



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

AKARA
DIVERSITY PK

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Contrat de fonds avec annexes du 9 janvier 2024

Fonds de placement de droit suisse de type
« Fonds immobilier » pour investisseurs qualifiés



Sommaire

I. Principes de base.....	4
II. Droits et obligations des parties contractantes	5
III. Directives de politique d'investissement.....	12
A. Principes de placement.....	12
B. Techniques et instruments de placement.....	17
C. Restrictions d'investissement	18
IV. Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi que émission et rachat de parts et experts en estimation.....	19
V. Rémunérations et frais accessoires.....	23
VI. Classement des responsabilités et contrôle	27
VII. Restructuration et dissolution.....	29
Annexes au contrat de fonds	33
1. Informations sur la direction du fonds.....	34
2. Délégation de tâches partielles de la direction du fonds.....	35
3. Informations sur la banque dépositaire	36
4. Informations sur des tiers.....	37
5. Restrictions de vente	38
6. Pour plus d'informations	39



Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Fonds de placement de droit suisse de type « Fonds immobilier » pour investisseurs qualifiés

(ci-après dénommé « fonds immobilier »)

Pour l'activité de distribution des parts de fonds à des investisseurs qualifiés en Suisse

Traduction en substance – la version allemande est la version valide exclusive.



I. Principes de base

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

Chiffre 1

L'Akara Swiss Diversity Property Fund PK est un fonds immobilier contractuel au sens de l'art. 25 ss. en relation avec l'art. 58 ss. de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC) pour les investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 LPCC.

Chiffre 2

La direction du fonds est Swiss Prime Site Solutions AG, Zoug.

Chiffre 3

La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne.

Chiffre 4

L'autorité de surveillance a approuvé le fait, en application de l'article 10 al. 5 LPCC et à la demande de la direction du fonds et de la banque dépositaire, que les dispositions légales mentionnées ci-après pour les fonds ouverts au public ne s'appliquent pas à ce fonds immobilier :

- a) l'obligation d'établir un rapport semestriel ;
- b) l'obligation de publication des prix ;
- c) l'obligation de garantir un négoce régulier des parts de fonds immobiliers ;
- d) en ce qui concerne les apports en nature (§14), l'obligation de proposer d'abord les nouvelles parts aux investisseurs existants ;
- e) l'obligation selon laquelle les placements dans des terrains non bâtis ne sont autorisés que s'ils sont conçus pour un aménagement immédiat et s'ils disposent d'un permis de construire définitif pour leur aménagement (§8) ; de telles installations sont toutefois soumises à des restrictions d'investissement (§11).

Conformément à l'art. 50 de la loi sur les services financiers du 15 juin 2018 (LSFin), la FINMA a exonéré ce fonds immobilier de l'obligation de prospectus.

Au lieu du prospectus, la direction du fonds fournit aux investisseurs des informations complémentaires en annexe au présent contrat de fonds, notamment sur une éventuelle délégation de tâches partielles de la direction du fonds, sur les agents payeurs et sur la société de contrôle du fonds immobilier.

En application de l'art. 78 al. 4 LPCC, la FINMA a, à la demande de la direction du fonds et de la banque dépositaire, exonéré ce fonds immobilier de l'obligation de versement en espèces.

II. Droits et obligations des parties contractantes

§2 Le contrat de fonds

Les relations juridiques entre les investisseurs¹, d'une part, et la direction du fonds et la banque dépositaire, d'autre part, sont ordonnées par le présent contrat de fonds et les dispositions correspondantes de la législation sur les placements collectifs de capitaux.

§3 La direction du fonds

Chiffre 1

La direction du fonds gère le fonds immobilier pour le compte des investisseurs de manière autonome et en son propre nom. Elle décide notamment de l'émission des parts, des investissements et de leur évaluation. Elle calcule la valeur nette d'inventaire et fixe les prix d'émission et de rachat ainsi que les distributions de bénéfices. Elle fait valoir tous les droits relatifs au fonds immobilier.

Chiffre 2

La direction du fonds et ses mandataires sont soumis à l'obligation de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et préservent exclusivement les intérêts des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à une gestion irréprochable. Ils rendent compte des placements collectifs de capitaux qu'ils gèrent et informent de tous les frais et coûts directement ou indirectement imputés aux investisseurs ainsi que des indemnités versées par des tiers, en particulier des commissions, des remises ou des autres avantages patrimoniaux.

Chiffre 3

La direction du fonds peut déléguer des décisions de placement ainsi que des tâches partielles à des tiers dans l'intérêt d'une gestion appropriée. Elle n'engage que des personnes disposant des compétences, des connaissances et de l'expérience requises pour cette activité et disposant des autorisations nécessaires. Elle donne des instructions et surveille attentivement les tiers auxquels elle fait appel.

La direction du fonds reste responsable de l'exécution des obligations réglementaires et préserve les intérêts des investisseurs lors de la délégation de tâches. Elle est responsable des actes des personnes auxquelles la direction du fonds a délégué des tâches, comme pour ses propres actions.

¹ Pour des raisons de lisibilité, nous renonçons à la différenciation entre les hommes et les femmes, par exemple pour les investisseurs. Les termes correspondants s'appliquent en principe aux deux sexes.



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

Chiffre 4

La direction du fonds peut, avec l'accord de la banque dépositaire, soumettre une modification du présent contrat de fonds à l'autorité de surveillance pour approbation (voir §23).

Chiffre 5

La direction du fonds peut fusionner le fonds immobilier avec d'autres fonds immobiliers conformément aux dispositions du §21 ou le dissoudre conformément aux dispositions du §22.

Chiffre 6

La direction du fonds a droit aux rémunérations prévues au §15 et au §16, à l'exonération des engagements qu'elle a pris dans l'accomplissement correct de ses tâches et au remboursement des dépenses qu'elle a engagées pour accomplir ces engagements. La direction du fonds est responsable vis-à-vis de l'investisseur du respect par les sociétés immobilières appartenant au fonds immobilier des dispositions de la LPCC et du contrat de fonds. La direction du fonds ainsi que ses mandataires et les personnes physiques et morales qui leur sont proches ne peuvent acquérir ou céder des valeurs immobilières du fonds immobilier.

L'autorité de surveillance peut accorder des dérogations à l'interdiction d'opérations avec des parties proches dans des cas isolés justifiés si l'exception est dans l'intérêt des investisseurs et si, en plus de l'estimation des experts permanents du fonds immobilier, un expert indépendant de ceux-ci ou de leurs employeurs et de la direction du fonds ainsi que de la banque dépositaire du fonds immobilier confirme la conformité de marché des prix d'achat et de vente de la valeur immobilière ainsi que des frais de transaction.

Après la clôture de la transaction, la direction du fonds établit un rapport avec les informations sur les différentes valeurs immobilières absorbées ou transférées et leur valeur à la date de référence de l'acquisition ou de la cession, avec le rapport d'estimation des experts permanents ainsi que le rapport sur la conformité du prix d'achat ou de vente de l'expert indépendant au sens de l'art. 32a, paragraphe 1, point c du CCR.

La société de contrôle confirme dans le cadre de son contrôle de la direction du fonds le respect de l'obligation de fidélité particulière pour les placements immobiliers.

La direction du fonds mentionne dans le rapport annuel du fonds immobilier les transactions autorisées avec des parties proches.

§4 La banque dépositaire

Chiffre 1

La banque dépositaire conserve les actifs du fonds, en particulier les cédules hypothécaires non empruntées ainsi que les actions des sociétés immobilières. Elle se charge de l'émission et du rachat des parts de fonds ainsi que des opérations de paiement pour le fonds



immobilier. Pour la gestion courante des actifs immobiliers, elle peut faire gérer des comptes de tiers.

Chiffre 2

La banque dépositaire veille à ce que la contre-valeur lui soit transférée dans les délais habituels pour les transactions se rapportant aux actifs du fonds immobilier. Elle informe la direction du fonds si la contre-valeur n'est pas remboursée dans le délai habituel et, dans la mesure du possible, exige de la contrepartie le remplacement de l'actif concerné.

Chiffre 3

La banque dépositaire tient les registres et comptes nécessaires de manière à pouvoir à tout moment distinguer les actifs détenus par chaque fonds de placement.

La banque dépositaire vérifie la propriété de la direction du fonds pour les actifs ne pouvant pas être conservés et tient des registres à ce sujet.

Chiffre 4

La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis à l'obligation de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et préservent exclusivement les intérêts des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à une gestion irréprochable. Ils rendent compte des placements collectifs de capitaux qu'ils détiennent et informent de tous les frais et coûts directement ou indirectement imputés aux investisseurs ainsi que des indemnités versées par des tiers, en particulier des commissions, des remises ou des autres avantages patrimoniaux.

Chiffre 5

La banque dépositaire peut charger des dépositaires tiers et centraux en Allemagne ou à l'étranger de la conservation des actifs du fonds, dans la mesure où cela est dans l'intérêt d'une conservation appropriée. Elle vérifie et surveille si le tiers dépositaire ou le dépositaire central mandaté par elle :

- a) dispose d'une organisation d'exploitation appropriée, de garanties financières et des qualifications professionnelles requises pour la nature et la complexité des biens qui lui ont été confiés ;
- b) fait l'objet d'un contrôle externe régulier afin de s'assurer que les instruments financiers sont en sa possession ;
- c) conserve les actifs reçus de la banque dépositaire de manière à ce qu'ils puissent être clairement identifiés à tout moment par la banque dépositaire comme appartenant aux actifs du fonds par des comparaisons régulières des avoirs ;
- d) respecte les règles applicables à la banque dépositaire en ce qui concerne l'exercice de ses fonctions et la prévention des conflits d'intérêts.

La banque dépositaire est responsable des dommages causés par le mandataire, à moins qu'elle ne prouve qu'elle a appliqué le soin requis en fonction des circonstances lors de la sélection, de l'instruction et de la surveillance.



Pour les instruments financiers, le transfert visé au paragraphe précédent ne peut être effectué qu'à des dépositaires tiers ou centraux soumis à une surveillance. Cela ne s'applique pas à la garde obligatoire dans un lieu où la délégation à des dépositaires tiers ou centraux supervisés n'est pas possible, notamment en raison de dispositions légales impératives ou des modalités du produit d'investissement. Les investisseurs doivent être informés en annexe de la conservation par des dépositaires tiers ou centraux non surveillés.

Chiffre 6

La banque dépositaire veille à ce que la direction du fonds respecte la loi et le contrat de fonds. Elle vérifie si le calcul de la valeur nette d'inventaire et des prix d'émission et de rachat des parts ainsi que les décisions de placement sont conformes à la loi et au contrat de fonds et si le résultat est utilisé conformément au contrat de fonds. La banque dépositaire n'est pas responsable de la sélection des placements que la direction du fonds prend dans le cadre des règles de placement.

Chiffre 7

La banque dépositaire a droit aux rémunérations prévues au §15 et au §16, à l'exonération des engagements qu'elle a pris dans l'accomplissement correct de ses tâches et au remboursement des dépenses qu'elle a engagées pour accomplir ces engagements.

Chiffre 8

La banque dépositaire ainsi que ses mandataires et les personnes physiques et morales qui leur sont proches ne peuvent acquérir ou céder des valeurs immobilières du fonds immobilier.

L'autorité de surveillance peut accorder des dérogations à l'interdiction d'opérations avec des parties proches dans des cas isolés justifiés si l'exception est dans l'intérêt des investisseurs et si, en plus de l'estimation des experts permanents du fonds immobilier, un expert indépendant de ceux-ci ou de leurs employeurs et de la direction du fonds ainsi que de la banque dépositaire du fonds immobilier confirme la conformité de marché des prix d'achat et de vente de la valeur immobilière ainsi que des frais de transaction.

La société de contrôle confirme dans le cadre de son contrôle de la direction du fonds le respect de l'obligation de fidélité particulière pour les placements immobiliers.

§5 Les investisseurs (cercle d'investisseurs restreint)

Chiffre 1

Le cercle des investisseurs est limité aux investisseurs énumérés ci-après, qui sont exclusivement des investisseurs qualifiés conformément à l'art. 10 al. 3 LPCC. Les investisseurs autorisés sont exclusivement les institutions exonérées d'impôts du deuxième pilier et du pilier 3a domiciliées en Suisse (en particulier les institutions de prévoyance, les institutions au sens de la loi sur le libre passage, les institutions supplétives, les fonds de sécurité, les fondations de placement, les fonds de bienfaisance, les fondations de financement, les fondations bancaires dans le cadre du pilier 3a) ainsi que les caisses d'assurance sociale et de compensation exonérées d'impôts (en particulier les caisses d'assurance chômage, maladie,



vieillesse, invalidité et survivants, à l'exception des compagnies d'assurance concessionnaires) en Suisse. Sont également autorisés comme investisseurs les fonds de placement dans la mesure où leur cercle d'investisseurs se compose exclusivement des institutions exonérées d'impôts et domiciliées en Suisse mentionnées ci-dessus (collectivement dénommées « investisseurs »).

La direction du fonds s'assure avec la banque dépositaire que les investisseurs respectent les directives relatives au cercle d'investisseurs.

Chiffre 2

Lors de la conclusion du contrat et du versement en espèces, les investisseurs acquièrent une créance vis-à-vis de la direction du fonds sur la participation à la fortune et au rendement du fonds immobilier. À la place du versement en espèces, il est possible, à la demande de l'investisseur et avec l'accord de la direction du fonds, d'effectuer un apport en nature conformément aux dispositions du §14.

Chiffre 3

Les investisseurs sont uniquement tenus de verser la part qu'ils ont souscrite dans les fonds immobiliers. Vous êtes exempté de toute responsabilité personnelle pour les engagements du fonds immobilier.

Chiffre 4

Les investisseurs peuvent obtenir à tout moment auprès de la direction du fonds des informations sur les bases du calcul de la valeur nette d'inventaire par part. Si les investisseurs s'intéressent à des informations plus détaillées sur certaines opérations de la direction du fonds, telles que l'exercice des droits d'adhésion et de créancier, des versements en nature ou sur la gestion des risques, la direction du fonds les informe également à tout moment. Les investisseurs peuvent demander au tribunal du siège de la direction du fonds que la société de contrôle ou toute autre personne compétente examine les faits nécessitant une clarification et leur en rende compte.

Chiffre 5

Les investisseurs peuvent résilier le contrat de fonds à la fin d'un exercice comptable moyennant un préavis de 12 mois et exiger le versement en espèces de leur part dans le fonds immobilier.

La direction du fonds peut, sous certaines conditions, rembourser de manière anticipée les parts résiliées au cours d'un exercice après la clôture de celui-ci (cf. §13 ch. 2).

Le remboursement ordinaire et le remboursement anticipé sont effectués dans les 3 mois suivant la clôture de l'exercice comptable.

Chiffre 6

Sur demande, les investisseurs sont tenus de prouver à la direction du fonds, à la banque dépositaire et à ses mandataires qu'ils remplissent ou continuent de remplir les conditions légales ou contractuelles du fonds pour la participation au fonds immobilier. En outre, ils sont



tenus d'informer immédiatement la direction du fonds, la banque dépositaire et ses mandataires dès qu'ils ne remplissent plus ces conditions.

Chiffre 7

Les parts d'un investisseur doivent être obligatoirement rachetées par la direction du fonds en collaboration avec la banque dépositaire au prix de rachat correspondant si :

- a) cela est nécessaire pour préserver la réputation de la place financière, notamment pour lutter contre le blanchiment d'argent ;
- b) l'investisseur ne remplit plus les conditions légales ou contractuelles pour participer à ce fonds immobilier.

Chiffre 8

En outre, les parts d'un investisseur peuvent être obligatoirement rachetées par la direction du fonds en collaboration avec la banque dépositaire au prix de rachat correspondant si :

- a) la participation de l'investisseur dans le fonds immobilier est susceptible de nuire gravement aux intérêts économiques des autres investisseurs, en particulier si la participation peut entraîner des désavantages fiscaux pour le fonds immobilier en Suisse ou à l'étranger ;
- b) les investisseurs ont acquis ou détiennent leurs parts en violation des dispositions d'une loi nationale ou étrangère qui leur est applicable ou du présent contrat de fonds (y compris son annexe) ;
- c) les intérêts économiques des investisseurs sont affectés, en particulier dans les cas où des investisseurs individuels tentent d'obtenir des avantages patrimoniaux par des souscriptions systématiques et des rachats immédiatement consécutifs, en exploitant les différences de temps entre la fixation des cours de clôture et l'évaluation de la fortune du fonds (market timing).

§6 Parts et catégories de parts

Chiffre 1

Avec l'accord de la banque dépositaire et l'approbation de l'autorité de surveillance, la direction du fonds peut à tout moment créer, annuler ou fusionner différentes catégories de parts. Toutes les catégories de parts donnent droit à la participation à la fortune du fonds indivis, qui n'est elle-même pas segmentée. Cette participation peut varier en raison de charges de coûts ou de distributions spécifiques à une catégorie ou en raison de revenus spécifiques à une catégorie, et les différentes catégories de parts peuvent donc présenter une valeur nette d'inventaire par action différente. La fortune du fonds immobilier dans son ensemble est responsable des charges de coûts spécifiques aux catégories.

Chiffre 2

La création, la suppression ou la fusion de catégories de parts est annoncée dans l'organe de publication. Seule la fusion est considérée comme une modification du contrat de fonds au sens du §23.



Chiffre 3

Les différentes catégories de parts peuvent se différencier notamment en ce qui concerne la structure des coûts, la monnaie de référence, la couverture de change, la distribution ou la capitalisation des revenus, l'investissement minimum ainsi que le cercle d'investisseurs.

Les rémunérations et les frais ne sont imputés qu'à la catégorie de parts qui bénéficie d'une certaine prestation. Les rémunérations et frais qui ne peuvent pas être clairement imputés à une catégorie de parts sont imputés aux différentes catégories de parts par rapport à la fortune du fonds.

Chiffre 4

Le fonds immobilier n'est pas divisé en catégories de parts.

Chiffre 5

Les parts ne sont pas titrisées, mais gérées sous forme comptable. L'investisseur n'est pas autorisé à exiger la remise d'une part.

Chiffre 6

La direction du fonds est tenue d'inviter les investisseurs qui ne remplissent plus les conditions de détention des parts du fonds immobilier à restituer leurs parts dans un délai de 30 jours calendaires au sens du §13 ou à les transférer à une personne qui remplit lesdites conditions. Si l'investisseur ne donne pas suite à cette demande, la direction du fonds peut, en collaboration avec la banque dépositaire, procéder à un rachat obligatoire au sens du § 5 ch. 7 des parts concernées.



III. Directives de politique d'investissement

A. Principes de placement

§7 Respect des prescriptions de placement

Chiffre 1

Lors de la sélection des différents placements et de la mise en œuvre de la politique de placement conformément au §8, la direction du fonds respecte les principes et les limitations en pourcentage énumérés ci-après afin d'assurer une répartition équilibrée des risques. Les restrictions d'investissement se rapportent à la fortune du fonds à sa valeur vénale.

Chiffre 2

En cas de dépassement des limites dû à des fluctuations du marché, les investissements doivent être ramenés dans les limites autorisées dans un délai raisonnable, dans le respect des intérêts des investisseurs.

§8 Politique d'investissement

Chiffre 1

La direction du fonds investit la fortune de ce fonds immobilier dans des valeurs immobilières dans toute la Suisse avec un potentiel économique durable. À moyen et long terme, nous visons une diversification sectorielle avec 50 % de logements, y compris des logements encadrés, des résidences et centres pour personnes âgées ainsi que 50 % d'immeubles à usage commercial avec une fourchette de 15 %. En ce qui concerne les biens immobiliers à usage commercial, les revenus doivent à moyen terme provenir principalement des catégories principales bureaux/services, commerce, commerce/industrie, archives/entrepôts et places de stationnement. Les biens à flux de trésorerie stable sont complétés par des terrains/objets à potentiel pouvant être réalisés par une gestion active (développements, redéveloppements, repositionnements, restructurations des baux, gestion des coûts). Outre le critère de l'économie, les biens qui répondent également à la durabilité sociale et écologique ou qui peuvent y être transférés à moyen terme sont privilégiés. Le fonds immobilier détient des immeubles en propriété foncière directe. Les terrains sont inscrits au registre foncier au nom de la direction du fonds, avec mention de l'appartenance au fonds immobilier.

Chiffre 2

Sont autorisés comme placements de ce fonds immobilier :

a) les terrains, y compris leurs appartenances, sont considérés comme telles :



- Les immeubles d'habitation au sens d'immeubles à usage d'habitation ;
- Les immeubles à usage commercial ;
- Les constructions à usage mixte ;
- Les propriétés par étages ;
- Les terrains à bâtir (y compris démolitions) et constructions en cours ; les terrains non bâtis doivent être aménagés et adaptés à une construction immédiate, et disposer d'un permis de construire définitif pour leur construction. L'exécution des travaux doit pouvoir commencer avant l'expiration de la période de validité du permis de construire correspondant ;
- Les terrains non bâtis qui se trouvent dans la zone de construction, qui sont viabilisés et qui sont intégrés dans le lotissement avec le début rapide de l'étude de projet au moyen de projets de développement, sans permis de construire ;
- Terrains de droit de superficie (y compris constructions et servitudes de service de construction).

La copropriété habituelle de terrains est autorisée dans la mesure où la direction du fonds peut exercer une influence dominante, c'est-à-dire si elle dispose de la majorité des parts de copropriété et des voix :

- b) des participations et créances dans des sociétés immobilières dont le seul but est l'acquisition et la vente ou la location et la location de leurs propres terrains, dans la mesure où au moins deux tiers de leur capital et des voix sont réunis dans le fonds immobilier ;
- c) des parts dans d'autres fonds immobiliers (y compris des Real Estate Investment Trusts), des sociétés d'investissement immobilier et des certificats négociés sur une bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public ;
- d) La direction du fonds peut, sous réserve du §16, acquérir des parts dans des fonds cibles gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle elle est liée par une gestion ou un contrôle communs ou par une participation directe ou indirecte ;
- e) des cédules hypothécaires ou autres droits de gage immobilier contractuels.

Chiffre 3

Les terrains sont inscrits au registre foncier au nom de la direction du fonds avec mention de l'appartenance au fonds immobilier. La direction du fonds peut faire établir des constructions pour le compte du fonds immobilier. Dans ce cas, elle peut, pour la période de préparation, de construction ou de rénovation du compte de résultat du fonds immobilier pour terrains à bâtir et constructions en cours, créditer un intérêt sur les constructions au taux du marché, pour autant que les coûts ne dépassent pas la valeur vénale estimée.

Chiffre 4

La direction du fonds assure une gestion appropriée des liquidités.

Chiffre 5

Dans son approche de la durabilité, la direction du fonds intègre les critères ESG et poursuit une politique d'investissement durable. Les critères écologiques (E, Environmental), sociaux (S, Social) et de gestion d'entreprise responsable (G, Governance), dits « critères ESG », sont

dûment pris en considération dans le choix et la gestion des placements à chaque étape du processus d'investissement immobilier (à savoir l'acquisition d'immeubles, le développement de projet, les projets de construction, transformation et rénovation, la gestion de portefeuille et la gestion d'actifs).

L'intégration des critères ESG étant incontournable dans la stratégie du fonds immobilier, cela se traduit par la nécessité d'optimiser les biens immobiliers de manière systématique et continue pour respecter les critères ESG. Les risques ESG ainsi que les potentiels sont analysés et évalués dès le processus d'achat.

L'intégration des critères ESG et les mesures qui en découlent s'appliquent à l'ensemble (100 %) du portefeuille d'immeubles du fonds. Cela vaut à la fois pour les acquisitions et pour les immeubles déjà en portefeuille.

La direction du fonds poursuit l'objectif de neutralité climatique (zéro émission nette de CO₂) du portefeuille à l'horizon 2050 en ce qui concerne l'approvisionnement en électricité et en chauffage. Cela passe par le respect d'un parcours de réduction des émissions de CO₂, en conformité avec l'objectif de 1,5 degré de l'Accord de Paris sur le climat et avec l'objectif de neutralité climatique d'ici à 2050 fixé par le Conseil fédéral suisse.

L'accent est mis principalement sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) de Scope 1 et Scope 2, suivant la méthodologie du Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol). Le GHG Protocol est la norme la plus utilisée au monde pour mesurer et encadrer les émissions de GES.

La catégorie Scope 1 comprend les émissions directes provenant des sources de combustion. La catégorie Scope 2 comprend les émissions indirectes issues de la consommation d'électricité et de chaleur. Par ailleurs, les émissions dites de Scope 3, issues des équipements contrôlés par les locataires eux-mêmes, sont mesurées et documentées seulement dans le cas où la direction du fonds obtient les données appropriées de la part des locataires.

Les valeurs de consommation pour le gaz de chauffage, le chauffage urbain, l'électricité et l'eau sont relevées via les factures de consommation des fournisseurs d'énergie par le prestataire de services mandaté par la direction du fonds (p. ex. iccon sa, swenex – swiss energy exchange Ltd). Les valeurs de consommation de fioul de chauffage sont communiquées individuellement par les gérants.

Dans le cadre de la mise en œuvre d'une politique d'investissement durable, des mesures sont appliquées dans les domaines suivants :

Environment (E) : mesures climatiques

- Plan de réduction des émissions de CO₂ : pour tous les immeubles (acquisitions comprises), un parcours de réduction des émissions de CO₂ a été créé, axé sur la consommation énergétique opérationnelle et sur le mix énergétique dans les



immeubles. Ce plan est basé sur les trajectoires cibles du dispositif CRREM² (Carbon Risk Real Estate Monitor) et aligné avec le scénario de décarbonation 1,5 °C défini pour une application en Suisse. Le plan de réduction des émissions de CO₂ doit permettre d'identifier les possibilités d'amélioration et d'en déduire des mesures ciblées pour chaque bien immobilier. L'objectif est de ramener l'intensité des émissions de CO₂ à zéro émission nette d'ici à 2050. Le plan comprend des jalons intermédiaires : jusqu'à 50 % de réduction des émissions d'ici à 2030, et jusqu'à 80 % d'ici à 2040, en prenant comme référence les valeurs de l'année 2021. Concernant le mix énergétique, il devra se composer à 80 % d'énergies renouvelables d'ici à 2050. Les objectifs et jalons intermédiaires définis pour le fonds immobilier font partie intégrante du rapport de durabilité inclus dans le rapport annuel³.

- Planification durable des investissements : nous disposons de business plans pour tous les immeubles du fonds immobilier, avec des plans de rénovation détaillés ainsi que des informations sur les émissions de CO₂ actuelles. Des spécialistes externes de la durabilité (comme iccon sa) ont analysé et inspecté les immeubles en portefeuille. Les résultats sont pris en compte dans la planification actuelle sur 10 ans.
- Mesures de rénovation et de remplacement : remplacement de composants d'installations techniques du bâtiment ou rénovation de parties du bâtiment qui augmentent l'efficacité énergétique du bâtiment, et in fine, permettent de réduire la consommation d'énergie externe.
- Mesures de substitution : investissements dans des installations ou des mesures supplémentaires qui réduisent les émissions de CO₂ dans le bâtiment ou près de ce dernier.
- Optimisations de l'exploitation : l'optimisation de l'exploitation vise à améliorer l'efficacité énergétique des biens immobiliers en portefeuille par le biais de mesures sélectionnées à court et à long terme.

Social (S) : augmentation de la satisfaction des locataires

- Enquête de satisfaction des locataires : afin de répondre aux attentes et aux besoins des locataires, une enquête de satisfaction concernant le bien loué et la gérance immobilière est réalisée au moins tous les 3 ans par un organisme externe indépendant.

Governance (G) : gestion d'entreprise responsable et transparente

- Rapport de durabilité : les investisseuses et investisseurs reçoivent chaque année un rapport sur la performance du fonds immobilier en matière de durabilité, ainsi que des objectifs et des jalons intermédiaires, qui font partie intégrante du rapport

² <https://www.crrem.eu/>.

³ <https://spssolutions.swiss/dienstleistungen/swiss-prime-site-solutions-investment-fund-commercial/#c436>.



annuel⁴. La direction du fonds y indique les indices pertinents au niveau environnemental (taux de couverture, répartition de vecteurs énergétiques, consommation et intensité énergétiques, émissions de gaz à effet de serre, intensité de ces dernières). Les indices environnementaux sont déterminés conformément aux directives de la Real Estate Investment Data Association (REIDA)⁵. Le taux de couverture au niveau du portefeuille immobilier est d'environ 90 % selon le calcul de la REIDA de novembre 2023. Le taux de couverture obtenu pour les périodes ultérieures est mentionné dans le rapport annuel.

- **Benchmarking ESG** : l'évaluation annuelle de la performance en matière de respect des critères ESG du portefeuille immobilier à l'aide du GRESB⁶ constitue la notation globale de durabilité du fonds immobilier. L'objectif est de participer régulièrement au GRESB afin de mettre en œuvre en continu des mesures d'amélioration du portefeuille.
- **Notation PRI⁷** : en novembre 2022, Swiss Prime Site Solutions a signé les Principes pour l'investissement responsable des Nations unies (UN PRI). L'objectif est de participer régulièrement à la notation PRI annuelle.

Des explications détaillées sur les différentes mesures, la politique de durabilité appliquée ainsi que les risques liés à la durabilité figurent au chiffre 7 de l'annexe au contrat de fonds.

§9 Garantie des engagements et des moyens disponibles à court terme

Chiffre 1

Pour garantir les engagements, la direction du fonds doit détenir une part appropriée de la fortune du fonds dans des titres à revenu fixe à court terme ou dans des moyens disponibles à court terme. Elle peut détenir ces titres et fonds dans l'unité de compte du fonds immobilier ainsi que dans d'autres monnaies dans lesquelles les engagements sont libellés.

Chiffre 2

Sont considérés comme des engagements les emprunts contractés, les obligations découlant de la marche des affaires ainsi que toutes les obligations découlant des parts résiliées.

Chiffre 3

Sont considérés comme des titres à revenu fixe à court terme les droits de créance d'une durée ou d'une durée résiduelle allant jusqu'à 12 mois.

⁴ <https://spssolutions.swiss/dienstleistungen/swiss-prime-site-solutions-investment-fund-commercial/#c436>

⁵ <https://www.reida.ch/index.php/co2-benchmark>.

⁶ <https://www.gresb.com/nl-en/>.

⁷ <https://www.unpri.org/>.



Chiffre 4

Sont considérés comme des fonds disponibles à court terme la caisse et les avoirs bancaires à vue et à terme d'une durée maximale de 12 mois ainsi que les limites de crédit fermes d'une banque jusqu'à 10 % de l'actif net du fonds. Les limites de crédit correspondent à la limite maximale de la mise en gage autorisée conformément au § 10, ch. 7

Chiffre 5

Pour garantir les projets de construction à venir, il est possible de détenir des titres à revenu fixe d'une durée ou d'une durée résiduelle pouvant aller jusqu'à 24 mois.

B. Techniques et instruments de placement

§10 Acceptation et octroi de crédits, charge des terrains

Chiffre 1

La direction du fonds n'effectue aucune opération de prêt de titres.

Chiffre 2

La direction du fonds n'effectue aucune opération de mise en pension.

Chiffre 3

La direction du fonds n'utilise pas de produits dérivés.

Chiffre 4

La direction du fonds ne peut accorder aucun crédit pour le compte du fonds immobilier, à l'exception des créances sur les sociétés immobilières du fonds immobilier, des cédules hypothécaires ou des autres droits de gage immobilier contractuels.

Chiffre 5

La direction du fonds peut emprunter pour le compte du fonds immobilier.

Chiffre 6

La direction du fonds peut mettre en gage des terrains et transférer les droits de gage à titre de garantie.

Chiffre 7

La charge moyenne de tous les terrains ne doit pas dépasser un tiers de la valeur vénale. Afin de préserver la liquidité, la charge peut être temporairement et exceptionnellement augmentée à la moitié de la valeur vénale, à condition que les intérêts des investisseurs soient préservés.

C. Restrictions d'investissement

§11 Répartition des risques et leurs limitations

Chiffre 1

Les placements doivent être répartis en fonction des biens, de leur type d'utilisation, de leur âge, de leur structure et de leur emplacement.

Ainsi, il peut y avoir, pendant une période limitée, une concentration de la fortune du fonds immobilier sur peu de terrains au sens du § 8, ch. 2 lettre a) du contrat de fonds. Cela peut entraîner un risque global du fonds immobilier supérieur au risque d'un fonds immobilier qui doit respecter les restrictions d'investissement ci-dessous après seulement deux ans.

Chiffre 2

Les placements doivent être répartis sur au moins dix (quatre/six/huit) terrains. Les lotissements construits selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés comme un terrain unique.

Chiffre 3

Par ailleurs, la direction du fonds respecte les restrictions de placement suivantes en ce qui concerne la fortune du fonds lors du suivi de la politique de placement conformément au §8 :

- a) les terrains à bâtir, y compris les démolitions, et les constructions en cours dans la limite de 30 % ;
- b) les terrains en droit de superficie jusqu'à 30 % maximum ;
- c) les cédules hypothécaires et autres hypothèques contractuelles jusqu'à un maximum de 10 % ;
- d) les parts dans d'autres fonds immobiliers et sociétés d'investissement immobilier au sens du § 8 ch. 2, let. c jusqu'à 25 % max. ;
- e) les terrains non bâtis avec des projets de développement jusqu'à 10 % maximum ;
- f) les placements visés aux let. a) et b) ci-dessus, dans la limite de 40 % ;
- g) les placements visés aux let. a) et e) ci-dessus ne peuvent dépasser 30 % au total.



IV. Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi que émission et rachat de parts et experts en estimation

§12 Calcul de la valeur nette d'inventaire et intervention d'experts en estimation

Chiffre 1

La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est calculée à la valeur vénale à la fin de l'exercice ainsi qu'à chaque émission de parts en francs suisses.

Chiffre 2

La direction du fonds fait vérifier par des experts indépendants la valeur vénale des terrains appartenant au fonds immobilier à la clôture de chaque exercice comptable ainsi que lors de l'émission de parts. Pour ce faire, la direction du fonds mandate au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts indépendants en matière d'estimations, avec l'accord de l'autorité de surveillance. La visite des terrains par les experts en estimations doit être renouvelée au moins tous les trois ans. En cas d'acquisition/cession de terrains, la direction du fonds fait estimer les terrains au préalable. En cas de cession, une nouvelle estimation n'est pas nécessaire, à condition que l'estimation existante date de moins de 3 mois et que les conditions n'aient pas changé de manière significative.

Chiffre 3

Les placements négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués aux cours actuels payés sur le marché principal. Tout autre investissement ou investissement pour lequel les prix actuels ne sont pas disponibles doit être évalué au prix qui, s'il était vendu avec soin, serait probablement obtenu au moment de l'estimation. Dans ce cas, la direction du fonds utilise des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique pour déterminer la valeur vénale.

Chiffre 4

Les placements collectifs de capitaux ouverts sont évalués à leur prix de rachat ou à leur valeur nette d'inventaire. Si elles sont négociées régulièrement sur une bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction du fonds peut les négocier conformément au chiffre 3.

Chiffre 5

La valeur des titres à revenu fixe à court terme qui ne sont pas négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public est déterminée comme suit : Le prix d'évaluation de ces placements est progressivement ajusté au prix de remboursement sur la base du prix d'acquisition net, tout en maintenant le rendement calculé sur ces placements. En cas de



modification importante des conditions de marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée au nouveau rendement du marché. En l'absence de prix actuel du marché, on se base généralement sur la valorisation d'instruments du marché monétaire présentant les mêmes caractéristiques (qualité et siège de l'émetteur, devise d'émission, échéance).

Chiffre 6

Les avoirs bancaires sont évalués à leur montant à recevoir plus les intérêts courus. En cas de modifications substantielles des conditions de marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs bancaires est adaptée pour le temps aux nouvelles conditions.

Chiffre 7

L'évaluation des terrains pour le fonds immobilier s'effectue selon la directive actuelle Asset Management Association Switzerland pour les fonds immobiliers.

Chiffre 8

Le terrain à bâtir et les constructions en cours sont calculés sur la base de la valeur vénale. La direction du fonds fait estimer le terrain à bâtir et les constructions commencées, évaluées à la valeur vénale, à la clôture de l'exercice.

Chiffre 9

La valeur nette d'inventaire d'une part résulte de la valeur vénale de la fortune du fonds, diminuée des engagements éventuels du fonds immobilier ainsi que des impôts vraisemblablement dus en cas de liquidation éventuelle du fonds immobilier, divisée par le nombre de parts en circulation. Elle est arrondie mathématiquement à 0,01 CHF.

§13 Émission et rachat de parts et négoce

Chiffre 1

L'émission de parts est possible à tout moment, mais uniquement par tranches. La direction du fonds offre, sous réserve du § 14, ch. 1, les nouvelles parts d'abord aux investisseurs actuels.

Chiffre 2

Le rachat de parts s'effectue conformément au § 5, ch. 5. La direction du fonds peut rembourser de manière anticipée les parts résiliées au cours d'un exercice après la clôture de celui-ci si :

- a) l'investisseur l'exige par écrit lors de la résiliation ;
- b) tous les investisseurs qui ont demandé un remboursement anticipé peuvent être satisfaits.

La direction du fonds ne garantit pas un négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds.



Chiffre 3

Le prix d'émission et de rachat des parts est basé sur la valeur nette d'inventaire par part calculée conformément au § 12. Lors de l'émission, les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, frais, courtages conformes au marché, taxes, etc.) occasionnés en moyenne par le fonds immobilier via le placement du montant versé sont ajoutés à la valeur nette d'inventaire. Lors du rachat, les frais accessoires occasionnés en moyenne par le fonds immobilier via la vente d'une partie des placements correspondant à la part résiliée sont déduits de la valeur nette d'inventaire. Le taux appliqué est indiqué en annexe. En outre, lors de l'émission et du rachat de parts à la valeur nette d'inventaire, une commission d'émission peut être ajoutée conformément au § 15 ou une commission de rachat est déduite de la valeur nette d'inventaire conformément au § 15.

Chiffre 4

La direction du fonds peut interrompre à tout moment l'émission des parts et refuser les demandes de souscription ou de conversion de parts.

Chiffre 5

Dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, la direction du fonds peut différer temporairement et exceptionnellement le remboursement des parts si :

- a) un marché qui constitue la base de l'évaluation d'une partie substantielle des actifs du Fonds est fermé ou lorsque les négociations sur un tel marché sont limitées ou suspendues ;
- b) il existe une situation d'urgence politique, économique, militaire, monétaire ou autre ;
- c) les opérations du fonds immobilier deviennent impossibles en raison de restrictions sur les changes ou d'autres transferts d'actifs ;
- d) de nombreuses parts sont résiliées et les intérêts des autres investisseurs peuvent ainsi être considérablement affectés.

Chiffre 6

La direction du fonds communique sans délai la décision de report à la société d'audit, à l'autorité de surveillance ainsi qu'aux investisseurs de manière appropriée.

Chiffre 7

Tant que le remboursement des parts est reporté pour l'un des motifs cités au ch. 5 let. a) à c), aucune émission de parts n'a lieu.

§14 Versements en placements plutôt qu'en espèces

Chiffre 1

Tout investisseur peut demander, en cas de souscription, à effectuer des placements dans la fortune du fonds au lieu d'un versement en espèces (« apport en nature » ou « contribution in kind »). La demande doit être formulée en même temps que la souscription ou la résiliation. La direction du fonds n'est pas tenue d'autoriser les apports en nature. La direction du fonds décide uniquement des apports en nature et n'accepte de telles transactions que si

l'exécution des transactions est entièrement conforme à la politique de placement du fonds de placement et si cela ne porte pas atteinte aux intérêts des autres investisseurs.

Chiffre 2

Les frais liés à un apport en nature ne doivent pas être imputés à la fortune du fonds.

Chiffre 3

En cas d'apports en nature, la direction du fonds établit un rapport qui contient des informations sur les différents placements transférés, la valeur de cours de ces placements à la date de référence du transfert, le nombre de parts émises ou rachetées en contrepartie et une éventuelle compensation de pointe en espèces. Lors de chaque apport en nature, la banque dépositaire vérifie le respect de l'obligation de fidélité par la direction du fonds ainsi que l'évaluation des placements transférés et des parts émises ou rachetées par rapport à la date de référence pertinente. La banque dépositaire signale immédiatement toute réserve ou réclamation à la société d'audit.

Chiffre 4

Les opérations d'apport en nature doivent être mentionnées dans le rapport annuel.



V. Rémunérations et frais accessoires

§15 Rémunérations et frais accessoires à la charge des investisseurs

Chiffre 1

Lors de l'émission de parts, une commission d'émission au profit de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger peut être imputée à l'investisseur au maximum 5 % de la valeur nette d'inventaire au total. Le taux maximal actuellement applicable est indiqué en annexe.

Chiffre 2

Lors du rachat de parts, une commission de rachat au profit de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger peut être imputée à l'investisseur à hauteur de 2 % au maximum de la valeur nette d'inventaire. Le taux maximal actuellement applicable est indiqué en annexe.

Chiffre 3

Lors de l'émission et du rachat de parts, la direction du fonds prélève en outre au profit de la fortune du fonds les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par le placement du montant versé ou par la vente d'une partie des placements correspondant à la part résiliée (§13 ch. 3). Le taux appliqué est indiqué en annexe.

Chiffre 4

En cas de dissolution du fonds immobilier, la direction du fonds facture à l'investisseur une commission de 0,5 % du montant versé pour le versement du résultat de la liquidation.

§16 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds

Chiffre 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 au fonds immobilier une commission annuelle maximale de 1 % de la fortune totale du fonds, qui est prélevée au prorata temporis sur la fortune du fonds à chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée trimestriellement (commission de gestion, y compris commission de distribution).

Le taux effectivement appliqué de la commission de gestion est indiqué dans le rapport annuel.

Chiffre 2

Pour la conservation de la fortune du fonds, la gestion des opérations de paiement du fonds immobilier et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées au §4, la banque dépositaire facture au fonds immobilier une commission annuelle maximale de 0,05 % de la fortune nette du fonds, qui est prélevée au prorata temporis sur la fortune du fonds à chaque calcul



de la valeur nette d'inventaire et versée chaque année (commission de la banque dépositaire).

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

Chiffre 3

Pour le versement du rendement annuel aux investisseurs, la banque dépositaire facture au fonds immobilier une commission maximale de 0,5 % du montant brut de la distribution.

Chiffre 4

La direction du fonds et la banque dépositaire ont en outre droit à un remboursement des frais suivants, qui leur ont été occasionnés dans l'exécution du contrat de fonds :

- a) les frais d'achat et de vente d'installations, notamment les honoraires, commissions, impôts et taxes usuels du marché, ainsi que les frais de vérification et de maintien de normes de qualité pour les installations physiques ;
- b) les taxes de l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou l'association du fonds immobilier ;
- c) la redevance annuelle de l'autorité de contrôle ;
- d) les honoraires de la société d'audit pour l'audit annuel ainsi que pour les attestations dans le cadre des fondations, modifications, liquidations, fusions ou associations du fonds immobilier ;
- e) les honoraires des conseillers juridiques et fiscaux dans le cadre de la constitution, de la modification, de la liquidation, de la fusion ou de l'association du fonds immobilier ainsi que de la perception générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs ;
- f) les frais de publication de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier ainsi que tous les frais de communication aux investisseurs, y compris les frais de traduction, qui ne sont pas imputables à une faute de la direction du fonds ;
- g) les coûts d'impression des documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels du fonds immobilier ;
- h) les frais d'inscription éventuelle du fonds immobilier auprès d'une autorité de surveillance étrangère, notamment les commissions perçues par l'autorité de surveillance étrangère, les frais de traduction ainsi que l'indemnisation du représentant ou de l'agent payeur à l'étranger ;
- i) les frais liés à l'exercice des droits de vote ou de créancier par le fonds immobilier, y compris les honoraires des conseillers externes ;
- j) les frais et honoraires liés à la propriété intellectuelle enregistrée au nom du fonds immobilier ou aux droits d'utilisation du fonds immobilier ;
- k) tous les frais occasionnés par la prise de mesures extraordinaires par la direction du fonds, le gestionnaire de fortune ou la banque dépositaire pour préserver les intérêts des investisseurs.



Chiffre 5

En outre, la direction du fonds et la banque dépositaire ont droit à un remboursement des frais suivants, qui leur ont été occasionnés dans l'exécution du contrat de fonds :

- a) les frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment les commissions de courtage usuelles sur le marché, les honoraires de conseiller et d'avocat, les frais de notaire et autres taxes ainsi que les impôts ;
- b) les courtages usuels payés à des tiers dans le cadre de la première location de biens immobiliers ;
- c) les frais usuels du marché pour la gestion des biens immobiliers par des tiers ;
- d) les dépenses immobilières, en particulier les frais d'entretien et d'exploitation, y compris les frais d'assurance, les taxes de droit public ainsi que les coûts des prestations de service et d'infrastructure, dans la mesure où ceux-ci sont conformes au marché et ne sont pas pris en charge par des tiers ;
- e) les honoraires des experts en estimation indépendants ainsi que les éventuelles clarifications d'autres experts pour les intérêts des investisseurs ;
- f) les frais de conseil et de procédure liés à la perception générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs.

Chiffre 6

La direction du fonds peut prélever une commission pour ses propres efforts dans le cadre des activités suivantes, à condition que l'activité ne soit pas exercée par des tiers :

- a) l'achat et la vente de terrains, dans la limite de 2 % du prix d'achat ou de vente ;
- b) la réalisation de constructions, de rénovations et de transformations jusqu'à 9 % maximum des coûts de construction.
- c) la gestion des immeubles, jusqu'à 5 % maximum des revenus locatifs bruts annuels ; ces charges sont facturées au prorata temporis à la fin de chaque trimestre fiscal.

Chiffre 7

Les coûts, taxes et impôts liés à la construction de bâtiments, rénovations et transformations (notamment les honoraires de planificateurs et d'architectes usuels du marché, les frais d'autorisation de construction et de raccordement, les frais d'octroi de servitudes, etc.) sont directement ajoutés aux coûts de revient des placements immobiliers.

Chiffre 8

Les coûts selon le chiffre 4 let. a et le chiffre 5 let. a sont ajoutés directement à la valeur initiale ou déduits de la valeur de vente.

Chiffre 9

Les prestations d'éventuelles sociétés immobilières aux membres de leur administration, à la direction et au personnel doivent être imputées sur les rémunérations auxquelles la direction du fonds a droit selon le § 16.



Chiffre 10

Conformément aux dispositions de l'annexe, la direction du fonds et ses mandataires peuvent verser des rétrocessions pour l'indemnisation de l'activité de distribution des parts de fonds et des remises afin de réduire les frais et coûts imputables à l'investisseur et imputés au fonds immobilier.

Chiffre 11

Si la direction du fonds acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux qui sont gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle elle est liée par une gestion ou un contrôle communs ou par une participation directe ou indirecte importante (« fonds cibles liés »), elle ne peut facturer au fonds immobilier d'éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés.

VI. Classement des responsabilités et contrôle

§17 Classement des responsabilités

Chiffre 1

L'unité de compte du fonds immobilier est le franc suisse (CHF).

Chiffre 2

L'exercice comptable court du 1er janvier au 31 décembre de chaque année.

Chiffre 3

Dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice comptable, la direction du fonds publie un rapport annuel vérifié du fonds immobilier.

Chiffre 4

Le droit d'information des investisseurs conformément au chiffre 4 demeure réservé.

§18 Contrôle

La société de contrôle vérifie chaque année si la direction du fonds et la banque dépositaire ont respecté les dispositions légales et contractuelles ainsi que les règles de l'Asset Management Association Switzerland qui leur sont applicables. Un rapport succinct de la société d'audit sur les comptes annuels publiés figure dans le rapport annuel.

§19 Affectation des résultats et distributions

Chiffre 1

Le rendement net du fonds immobilier est distribué chaque année aux investisseurs dans un délai de quatre mois suivant la clôture de l'exercice comptable dans l'unité de compte CHF.

La direction du fonds peut également procéder à des distributions intermédiaires sur la base des revenus.

Chiffre 2

Jusqu'à 30 % du revenu net, y compris les produits reportés des exercices comptables antérieurs, peuvent être reportés sur un nouveau compte. Il est possible de renoncer à une distribution et de reporter la totalité du revenu net sur un nouveau compte si :

- a) le rendement net de l'exercice en cours et les revenus reportés des exercices comptables précédents du fonds immobilier sont inférieurs à 1 % de la valeur nette d'inventaire du placement collectif de capitaux, et



b) le rendement net de l'exercice en cours et les revenus reportés des exercices comptables précédents du fonds immobilier sont inférieurs à une unité de l'unité de compte des placements collectifs de capitaux.

Chiffre 3

Les plus-values réalisées sur la vente de biens et de droits peuvent être distribuées par la direction du fonds ou conservées pour réinvestissement.

§20 Publications du fonds immobilier

Chiffre 1

L'organe de publication du fonds immobilier est le support électronique mentionné en annexe. Le changement d'organe de publication doit être affiché dans l'organe de publication.

Chiffre 2

L'organe de publication publie notamment des résumés des modifications essentielles du contrat de fonds en mentionnant les organismes auprès desquels les modifications peuvent être obtenues gratuitement, le changement de direction de fonds et/ou de banque dépositaire, la création, la suppression ou la fusion de catégories de parts ainsi que la liquidation du fonds immobilier. Les modifications requises par la loi, qui n'affectent pas les droits des investisseurs ou qui sont exclusivement formelles, peuvent être exclues de l'obligation de publication avec l'accord de l'autorité de surveillance.

Chiffre 3

Le contrat de fonds (y compris l'annexe) et les rapports annuels correspondants peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction du fonds, de la banque dépositaire et de tous les distributeurs. Sur demande, la direction du fonds fournit en outre des renseignements sur les prix d'émission et de rachat ou sur la valeur nette d'inventaire.

VII. Restructuration et dissolution

§21 Fusion

Chiffre 1

Avec l'accord de la banque dépositaire, la direction du fonds peut réunir des fonds immobiliers en transférant au moment de la fusion les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des fonds immobiliers à transférer au fonds immobilier absorbant. Les investisseurs du fonds immobilier absorbé reçoivent des parts du fonds immobilier absorbant d'un montant correspondant. Les éventuelles fractions sont versées en espèces. Au moment de la fusion, le fonds immobilier absorbé est dissous sans liquidation et le contrat de fonds du fonds immobilier absorbant s'applique également au fonds immobilier absorbé.

Chiffre 2

Les fonds immobiliers ne peuvent être regroupés que si

- a) les contrats de fonds correspondants le prévoient ;
- b) ils sont gérés par la même direction de fonds ;
- c) les contrats de fonds correspondants concordent en principe avec les dispositions suivantes :
 - la politique d'investissement, les techniques d'investissement, la répartition des risques et les risques associés à l'investissement ;
 - l'affectation du résultat net et des plus-values ;
 - la nature, le montant et le calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, 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 sa résiliation ;
- d) les actifs des fonds immobiliers participants sont évalués le même jour, le rapport d'échange est calculé et les actifs et passifs sont repris ;
- e) ni le fonds immobilier ni les investisseurs n'en doivent supporter les frais.

Chiffre 3

Si la fusion devrait durer plus d'un jour, l'autorité de surveillance peut autoriser un report temporaire du remboursement des parts des fonds immobiliers participants.

Chiffre 4

Au moins un mois avant la publication prévue, la direction du fonds présente à l'autorité de surveillance les modifications prévues du contrat de fonds ainsi que la fusion envisagée en vue de leur contrôle, conjointement avec le plan de fusion. Le plan de fusion contient des informations sur les raisons de la fusion, sur la politique de placement des fonds immobiliers participants et sur les éventuelles différences entre le fonds immobilier absorbant et le fonds immobilier absorbé, sur le calcul du rapport d'échange, sur les éventuelles différences de

rémunération, sur les éventuelles conséquences fiscales pour les fonds immobiliers ainsi que sur l'avis de la société de contrôle compétente en matière de droit des placements collectifs.

Chiffre 5

La direction du fonds publie les modifications prévues du contrat de fonds conformément au § 20, ch. 2 ainsi que la fusion envisagée et sa date avec le plan de fusion au moins deux mois avant la date de référence fixée par elle dans les organes de publication des fonds immobiliers participants. Elle attire l'attention des investisseurs sur le fait qu'ils peuvent s'opposer aux modifications prévues du contrat de fonds ou exiger le remboursement de leurs parts auprès de l'autorité de surveillance dans les 30 jours suivant la dernière publication.

Chiffre 6

La société d'audit vérifie immédiatement la bonne exécution de la fusion et s'exprime à ce sujet dans un rapport à l'attention de la direction du fonds et de l'autorité de surveillance.

Chiffre 7

La direction du fonds signale à l'autorité de surveillance la clôture de la fusion et publie sans délai l'exécution de la fusion, la confirmation à la société d'audit de la bonne exécution ainsi que le rapport d'échange dans les organes de publication des fonds immobiliers participants.

Chiffre 8

La direction du fonds mentionne la fusion dans le prochain rapport annuel du fonds immobilier absorbant. Un rapport final vérifié doit être établi pour le fonds immobilier absorbé si la fusion ne porte pas sur les comptes annuels ordinaires.

§22 Durée du fonds immobilier et dissolution

Chiffre 1

Le fonds immobilier est constitué pour une durée indéterminée.

Chiffre 2

La direction du fonds ou la banque dépositaire peuvent procéder à la dissolution du fonds immobilier par résiliation du contrat de fonds moyennant un préavis d'un mois.

Chiffre 3

Le fonds immobilier peut être dissous par décision de l'autorité de surveillance, en particulier s'il ne dispose pas d'une fortune nette d'au moins 5 millions de francs suisses (ou contre-valeur) au plus tard un an après l'expiration du délai de souscription (lancement) ou d'un délai plus long, à la demande de la banque dépositaire et de la direction du fonds, par l'autorité de surveillance.

Chiffre 4

La direction du fonds informe immédiatement l'autorité de surveillance de la résiliation et la publie dans l'organe de publication.



Chiffre 5

Après la résiliation du contrat de fonds, la direction du fonds peut liquider immédiatement le fonds immobilier. Si l'autorité de surveillance dispose de la dissolution du fonds immobilier, celui-ci doit être liquidé sans délai. Le versement du produit de la liquidation aux investisseurs est transféré à la banque dépositaire. Si la liquidation devait durer un certain temps, le produit peut être versé par tranches. Avant le paiement final, la direction du fonds doit obtenir l'autorisation de l'autorité de surveillance.

§23 Modification du contrat de fonds

Si le présent contrat de fonds doit être modifié ou si un changement de direction de fonds ou de banque dépositaire est envisagé, l'investisseur a la possibilité de formuler des objections auprès de l'autorité de surveillance dans les 30 jours suivant la dernière publication correspondante. Dans la publication, la direction du fonds informe les investisseurs sur les modifications du contrat de fonds qui relèvent du contrôle et de la détermination de la conformité légale par la FINMA. En cas de modification du contrat de fonds, les investisseurs peuvent en outre exiger le versement de leurs parts en espèces dans le respect du délai contractuel. Conformément au § 20, ch. 2, les cas qui sont exemptés de l'obligation de publication avec l'accord de l'autorité de surveillance, demeurent réservés.



§24 Droit applicable et juridiction compétente

Chiffre 1

Le fonds immobilier est soumis au droit suisse, en particulier 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.

Chiffre 2

Le tribunal compétent est celui du siège de la direction du fonds.

Chiffre 3

La version germanophone fait foi pour l'interprétation du contrat de fonds.

Chiffre 4

Le présent contrat de fonds prend effet le 9 janvier 2024. Il remplace le contrat de fonds du 7 août 2023.

Chiffre 5

Lors de l'approbation du contrat de fonds, la FINMA contrôle exclusivement les dispositions de l'art. 35a al. 1 let. a-g CC et constate leur conformité légale.

Chiffre 6

Le présent contrat de fonds a été approuvé par l'autorité de surveillance le 8 janvier 2024.

La direction du fonds

Swiss Prime Site Solutions AG, Zoug

La banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Annexes au contrat de fonds

1. Informations sur la direction du fonds

Swiss Prime Site Solutions AG est responsable de la direction du fonds (depuis sa fusion avec Akara Funds AG le 9 août 2022). C'est une société anonyme de droit suisse dont le siège social est situé à Zoug.

Son adresse postale est Alpenstrasse 15, 6300 Zoug et son adresse Internet www.spssolutions.swiss.

Le capital-actions de Swiss Prime Site Solutions AG s'élève à 1 500 000 CHF et est divisé en 1 500 actions nominatives entièrement libérées d'une valeur nominale de 1 000 CHF chacune. Toutes les actions sont détenues directement par Swiss Prime Site AG, Zoug.

Le Conseil d'administration de Swiss Prime Site Solutions SA se compose des éléments suivants :

- Jürg Sommer, de Sumiswald, à Safenwil, président (également Group General Counsel de Swiss Prime Site AG, Zoug, ainsi que président du Conseil d'administration d'Akara Property Development SA, Zoug)
- Marcel Kucher, de Herrliberg, à Zurich, vice-président (également Group CFO de Swiss Prime Site AG, Zoug, ainsi que membre du Conseil d'administration des sociétés du groupe Swiss Prime Site suivantes: Akara Property Development SA, Zoug, Jelmoli SA, Zurich, Swiss Prime Site Immobilien SA, Zurich, Swiss Prime Site Finance SA, Zoug, Swiss Prime Site Management SA, Zoug)
- Philippe Keller, de Sarmenstorf, à Hergiswil (NW), membre (également Managing Partner chez PvB Pernet von Ballmoos SA, Zurich, ainsi que membre du Conseil d'administration d'Akara Property Development SA, Zoug)

La direction de Swiss Prime Site Solutions AG se compose des membres suivants :

- Anastasius Tschopp, de Sursee, à Hünenberg, CEO (également membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug, ainsi que membre de la Direction du Groupe Swiss Prime Site)
- Jerome Pluznik, de Gänsbrunnen (SO), à Zurich, Legal & Compliance (également membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug)
- Reto Felder, de Flühli, à Dottikon, CIO de Swiss Prime Fondation de placement (et membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug)
- Bernhard Rychen, de Wilderswil, à Zoug, CFO (également membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug)

2. Délégation de tâches partielles de la direction du fonds

2.1 Calcul des valeurs nettes d'inventaire, comptabilité du fonds et calculs fiscaux

Le calcul des valeurs nettes d'inventaire, la comptabilité du fonds et les calculs des impôts pour le fonds immobilier sont confiés à Swiss Prime Site Management SA, Zoug. Les modalités exactes d'exécution du mandat sont régies par un accord conclu entre Swiss Prime Site Solutions AG et Swiss Prime Site Management SA. Jusqu'à l'exercice 2023 inclus du fonds immobilier, ces tâches étaient confiées à Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen, sur la base d'un accord de délégation entre cette dernière et Swiss Prime Site Solutions AG.

2.2 Gestion immobilière commerciale, logiciel de gestion

La gestion immobilière commerciale (comptabilité centrale et administration des données), la surveillance de la gestion technique et le logiciel de gestion central sont transmis à Huwiler Services AG, Ostermundigen. L'exécution exacte de cette mission est régie par un accord conclu entre Akara Funds AG (repris par Swiss Prime Site Solutions AG) et Huwiler Services AG.

2.3 Transfert de la gestion des biens immobiliers

La gestion technique des biens immobiliers est assurée par Swiss Prime Site Solutions AG elle-même ou déléguée à des entreprises spécialisées. Les accords correspondants liés à la délégation de la gestion technique sont conclus lors de l'acquisition du bien immobilier concerné ou les accords déjà existants sont adaptés si nécessaire.

2.4 Transfert des autres tâches partielles

Les tâches partielles dans les domaines Real Estate Controlling, Accounting, IT et Infrastructure et Human Resources sont déléguées à Swiss Prime Site Management AG, Zoug. L'exécution exacte de la mission est régie par un accord conclu entre Swiss Prime Site Solutions SA et Swiss Prime Site Management AG.

3. Informations sur la banque dépositaire

La Banque Cantonale Vaudoise (ci-après dénommée « BCV ») agit en qualité de banque dépositaire. La BCV a été établie pour une durée indéterminée par décret du Grand Conseil vaudois du 19 décembre 1845. C'est une société anonyme de droit public. Le siège et la direction se trouvent Place St-François 14 à 1003 Lausanne/Suisse. Elle peut avoir des filiales, des succursales, des bureaux et des représentants.

La BCV est une banque universelle proche du client avec 170 ans d'expérience commerciale, environ 2 000 collaborateurs et plus de 66 points de vente dans le canton de Vaud. Elle a pour mission de promouvoir tous les secteurs du domaine privé dans tout le canton, d'aider les collectivités publiques à financer leurs missions et de répondre aux besoins en crédits hypothécaires. À cette fin, elle exécute toutes les opérations bancaires courantes pour son propre compte et pour le compte de tiers (art. 4 LBCV et art. 4 des statuts bancaires). La BCV exerce ses activités principalement dans le canton de Vaud ; si cela est dans l'intérêt de l'économie vaudoise, elle peut également intervenir dans d'autres endroits en Suisse et à l'étranger. En tant que banque cantonale, elle s'engage notamment pour le développement de l'économie cantonale selon les principes du développement durable, en tenant compte de critères économiques, écologiques et sociaux.

La banque dépositaire peut charger des dépositaires tiers et centraux en Allemagne et à l'étranger de la conservation de la fortune du fonds tant que la conservation en bonne et due forme est assurée. Si l'exécution d'une tâche est confiée à un tiers, la banque dépositaire est responsable du préjudice causé par ce tiers, à moins qu'il ne prouve qu'il a pris toutes les précautions nécessaires lors de la sélection, de l'information et de la surveillance.

L'existence d'un dépositaire tiers et d'un dépositaire central a pour conséquence que la direction du fonds n'a plus la propriété exclusive des titres déposés, mais uniquement la copropriété.

La banque dépositaire est agréée auprès des autorités fiscales américaines en tant que Reporting Foreign Financial Institution under a Model 2 IGA au sens des sections 1471 – 1474 du Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, y compris les arrêtés y afférents, « FATCA ») ou l'accord entre la Suisse et les États-Unis d'Amérique sur la coopération nécessaire pour faciliter la mise en œuvre du FATCA.

4. Informations sur des tiers

4.1 Agents payeurs

L'agent payeur du fonds immobilier est la Banque Cantonale Vaudoise.

4.2 Distributeur

Aucun distributeur directement rémunéré par le fonds immobilier n'a été mandaté pour distribuer le fonds immobilier.

4.3 Société de contrôle

La société de contrôle est KPMG AG, dont le siège est à Zurich.

4.4 Experts en évaluation

Avec l'approbation de l'autorité de surveillance, la direction du fonds a mandaté les experts en évaluation permanents et indépendants suivants :

- PricewaterhouseCoopers AG, Zurich. La direction du mandat de PricewaterhouseCoopers AG est assurée par M. Sebastian Zollinger et Mme Laura Blaufuss.

5. Restrictions de vente

Le cercle des investisseurs est réservé aux investisseurs qualifiés au sens du § 5, ch. 1 du contrat de fonds.

L'activité de distribution de ce fonds immobilier est exclusivement prévue en Suisse. Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni proposées ni vendues aux Etats-Unis.

Il est recommandé aux investisseurs assujettis à l'impôt américain de consulter un conseiller fiscal avant d'acheter des parts de ce fonds immobilier. Un tel achat pourrait avoir des conséquences négatives pour l'investisseur en vertu du droit fiscal américain. La direction du fonds ne met à la disposition des investisseurs aucun renseignement en vue d'une « Qualified Electing Fund Election » conformément au §1293 du US Internal Revenue Code.

6. Pour plus d'informations

6.1 Informations utiles

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

N° de valeur	33 349 032
Code ISIN	CH033 349 032 1
Cotation	non
Exercice comptable	du 1er janvier au 31 décembre. Le premier exercice a pris fin le 31 décembre 2017.
Durée	illimitée
Unité comptable	Franc suisse (CHF)
Parts	Les parts sont comptabilisées au nom de l'investisseur.
Affectation des revenus	Distribution des revenus généralement en avril, mais au plus tard quatre mois après la clôture de l'exercice

6.2 Conditions d'émission et de rachat des parts du fonds et organisation du négoce des parts

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

L'investisseur peut résilier sa part à la fin de chaque exercice, moyennant un préavis de 12 mois. La direction du fonds peut, sous certaines conditions, rembourser de manière anticipée les parts résiliées au cours d'un exercice (cf. §13 ch. 2 contrat de fonds). Si l'investisseur souhaite un remboursement anticipé, il doit le demander par écrit lors de la résiliation. Le remboursement ordinaire et le remboursement anticipé sont effectués dans un délai maximal de trois mois après la clôture de l'exercice comptable (cf. § 5 ch. 5 contrat de fonds).

La valeur nette du fonds immobilier est calculée à la valeur vénale à la fin de l'exercice et à chaque émission de parts.

La valeur nette d'inventaire d'une part résulte de la valeur vénale de la fortune du fonds, diminuée des engagements éventuels du fonds immobilier ainsi que des impôts vraisemblablement dus en cas de liquidation éventuelle du fonds immobilier, divisée par le nombre de parts en circulation. Elle est arrondie à 0,01 CHF.

Le prix d'émission est calculé comme suit : Valeur nette d'inventaire au jour du calcul, majorée des frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, frais, courtages conformes au marché, taxes, etc.) occasionnés en moyenne par le fonds immobilier sur le placement du montant versé, majorée de la commission d'émission. Le montant des frais annexes et de la commission d'émission est indiqué au § 15 du contrat de fonds.

Le prix de rachat est le suivant : Valeur nette d'inventaire au jour du calcul, déduction faite des frais accessoires occasionnés en moyenne par le fonds immobilier à la vente d'une partie des placements correspondant à la part résiliée et déduction faite de la commission de rachat. Le montant des frais annexes et de la commission de rachat est indiqué au § 15 du contrat de fonds.

Les prix d'émission et de rachat sont arrondis à 1,00 CHF.

Les parts ne sont pas titrisées, mais gérées sous forme comptable.

La direction du fonds peut interrompre à tout moment l'émission des parts et refuser les demandes de souscription ou de conversion de parts.

La banque dépositaire communique systématiquement à la direction du fonds tous les ordres de souscription et de rachat ainsi que les ordres d'achat et de vente, se tient à la disposition des investisseurs en tant qu'interlocuteur et tient un registre des ordres qui lui sont transmis. En collaboration avec la direction du fonds et les éventuels intermédiaires de marché, la banque dépositaire met tout en œuvre (best effort) pour assurer un traitement technique conforme aux normes applicables et une exécution en bonne et due forme des différents ordres reçus.

La banque dépositaire publie sur les plateformes SIX Financial Information et Bloomberg la valeur nette d'inventaire officielle lui ayant été transmise par la direction du fonds (selon les rapports semestriel et annuel), ainsi que la valeur nette d'inventaire indicative non vérifiée lui ayant été transmise à intervalles réguliers par la direction du fonds.

Interlocuteur pour la banque dépositaire	Adresse e-mail	Numéro de téléphone
Immo Desk	immo.desk@bcv.ch	021 212 40 25

6.3 Pas de marché boursier régulier et négoce hors bourse

La direction du fonds ne garantit pas un négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds.

6.4 Rémunérations et frais accessoires

Rémunérations et frais accessoires à la charge des investisseurs (extrait du § 15 du contrat de fonds)

Commissions

Commission d'émission en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger	5 % maximum (La commission d'émission peut cependant s'élever à au moins 80 CFH)
Commission de rachat en faveur de la direction du fonds	2 % maximum
Commission pour le paiement du produit de la liquidation	0,5 %

Frais accessoires au profit de la fortune du fonds, qui résultent 2,8 % maximum en moyenne du placement du montant versé ou de la vente de placements (§ 13 ch. 3 du contrat de fonds)

Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds (extrait du § 16 du contrat de fonds)

Commission administrative

Direction du fonds	1,0 % maximum
--------------------	---------------

La Commission est utilisée pour la direction du fonds immobilier et, le cas échéant, des sociétés immobilières, pour la gestion de fortune et, le cas échéant, pour l'activité de distribution du fonds immobilier.

En outre, les services de tiers suivants sont rémunérés :

- le calcul des valeurs nettes d'inventaire, la comptabilité du fonds et les calculs des impôts pour le fonds immobilier ;
- la tenue de la comptabilité de la direction du fonds ;
- l'exploitation de l'infrastructure informatique de la direction du fonds.

En outre, les éventuelles rétrocessions et rabais sont payés par la commission de gestion de la direction du fonds.

Commission de banque dépositaire

Banque dépositaire	0,05 % maximum
--------------------	----------------

La Commission est utilisée pour les tâches de la banque dépositaire, telles que la conservation de la fortune du fonds, la gestion des opérations de paiement du fonds immobilier et les autres tâches mentionnées au § 4 du contrat de fonds.

Pour le versement du rendement annuel aux investisseurs, la banque dépositaire facture au fonds immobilier une commission de 0,5 % maximum du montant brut de la distribution.

En outre, les autres rémunérations et frais annexes mentionnés au § 16 du contrat de fonds peuvent être facturés au fonds immobilier.

Le taux effectivement appliqué est indiqué dans le rapport annuel.

6.5 Paiement des rétrocessions et remises

La direction du fonds et ses mandataires peuvent verser des rétrocessions pour compenser l'activité de distribution et d'intermédiation de parts de fonds en Suisse ou depuis la Suisse. Ces activités englobent toutes les activités visant à promouvoir la distribution ou l'apport d'actions, telles que l'organisation de road shows, la participation à des conférences et salons professionnels, la production de matériel publicitaire, la formation du personnel de vente, etc.

Les rétrocessions ne sont pas considérées comme des remises, même si elles sont transmises en tout ou en partie aux investisseurs.

Les bénéficiaires des rétrocessions garantissent une divulgation transparente et informent de leur propre initiative, sans frais, l'investisseur du montant des indemnités qu'ils peuvent recevoir pour l'activité de distribution.



Sur demande, les bénéficiaires des rétrocessions divulguent les montants effectivement reçus qu'ils reçoivent pour l'activité de distribution de placements collectifs de capitaux de ces investisseurs.

La direction du fonds et ses mandataires peuvent, sur demande, verser des rabais directement aux investisseurs lors de l'activité de distribution en Suisse ou depuis la Suisse. Les remises servent à réduire les frais ou coûts imputables aux investisseurs concernés. Les rabais sont autorisés s'ils sont :

- payés sur les frais de la direction du fonds et ne grèvent donc pas la fortune du fonds ;
- accordés sur la base de critères objectifs ;
- tous les investisseurs qui remplissent les critères objectifs et exigent des rabais sont satisfaits dans les mêmes proportions et dans les mêmes délais.

Sont considérés comme critères objectifs d'octroi de remises par la direction du fonds :

- Le volume souscrit par l'investisseur ou le volume total qu'il détient dans le fonds immobilier ou, le cas échéant, dans la gamme de produits du promoteur ;
- le montant des frais générés par l'investisseur ;
- le comportement de placement pratiqué par l'investisseur (par ex. durée de placement attendue) ;
- La propension à soutenir l'investisseur pendant la phase de lancement du fonds immobilier.

Sur demande de l'investisseur, la direction du fonds divulgue gratuitement le montant correspondant des rabais.

Accords de partage des commissions et avantages en nature (« soft commissions »)

La direction du fonds n'a conclu aucun accord de partage de commissions.

La direction du fonds n'a conclu aucun accord concernant ce que l'on appelle des « soft commissions ».

6.6 Organes de publication

Les avis concernant les fonds immobiliers sont publiés sur la plateforme Internet de Swiss Fund Data AG « www.swissfunddata.ch ».

6.7 Assurances immobilières

Les biens immobiliers appartenant à ce fonds immobilier sont en principe assurés contre les dommages causés par le feu et l'eau, ainsi que contre les dommages résultant de causes relevant de la responsabilité civile. Les pertes de revenus locatifs consécutives aux dommages causés par le feu et l'eau sont proportionnellement incluses dans cette couverture d'assurance. Les dommages causés par des tremblements de terre ainsi que les dommages résultant du terrorisme et leurs conséquences sont en partie couverts par une assurance.



6.8 Mention des risques particuliers

Risques liés à l'acquisition de terrains non bâtis sans permis de construire définitif : L'acquisition de terrains non bâtis sans permis de construire définitif peut entraîner de plus grandes incertitudes en termes de temps et d'argent, notamment en ce qui concerne les coûts de planification et les procédures d'autorisation. Par rapport à l'acquisition de terrains à bâtir avec permis de construire définitif, il peut s'écouler plus de temps avant que le terrain ne puisse être construit et remis à son usage prévu. Dans les cas extrêmes, il faut s'abstenir d'un projet de construction prévu.

Les risques liés à la durabilité et à l'approche durable sont abordés dans les sections 7.2 et 7.3.

6.9 Dispositions fiscales importantes pour le fonds immobilier

Ce fonds immobilier est qualifié d'institution financière non déclarante aux fins d'échange automatique d'informations au sens de la norme commune de déclaration et de diligence de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) pour l'information sur les comptes financiers (GMS).

FATCA : Le fonds immobilier est enregistré auprès des autorités fiscales américaines en tant qu'établissement financier déclarant au titre de Registered Deemed-Compliant Financial Institution au sens des sections 1471 – 1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, y compris les arrêtés y afférents, « FATCA »).

Le fonds immobilier (placement collectif de capitaux ouvert) ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Il n'est en principe pas soumis à l'impôt sur le revenu ni à l'impôt sur le capital. Les fonds immobiliers avec propriété foncière directe constituent une exception. Conformément à la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct et à la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes, les revenus issus de la propriété foncière directe sont soumis à l'imposition du fonds immobilier lui-même et sont donc exonérés d'impôts auprès de l'actionnaire. Les plus-values réalisées sur la propriété foncière directe ne sont également imposables que pour le fonds immobilier. Étant donné que le fonds immobilier n'est ouvert qu'aux investisseurs qualifiés qui sont exonérés des impôts directs, le fonds immobilier est également exonéré d'impôt pour les revenus de la propriété foncière directe. La direction du fonds a pris les dispositions correspondantes à cet égard.

L'impôt fédéral anticipé déduit des revenus nationaux dans le fonds immobilier peut être entièrement réclamé par la direction du fonds pour le fonds immobilier. Lorsque les dispositions légales le permettent, la direction du fonds met en place une procédure de déclaration.

Les revenus et plus-values étrangers peuvent être soumis aux retenues à la source respectives du pays d'investissement. Dans la mesure du possible, ces impôts sont réclamés par la direction du fonds sur la base de conventions de double imposition ou d'accords correspondants pour les investisseurs domiciliés en Suisse.



Le contrat de fonds limite le cercle d'investisseurs aux investisseurs qualifiés qui sont exonérés des impôts directs. Les distributions de revenus du fonds immobilier à des investisseurs domiciliés en Suisse sont soumises à l'impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35 %. Les éventuels revenus de propriété foncière directe distribués avec un coupon séparé ainsi que les plus-values en capital ne sont pas soumis à l'impôt anticipé. Les investisseurs domiciliés en Suisse peuvent déclarer l'impôt anticipé déduit dans la déclaration d'impôt ou avec une demande de facturation séparée. Dans la mesure du possible, la direction met en place la procédure de déclaration prévue par la loi afin d'éviter des frais de recouvrement à l'investisseur.

Les déclarations fiscales sont basées sur la situation juridique et la pratique actuellement connues. Sous réserve expresse de modifications de la législation, de la jurisprudence ou des arrêtés et pratiques des autorités fiscales.

La fiscalité et les autres conséquences fiscales pour l'investisseur en matière de détention ou d'achat ou de vente de parts de fonds sont régis par la réglementation fiscale de l'investisseur. Les investisseurs peuvent obtenir des informations à ce sujet auprès de leur conseiller fiscal.

6.10 Gestion de la relation client / Transfert de données vers l'étranger

Le fonds immobilier ou la direction du fonds enregistre les données des investisseurs par voie électronique. Il est possible d'utiliser une solution dans le cloud en externalisant les données à des entreprises externes dont les serveurs sont situés à l'étranger. Les dispositions relatives à la communication transfrontalière de données conformément à l'art. 6 de la loi fédérale sur la protection des données (LPD) sont respectées. En souscrivant des parts de l'Akara Swiss Diversity Property Fund PK, l'investisseur accepte le transfert de données à l'étranger à cet égard.

7. Politique de durabilité

7.1 Approche durable

A. Intégration de facteurs ESG dans le processus d'investissement

La direction du fonds tient compte des **critères ESG dans le cadre de son approche durable** et poursuit une politique d'investissement durable. Les critères écologiques (E, Environnemental), sociaux (S, Social) et de gestion d'entreprise responsable (G, Governance), dits critères ESG, sont dûment pris en considération dans le choix et la gestion des placements à chaque étape du processus d'investissement immobilier (à savoir l'acquisition d'immeubles, le développement de projet, les projets de construction, transformation et rénovation, la gestion de portefeuille et la gestion d'actifs).

L'intégration des critères ESG étant incontournable dans la stratégie du fonds immobilier, cela se traduit par la nécessité d'optimiser les biens immobiliers de manière systématique et continue pour respecter les critères ESG.

L'intégration des critères ESG et les mesures qui en découlent s'appliquent à l'ensemble (100 %) du portefeuille d'immeubles du fonds. Cela vaut à la fois pour les acquisitions et pour les immeubles déjà en portefeuille.

Acquisition d'immeubles

Pour la vérification des nouveaux biens (acquisitions, développements), un audit de due diligence (audit DD) ESG est systématiquement réalisé en interne, sur la base d'inspections sur site et d'études sur documents. Cela permet d'identifier le potentiel et les risques ESG principaux et, le cas échéant, d'anticiper stratégiquement les mesures d'optimisation futures, dès le stade de l'investissement. Des critères ESG spécifiques sont donc venus compléter les audits DD existants relatifs aux acquisitions d'immeubles. Les critères utilisés sont ceux du standard Construction durable Suisse SNBS⁸ (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz). Tous les processus d'acquisition comprennent et respectent systématiquement des listes de contrôle de due diligence exhaustives, intégrant les critères ESG.

Développement de projets, projets de construction, de transformation et de rénovation

La direction du fonds s'appuie sur le Standard Construction durable Suisse (SNBS) en guise d'orientation pour la construction durable. Le SNBS est le premier standard complet et certifiable pour les bâtiments durables en Suisse. Il prend en compte un large éventail de facteurs ESG, lesquels ont notamment une influence positive sur la santé et la sécurité des personnes impliquées dans le processus de construction ainsi que des utilisateurs. Toutes les conceptions cherchent à limiter au maximum la consommation de ressources, y compris les émissions grises.

⁸ <https://www.snbs-batiment.ch/>.



Les projets de développement et de construction sont généralement certifiés selon un standard de durabilité, dans la mesure où cela est techniquement et financièrement possible (certification de bâtiments au moyen de labels de durabilité, de certificats et de certificats énergétiques de tiers disponibles sur le marché, par exemple Minergie, SNBS, CECB⁹). Lors de la conception, de la planification et de la réalisation de bâtiments neufs ou de bâtiments neufs de remplacement, l'objectif est de satisfaire au plus grand nombre possible de critères du SNBS et d'obtenir ensuite une certification SNBS. Pour les développements dans les immeubles en portefeuille, l'objectif est d'obtenir une certification Minergie ou SGN¹⁰ (Société suisse pour un immobilier durable).

Gestion de portefeuille et gestion d'actifs

En ce qui concerne le portefeuille immobilier existant, la prise en compte effective des facteurs ESG se traduit par des exigences concrètes et des mesures correspondantes au niveau de la gestion des immeubles et des projets de construction (voir ci-après le paragraphe B. Objectifs et mesures de durabilité).

B. Objectifs et mesures de durabilité

Environnement (E) : mesures climatiques

La direction du fonds poursuit l'objectif de neutralité climatique (zéro émission nette de CO₂) du portefeuille à l'horizon 2050 en ce qui concerne l'approvisionnement en électricité et en chauffage. Cela passe par le respect d'un parcours de réduction des émissions de CO₂, en conformité avec l'objectif de 1,5 degré de l'Accord de Paris sur le climat et avec l'objectif de neutralité climatique d'ici à 2050 fixé par le Conseil fédéral suisse.

L'accent est mis principalement sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) de Scope 1 et Scope 2, suivant la méthodologie du Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol)¹¹. Le GHG Protocol est la norme la plus utilisée au monde pour mesurer et encadrer les émissions de GES.

La catégorie Scope 1 comprend les émissions directes provenant des sources de combustion. La catégorie Scope 2 comprend les émissions indirectes issues de la consommation d'électricité et de chaleur. Par ailleurs, les émissions dites de Scope 3, issues des équipements contrôlés par les locataires eux-mêmes, sont mesurées et documentées seulement dans le cas où la direction du fonds obtient les données appropriées de la part des locataires.

Les valeurs de consommation pour le gaz de chauffage, le chauffage urbain, l'électricité et l'eau sont relevées via les factures de consommation des fournisseurs d'énergie par le prestataire de services mandaté par la direction du fonds (p. ex. iccon sa, swenex – swiss energy exchange Ltd). Les valeurs de consommation de fioul de chauffage sont communiquées individuellement par les gérants.

⁹ <https://www.cecb.ch/>.

¹⁰ <https://www.sgni.ch/>.

¹¹ <https://ghgprotocol.org/>.

Mesures visant à répondre aux objectifs climatiques :

- Plan de réduction des émissions de CO₂ : pour tous les immeubles (acquisitions comprises), un parcours de réduction des émissions de CO₂ a été créé, axé sur la consommation énergétique opérationnelle et sur le mix énergétique dans les immeubles. Ce plan est basé sur les trajectoires cibles du dispositif CRREM¹² (Carbon Risk Real Estate Monitor) et aligné avec le scénario de décarbonation 1,5 °C défini pour une application en Suisse. Le CRREM propose des trajectoires de décarbonation transparentes, fondées sur une méthode scientifique et répondant aux objectifs de l'Accord de Paris sur le Climat de limiter la hausse globale des températures à 2 °C et si possible à 1,5 °C. Avec ce dispositif, les émissions de CO₂ d'un bâtiment peuvent être évaluées tout au long de sa période d'utilisation, et comparées aux objectifs de décarbonation.

Le plan de réduction des émissions de CO₂ doit permettre d'identifier les possibilités d'amélioration et d'en déduire des mesures ciblées pour chaque bien immobilier. Le remplacement des systèmes de production de chaleur à énergies fossiles par des alternatives non fossiles, ainsi que la rénovation complète de l'enveloppe des bâtiments, constituent les principaux champs d'intervention impactant directement le niveau des émissions de CO₂. Afin de planifier l'ensemble des mesures concernées et de les coordonner, les dispositions du plan de réduction des émissions de CO₂ sont intégrées progressivement dans la stratégie de bâtiment de chaque bien immobilier. L'objectif est de ramener l'intensité des émissions de CO₂ à zéro émission nette d'ici à 2050. Le plan comprend des jalons intermédiaires : jusqu'à 50 % de réduction des émissions d'ici à 2030, et jusqu'à 82 80 % d'ici à 2040, en prenant comme référence les valeurs de l'année 2021. Concernant le mix énergétique, il devra se composer à 80 % d'énergies renouvelables d'ici à 2050. Les objectifs et jalons intermédiaires définis pour le fonds immobilier sont partie intégrante du rapport de durabilité inclus dans le rapport annuel¹³.

- Planification d'investissement durable : nous disposons de business plans pour tous les immeubles du fonds immobilier, avec des plans de rénovation détaillés ainsi que des informations sur les émissions de CO₂ actuelles. Des spécialistes externes de la durabilité (comme iccon sa) ont analysé et inspecté les immeubles en portefeuille. Les résultats sont pris en compte dans la planification actuelle sur 10 ans.
- Mesures de rénovation et de remplacement : remplacement de composants d'installations techniques du bâtiment ou rénovation de parties du bâtiment qui augmentent l'efficacité énergétique de l'immeuble afin de réduire le besoin en énergie externe. Il s'agit par exemple de remplacer la production de chaleur par des vecteurs énergétiques neutres ou sobres en émissions, et de rénover dans le même temps l'enveloppe du bâtiment.

¹² <https://www.crrem.eu/>.

¹³ <https://spssolutions.swiss/dienstleistungen/swiss-prime-site-solutions-investment-fund-commercial/#c436>.



- **Mesures de substitution** : investissements dans des installations ou des mesures supplémentaires qui réduisent les émissions de CO₂ dans le bâtiment ou près de ce dernier. Cela passe notamment par la production d'électricité à zéro émission sur le site ; cette électricité peut être consommée directement au niveau de l'immeuble, ou injectée dans le réseau public (remplacement du mix électrique polluant du réseau public par de l'électricité photovoltaïque sans émission, issue de panneaux solaires, ou par de l'électricité hydraulique).
- **Optimisations de l'exploitation** : l'optimisation de l'exploitation vise à améliorer l'efficacité énergétique des biens immobiliers en portefeuille par le biais de mesures sélectionnées à court et à long terme. Des mesures d'optimisation de l'exploitation sont systématiquement mises en œuvre dans le cadre d'inspections sur site. La mise en œuvre de mesures d'optimisation en cours d'exploitation visant à réduire au minimum la consommation d'énergie et les émissions consiste par exemple à régler de manière optimale les installations techniques du bâtiment, à adapter les durées de fonctionnement des installations, à réduire les températures de préchauffage, à remplacer les petits composants nécessitant des travaux de maintenance (ampoules – LED, pommeaux de douche, vannes de chauffage défectueuses, etc.), à utiliser des appareils ménagers à faible consommation d'énergie, à acheter du biogaz plutôt que du gaz naturel, etc.

Social (S) : augmentation de la satisfaction des locataires

Le recueil actif des besoins des locataires permet de mieux identifier leurs centres d'intérêt et d'en assurer une meilleure prise en compte dans le cadre de la gérance immobilière. De cette façon, la valeur à long terme augmente pour les locataires, lesquels sont des parties prenantes importantes.

Mesures pour améliorer la satisfaction des locataires :

Enquête de satisfaction des locataires

Afin de répondre aux attentes et aux besoins des locataires, une enquête de satisfaction concernant le bien loué et la gérance immobilière est réalisée au moins tous les 3 ans par un organisme externe indépendant. Le feed-back ainsi obtenu donne lieu à des actions concrètes destinées à augmenter la satisfaction des locataires. Ces mesures seront regroupées dans un catalogue et mises en œuvre en permanence en étroite collaboration entre la gestion d'actifs et la gérance.

Governance (G) : gestion d'entreprise responsable et transparente

Lors de l'édition du rapport annuel, la direction du fonds rend compte en toute transparence de la performance durable du fonds. En outre, le fonds immobilier participe au classement mondial des performances ESG, une initiative du « Global Real Estate Sustainability Benchmark » (GRESB)¹⁴, qui fait référence dans le secteur immobilier et financier. Le GRESB analyse et compare des produits de placement immobilier à l'aune de critères ESG standard. La direction du fonds est également signataire des Principes pour l'investissement

¹⁴ <https://www.gresb.com/nl-en/>.

responsable des Nations unies (UN PRI)¹⁵. Ces principes visent à mettre en évidence l'impact des activités d'investissement en termes environnementaux, sociaux et de gestion d'entreprise (ESG) et à aider les signataires à intégrer ces aspects dans leurs décisions d'investissement.

Mesures pour instaurer et renforcer la transparence :

- Rapport de durabilité : les investisseuses et investisseurs reçoivent chaque année un rapport sur la performance du fonds immobilier en matière de durabilité, ainsi que des objectifs et des jalons intermédiaires, qui font partie intégrante du rapport annuel¹⁶. La direction du fonds y indique les indices pertinents au niveau environnemental (taux de couverture, répartition de vecteurs énergétiques, consommation et intensité énergétiques, émissions de gaz à effet de serre, intensité de ces dernières). Les intensités en valeurs relatives par surface de référence énergétique (SRE). Le taux de couverture au niveau du portefeuille immobilier est d'environ 90 % selon le calcul de la REIDA de novembre 2023. Le taux de couverture obtenu pour les périodes ultérieures est mentionné dans le rapport annuel. Les indices environnementaux sont déterminés conformément aux directives de la Real Estate Investment Data Association (REIDA)¹⁷. REIDA a pour objectif de mettre en place des possibilités de comparaison transparentes dans toute la Suisse pour le calcul des émissions de CO₂ des biens immobiliers. Pour ce faire, REIDA met à disposition une plateforme sur laquelle des standards sont établis en ce qui concerne les facteurs de conversion et la méthodologie de calcul.
- Benchmarking ESG : l'évaluation annuelle de la performance en matière de respect des critères ESG du portefeuille immobilier à l'aide du GRESB constitue la notation globale de durabilité du fonds immobilier. La participation régulière au GRESB facilite la mise en œuvre continue des mesures d'amélioration du portefeuille. La direction du fonds vise l'obtention et le maintien d'une notation GRESB « Green Star ».
- Notation PRI : en novembre 2022, Swiss Prime Site Solutions a signé les Principes pour l'investissement responsable des Nations unies (UN PRI). Par cette signature, SPSS souligne sa volonté de prendre en compte les critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) dans ses décisions en matière d'investissement au niveau des entreprises, des fonds et des immeubles. L'objectif est de participer régulièrement à la notation PRI annuelle.

Un poste dédié (Head Sustainability) a été créé au niveau de la direction du fonds pour promouvoir la mise en œuvre de la durabilité et conseiller le fonds immobilier sur les questions de durabilité, ainsi qu'une task force pour la durabilité qui se concentre sur le développement de la stratégie de durabilité. Ces efforts visent à promouvoir et à garantir la mise en œuvre d'une politique d'investissement durable et l'intégration de facteurs ESG dans différentes phases du processus d'investissement.

¹⁵ <https://www.unpri.org/>.

¹⁶ <https://spssolutions.swiss/dienstleistungen/swiss-prime-site-solutions-investment-fund-commercial/#c436>.

¹⁷ <https://www.reida.ch/index.php/co2-benchmark>.

7.2 Risques liés à la durabilité

Le changement climatique engendre de plus en plus de risques qui, s'ils se concrétisent, peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des investissements du fonds immobilier et entraîner des pertes imprévues, voire, dans des cas extrêmes, une perte de valeur totale. Parmi ces risques liés à la durabilité, on distingue les risques physiques et les risques de transition.

Les risques physiques sont liés à des événements causés par le changement climatique, tels que la multiplication des phénomènes météorologiques extrêmes (p. ex. vents violents ou fortes précipitations entraînant des inondations) et ont un impact direct sur le portefeuille immobilier. Les risques de transition proviennent de la réaction de la société au changement climatique, comme l'émergence de nouveaux cadres législatifs, sociaux, économiques et technologiques (p. ex. le durcissement de la réglementation concernant l'utilisation des énergies renouvelables et l'efficacité énergétique).

Au niveau du fonds, l'évaluation de l'impact potentiel des risques liés à la durabilité et la définition de mesures appropriées pour gérer ces risques de manière proactive sont en cours d'élaboration, conformément aux directives de la Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) sur les risques financiers liés à la problématique climatique.

En outre, la majeure partie des effets des risques physiques est couverte par des assurances contre les dommages dus à des événements naturels.

7.3 Risques liés à l'approche durable

L'absence de normes communes dans le domaine de l'investissement durable peut conduire à des approches différentes dans la définition des critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) et dans la réalisation des objectifs ESG. Il n'existe actuellement aucun cadre universel de critères ESG obligatoires à prendre en compte pour garantir la durabilité de placements immobiliers. L'absence d'une norme établie rend difficile la comparaison de différents produits financiers durables en matière d'objectifs de placement durable. Les évaluations menées par la direction du fonds comportent donc une certaine subjectivité et une marge d'appréciation dans l'application et l'interprétation des approches durables dans le processus d'investissement. Pour le processus d'analyse, la direction du fonds se base sur les données de consommation des gérances immobilières qu'elle a mandatées ainsi que sur celles d'autres prestataires tiers, dont la qualité des données ne peut être vérifiée que de manière limitée. Par conséquent, la direction du fonds est dans une certaine mesure tributaire de la qualité et de la ponctualité des données obtenues.

Malgré des mécanismes de contrôle appropriés, il n'est pas possible d'exclure totalement un risque d'erreur ou une couverture incomplète des données pendant une période sous revue.

L'objectif de la direction du fonds de parvenir à la neutralité climatique (zéro émission nette de CO₂) du portefeuille d'ici 2050 dépend en outre de différents facteurs externes tels que la durée des procédures d'obtention de permis de construire, la disponibilité des énergies

renouvelables, les délais de livraison, le développement de nouveaux matériaux et technologies durables, etc.



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

AKARA
DIVERSITY PK

Swiss Prime Site Solutions AG

Alpenstrasse 15
CH-6300 Zug
Tel. +41 58 317 17 17
info@sps.swiss