fonds de placement du fait de facteurs opérationnels, économiques et autres de certaines entreprises et certains secteurs, et ainsi affecter le rendement.
- **Liquidité insuffisante des placements de base:** les placements du portefeuille peuvent, en cas de transformation radicale du marché immobilier européen, des taux et de la disponibilité du crédit, devenir très illiquides. Il existe un risque que le fonds ne puisse pas réaliser son objectif de placement par la vente ou autre aliénation à des prix attractifs ou au moment opportun, ou en réaction aux conditions de marché changeantes. Les aliénations peuvent entraîner des pertes. Le flux de trésorerie et la réalisation du gain se produisent en général uniquement par l'aliénation partielle ou totale des placements du portefeuille. En cas de liquidité restreinte du fonds, les investisseurs potentiels doivent ainsi être conscients qu'ils peuvent être amenés à supporter le risque financier de leurs placements, et ce, pour une période indéterminée.
- **Espèces liées:** la détention indirecte de biens immobiliers par des filiales du fonds de placement, la nécessité de telles filiales en vue du financement des exigences en capital et opérationnelles des biens détenus ainsi que les lois et réglementations propres à chaque pays, de même que les dispositions relatives au ratio de fonds propres minimum, à l'imposition et à la distribution des filiales à leurs sociétés holding peuvent entraîner un manque considérable de liquidités pour les autres placements du fonds.
- **Endettement:** les fonds immobiliers comme celui dont il est question sont exposés à des risques liés au financement par capitaux de tiers. Parmi eux figurent le risque que les moyens disponibles pour couvrir les paiements requis soient insuffisants et que les engagements existants ne soient pas refinancés; ou alors, les conditions dudit refinancement sont moins avantageuses que celles des engagements existants, et le risque d'échéances élevées à la fin de la durée des engagements. En général il est prévu que l'endettement du fonds immobilier soit garanti par les biens immobiliers, qui sont dans l'ensemble propriété du fonds de placement. Comme dans le cas des financements par capitaux de tiers garantis, il est alors possible, lorsque certaines filiales dudit fonds immobilier sont dans l'incapacité d'honorer leurs obligations de paiement, que des actifs

mis en gage (pouvant constituer la fortune globale du fonds et éventuellement non limitées à un actif précis, comme l'actif qui représente le placement pour lequel l'engagement a été pris) soient transférés au prêteur, entraînant la perte des actifs en question.

- Distribution: Les fonds immobiliers dépendent des revenus générés par les placements immobiliers afin d'être en mesure d'effectuer la distribution aux investisseurs. En cas d'insuffisance de moyens, aucune distribution ne sera possible sur une longue période. Le gestionnaire peut également attribuer des avoirs, qui auraient autrement été disponibles pour la distribution, à des provisions. Le moment de la distribution et la faculté pour les placements immobiliers et/ou les entreprises locales détenant ces placements, d'honorer les paiements, peuvent être restreints par des dispositions légales et réglementaires applicables.
- Aspects fiscaux: les charges fiscales et les impôts à la source en Europe où le fonds de placement investit, influencent la hauteur de la distribution au fonds de placement et, *de facto*, aux investisseurs. Le niveau de taxation du fonds de placement ou de ses placements ne peut pas être communiqué avec certitude. En outre, il existe dans la valeur nette d'inventaire et dans les prix de souscription des parts, des passifs d'impôt différé pouvant s'appliquer en cas d'aliénation d'actifs au motif que la base de calcul des impôts des actifs est inférieure à leur valeur vénale, qui éventuellement ne sont pas pris en compte.
- Pertes non assurées: la direction du fonds, le gestionnaire de fortune et le gérant d'immeubles s'efforcent de conclure des assurances responsabilité civile et dommages matériels, courantes pour les entreprises en pareille situation. Toutefois, il n'est pas possible de garantir qu'une assurance sera disponible ou qu'elle suffira à la couverture de tels risques. Les assurances contre certains risques comme les tremblements de terre, les inondations, les charges environnementales ou le terrorisme peuvent ne pas être disponibles, ou alors seulement à un niveau inférieur à la totalité de la valeur de marché ou aux coûts de rétablissement des investissements du portefeuille, ou encore uniquement avec une franchise très élevée.
- Responsabilité environnementale: les coûts d'élimination de substances dangereuses ou toxiques, ou de rénovation du fait de leur présence dans un placement immobilier détenu par le fonds et/ou sa/ses filiale(s) peuvent être imputés à ce dernier/ces derniers/cette dernière/ces dernières. Les coûts d'une élimination nécessaire de ces substances ou d'une rénovation peuvent être considérables. La présence de telles substances ou une rénovation non conforme suite à leur présence peut également lourdement affecter la faculté du propriétaire à vendre le bien, à le louer ou à l'utiliser à titre de garantie pour l'octroi d'un crédit. Les dispositions légales et réglementaires des différents pays peuvent également définir une responsabilité en cas de pollution de l'air et de l'eau par différents matériaux, notamment l'amiante, causée par un bien dans un placement immobilier. Cette pollution peut constituer la base d'une responsabilité vis-à-vis de tiers en cas de dommages corporels ou autres dommages. D'autres dispositions légales et réglementaires peuvent limiter le développement et définir une responsabilité en cas de dégradation de zones de marécages ou d'habitats d'espèces animales et végétales menacées.
- Risque de contrepartie: Le risque de contrepartie désigne le risque que les contreparties ont sur le marché (dans le cas de placements financiers) ou les locataires (dans le cas de placements immobiliers) ne remplissent pas leurs obligations contractuelles, ce qui entraîne un défaut de paiement. Un défaut de paiement d'une contrepartie peut réduire la valeur nette d'inventaire.
- Taux de change: Dans sa clôture annuelle, le fonds de placement présente les résultats consolidés de ses investissements immobiliers en Europe, en convertissant le rapport établi en devise locale en euros. Les fluctuations du taux de change peuvent ainsi peser sur le rendement du fonds, même lorsque les risques de change sont couverts par des dérivés. Le fonds de placement peut contracter des crédits hypothécaires en devise locale dans les pays où il investit, réduisant ainsi son risque de change (soit une couverture naturelle).

- Lors de l'acquisition de participations dans des sociétés immobilières, il faut tenir compte des risques liés à la forme de la société, des risques liés à la perte éventuelle d'actionnaires et des risques de modification des conditions générales du droit fiscal et du droit des sociétés. Dans le cas d'une participation minoritaire, les principaux risques résident principalement dans le fait que les pouvoirs de décision de l'actionnaire minoritaire concernant les résolutions importantes de la société sont limités. En outre, il faut tenir compte du fait que dans le cas de l'acquisition de participations dans des sociétés immobilières, celles-ci peuvent être grevées d'obligations difficiles à identifier. Enfin, en cas de vente prévue de la participation dans des sociétés immobilières, il peut y avoir un manque de marché suffisamment liquide pour ces participations.

### **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 AG, dont le siège est à Zurich. La direction gère des fonds de placement depuis sa fondation en 1974 en tant que société anonyme.

### **2.2. Autres indications sur la direction**

Au 31 décembre 2023, la direction de fonds gérait en Suisse 31 placements collectifs de capitaux au total (compartiments inclus), dont la somme des avoirs gérés s'élevait à 50 776,10 millions de francs à cette date.

Adresse de la direction de 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 de fonds est composé des personnes suivantes :

Président :

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

Membres :

- Lorenzo Kyburz, Swiss Life Investment Management Holding AG, avec un autre mandat d'administration au sein du groupe Swiss Life
- Rolf Aeberli, Head 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

Le comité de direction se compose des personnes suivantes :

- Robin van Berkel, CEO, avec des mandats d'administration au sein du groupe Swiss Life
- Daniel Berner, Deputy CEO, responsable du département Securities
- Paolo di Stefano, responsable du département Real Estate, avec des mandats d'administration au sein du groupe Swiss Life
- Christoph Gisler, responsable du département Infrastructure Equity, avec des mandats d'administration au sein du groupe Swiss Life
- Jan Grunow, responsable du département Operations, avec un mandat de membre du conseil de fondation au sein du groupe Swiss Life
- Mark Fehlmann, responsable du département Sales & Marketing, avec un autre mandat d'administration 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 révision interne est déléguée au service d'audit interne du groupe Swiss Life. D'autres tâches partielles relevant des secteurs Legal & Compliance et Risk Management sont déléguées 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 sont quant à eux délégués à Swiss Life Investment Management Holding AG et à Swiss Life SA.

En outre, il est fait appel à des gestionnaires de fortune externes pour le fonds immobilier Swiss Life REF (CH) ESG European Properties. Dans le contexte mentionné ci-après, le gestionnaire de fortune ne prend aucune décision de placement pour le fonds immobilier. Son domaine de compétences comprend notamment l'accompagnement du processus d'achat et de vente sur place, la collecte et l'implémentation des données de base du bien après son acquisition, ainsi que la surveillance du budget. Le gestionnaire de fortune assume également la représentation du maître d'ouvrage dans le cadre de travaux de construction sur place, et élabore des propositions concernant la gestion des biens suivis.

La direction de fonds a délégué la gestion d'actifs des biens en portefeuille aux entreprises suivantes:

<b>Allemagne / Pays-Bas</b>	BEOS AG Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH
<b>Finlande</b>	Swiss Life Asset Managers Nordics
<b>France / Belgique / Luxembourg / Espagne</b>	Swiss Life Asset Managers France
<b>Royaume-Uni / Irlande</b>	Swiss Life Asset Managers UK Limited

En outre, la gérance et l'entretien technique des biens en portefeuille pour le fonds Swiss Life REF (CH) ESG European Properties ont été délégués aux entreprises suivantes :

<b>Allemagne</b>	BEOS AG Valon Property Management GmbH CAPERA Immobilien Service GmbH IC Immobilien Holding GmbH
<b>France</b>	Swiss Life Asset Managers France
<b>Belgique</b>	BNP Paribas Real Estate Belgium SA
<b>Royaume-Uni</b>	BNP Paribas Advisory & Property Management UK Ltd.
<b>Finlande</b>	Colliers Finland Oy
<b>Irlande</b>	BNP Paribas Advisory & Property Management UK Ltd.
<b>Luxembourg</b>	BNP Paribas Real Estate Advisory & Property Management Luxembourg SA
<b>Pays-Bas</b>	CBRE B.V.
<b>Espagne</b>	MVGM Property Management Spain S.L.

Les délégués disposent d'une expérience de longue date dans les domaines externalisés. Les modalités précises d'exécution des mandats sont fixées dans des contrats conclus entre la direction de fonds ou les filiales détenues par le fonds immobilier et les délégués.

## **2.6. Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et 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, les investisseurs obtiennent de la direction du fonds des renseignements sur l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier.

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 des 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 a été fondée en 2014 en tant que société anonyme avec siège à Zurich et a repris le 14 juin 2015 les activités de la clientèle privée et des entreprises comptabilisées en Suisse ainsi que les activités de Wealth Management comptabilisées en Suisse de UBS AG.

UBS Switzerland AG est une société de UBS Group SA. 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, UBS Group SA est l'une des banques les plus solides du monde au niveau financier. Elle emploie 112 842 collaborateurs et collaboratrices dans le monde au sein d'un réseau interconnecté de succursales.

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

En tant que banque universelle, UBS Switzerland AG offre une large palette de prestations de services bancaires.

La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune des compartiments à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger pour assurer une garde appropriée. Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée qu'à des tiers ou dépositaires centraux soumis à surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à la surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement.

Les risques suivants en découlent: La garde centralisée et par des tiers a pour effet que la direction du fonds n'est plus propriétaire unique 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 répond des dommages causés par le délégué, à moins qu'elle ne puisse prouver avoir fait preuve de la diligence requise par les circonstances dans le choix, l'instruction et la surveillance de celui-ci.

La banque dépositaire a été 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. Service de paiement**

Le service de paiement est UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zurich, et toutes ses succursales en Suisse.

### **4.2. Distributeurs**

La direction de fonds est responsable de l'activité de distribution du fonds immobilier. Elle peut faire appel à 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, arch. dipl. EPF, Chartered Surveyor MRICS; Wüest Partner AG, Zurich;
- M. Fabio Guerra, arch. dipl. EPF, Chartered Surveyor MRICS; MSc Real Estate (CUREM), Wüest Partner AG, Zurich.

Les experts chargés des estimations se distinguent par leur expérience forte de plusieurs années dans l'évaluation de biens immobiliers en Suisse et à l'étranger 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.

Les experts chargés des estimations peuvent, à l'étranger, faire appel à des auxiliaires pour l'évaluation des immeubles sis à l'étranger. Ils confirment à l'aide de la méthode du cash-flow actualisé (méthode CFA) toutes les estimations de valeur vénale effectuées à l'étranger. Ce faisant, ils garantissent que les valeurs vénales des immeubles sont estimées conformément aux prescriptions suisses. Les experts chargés des estimations veillent également à ce que les auxiliaires remplissent en tout temps les exigences selon l'art. 64 al. 2 LPCC et les prescriptions de l'autorité de surveillance. Les experts chargés des estimations sont tenus d'informer la direction du fonds lorsqu'ils font appel à des auxiliaires.

La direction du fonds procède, en plus de l'examen continu des estimations de la valeur vénale effectuées par les experts en estimations et les tiers locaux, à des contrôles spécifiques aléatoires et indépendants sur site.

## 5. Informations complémentaires

### 5.1. Remarques utiles

Numéro de valeur	38541554
Numéro ISIN	CH0385415549
Numéro GIIN	YFGBH8.00224.ME.756
Prix de la première émission	100,00
Négoce en bourse	Non
Négoce hors bourse	Non
Unité de compte	Euro

### 5.2. Publications du fonds immobilier

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

En cas de modifications du contrat de fonds, de changements de 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).

Les publications de prix ont lieu lors de chaque émission et rachat de parts sur la plateforme électronique de Swiss Fund Data AG, [www.swissfunddata.com](http://www.swissfunddata.com). En outre, des valeurs d'inventaire indicatives sont publiées mensuellement sur le site [www.swisslife-am.com](http://www.swisslife-am.com).

### 5.3. Assurances des biens immobiliers

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 dommages suite à des tremblements de terre et leurs conséquences ne sont en principe 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 de ce fonds de placement ne peuvent être ni offertes, ni vendues ou livrées à des US Persons. Par "US Person", il faut entendre: (i) une personne ayant la nationalité américaine (y compris double ou multiple nationalité); (ii) une personne résidant aux Etats-Unis (resident alien détenant une Green Card ou ayant satisfait au «Substantial Presence Test»); (iii) une société de personnes ou une société établie aux Etats-Unis ou soumise au droit américain ou à celui d'un Etat américain; (iv) un successeur d'un testateur qui était citoyen américain ou domicilié aux Etats-Unis; (v) un trust si (x) des aspects essentiels de la gestion de ce trust peuvent être touchés par des ordonnances ou des jugements prononcés par des tribunaux américains conformément à la loi en vigueur et si (y) une ou plusieurs US Persons sont habilitées à contrôler les décisions essentielles du trust; (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 américaine 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 de fonds et la banque dépositaire peuvent interdire ou restreindre l'achat, l'échange ou le transfert de parts aux personnes physiques et morales, dans certains pays ou régions.

## **6. Autres informations sur les placements**

### **6.1. Résultats à ce jour**

	Rendement de placement	Rendement sur distribution	Performance des prix OTC
2019	4,37%	N/A	N/A
2020	3,20%	2,52%	11,88%
2021	2,55%	2,38%	-0,55%
2022	7,67%	2,64%	3,45%
2023	-1.50%	2.39 %	3.51%

### **6.2. Profil de l'investisseur classique**

Le fonds immobilier convient aux investisseurs qualifiés 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 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 2 : Contrat de fonds de placement

### I Bases

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

1. Sous la dénomination «Swiss Life REF (CH) ESG European Properties», il existe un fonds de placement contractuel 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 SA, sise à Zurich.
3. La banque dépositaire est UBS Switzerland AG, sise à Zurich.
4. Le cercle des investisseurs est restreint aux investisseurs qualifiés au sens du § 5 ch. 1, du présent contrat de fonds.
5. Sur demande de la direction de fonds et de la banque dépositaire et conformément à l'art. 10 al. 5 LPCC, la FINMA a soustrait ce fonds immobilier aux dispositions suivantes:
  - a) l'obligation d'établir un rapport semestriel;
  - b) l'obligation d'établir un prospectus simplifié ou une feuille d'information de base;
  - c) en relation avec un apport en nature, l'obligation de proposer les nouvelles parts en priorité aux anciens investisseurs;
  - d) l'obligation de respecter les restrictions de placement deux ans après le lancement au sens de l'art 67 al. 4 OPCC.
  - e) en dérogation à l'art. 59 al. 1 let. b. CISA ainsi que l'art. 59 al. 2 lit. b LPCC en relation avec l'art. 88 OPCC et dans le respect des conditions fixées au § 8 n° 2 du présent contrat de fonds, l'obligation de détenir des participations majoritaires dans des sociétés immobilières, des copropriétés et des immeubles en copropriété.
  - f) l'obligation d'assurer un négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts de fonds immobiliers.
6. 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>3</sup> et, d'autre part, la direction du fonds et la banque dépositaire sont régies par le présent contrat de fonds ainsi que les dispositions pertinentes de la loi sur les placements collectifs de capitaux.

### **§ 3 Direction du fonds**

1. La direction gère le fonds immobilier pour le compte des investisseurs, de façon indépendante et en son propre nom. Elle décide notamment de l'émission de parts, des placements et de leur évaluation. Elle calcule la valeur nette d'inventaire, fixe les prix d'émission et de rachat des parts ainsi que la distribution des bénéfiques. 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.
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 du présent contrat de fonds à l'approbation de l'autorité de surveillance (voir § 26).
  5. La direction du fonds peut regrouper le fonds immobilier avec d'autres fonds immobiliers selon les dispositions du § 24 ou le dissoudre selon les dispositions du § 25.
  6. La direction a droit aux commissions prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.
  7. La direction du fonds répond envers l'investisseur que les sociétés immobilières faisant partie du fonds immobilier respectent les dispositions de la LPCC et du contrat de fonds.
-

8. La direction du fonds ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières du fonds de placement immobilier ou en céder à ce dernier.

L'autorité de surveillance peut, dans des cas particuliers bien justifiés, approuver des exceptions à l'interdiction des affaires avec des proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus des experts permanents du fonds immobilier, un expert chargé des estimations indépendant de ces experts permanents et de leur employeur, de la direction 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 de l'expert permanent chargé des estimations et le rapport de conformité de marché du prix d'achat ou de vente au sens de l'art. 32a al. 1 let. c OPCC.

La société d'audit confirme à la direction du fonds ou à la SICAV, 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 approuvées avec des personnes proches.

9. La direction du fonds procède, outre à l'examen continu des estimations de la valeur vénale effectuées par les experts en estimations et les tiers locaux, à des contrôles spécifiques aléatoires et indépendants sur site.

#### **§4 Banque dépositaire**

1. La banque dépositaire garde la fortune du fonds, notamment les cédules hypothécaires non gagées ainsi que les actions des sociétés immobilières. Elle émet et rachète les parts du fonds et gère le trafic des paiements pour le compte du fonds immobilier. Elle peut faire tenir des comptes par des tiers pour la gestion 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, la compensation pour les actifs concernés.

3. La banque dépositaire gère les registres et les comptes requis de manière à pouvoir distinguer à tout moment les biens en garde 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 et à l'étranger pour assurer une gestion appropriée. Elle veille à ce que le tiers ou le dépositaire central de titres mandaté par ses soins:
  - a) dispose d'une organisation adéquate, des garanties financières et des qualifications techniques requises pour le type et la complexité des biens qui lui sont confiés;
  - b) est soumis à une vérification externe régulière qui garantit que les instruments financiers se trouvent en sa possession;
  - c) garde les biens reçus de la banque dépositaire de manière à ce que la banque dépositaire puisse les identifier à tout moment et sans équivoque comme appartenant à la fortune du fonds, au moyen de vérifications régulières de la concordance entre le portefeuille et les comptes;
  - d) respecte les prescriptions applicables à la banque dépositaire concernant l'exécution des tâches qui lui sont déléguées et la prévention des conflits d'intérêt.

La banque dépositaire est responsable des dommages causés par le mandat dans la mesure où elle ne peut démontrer avoir fait preuve de toute la diligence requise par les circonstances dans ses tâches de sélection, d'instruction et de surveillance. Le prospectus contient des indications sur les risques liés à la délégation de la conservation à des dépositaires tiers et centraux.

Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée au sens du paragraphe précédent qu'à des dépositaires de titres tiers ou centraux soumis à surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à des dépositaires de titres tiers ou centraux soumis à 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 par un dépositaire central de titres non soumis à surveillance.

6. La banque dépositaire veille à ce que la direction du fonds respecte la loi et le contrat de fonds de placement. Elle vérifie que le calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi que des prix d'émission et de rachat des parts, de même 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 commissions prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus nécessaires à l'accomplissement de ses engagements.
8. La banque dépositaire ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent ni acquérir ni céder des valeurs immobilières dudit fonds immobilier.

L'autorité de surveillance peut, dans des cas particuliers bien justifiés, approuver des exceptions à l'interdiction des affaires avec des proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus des experts permanents du fonds immobilier, un expert chargé des estimations indépendant de ces experts permanents et de leur employeur, de la direction 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 ou à la SICAV, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

## **§ 5 Investisseur qualifié**

1. Le cercle des investisseurs est limité aux investisseurs qualifiés selon l'art. 10 al. 3 et art. 10 al. 3terLPCC en relation avec l'art. 4 al. 3 à 5 et l'art. 5 al. 1 et 4 LSFIn.

La direction du fonds et la banque dépositaire s'assurent que les investisseurs remplissent les conditions relatives au cercle des investisseurs. À cette fin, la banque dépositaire peut, en particulier, s'appuyer sur une confirmation écrite par un intermédiaire financier supervisé pour le contrôle du cercle des investisseurs, à condition que l'intermédiaire financier confirme en sa meilleure connaissance que les investisseurs enregistrés chez lui respectent les conditions requises, en assurant la qualification de l'investisseurs à travers des processus et des contrôles appropriés.

2. Par la conclusion du contrat et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent, à raison des parts acquises, une créance envers la direction sous forme d'une participation à la fortune et au revenu du fonds immobilier. 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 qu'ils ont souscrite dans le fonds immobilier. Leur responsabilité personnelle est exclue concernant les engagements du fonds immobilier.
4. La direction informe les investisseurs à tout moment sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des parts. Lorsque les investisseurs souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la direction du fonds, telles que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier, ou sur la gestion des risques ou les apports en nature, la direction du fonds leur donne en tout temps 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. Les investisseurs peuvent résilier le contrat de fonds pour la fin d'un exercice en respectant un délai de résiliation de 12 mois et exiger le paiement au comptant de leur quote-part au fonds immobilier.

Dans des conditions déterminées, la direction du fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées au remboursement durant un exercice (voir § 17, ch. 2).

Le remboursement ordinaire, de même que tout remboursement anticipé, a lieu dans un délai maximal de quatre mois suivant la clôture de l'exercice comptable.

6. Les investisseurs doivent prouver sur demande à la direction du fonds, à la banque dépositaire et à ses mandataires qu'ils remplissent ou remplissent toujours les conditions légales ou selon le contrat du fonds d'une participation au fonds immobilier. Ils doivent d'autre part informer immédiatement la banque dépositaire, la direction du fonds ou ses mandataires dès qu'ils ne remplissent plus ces conditions.
7. Les parts d'un investisseur doivent être reprises par rachat forcé au prix de rachat respectif par la direction du fonds, en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque:
  - a) cette mesure est nécessaire pour préserver la réputation de la place financière, notamment en matière de lutte contre le blanchiment d'argent;
  - b) l'investisseur ne remplit plus les conditions légales ou contractuelles 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 et à l'étranger;
  - b) les investisseurs ont acquis ou détiennent leurs parts en violation de dispositions d'une loi suisse ou étrangère, du présent contrat de fonds ou du prospectus les concernant;
  - c) les intérêts économiques des investisseurs sont compromis, en particulier dans des cas où différents investisseurs cherchent, par des souscriptions systématiques immédiatement suivies de rachats, à obtenir des avantages patrimoniaux en exploitant des écarts entre le moment d'établissement du cours de clôture et celui de l'évaluation de la fortune du fonds (market timing).

## **§ 6 Parts et classes de parts**

1. La direction peut, avec l'autorisation de la banque dépositaire et l'approbation de l'autorité de surveillance, créer, supprimer ou regrouper à tout moment des classes de parts. Toutes les classes de parts autorisent à participer à la fortune indivise du fonds, qui n'est pas segmentée quant à elle. Cette participation peut différer sur la base de charges ou de distributions spécifiques par classe et les différentes classes de parts peuvent ainsi présenter une valeur d'inventaire nette différente par part. La fortune du fonds immobilier à titre global répond des débits de coûts spécifiques aux classes.
2. La création, la suppression ou le regroupement de classes de parts sont publiés dans l'organe de publication. Seul le regroupement est considéré comme une modification du contrat de fonds au sens du § 26.
3. Les différentes classes de parts peuvent notamment se distinguer en matière de structure des coûts, monnaie de référence, couverture du risque de change, distribution ou thésaurisation des revenus, montant minimal de placement ou cercle des investisseurs.

Les rémunérations et les frais ne sont imputés qu'aux classes de parts auxquelles une prestation déterminée a été fournie. Les rémunérations et frais qui ne peuvent être imputés avec certitude à un compartiment donné sont répartis entre tous les compartiments proportionnellement à la part de chacun 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 remise d'un certificat.

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

#### **A Principes de placement**

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

1. Lors du choix des divers placements et de la mise en œuvre de la politique de placement selon le § 8, la direction du fonds respecte dans le sens d'une distribution équilibrée des risques les principes et les taux limites qui suivent. Ceux-ci s'appliquent à la fortune du fonds estimée à la valeur vénale et doivent être respectées en permanence. Ce fonds immobilier doit satisfaire aux limites de placement trois ans après la date de souscription (lancement). Cette exemption du respect des règles d'investissement ne s'applique pas au droit de gage sur Immeubles conformément au § 14 para. 2, 2ième phrase).
2. Lorsque les limites sont dépassées par suite de variations du marché, le volume des placements doit être réduit au taux admissible dans un délai raisonnable en tenant compte des intérêts des investisseurs. Lorsque des limitations en relation avec des dérivés sont affectées par une modification du delta selon § 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 en valeurs immobilières et dans des projets dans toute l'Europe (hormis la Suisse). Les propriétés sont détenues indirectement par une ou plusieurs filiales en Suisse et à l'étranger. Le fonds immobilier investit dans des biens européens de bureau, de vente et résidentiels, dans des biens à usage mixte ainsi que dans d'autres valeurs immobilières à usage commercial. L'accent est mis sur les emplacements Core et Core Plus dans des grandes villes européennes, les centres régionaux européens et leurs agglomérations. La priorité géographique va aux marchés européens clés (Allemagne, Autriche, France et Benelux) avec une allocation stratégique cible de plus de 50% des actifs. Des investissements sont en outre prévus au Royaume-Uni, en Scandinavie, dans l'Europe du Sud et dans d'autres régions d'Europe. La sélection des emplacements, tient particulièrement compte des cycles du marché de l'immobilier, de la puissance économique, des prévisions conjoncturelles et d'une analyse locale complète des biens.

2. Dans le cadre de la gestion active, le fonds immobilier poursuit 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) sur toute la durée de détention. L'approche ESG comprend l'intégration d'une liste thématique large et en constante évolution des critères qualitatifs 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, le fonds immobilier promeut des **caractéristiques ESG** identifiées comme essentielles, dont la réalisation est contrôlée à l'aide d'indicateurs de durabilité concrètement mesurables et comprend notamment **une approche axée sur le climat**. Le volume minimum des placements conformément à la politique de développement durable est de 80%. Les placements non couverts par la politique de développement durable se rapportent aux activités opérationnelles du fonds immobilier et comprennent principalement des liquidités et des équivalents de liquidités. Tous les placements immobiliers doivent être gérés conformément à la politique de développement durable.

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 1.9.6.

3. Sont autorisés en tant que placements de ce fonds immobilier:

a) Les immeubles et leurs accessoires

Par immeubles, on entend:

- les maisons d'habitation dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation
- les immeubles à usage commercial;
- les constructions à usage mixte;
- les propriétés par étage;
- les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir, les immeubles en construction et les projets de construction); les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles, et faire l'objet d'un permis de construire exécutoire. Les travaux de construction doivent pouvoir débuter avant l'expiration de la durée de validité du permis de construire.
- les immeubles en droit de superficie (y compris constructions et servitudes).

La copropriété ordinaire de biens immobiliers et la propriété par étages sont autorisées, pour autant que la quote-part à tout l'objet atteigne au minimum 25%, indépendamment du fait que la direction du fonds puisse exercer une influence prépondérante.

- b) Des participations à des sociétés immobilières et des créances contre de telles sociétés, dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, la location et le bail à ferme, ainsi que la construction de leurs immeubles, pour autant qu'au moins 25% de leur capital et de leurs voix soient réunis dans le fonds immobilier et que les droits des minorités (tels que la convocation d'une assemblée générale extraordinaire) soient sauvegardés en conséquence. S'il n'existent pas de droits minoritaires, au moins deux tiers du capital et des voix doivent être réunis dans le fonds immobilier.

- c) Les parts d'autres fonds immobiliers suisses ou étrangers (Real Estate Investment Trusts compris) ainsi que les sociétés d'investissement immobilier (qui ne sont pas identiques aux sociétés immobilières visées plus haut à la lettre b) et certificats négociés d'investissement immobilier négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public.

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

- d) Les placements dans des valeurs immobilières étrangères sont autorisés uniquement dans les pays où une estimation de la valeur vénale correspondant aux prescriptions suisses est garantie.

- e) Des cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels.

- f) Dans le cadre de l'acquisition de participations minoritaires conformément aux let. a et b ci-dessous (sociétés immobilières avec une part du capital ou des voix inférieure à deux tiers ou copropriété sans influence prépondérante), les conditions suivantes doivent être remplies :

- Les co-investisseurs sont connus à la direction du fonds ;
- Le droit à la restitution des parts en tout temps n'est pas restreint. Demeure réservé un éventuel droit de préemption des co-investisseurs au prix du marché ;
- une estimation des immeubles à la valeur vénale conforme à la LPCC et aux dispositions réglementaires est garantie ;
- dans le cas de participations à des sociétés immobilières, la part des voix doit correspondre au minimum à la participation en capital ; et
- l'investissement maximum en participations minoritaires ne doit pas représenter plus de 20% de la fortune du fonds.

- g) Les valeurs immobilières peuvent, selon les caractéristiques propres au pays, être détenues par des filiales (y compris une société holding suisse et d'autres sociétés holding en Europe). Les conseils d'administration des filiales se composent majoritairement de membres du conseil d'administration de la direction du fonds et/ou de collaborateurs de la direction du fonds. La direction du fonds assure par le choix, l'instruction et la surveillance de ces membres, que ses droits de contrôle envers ces filiales sont garantis. Pour une composition paritaire du conseil d'administration avec des membres locaux, il convient toujours de s'assurer soit que la voix de son président (qui est membre du conseil d'administration de la direction du fonds et/ou un collaborateur de la direction du fonds) est prépondérante, soit que la direction du fonds exerce d'une autre façon un pouvoir décisif concernant les décisions du conseil d'administration de la filiale. Ces filiales doivent être détenues directement ou indirectement à au moins 75% par le fonds immobilier, la part restante du capital et des droits de vote devant être détenue par les entreprises liées à la direction du fonds. Les filiales détiennent les placements exclusivement pour le compte du fonds immobilier et les dispositions du présent contrat de fonds relatives au fonds immobilier s'appliquent par analogie à tous les placements des filiales. Dans le cadre de l'établissement des comptes, les placements des filiales sont considérés comme consolidés avec les placements du fonds immobilier.

Les biens immobiliers sont inscrits au registre foncier indirectement au nom de la direction du fonds et, là où le droit étranger le permet, en précisant qu'ils font partie du fonds immobilier.

4. La direction du fonds peut faire construire des bâtiments pour le compte du fonds. Dans ce cas, la direction du fonds, peut pendant la période de préparation, de la construction ou de la rénovation du bâtiment, créditer les comptes de résultats du fonds immobilier d'un intérêt et pertes du fonds immobilier des intérêts intercalaires au taux de marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction ; pour autant que le coût ne dépasse pas la valeur vénale estimée.

Une fois les travaux terminés, la direction du fonds fait estimer la valeur vénale du bâtiment.

5. 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 12 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 12 mois d'échéance, ainsi que les limites de crédit fermes accordées par une banque jusqu'à concurrence de 10% de la fortune nette du fonds. Les limites de crédit ne doivent pas dépasser la limite maximale des gages admis selon le § 14 ch. 2.
5. Des valeurs mobilières servant un intérêt fixe jusqu'à 24 mois d'échéance ou d'échéance résiduelle peuvent être détenues pour garantir le financement de projets de construction.

## **B Techniques et instruments de placement**

### **§ 10 Prêt de valeurs mobilières**

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 Dérivés**

1. La direction du fonds peut effectuer des opérations sur dérivés uniquement à des fins de couverture des risques de taux d'intérêt, de change et de marché. 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 présent prospectus avec contrat de fonds intégré 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. Les dérivés ne peuvent être utilisés en relation avec des placements collectifs de capitaux qu'à des fins de couverture de change. Demeure réservée la couverture de risques de marché et de taux en matière de placements collectifs de capitaux, dans la mesure où les risques sont clairement définissables et mesurables.
2. L'utilisation dérivés est limitée aux positions réduisant l'engagement et est comparable, dans son effet économique, à la vente d'un sous-jacent ou à la réduction d'un engagement. La procédure d'évaluation des risques correspond à une approche Commitment I modifiée. Ainsi, en tenant compte de la couverture requise au présent paragraphe, l'utilisation de dérivés n'exerce pas un effet de levier sur la fortune du fonds ni ne correspond à une vente à découvert.
3. Seules les formes de base de 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, qui est égale à zéro lorsque la différence est de signe opposé;
  - b) swaps, dont les paiements dépendent linéairement et de manière non-path dépendent de la valeur du sous-jacent ou d'un montant absolu;
  - c) contrats à terme (futures et forwards) dont la valeur dépend linéairement de la valeur du sous-jacent.
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 comportant d'autres placements que les sous-jacents est admise si le dérivé réduisant l'engagement se rapporte à un indice
    - 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 en tout temps et sans restriction des sous-jacents ou des placements. Des sous-jacents ou des placements peuvent être utilisés en même temps comme couverture pour plusieurs positions en dérivés réduisant l'engagement si ces derniers comportent un risque de marché, de taux d'intérêt ou de change et se rapportent aux mêmes sous-jacents.
  - d) Un dérivé diminuant l'engagement peut être pondéré avec le «delta» lors du calcul des sous-jacents correspondants.
5. La direction du fonds doit tenir compte des règles suivantes dans le cadre de la compensation des positions en dérivés :
- 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, notwithstanding 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 en outre 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 transactions de couverture effectuées à travers dérivés sur taux d'intérêt sont permises. Les emprunts convertibles n'ont pas besoin d'être prise 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 la banque dépositaire, ladite contrepartie ou son garant doit présenter une haute solvabilité.
- 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, En principe le contrat devant être conclu avec la contrepartie ayant soumis 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 maximales légales et réglementaires, notamment les prescriptions en matière de répartition des risques, être pris en compte conformément à la législation sur les placements collectifs de capitaux.
9. Des informations supplémentaires sont disponibles au ch. 1.9.7 et 1.9.8 du prospectus.

### **§ 13 Emprunts et octroi de crédits**

1. La direction du fonds peut octroyer des crédits à des sociétés dont elle détient au minimum deux tiers du capital et des voix, ou se porter garante.
2. Sous réserve du ch.1, la direction du fonds ne peut pas grever la fortune du fonds par l'octroi de crédits ni accorder des crédits pour le compte du fonds immobilier, à l'exception de cédules hypothécaires ou d'autres droits de gage fonciers contractuels.
3. La direction du fonds peut recourir à des crédits pour le compte du fonds immobilier.

### **§ 14 Droit 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. Au cours des trois premières années suivant le lancement, du fonds, les immeubles peuvent être grevés jusqu'à occurrence de 40% de leur valeur du marché. Dans le cas de cette dernière disposition, l'exemption du respect des règles d'investissement décrites au § 7, par. 1 dernière phrase, aucune demande.

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. Dans ce cas, la société d'audit prend position sur les conditions selon l'art. 96 al. 1 bis 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 âge, de la nature des bâtiments et de leur emplacement.
2. Les placements doivent être répartis entre dix immeubles au moins. Les groupes d'habitation, construites selon les mêmes principes de construction, ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés comme un seul immeuble.
3. La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25% de la fortune du fonds.
4. La direction du fonds respecte d'autre part, dans la réalisation de la politique de placement selon le § 8, les restrictions de placement suivantes relatives à la fortune du fonds:
  - a) terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir, les immeubles en construction et projets de construction) selon le § 8 ch. 3 let. a) 5<sup>e</sup> tiret: jusqu'à concurrence de 30%;
  - b) immeubles en droit de superficie: jusqu'à concurrence de 30%;
  - c) cédules 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: jusqu'à concurrence de 25%;
- e) les placements visés aux lettres 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 déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable ainsi que pour chaque émission de parts, en euros. En outre, des valeurs d'inventaire indicatives sont calculées à la fin de chaque trimestre.
2. La direction du fonds fait examiner la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier par des experts indépendants chargés des estimations à la clôture de chaque exercice ainsi que lors de l'émission de parts. Pour ce faire, la direction du fonds mandate avec l'approbation de l'autorité de surveillance au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts indépendants chargés des estimations.  
Les experts chargés de l'estimation peuvent à l'étranger faire appel à des auxiliaires pour l'évaluation des immeubles. Le cas échéant, ils doivent veiller à ce que les valeurs vénales des immeubles soient estimées conformément aux prescriptions suisses et que les auxiliaires remplissent en tout temps aux exigences selon l'art. 64 al. 2 LPCC ainsi qu'aux directives de l'autorité de surveillance. Les experts chargés des estimations sont tenus d'informer la direction du fonds lorsqu'ils font appel à des tiers.  
L'inspection des immeubles par les experts chargés des estimations ou des auxiliaires est à répéter tous les trois ans au moins. Lors de l'acquisition/cession d'immeubles, la direction du fonds doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. Lors des cessions, une nouvelle estimation n'est pas requise lorsque l'estimation existante ne date pas de plus de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.
3. Les placements cotés en bourse ou négociés sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués selon les cours du marché principal. D'autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour la détermination de la valeur vénale, la direction du fonds utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.
4. Les placements collectifs ouverts de capitaux sont évalués à leur prix de rachat et/ou à leur 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 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 non bâtis s'effectue selon le principe des frais effectifs. Les immeubles en construction doivent quant à eux être estimés à la valeur vénale. Cette évaluation est soumise à un test annuel de dépréciation.
9. La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que les impôts afférents en cas de liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre de parts en circulation. Elle est arrondie 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 temps, mais doit procéder par tranches. La direction du fonds propose les nouvelles parts en premier lieu aux anciens investisseurs.

En vertu de la dérogation délivrée par l'autorité de surveillance selon l'art. 10 al. 5 LPCC, il n'y a pas d'obligation de proposer les nouvelles parts en priorité aux anciens investisseurs en relation avec un apport en nature.

2. Le rachat de parts se déroule en conformité avec le § 5 ch. 5. Lorsque des parts sont dénoncées en cours d'exercice, la direction du fonds peut les rembourser de manière anticipée après la clôture de l'exercice, à condition que:
  - a) l'investisseur l'exige par écrit lors de la dénonciation ;
  - b) tous les investisseurs ayant demandé un remboursement anticipé puissent être satisfaits.
3. La direction du fonds n'assure pas de négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts de fonds immobiliers.
4. 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 de parts, une commission d'émission selon le § 18 peut 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 prix d'émission et de rachat sont arrondis à l'euro près.

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 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 au rachat sera indiqué dans le décompte correspondant.

5. La direction du fonds peut suspendre à tout moment l'émission de parts et refuser des demandes de souscription ou d'échange de parts.
6. Dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, la direction du fonds peut suspendre le rachat des parts temporairement et exceptionnellement :
  - a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante de la fortune du fonds, est fermé ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu;
  - b) lorsqu'un cas d'urgence de nature politique, économique, militaire, monétaire ou d'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.
7. La direction du fonds communique immédiatement sa décision de suspension à la société d'audit, à l'autorité de surveillance et aux investisseurs de manière appropriée.
8. Tant que le remboursement des parts est différé pour les raisons énumérées sous le ch. 6 let. a) à c), aucune émission de parts n'a lieu.
9. 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.

La direction du fonds décide seule sur l'apport en nature 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.

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.

10. 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 appliqué de cas en cas figure dans le prospectus.
2. Lors du rachat de parts, une commission de rachat représentant 5% au maximum de la valeur nette d'inventaire peut être débitée à l'investisseur en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire, des distributeurs en Suisse et à l'étranger. Le taux appliqué de cas en cas figure dans le prospectus.
3. Lors du versement du produit de liquidation en cas de dissolution du fonds immobilier, une commission de 0,5% peut être imputée aux investisseurs sur la valeur nette d'inventaire de leurs parts.

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

1. Pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion de fortune et l'activité de distribution du fonds immobilier, la direction du fonds facture à la charge du fonds immobilier une commission annuelle maximale de 1,2% de la fortune totale du fonds, qui est débitée pro rata temporis sur la fortune du fonds 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 effectivement appliqué de commission de gestion figure dans le rapport annuel.

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 au § 4, la banque dépositaire débite le fonds immobilier d'une commission annuelle de 0,10% au maximum de la fortune nette (commission de banque dépositaire). Le versement est effectué trimestriellement sur la base de la fortune nette à la fin du trimestre précédent.

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

3. 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 du fonds de placement:
  - a) les 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
  - 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;
  - g) frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels 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 de fonds, le gestionnaire de fortune ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des investisseurs.
4. 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.
5. 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 2,5% 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.
  6. 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.
  7. 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.
  8. Les prestations fournies par les sociétés immobilières aux membres de leur administration, à la direction des affaires et au personnel sont imputées sur la rémunération à laquelle la direction du fonds à droit selon le § 19.
  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. La commission de gestion des fonds cibles dans lesquels il est investi ne peut représenter que 1% au maximum, en tenant compte d'éventuels rabais et rétrocessions.
  11. Lorsque la direction acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la direction est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une participation substantielle directe ou indirecte («fonds cibles liés»), elle ne peut débiter au 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 l'euro.
2. Le premier exercice comptable est un exercice prolongé et se termine le 31 mars 2019. A l'issue de cette première période comptable, chaque exercice courra du 1<sup>er</sup> avril au 31 mars.
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. Le droit d'être renseigné de l'investisseur conformément au § 5 ch. 4, demeure réservé.

### **§ 21 Révision**

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 euros, au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice comptable.

La direction du fonds peut prévoir en supplément des distributions intermédiaires issues des revenus.

Jusqu'à 30% du produit net peuvent être reportés à compte nouveau. Il est possible de renoncer à une distribution et de reporter le produit net à compte nouveau lorsque:

- le produit net de l'exercice courant et les produits reportés des exercices précédents du fonds immobilier représentent moins de 1% de la valeur nette d'inventaire du 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 mentionné dans le prospectus. Le changement d'organe de publication est à communiquer dans l'organe de publication.
2. Dans l'organe de publication figurent notamment des résumés des modifications principales du contrat de fonds, indiquant les adresses où il est possible d'obtenir gratuitement le texte intégral des modifications, le changement de la direction de fonds et/ou de la banque dépositaire ainsi que la création, la suppression ou le regroupement de classes de parts et la liquidation du fonds immobilier. Les modifications nécessaires de par la loi, n'affectant pas les droits des investisseurs ou se rapportant exclusivement à la forme, peuvent être exclues des prescriptions régissant les publications 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 prix doivent être publiés au moins une fois par mois. Les semaines et les jours auxquels les publications sont effectuées doivent être indiqués dans le prospectus.
4. Le contrat de fonds et son prospectus ainsi que les rapports annuels peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction du fonds, de la banque dépositaire et de tous les distributeurs.

## **IX Restructuration et dissolution**

### **§ 24 Regroupement**

1. Avec l'autorisation de la banque dépositaire, la direction du fonds peut regrouper des fonds immobiliers, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des fonds immobiliers repris sont transférés au fonds immobilier reprenneur à la date du regroupement. Les investisseurs du fonds immobilier repris reçoivent des parts du fonds immobilier reprenneur d'une valeur correspondante. Les fractions éventuelles font l'objet d'un paiement en espèces. A la date du regroupement, le fonds immobilier repris est dissout sans liquidation et le contrat du fonds immobilier reprenneur s'applique également au fonds immobilier repris.
2. Les fonds de placement peuvent uniquement être regroupés que si:
  - a) les contrats de fonds correspondants le prévoient;
  - b) ils sont gérés par la même direction du 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 capitaux;
    - la nature, le montant et le calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements

(droits de mutation, frais de notaire, courtages conformes au marché, autres frais, 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 du fonds immobilier pour une durée déterminée s'il peut être prévu que le regroupement prendra plus d'un jour.
4. Un mois au moins avant la publication prévue, la direction du fonds présente les modifications prévues du contrat de fonds ainsi que le regroupement envisagé à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de regroupement. Ce dernier contient des renseignements sur les motifs du regroupement, sur la politique de placement des fonds immobiliers participants et sur les éventuelles différences existant entre le fonds immobilier 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 qu'ils ont de faire opposition auprès de l'autorité de surveillance, dans les 30 jours suivant la dernière publication, contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts.
6. La société d'audit vérifie immédiatement le déroulement correct du regroupement et se prononce 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 délai 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 les organes 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. Aussi bien la direction du fonds que la banque dépositaire peuvent provoquer la dissolution du fonds immobilier en dénonçant le contrat de fonds avec un délai de résiliation d'un mois.
3. Le fonds immobilier peut être dissout par décision de l'autorité de surveillance, notamment s'il ne dispose pas, une année au plus tard après l'expiration du délai de souscription (lancement) ou d'un délai plus long, accordé par l'autorité de surveillance sur demande de la banque dépositaire et de la direction du fonds, d'une fortune nette de 5 millions de francs suisses (ou contre-valeur en euros) au moins.
4. La direction 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 produit de liquidation aux investisseurs est confié à la banque dépositaire. Si la liquidation s'étend sur une plus longue période, le produit de celle-ci 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 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. Par le biais de la publication, la direction indique aux investisseurs les modifications du contrat de fonds de placement qui sont examinées et contrôlées sous l'angle de la conformité à la loi par la FINMA. En cas de modification du contrat de fonds, les investisseurs peuvent d'autre part demander le paiement en espèces de leurs parts en respectant le délai contractuel. Demeurent réservés les cas selon le § 23 ch. 2 qui sont exceptés des prescriptions régissant les publications et les déclarations avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.

## **XI Droit applicable et for**

### **§ 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 de placement entre en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2024.
4. Le présent contrat de fonds remplace le contrat de fonds du 21 juillet 2023.
5. Lors de l'approbation du contrat de fonds, la FINMA vérifie exclusivement les dispositions au sens de l'art. 35a, al. 1, let. a-g, OPCC, et établit leur conformité légale.

Approuvé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA le XX juin 2024.

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

La banque dépositaire : UBS Switzerland AG, Zurich