

# Prospectus du groupe de placement Hypothèques Suisse ESG

Fondation de placement Swiss Life

## Table des matières

<b>1</b>	<b>Données générales</b>	<b><del>44</del></b>
<b>2</b>	<b>Concept de placement</b>	<b>55</b>
	2.1 Classe d'actifs	55
	2.2 Objectifs de placement	55
	2.3 Stratégie de placement	55
	2.4 Directives de placement	55
<b>3</b>	<b>Sélection minutieuse (due diligence)</b>	<b>88</b>
<b>4</b>	<b>Organisation</b>	<b>99</b>
	4.1 Organisation du groupe de placement	1144
	4.1.1 Assemblée des investisseurs	1144
	4.1.2 Conseil de fondation	1144
	4.1.3 Organe de gestion	1242
	4.1.4 Gestionnaire de portefeuille	1242
	4.1.5 Agent administratif	1242
	4.1.6 Organe de révision	1242
	4.1.7 Banque dépositaire	1242
	4.2 Organisation du fonds cible	1242
	4.2.1 Le fonds cible	1242
	4.2.2 Direction du fonds et gestionnaire de portefeuille	1242
	4.2.3 Banque dépositaire	1242
	4.2.4 Administrateur du fonds	1242
	4.2.5 Société d'audit	1242
	4.2.6 Originator	1343
	4.2.7 Servicer	1343
	4.2.8 SIX SIS SA	1343
<b>5.</b>	<b>Emission et rachat de droits</b>	<b><del>1414</del></b>
	5.1 Emission de droits	1414
	5.2 Prix d'émission	1414
	5.3 Rachat de droits	1414
	5.4 Prix de rachat	1515
	5.5 Cession	1515
	5.6 Dates d'émission et de rachat	1515
	5.7 Règlement (settlement)	1515
<b>6</b>	<b>Valeur nette d'inventaire et évaluation des crédits hypothécaires</b>	<b><del>1616</del></b>
<b>7</b>	<b>Structure des frais</b>	<b><del>1717</del></b>
	7.1 Commission de gestion	1747
	7.2 Commission d'émission	1747
	7.3 Commission de rachat	1747
<b>8</b>	<b>Informations relatives aux risques</b>	<b><del>1818</del></b>
	8.1 Risques généraux lors d'un placement dans des crédits hypothécaires	1818
	8.2 Dépendance envers Swiss Life SA	1818
	8.3 La direction du fonds et Swiss Life SA en tant que sociétés du groupe Swiss Life	1919
	8.4 Dépendance envers SIX SIS SA en tant que collateral holding agent	1919
	8.5 Conflits d'intérêts potentiels de Swiss Life SA	1919
	8.6 La direction du fonds en tant que gestionnaire de fortune des hypothèques de Swiss Life SA/conflits d'intérêts potentiels pour la direction du fonds	1919
	8.7 Aucune obligation de Swiss Life SA de racheter des crédits hypothécaires ou de garantir un marché secondaire	2020
	8.8 Offre insuffisante ou manquante de crédits hypothécaires de Swiss Life SA	2020
	8.9 Défaillance de Swiss Life SA	2020
	8.10 Comportement d'un portefeuille de crédits hypothécaires dans un environnement de marché changeant	2020
	8.11 Liquidité du marché hypothécaire suisse	2121
	8.12 Risques liés à l'application de facteurs ESG	2121
	8.13 Conséquences fiscales en cas de cession de crédits hypothécaires ou de biens immobiliers sous-jacents	2121
	8.14 Rachat limité de droits	2121
	8.15 Risques de règlement	2121
	8.16 Risques liés à l'évaluation	2121
	8.17 Risque de crédit	2222
	8.18 Risque de contrepartie	2222
	8.19 Risques de change	2222
<b>9</b>	<b>Impôts</b>	<b><del>2323</del></b>
<b>10</b>	<b>Autres informations</b>	<b><del>2424</del></b>

<b>11</b>	<b>Glossaire</b>	<b>2525</b>
<b>1</b>	<b>Données générales</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Concept de placement</b>	<b>4</b>
	2.1 Classe d'actifs	4
	2.2 Objectifs de placement	4
	2.3 Stratégie de placement	4
	2.4 Directives de placement	4
<b>3</b>	<b>Sélection minutieuse (due diligence)</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Organisation</b>	<b>8</b>
	4.1 Organisation du groupe de placement	8
	4.1.1 Assemblée des investisseurs	8
	4.1.2 Conseil de fondation	8
	4.1.3 Organe de gestion	9
	4.1.4 Gestionnaire de portefeuille	9
	4.1.5 Agent administratif	9
	4.1.6 Organe de révision	9
	4.1.7 Banque dépositaire	9
	4.2 Organisation du fonds cible	9
	4.2.1 Le fonds cible	9
	4.2.2 Direction du fonds et gestionnaire de portefeuille	9
	4.2.3 Banque dépositaire	9
	4.2.4 Administrateur du fonds	9
	4.2.5 Société d'audit	9
	4.2.6 Originator	10
	4.2.7 Servicer	10
	4.2.8 SIX SIS SA	10
<b>5</b>	<b>Emission et rachat de droits</b>	<b>11</b>
	5.1 Emission de droits	11
	5.2 Prix d'émission	11
	5.3 Rachat de droits	11
	5.4 Prix de rachat	12
	5.5 Cession	12
	5.6 Dates d'émission et de rachat	12
	5.7 Règlement (settlement)	12
<b>6</b>	<b>Valeur nette d'inventaire et évaluation des crédits hypothécaires</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Structure des frais</b>	<b>14</b>
	7.1 Commission de gestion	14
	7.2 Commission d'émission	14
	7.3 Commission de rachat	14
<b>8</b>	<b>Informations relatives aux risques</b>	<b>15</b>
	8.1 Risques généraux lors d'un placement dans des crédits hypothécaires	15
	8.2 Dépendance envers Swiss Life SA	15
	8.3 La direction du fonds et Swiss Life SA en tant que sociétés du groupe Swiss Life	16
	8.4 Dépendance envers SIX SIS SA en tant que collateral holding agent	16
	8.5 Conflits d'intérêts potentiels de Swiss Life SA	16
	8.6 La direction du fonds en tant que gestionnaire de fortune des hypothèques de Swiss Life SA/conflits d'intérêts potentiels pour la direction du fonds	16
	8.7 Aucune obligation de Swiss Life SA de racheter des crédits hypothécaires ou de garantir un marché secondaire	17
	8.8 Offre insuffisante ou manquante de crédits hypothécaires de Swiss Life SA	17
	8.9 Défaillance de Swiss Life SA	17
	8.10 Comportement d'un portefeuille de crédits hypothécaires dans un environnement de marché changeant	17
	8.11 Liquidité du marché hypothécaire suisse	18
	8.12 Risques liés à l'application de facteurs ESG	18
	8.13 Conséquences fiscales en cas de cession de crédits hypothécaires ou de biens immobiliers sous-jacents	18
	8.14 Rachat limité de droits	18
	8.15 Risques de règlement	18
	8.16 Risques liés à l'évaluation	18
	8.17 Risque de crédit	19
	8.18 Risque de contrepartie	19
<b>9</b>	<b>Impôts</b>	<b>20</b>
<b>10</b>	<b>Autres informations</b>	<b>21</b>
<b>11</b>	<b>Glossaire</b>	<b>22</b>

## 1 Données générales

Le nom de Fondation de placement Swiss Life désigne une fondation au sens des art. 80 ss. CC et 53g ss. LPP, constituée en 2001 par l'ancienne Société suisse d'Assurances générales sur la vie humaine, actuellement Swiss Life SA.

La Fondation de placement Swiss Life, sise à Zurich, est placée sous la surveillance de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP). La Fondation de placement Swiss Life s'adresse à des institutions de prévoyance professionnelle exonérées d'impôts domiciliées en Suisse. Elle a pour but le placement collectif et l'administration des fonds de prévoyance qui lui ont été confiés par les investisseurs.

La Fondation de placement Swiss Life est membre de la KGAST (Conférence des administrateurs de fondations de placement) dont les membres sont tenus de respecter des normes de qualité élevées et une transparence totale. L'organe suprême de la fondation de placement, l'assemblée des investisseurs, offre à tous les investisseurs la possibilité d'exercer une influence directe via leurs droits sociaux. La Fondation de placement Swiss Life est constituée de plusieurs groupes de placement qui investissent dans des classes d'actifs comme les actions, les obligations, les portefeuilles mixtes LPP, l'immobilier, les hypothèques, les placements alternatifs ou les infrastructures.

Le présent prospectus concerne le groupe de placement Hypothèques Suisse ESG. Ce groupe de placement appartient à la catégorie «Titres hypothécaires suisses» au sens de l'art. 53, al. 1, let. b, ch. 6 OPP 2.

## 2 Concept de placement

### 2.1 Classe d'actifs

La classe d'actifs comprend les hypothèques suisses durables telles que définies au ch. 1 des directives de placement (voir chap. 2.4 ci-dessous).

### 2.2 Objectifs de placement

L'objectif de placement consiste à générer un rendement approprié en investissant principalement dans des placements qui comportent des risques de crédit du marché hypothécaire suisse. Le groupe de placement poursuit les objectifs environnementaux de l'atténuation du changement climatique et de la pollution ainsi que de la protection des écosystèmes. Le groupe de placement poursuit une approche thématique de développement durable en combinant l'approche best-in-class et l'application d'exclusions et d'investissements à impact social.

### 2.3 Stratégie de placement

Le groupe de placement Hypothèques Suisse ESG investit principalement dans des hypothèques suisses durables par le biais d'un placement collectif (fonds cible).

### 2.4 Directives de placement

1. La fortune du groupe de placement est placée principalement dans des hypothèques suisses durables par le biais du placement collectif (fonds cible) approuvé par la FINMA «Swiss Life Mortgage Funds» et le compartiment «Swiss Life ESG Mortgage Fund». Il s'agit de crédits hypothécaires octroyés à des clients de Swiss Life SA (originator) et présentant les caractéristiques suivantes:
  - a) Ils sont structurés comme hypothèques à taux fixe, hypothèques ~~Libor~~/SARON ou hypothèques à taux variable libellées en francs suisses;
  - b) Ils sont liés à des immeubles résidentiels, commerciaux ou de bureaux en Suisse;
  - ~~b)c)~~ Ils présentent une date de versement située dans le passé, le présent ou le futur;
  - ~~e)d)~~ Ils doivent être garantis par un type de cédule hypothécaire transférable (cédule hypothécaire nominative, cédule hypothécaire au porteur ou cédule hypothécaire de registre) et il n'existe à cet égard aucun droit de gage antérieur (à l'exception des hypothèques des artisans et entrepreneurs dans le cas de nouvelles constructions, d'hypothèques de rang préférable visant à garantir un gage immobilier de droits de superficie ainsi que des droits de gage immobilier légaux inscrits ultérieurement). Il n'existe en outre aucune sûreté de rang prioritaire sur les cédules hypothécaires, les garanties supplémentaires éventuelles ou les crédits hypothécaires sous-jacents couvrant d'autres créances de l'originator;
  - ~~e)e)~~ Ils affichent une notation R6 au minimum. Il s'agit là d'une notation interne de Swiss Life, où R signifie «catégorie de risque». R6 correspond à une capacité financière maximale d'un tiers du revenu brut disponible pour les débiteurs de biens résidentiels à usage propre ou signifie que les revenus locatifs nets doivent correspondre au moins à 107% des charges théoriques d'intérêts et immobilières;
  - ~~e)f)~~ Les constructions nouvelles (datant de moins d'un an) qui garantissent les crédits hypothécaires disposent soit d'un certificat Minergie® (Minergie®, Minergie® P/A ou Eco) soit d'un CECB® de niveau A ou B ou de certificats équivalents; les constructions plus anciennes (datant de plus d'un an) disposent soit d'un certificat Minergie® (Minergie®, Minergie® P/A ou Eco) soit d'un CECB® de niveau A, B ou C ou de certificats équivalents; les bâtiments sans certificat Minergie® ou CECB® ou certificats équivalents ainsi que les bâtiments avec CECB® de niveau D ou E ne sont pris en compte que si la demande de financement est accompagnée d'un CECB® Plus ou certificat équivalent et d'une liste des mesures d'assainissement prévues et si les assainissements sont réalisés au plus tard 24 mois après le versement du financement et qu'un certificat CECB® de niveau A, B ou C ou un certificat équivalent est disponible;
  - ~~f)g)~~ Les bâtiments qui garantissent les crédits hypothécaires ne doivent pas figurer en tant qu'emplacement pollué dans le cadastre des sites pollués des cantons ou des offices fédé-

raux chargés de l'application de l'ordonnance sur les sites contaminés (OSites) dans leur secteur (Office fédéral des transports OFT, Département fédéral de la défense, de la protection de la population et des sports (DDPS) et Office fédéral de l'aviation civile OFAC);

~~g)h)~~ Les bâtiments qui garantissent les crédits hypothécaires ne doivent pas se trouver dans les aires consacrées par l'Office fédéral de l'environnement OFEV à la protection et la promotion de la biodiversité en Suisse;

~~h)i)~~ La ~~leur~~ durée maximale pour les hypothèques à taux fixe est de 25 ans à partir du versement au client hypothécaire;

~~i)j)~~ L'avance nette maximum autorisée est de 80% ~~(comme dans les directives de l'ASB)~~. L'avance nette correspond au quotient (i) de la somme des principaux dus de tous les crédits hypothécaires couverts par les mêmes biens immobiliers, déduction faite des garanties supplémentaires (2<sup>e</sup> pilier et pilier 3a) et (ii) de la somme des valeurs marchandes de ces biens immobiliers.

2. En l'absence de possibilités de placement dans des crédits hypothécaires conformément au ch. 1 notamment, le groupe de placement peut investir indirectement via le fonds cible dans les placements suivants, sous réserve du ch. 3:

a) titres et droits-valeurs de créance (obligations, y c. covered bonds et notes) libellés en francs suisses:

(i) d'émetteurs privés, publics ou d'économie mixte qui ont leur siège en Suisse ou qui exercent la majeure partie de leur activité économique en Suisse;

~~d'émetteurs qui ont leur siège en Suisse ou qui exercent la majeure partie de leur activité économique en Suisse~~;

(ii) d'Etats et d'organisations supranationales.

~~libellés en francs suisses~~;

~~(ii) rémunérés à taux fixe ou à taux variable~~.

b) instruments du marché monétaire libellés en francs suisses d'émetteurs du monde entier;

c) lettres de gage suisses libellées en francs suisses;

d) avoirs en francs suisses à vue et à terme;

e) parts de placements collectifs de capitaux qui investissent dans des placements selon le ch. 2 a) à c).

3. Le groupe de placement doit respecter, indirectement par l'intermédiaire du fonds cible, les restrictions de placement suivantes:

a) au moins 85% dans les crédits hypothécaires selon le ch. 1;

b) les crédits hypothécaires qui, en raison de modifications survenues depuis la signature du contrat hypothécaire, ne remplissent plus les conditions énoncées au ch. 1 sont autorisés jusqu'à concurrence d'un volume de 33% de la fortune de placement au maximum;

c) au maximum 15% dans des placements selon le ch. 2 a) à c);

d) la ~~duration modifiée moyenne pondérée de la fortune totale détenue indirectement par le groupe de placement par l'intermédiaire du fonds cible peut différer au maximum de +/- 5 points de pourcentage de la duration cible de 8%. Un non-respect de la marge de fluctuation ne peut durer plus de trois mois consécutifs.~~ ~~duration moyenne pondérée de la fortune totale détenue indirectement par le groupe de placement par l'intermédiaire du fonds cible peut différer de +/- 5 ans de la duration cible de 8 ans au maximum pendant trois mois consécutifs.~~

4. Les liquidités ne sont pas prises en compte pour le calcul des quote-parts selon le ch. 3 a) et c).

5. Le groupe de placement doit respecter, indirectement par l'intermédiaire du fonds cible, les prescriptions suivantes en matière de répartition des risques:

a) La dette hypothécaire d'un seul débiteur ne peut s'élever à plus de 10% de la fortune de placement;

b) 20% au maximum dans des avoirs à vue et à terme auprès d'une même banque. Les liquidités selon le ch. 6 doivent aussi être intégrées dans cette limite. Afin de gérer les liquidités dans le cadre d'émissions et de rachats de droits, la part peut être temporairement augmentée à 30%.

La part de liquidités augmentée doit être ramenée à 20% dans un délai de 12 mois en tenant compte des conditions de marché actuelles et en préservant les intérêts des investisseurs.

c) Les placements visés au ch. 2 a) à c) peuvent s'élever au maximum à 10% par débiteur.

6. La détention de liquidités d'une durée maximale de 12 mois au niveau du groupe de placement est autorisée jusqu'à concurrence de 10% du volume total du groupe de placement. Outre des avoirs à vue et à terme auprès de banques de premier ordre et de La Poste, des placements sur le marché monétaire peuvent également être détenus dans ce cadre. En l'absence de possibilités d'investissement dans des crédits hypothécaires, le groupe de placement peut également investir dans des titres libellés en francs suisses, émis par des débiteurs domiciliés en Suisse et dont la durée ou la durée résiduelle ne dépasse pas 12 mois. Une notation «A» constitue une condition minimum lors de l'acquisition, et la qualité moyenne de notation doit être de «A+» au moins. La quote-part de 10% peut être exceptionnellement et temporairement dépassée pour le traitement de remboursements.
7. Seuls les emprunts à court terme répondant à des impératifs techniques sont autorisés dans le groupe de placement. Au sein du fonds cible détenu, les emprunts à court terme sont autorisés, notamment pour couvrir temporairement les versements des hypothèques et les rachats jusqu'à leur couverture par des sous-criptions et des échéances.
8. Le fonds cible peut utiliser des dérivés à des fins de couverture ou de gestion des risques de taux d'intérêt. Dans ce cadre, il est possible d'utiliser des avoirs à vue et à terme libellés dans une devise librement convertible.
9. Les placements directs dans des crédits hypothécaires ne sont pas autorisés au niveau du groupe de placement.
10. Les directives de placement selon les ch. 3, 5 let. b et let. c et 6 doivent être respectées au plus tard douze mois après le lancement du groupe de placement (30.11.2021). La directive de placement selon le ch. 5 let. a doit être respectée dans les 24 mois. Les autres directives de placement devront être respectées dès le lancement.

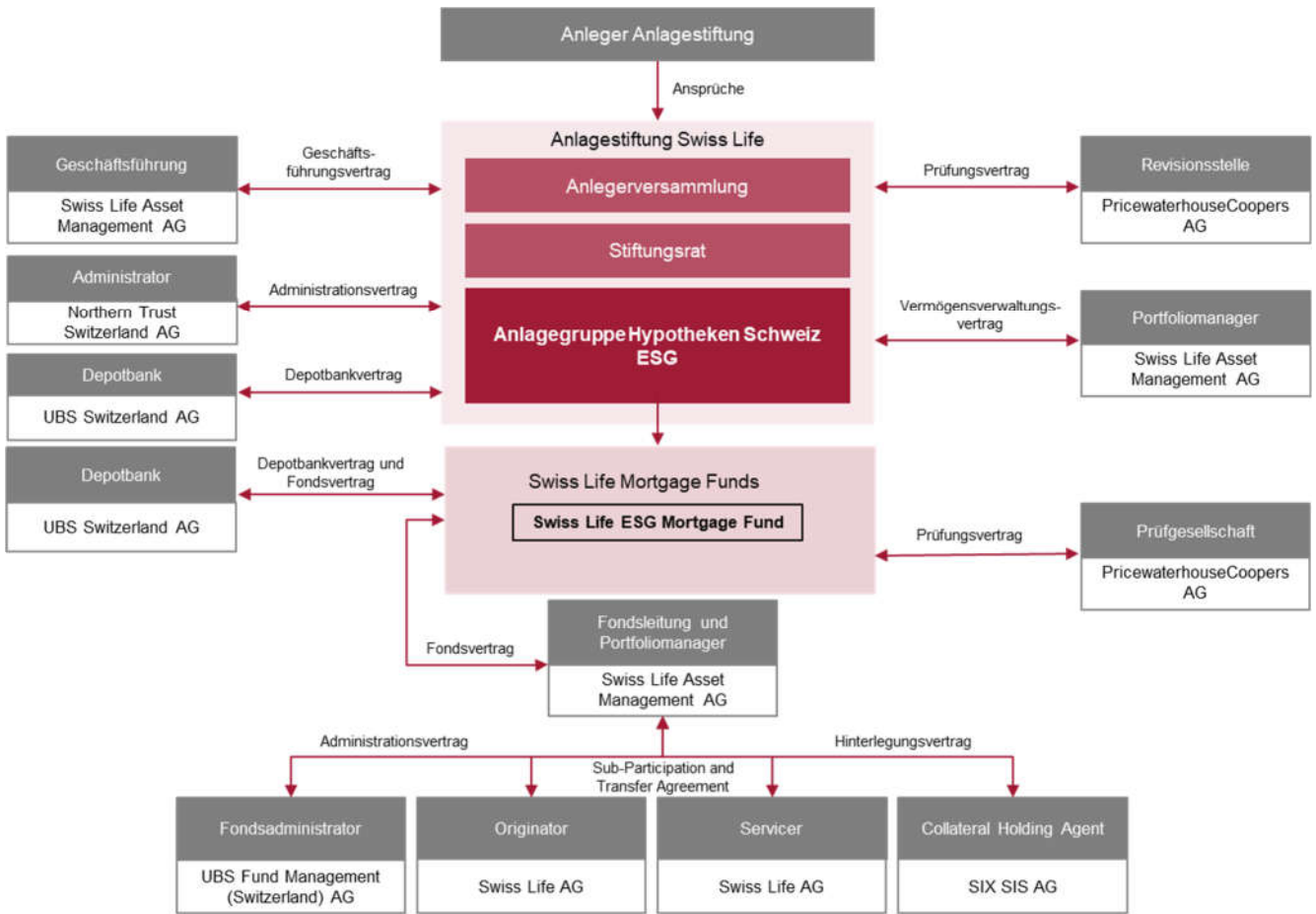
### 3 Sélection minutieuse (due diligence)

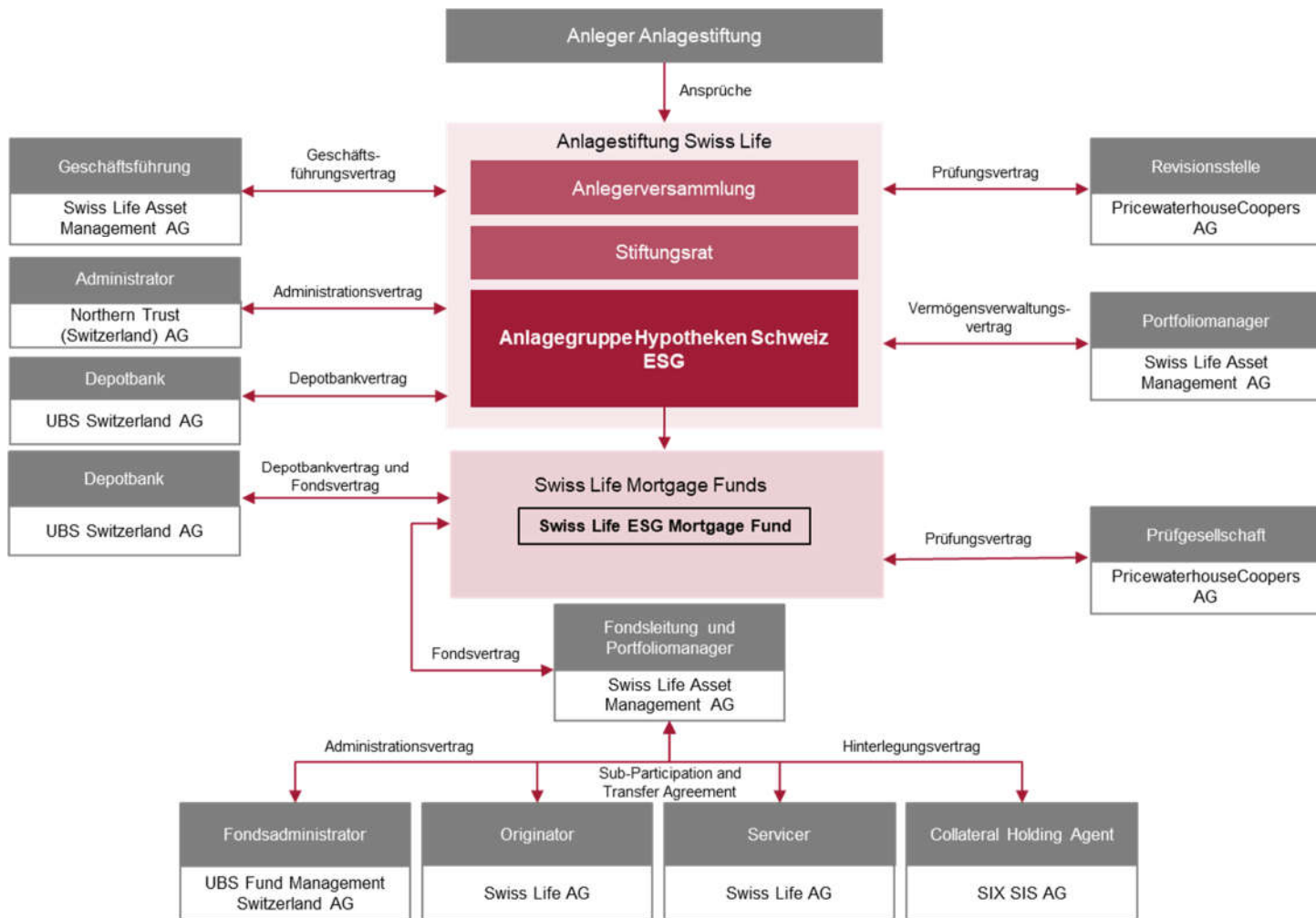
Dans le cadre de l'octroi du crédit, la demande de crédit du débiteur hypothécaire est examinée par l'originator et l'évaluation du crédit est effectuée sur la base de critères conformes aux normes reconnues sur le marché.

Après l'octroi du crédit, les crédits hypothécaires qui répondent aux critères du chapitre 2.4, ch. 1, sont régulièrement proposés au fonds cible en tant que placements. Le gestionnaire de portefeuille du fonds cible examine la conformité de l'offre de crédits hypothécaires aux prescriptions en matière de placement de la loi, du contrat de fonds et des éventuelles directives de placement internes. Aucun contrôle préalable (due diligence) n'est effectué au niveau du groupe de placement.



## 4 Organisation





## 4.1 Organisation du groupe de placement

### 4.1.1 Assemblée des investisseurs

L'assemblée des investisseurs est l'organe suprême de la fondation. Elle est constituée des représentants des investisseurs. L'assemblée des investisseurs se réunit conformément aux dispositions du règlement de la fondation, mais au moins une fois par an.

Concernant les tâches et compétences de l'assemblée des investisseurs, nous renvoyons aux statuts ainsi qu'au règlement de la Fondation de placement Swiss Life.

### 4.1.2 Conseil de fondation

Le conseil de fondation est l'organe de gestion suprême. Il assume toutes les tâches non réservées expressément à l'assemblée des investisseurs, à l'organe de révision ou à l'autorité de surveillance. Le conseil de fondation représente la fondation vis-à-vis de tiers. Le conseil de fondation se compose d'au moins cinq membres spécialisés en la matière, ceux-ci devant être des personnes physiques. Les membres du conseil de fondation sont élus par l'assemblée des investisseurs. La fondatrice, l'entité juridique qui lui succède et les personnes qui entretiennent des liens économiques avec la fondatrice ne peuvent pas représenter plus d'un tiers du conseil de fondation. La fondatrice dispose d'un droit de proposition pour l'élection des membres du conseil de fondation. Les personnes chargées de l'administration ou de la gestion de la fortune de la fondation ne peuvent pas être élus au conseil de fondation. Si le conseil de fondation délègue la gestion à des tiers, ceux-ci ne peuvent être représentés audit conseil.

### 4.1.3 Organe de gestion

L'organe de gestion de la Fondation de placement Swiss Life gère les affaires courantes de la fondation conformément aux statuts, au règlement de la fondation, aux directives de placement, aux autres règlements spéciaux éventuels, aux directives et aux résolutions du conseil de fondation. En outre, il procède au contrôle de la performance (performance controlling) et coordonne la collaboration avec l'organe de révision et l'autorité de surveillance.

### 4.1.4 Gestionnaire de portefeuille

La gestion de portefeuille du groupe de placement est déléguée à Swiss Life Asset Management SA. Le placement de la fortune se fait au moyen d'investissements dans le fonds cible (voir chap. 4.2 ci-dessous).

### 4.1.5 Agent administratif

L'agent administratif est Northern Trust Switzerland SA. L'agent administratif est responsable du calcul de la valeur nette d'inventaire et de la tenue de la comptabilité du groupe de placement.

### 4.1.6 Organe de révision

L'organe de révision mandaté pour la fondation de placement est PricewaterhouseCoopers SA ~~(PwC), Zurich~~. Les tâches de l'organe de révision sont régies par l'art. 10 OFP. Elles englobent notamment la vérification du respect des dispositions des statuts, du règlement et des directives de placement.

### 4.1.7 Banque dépositaire

La banque dépositaire du groupe de placement est UBS Switzerland AG. Elle est responsable de la garde et de l'administration des parts du fonds cible.

## 4.2 Organisation du fonds cible

### 4.2.1 Le fonds cible

Le fonds cible «Swiss Life ESG Mortgage Fund» est un compartiment du Swiss Life Mortgage Funds, un fonds ombrelle contractuel de droit suisse du type «Autres fonds en placements traditionnels». Le fonds cible est approuvé par l'autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA et soumis à la surveillance constante de cette dernière.

### 4.2.2 Direction du fonds et gestionnaire de portefeuille

La direction du fonds et le gestionnaire de portefeuille du fonds cible est Swiss Life Asset Management SA, sise à Zurich.

### 4.2.3 Banque dépositaire

La banque dépositaire du groupe de placement est UBS Switzerland AG. Elle est responsable de la garde et de l'administration des placements du fonds cible.

### 4.2.4 Administrateur du fonds

UBS Fund Management (Switzerland) AG est l'agent administratif. Il est responsable du calcul de la valeur nette d'inventaire et de la tenue de la comptabilité du fonds cible.

### 4.2.5 Société d'audit

La société d'audit mandatée pour la direction du fonds et le fonds cible est PricewaterhouseCoopers SA (PwC), Zurich. La société d'audit vérifie le respect par la direction du fonds et par la banque dépositaire des règles

légal et contractuelles ainsi que des règles de conduite de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS).

#### 4.2.6 Originator

L'originator est Swiss Life SA, qui identifie les besoins de financement des débiteurs hypothécaires potentiels et fournit l'ensemble des services liés à la conclusion de contrats de crédit hypothécaire. Swiss Life SA se distingue par ses solides connaissances dans la gestion de crédits hypothécaires.

#### 4.2.7 Servicer

L'administration des crédits hypothécaires détenus par le fonds cible est entièrement déléguée à Swiss Life SA, ~~Zurich~~, en tant que servicer.

#### 4.2.8 SIX SIS SA

La conservation des cédules hypothécaires et des éventuelles polices d'assurance est effectuée par SIX SIS SA en tant que collateral holding agent, c'est-à-dire que les cédules hypothécaires au porteur, les cédules hypothécaires nominatives et les polices d'assurance sont conservées dans un dépôt de SIX SIS SA au nom de la direction du fonds et en faveur du fonds cible.

## 5. Emission et rachat de droits

### 5.1 Emission de droits

Les investisseurs peuvent généralement, conformément au règlement de la fondation et à leurs propres directives de placement, acquérir un nombre illimité de droits.

~~Pour l'acquisition de droits du groupe de placement Hypothèques Suisse ESG, les exigences de placement minimales suivantes s'appliquent:~~

~~Tranche standard: 1 droit~~

~~Tranche PM<sup>3</sup>: 10 000 000 CHF~~

L'acquisition de droits se fait par l'émission de nouveaux droits par la fondation. Le libre négoce des droits n'est pas autorisé.

L'émission de droits est en principe possible une fois par mois. L'émission a lieu le dernier jour bancaire ouvrable du mois (date d'émission), moyennant un délai de souscription d'un mois. L'avis de souscription doit parvenir par écrit à l'organe de gestion de la fondation au plus tard à 14h30, l'avant-dernier jour bancaire ouvrable du mois. Les avis de souscription qui ne parviennent pas à temps à l'organe de gestion sont automatiquement renvoyés au jour de négoce suivant.

Si les souscriptions sont réduites au niveau du fonds cible en raison d'un volume insuffisant de crédits hypothécaires appropriés, l'organe de gestion de la fondation peut quant à elle réduire ou refuser totalement la part excédentaire de droits souscrits au niveau de la fondation de placement, de manière proportionnelle et en respectant l'égalité de traitement des investisseurs.

### 5.2 Prix d'émission

L'émission de droits a lieu à la valeur nette d'inventaire valable au moment de l'émission, commission d'émission éventuelle en sus. La contre-valeur du prix d'émission doit en général être réglée en espèces. Les apports en nature sous forme de parts du fonds cible sont autorisés sous réserve de l'approbation préalable de l'organe de gestion. Conformément à l'art. 20 al. 2<sup>quater</sup> OFP, la valeur nette d'inventaire correspondante du fonds cible sert alors de base. Les autres apports en nature ne sont pas autorisés.

### 5.3 Rachat de droits

En respectant un délai de résiliation, les investisseurs peuvent demander le rachat de la totalité ou d'une partie de leurs droits par la fondation. La vente de droits se fait par le rachat des droits existants par la fondation. Le libre négoce des droits n'est pas autorisé.

Les rachats sont en principe possibles une fois par mois. Le rachat de droits a lieu le dernier jour bancaire ouvrable du mois (date de rachat), moyennant un délai de résiliation de six mois. L'avis de rachat doit parvenir par écrit à l'organe de gestion de la fondation au plus tard à 14h30, l'avant-dernier jour bancaire ouvrable du mois. Les avis de rachat qui ne parviennent pas à temps à l'organe de gestion sont automatiquement renvoyés à la date de rachat suivante.

Le rachat de droits est en outre soumis aux restrictions décrites ci-après:

- Un rachat de droits sera possible pour la première fois au 30 janvier 2024, moyennant le respect du délai de résiliation de six mois susmentionné.
- Au niveau du fonds cible, la procédure de gating suivante peut être appliquée:

<sup>3</sup> N'est accessible qu'aux investisseurs ayant conclu une convention spéciale avec Swiss Life Asset Management SA.

«Si, pour un jour de rachat donné, la somme des demandes de rachat dépasse 10% de la fortune du fonds cible (valeur seuil), la direction du fonds cible peut reporter au prochain jour de rachat possible la part dépassant ce seuil proportionnellement et en traitant sur un pied d'égalité les investisseurs qui résilient, lorsque les demandes de rachat mensuelles dépassent 10% des parts et que la liquidité du fonds cible est insuffisante. Les 10% de rachats sont calculés nets, c'est-à-dire qu'il s'agit de la différence entre les souscriptions et les rachats sur un seul et même jour bancaire ouvrable comme jour d'émission ou de rachat. Les demandes de rachat différées sont traitées selon les dispositions en vigueur pour le prochain jour de rachat possible, c'est-à-dire que les demandes de rachat différées ne sont pas privilégiées par rapport aux demandes de rachat du prochain jour de rachat possible.

Dans un tel cas, l'organe de gestion de la fondation peut également reporter au prochain jour de rachat possible les demandes de rachat des investisseurs du groupe de placement proportionnellement et en respectant l'égalité de traitement des investisseurs qui résilient.

- Dans certaines conditions de marché exceptionnelles, des restrictions supplémentaires peuvent s'appliquer au rachat de droits (par exemple, le report des rachats jusqu'à deux ans). Les investisseurs seront immédiatement informés de cette décision sous une forme appropriée.

Dans des cas motivés, à condition que l'organe de gestion de la fondation ait donné préalablement son accord, la cession de droits aux investisseurs est possible (voir également chap. 5.5 ci-dessous).

#### 5.4 Prix de rachat

Le prix de rachat par droit correspond à la valeur nette d'inventaire au moment du rachat, déduction faite d'une éventuelle commission de rachat.

Aucune commission de rachat n'est due en cas de remplacement à la date de valeur.

#### 5.5 Cession

Le libre négoce des droits n'est pas autorisé. La cession de droits entre investisseurs est autorisée dans des cas particuliers fondés à condition que l'organe de gestion ait donné préalablement son accord.

#### 5.6 Dates d'émission et de rachat

L'émission et le rachat de droits ont lieu mensuellement, en principe le dernier jour bancaire ouvrable du mois (jour de négoce).

#### 5.7 Règlement (settlement)

Le règlement (settlement) des souscriptions a lieu dans les 20 jours civils suivant le jour de négoce déterminant. Le règlement (settlement) des rachats a lieu dans les 20 jours civils suivant le jour de négoce déterminant.

## 6 Valeur nette d'inventaire et évaluation des crédits hypothécaires

La fortune nette du groupe de placement résulte de la valeur des différents actifs, majorée des éventuels intérêts courus, et déduction faite des éventuels engagements.

La valeur d'inventaire d'un droit est calculée en divisant la fortune nette du groupe de placement concerné le jour du calcul par le nombre de droits existants pour ledit groupe. Le calcul de la valeur nette d'inventaire a lieu mensuellement.

L'évaluation des crédits hypothécaires (fixes et variables) s'effectue selon la méthode usuelle sur le marché pour l'évaluation des produits de crédit (comme pour les obligations p. ex.). Tous les cash-flows sont escomptés sous un crédit hypothécaire (c'est-à-dire le montant du remboursement et tous les intérêts attendus), l'escompte étant effectué sur la base des taux du marché alors observés (taux ~~Libor~~-CHF-/SARON et taux de swap) et d'une composante (variable) de risque (écart de crédit) appliquée actuellement par l'originator pour des hypothèques comparables lors de l'octroi de crédits hypothécaires. L'écart de crédit dépend de la notation du crédit hypothécaire, qui est évalué par l'équipe Credit Risk Management (CRM) du servicer sur la base d'une multitude de paramètres tels que la solvabilité d'un débiteur hypothécaire et la/les garantie(s) disponible(s). Etant donné que l'écart de crédit est utilisé dans l'actuel octroi d'hypothèque de l'originator pour déterminer les prix, il est garanti que ces prix sont conformes au marché.

L'évaluation des hypothèques à terme suit en règle générale le même principe que l'évaluation des hypothèques déjà versées. Cependant, outre les intérêts attendus et le montant du remboursement, le montant de l'hypothèque encore à verser est également pris en considération. Ce montant est pris en compte dans l'évaluation comme cash-flow négatif. Dès que la date de versement de l'hypothèque est dépassée, ce montant n'est plus pris en compte pour l'évaluation.

L'escompte et le calcul des valeurs de marché sont effectués automatiquement à l'aide des systèmes mis en place par le servicer. La direction du fonds cible contrôle sur une base récurrente les paramètres qui sont enregistrés dans le système.



## 7 Structure des frais

Les coûts et frais ci-après entraînent une diminution du rendement réalisable par les investisseurs sur les droits.

Coûts et frais générés pour le groupe de placement Hypothèques Suisse ESG:

### 7.1 Commission de gestion

~~Au niveau du groupe de placement, la commission de gestion suivante est prélevée sur la fortune nette au titre de la direction et de l'administration de la fondation et du groupe de placement: Des frais de gestion et d'administration sont imputés à la fortune nette du groupe de placement au titre de la direction et de l'administration de la fondation et du groupe de placement.~~

~~Les frais sont dus au niveau du groupe de placement (selon le règlement relatif aux émoluments et frais) et/ou au niveau du fonds cible utilisé. Les frais totaux (TER) du groupe de placement se montent à:~~

Tranche standard: 0,2057% (~~hors TVA~~ valeur indicative)

Tranche PM<sup>2</sup>: 0,00%~~35%~~ (~~hors TVA~~ valeur indicative)

~~L'ensemble des frais, y compris des fonds cibles sous-jacents («ratio des charges d'exploitation composite (synthétique) TERKGAST») sont publiés annuellement ex-post dans le rapport de gestion de la fondation de placement. L'ensemble des frais (TER<sub>GHS-PP</sub>) y compris ceux du fonds cible sous-jacent sont publiés annuellement ex-post dans le rapport de gestion de la fondation de placement.~~

### 7.2 Commission d'émission

Une commission d'émission s'élevant au maximum à 52,00% peut être prélevée en faveur du groupe de placement.

### 7.3 Commission de rachat

Une commission de rachat s'élevant au maximum à 5,00% peut être prélevée en faveur du groupe de placement. Si des droits peuvent être placés à la date de valeur, aucune commission de rachat n'est due.

<sup>2</sup> N'est accessible qu'aux investisseurs ayant conclu une convention spéciale avec Swiss Life Asset Management SA.

## 8 Informations relatives aux risques

Le prix auquel les droits peuvent être rachetés dépend, entre autres, de l'évolution future de la fortune détenue par le fonds cible. En cas d'évolution défavorable, l'investisseur court le risque de perdre tout ou partie du capital qu'il a investi.

Lors d'un investissement dans le groupe de placement Hypothèques Suisse ESG, les facteurs de risque suivants doivent être pris en compte:

### 8.1 Risques généraux lors d'un placement dans des crédits hypothécaires

Les placements principaux détenus indirectement par l'intermédiaire du fonds cible sont effectués sur le marché hypothécaire suisse. La limitation géographique des placements à la Suisse signifie qu'une récession économique et/ou la chute des prix de l'immobilier en Suisse peuvent avoir un effet négatif sur le respect des obligations d'intérêts et de remboursement des débiteurs hypothécaires et/ou sur le montant du produit de la réalisation en cas d'exécution forcée de biens immobiliers sous-jacents. Si les taux de recouvrement des biens immobiliers couverts sont inférieurs au montant dû des crédits en défaut, cela entraîne une moins-value réalisée.

### 8.2 Dépendance envers Swiss Life SA

Le concept du fonds cible détenu par le groupe de placement repose en très grande partie sur les activités de Swiss Life SA. Swiss Life SA génère non seulement des crédits hypothécaires par le biais d'activités correspondantes envers les débiteurs hypothécaires («originating»), mais elle est également chargée de l'administration des crédits hypothécaires sélectionnés en tant que placement par le fonds cible («servicing»). En outre, Swiss Life SA peut également intervenir à l'avenir comme prêteur du fonds cible. En d'autres termes, une seule et même entité juridique assume des rôles différents vis-à-vis de la direction du fonds et du fonds cible. Le fonds cible dépend donc largement de Swiss Life SA:

#### *Swiss Life SA dans le rôle de l'originator*

Les crédits hypothécaires seront exclusivement générés par Swiss Life SA, ce qui, du point de vue du fonds cible, garantit un processus d'octroi de crédit homogène et l'application systématique des mêmes critères d'évaluation uniformes lors de la sélection des crédits hypothécaires.

Il convient de noter que les débiteurs hypothécaires ont le droit de compenser des créances envers Swiss Life SA avec leurs engagements (dette hypothécaire) que Swiss Life SA a cédés au fonds cible, dans la mesure où ces créances existaient déjà au moment où le débiteur hypothécaire concerné a été informé de la cession des créances hypothécaires de Swiss Life SA au fonds cible. En cas d'insolvabilité de Swiss Life SA, il existe donc un risque que le groupe de placement investi via le fonds cible subisse une perte correspondante.

#### *Swiss Life SA dans le rôle de servicer de crédits hypothécaires*

En tant que servicer, Swiss Life SA assumera en exclusivité l'administration des crédits hypothécaires. Si Swiss Life SA se retire en tant que servicer, il n'existe aucune garantie qu'un servicer suppléant puisse être trouvé en temps utile, au vu des exigences contractuelles et opérationnelles élevées posées à un tel suppléant.

#### *Swiss Life SA dans le rôle de prêteur potentiel*

Swiss Life SA pourrait également être considérée comme éventuel prêteur d'une facilité de trésorerie à disposition du fonds cible pour pallier un manque de liquidités. Si Swiss Life SA faisait office de prêteur, sa défaillance pourrait entraîner des problèmes de liquidités pour le fonds cible, étant donné que ce dernier ne disposerait éventuellement plus des liquidités suffisantes pour servir les rachats à court terme. Afin de minimiser ce risque, il est prévu de créer au moins deux facilités de trésorerie.

### 8.3 La direction du fonds et Swiss Life SA en tant que sociétés du groupe Swiss Life

Swiss Life Asset Management SA, direction du fonds cible, est une filiale indirecte à 100% de Swiss Life Holding SA. Dans son rôle de direction du fonds, elle est chargée de nombreuses tâches de surveillance et de contrôle envers Swiss Life SA, une filiale à 100% de Swiss Life Holding SA, en tant qu'originator et servicer des crédits hypothécaires dans lesquels le fonds cible investira. La direction du fonds et ses mandataires sont soumis aux devoirs de fidélité, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Par ailleurs, la direction du fonds dispose de directives et de processus permettant de tenir compte de manière appropriée des conflits d'intérêts potentiels qui pourraient découler de l'appartenance de la direction du fonds et de Swiss Life SA au même groupe ou d'un éventuel manque d'indépendance.

### 8.4 Dépendance envers SIX SIS SA en tant que collateral holding agent

La conservation des cédules hypothécaires et des éventuelles polices d'assurance est effectuée par SIX SIS SA en tant que collateral holding agent, c'est-à-dire que les cédules hypothécaires au porteur, les cédules hypothécaires nominatives et les polices sont conservées dans un dépôt de SIX SIS SA au nom de la direction du fonds et en faveur du fonds cible. Le fonds cible est donc dépendant de SIX SIS SA.

### 8.5 Conflits d'intérêts potentiels de Swiss Life SA

Dans le cadre de ses activités opérationnelles courantes, Swiss Life SA s'efforce d'octroyer de nouveaux crédits hypothécaires. Afin d'éviter les éventuels conflits d'intérêts lors de la vente d'hypothèques pour lesquelles Swiss Life SA en tant que vendeuse agit dans un intérêt propre qui peut différer de celui des investisseurs du fonds cible en ce qui concerne la sélection de crédits hypothécaires et le prix auquel les crédits hypothécaires sont transférés, les mesures suivantes ont été prises: Premièrement, l'octroi de crédits intervient dans le cadre des activités opérationnelles normales de Swiss Life SA, de ses directives en matière de crédit et du processus d'autorisation de crédit qu'elle applique, sans savoir si les crédits hypothécaires sont acquis par le fonds cible ou non. L'octroi de crédits se fait ainsi de manière indépendante et dans le cadre des activités opérationnelles normales de Swiss Life SA. Deuxièmement, Swiss Life SA propose à la vente tous les crédits hypothécaires qui remplissent qu'elle a convenus avec la direction du fonds. Swiss Life SA ne peut donc faire aucune présélection des crédits hypothécaires en sa faveur. Troisièmement, la détermination du prix d'achat repose notamment sur les écarts de crédit utilisés lors de la détermination des prix dans le cadre de l'octroi actuel d'hypothèques par Swiss Life SA. Il est ainsi garanti que le prix d'achat est conforme au marché. Dans son rôle de servicer, Swiss Life SA reste responsable du servicing même après le transfert des crédits hypothécaires, c'est-à-dire de l'administration des crédits hypothécaires ainsi que de l'exécution et de l'enforcement des crédits hypothécaires en défaillance. Pour ces tâches, elle perçoit une taxe ainsi que le remboursement des frais à partir de la fortune du fonds cible. Les conflits d'intérêts potentiels entre Swiss Life SA en sa qualité de servicer et ses autres activités opérationnelles, notamment en raison de relations d'affaires de clients avec Swiss Life SA en dehors du crédit hypothécaire, sont pris en compte dans la mesure où Swiss Life SA, dans le cadre de son activité de servicer, se conforme à ses processus standard contraignants pour l'administration et l'enforcement de crédits hypothécaires, qu'il s'agisse de crédits hypothécaires qui ont été transférés ou de ses propres crédits hypothécaires. De plus, la direction du fonds dispose envers Swiss Life SA de droits de contrôle et de consultation étendus afin de surveiller l'activité de Swiss Life SA en tant que servicer. La direction du fonds accorde toutefois à Swiss Life SA une marge d'appréciation dans l'exercice de ses activités. En cas d'exécution forcée du crédit hypothécaire, la direction du fonds décide de la stratégie d'enforcement à appliquer.

### 8.6 La direction du fonds en tant que gestionnaire de fortune des hypothèques de Swiss Life SA/conflits d'intérêts potentiels pour la direction du fonds

Swiss Life Asset Management SA gère le fonds cible mais aussi les crédits hypothécaires de Swiss Life SA. Des contrôles internes ont été mis en place afin d'éviter d'éventuels conflits d'intérêts lors de la décision de la gestion de portefeuille quant à l'acquisition d'hypothèques par le fonds ou au maintien de ces hypothèques auprès de Swiss Life SA.

## 8.7 Aucune obligation de Swiss Life SA de racheter des crédits hypothécaires ou de garantir un marché secondaire

Swiss Life SA n'est pas tenue de racheter au fonds cible des crédits hypothécaires transférés à celui-ci et elle ne proposera en aucune manière au fonds cible un marché secondaire pour une éventuelle vente de crédits hypothécaires par le fonds cible. En cas de cession de crédits hypothécaires sur le marché secondaire, il faut partir du principe qu'une telle cession ne pourra être réalisée qu'avec une réduction potentiellement très importante de la valeur effective. Le risque de pertes de valeur sur les crédits hypothécaires transférés de même que le risque de défaillance de crédits hypothécaires sont donc supportés par le seul fonds cible et par conséquent par les investisseurs du groupe de placement.

## 8.8 Offre insuffisante ou manquante de crédits hypothécaires de Swiss Life SA

Si Swiss Life SA vient à ne pas (ou plus) être en mesure de proposer un choix suffisant de crédits hypothécaires appropriés en tant que placements, le groupe de placement devra recourir indirectement, via le fonds cible, à d'autres placements. Il se peut alors qu'une part minimale de la fortune de placement soit investie non pas dans des crédits hypothécaires, mais dans d'autres placements comme des lettres de gage, des covered bonds, des obligations de la Confédération suisse ou des instruments du marché monétaire. Si Swiss Life SA ne pouvait durablement plus proposer des crédits hypothécaires appropriés, l'organe de gestion envisagerait des mesures appropriées, comme la fermeture du groupe de placement à de nouvelles souscriptions ou sa liquidation. Il faut partir du principe qu'une liquidation du fonds cible prendrait un certain temps en raison des placements hypothécaires effectués par le fonds cible et que d'éventuelles ventes des crédits hypothécaires sur le marché secondaire ne seraient possibles qu'avec une décote potentiellement très élevée. Cela pourrait conduire à ce que les investisseurs doivent attendre plus longtemps un versement et récupèrent éventuellement leur participation à une valeur bien plus faible.

## 8.9 Défaillance de Swiss Life SA

La cession à titre de sûreté des créances hypothécaires au fonds cible se fait de manière tacite, c'est-à-dire que les débiteurs hypothécaires ne sont dans l'immédiat pas informés de la cession. En cas de défaillance de Swiss Life SA en tant que servicer ou si cela est nécessaire pour préserver les intérêts du fonds cible, la direction du fonds cible a le droit d'informer les débiteurs hypothécaires de la cession et d'exiger que tous les paiements d'intérêts et d'amortissements soient effectués sur un compte du fonds cible en dehors de Swiss Life SA.

Les débiteurs hypothécaires peuvent remplir valablement leurs engagements en matière d'intérêts et d'amortissements en effectuant un paiement au servicer tant que la cession à titre de sûreté des créances hypothécaires ne leur a pas été notifiée. En cas d'insolvabilité du servicer, il existe donc un risque de perte correspondant pour le fonds cible en ce qui concerne les paiements encaissés par le servicer qui n'ont pas encore été transférés au fonds (le transfert s'effectue quotidiennement, dès que les paiements ont été comptabilisés par le servicer). En outre, les différents rôles de Swiss Life SA dans le cadre de ses activités pour le compartiment et par conséquent pour le groupe de placement impliquent, sous différents points de vue, des risques de contrepartie correspondants.

De même, les mesures d'insolvabilité fixées par la FINMA (mesures de protection, liquidation, etc.) peuvent entraver l'opposabilité des droits contractuels vis-à-vis de Swiss Life SA.

## 8.10 Comportement d'un portefeuille de crédits hypothécaires dans un environnement de marché changeant

L'évolution de la valeur du groupe de placement investi pour l'essentiel dans des crédits hypothécaires suisses dépend de l'environnement général en matière de taux et de crédits. La valeur nette d'inventaire du groupe de placement peut augmenter dans un environnement de baisse des taux d'intérêt et diminuer en cas de hausse de ces derniers. Plus la durée modifiée moyenne des crédits hypothécaires détenus dans le portefeuille est élevée, plus l'impact d'une variation de taux d'intérêt sur l'évaluation du groupe de placement est

marqué. En outre, les écarts de crédit sur les crédits hypothécaires suisses peuvent varier en raison de changements sur le marché. Une augmentation des écarts de crédit entraîne une baisse de la valeur actuelle des crédits hypothécaires et donc de la valeur nette d'inventaire du groupe de placement.

### 8.11 Liquidité du marché hypothécaire suisse

Au moment de l'établissement du présent prospectus, il n'existe en Suisse aucun marché secondaire actif ou liquide pour les crédits hypothécaires suisses. Il se peut aussi que, dans certaines circonstances, seuls quelques acheteurs entrent en ligne de compte pour la cession de crédits hypothécaires, en raison notamment de restrictions réglementaires, contractuelles ou autres.

### 8.12 Risques liés à l'application de facteurs ESG

L'approche best-in-class ainsi que les critères d'exclusion doivent être rigoureusement appliqués. Les certificats MINERGIE® et CECB® jouent un rôle majeur dans la définition d'une hypothèque durable, ce qui conduit à une dépendance vis-à-vis de ces deux sources externes de certification. Il s'agit là d'institutions très bien établies, indépendantes et solides. La méthode et la classification appliquées par les deux institutions sont fiables, accessibles au public et transparentes.

En outre, il existe un risque que le groupe de placement ne soit pas suffisamment diversifié en raison de l'approche best-in-class et des critères d'exclusion. Certes, les hypothèques entrant en ligne de compte proviennent de toute la Suisse et sont générées par un prestataire renommé sur le marché national des hypothèques. Certes, il faut s'attendre à ce que l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments soit encouragée à l'avenir. Cependant, il est impossible de garantir que le groupe de placement soit durablement diversifié.

### 8.13 Conséquences fiscales en cas de cession de crédits hypothécaires ou de biens immobiliers sous-jacents

En cas de cession du bien immobilier sous-jacent à un crédit hypothécaire (dans un cas d'enforcement), il y a un risque que des droits de mutation, des impôts sur les gains en capital ainsi que des droits de gage légaux soient dus en raison d'impôts non payés.

### 8.14 Rachat limité de droits

Le rachat de droits n'est possible que moyennant un délai de résiliation de six mois. Durant les deux premières années suivant le lancement, le rachat de droits est exclu. D'autres restrictions de rachat peuvent également s'appliquer (voir ci-dessus, chap. 5.3).

### 8.15 Risques de règlement

Toutes les transactions sont effectuées via le servicer et sont signalées par ce dernier sur un mois en cours. Si, dans ce cadre, le servicer transmet des informations fausses ou du moins erronées, le fonds cible et, indirectement, le groupe de placement, supportent les risques de règlement y afférents.

### 8.16 Risques liés à l'évaluation

L'évaluation ordinaire des placements hypothécaires, et donc d'une grande partie de la fortune du groupe de placement, ne se fonde pas sur les prix de marché pratiqués en bourse ou sur des portails comparables, mais sur les données de l'originator (y compris les notations de crédit internes de l'originator). Certaines de ces données reflètent des appréciations subjectives de l'originator, et d'autres acteurs du marché pourraient avoir des appréciations sensiblement différentes de celles de l'originator. En outre, ces informations peuvent être obsolètes. En règle générale, il n'est pas possible de vérifier ou de mettre à jour ces données de manière objective et complète et l'évaluation des crédits hypothécaires et, partant, le calcul de la valeur nette d'inventaire, sont effectués sur la base de ces données. Le groupe de placement supporte le risque que les valeurs obtenues par cette évaluation et ce calcul de la valeur nette d'inventaire diffèrent de celles qu'aurait fournies un autre acteur du marché ou servicer.

Les écarts de crédit qui sont pris en compte dans l'évaluation des crédits hypothécaires ne sont pas cotés auprès d'une bourse ou d'un autre fournisseur de données de marché. Il est possible que les écarts de crédit, et donc l'évaluation des crédits hypothécaires soient estimés différemment par d'autres acteurs du marché. Il s'agit toutefois des mêmes écarts de crédit que ceux utilisés par l'originator sur la même période pour déterminer les prix pour l'octroi de toutes les nouvelles hypothèques durables portant sur des biens négociables dans le domaine du logement à usage propre.

Par ailleurs, l'évaluation des placements hypothécaires dépend de différents facteurs dont la détermination laisse une certaine marge d'appréciation de l'originator, du servicer ou de tiers (p. ex. la solvabilité ou la notation de crédit interne d'un débiteur hypothécaire ou la valeur d'un gage immobilier). Cette marge d'appréciation est en principe exercée par l'originator ou le servicer sans influence de la direction du fonds.

Il convient en outre de noter que les modifications des lois et des prescriptions réglementaires peuvent avoir une influence sur les prix de l'immobilier et des hypothèques, sur les coûts et rendements déterminants et ainsi sur l'évaluation de la fortune du groupe de placement.

### 8.17 Risque de crédit

Les placements à revenu fixe sont soumis au risque d'incapacité de l'émetteur ou d'un garant à payer le principal et/ou les intérêts de ses engagements. Les émetteurs ou garants présentant un risque de crédit plus élevé offrent généralement des revenus plus élevés en contrepartie de ce risque supplémentaire. Les changements dans la situation financière d'un émetteur ou d'un garant, les changements du contexte économique et politique en général ou les changements du contexte économique et politique affectant un émetteur ou un garant donné sont des facteurs susceptibles d'avoir une incidence négative sur la solvabilité d'un émetteur ou d'un garant.

### 8.18 Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie désigne la probabilité d'insolvabilité du débiteur, d'une contrepartie d'une transaction en cours, ou de l'émetteur ou du garant d'une valeur mobilière ou d'un dérivé. La survenance de l'insolvabilité d'une de ces parties a pour conséquence la perte partielle ou totale du montant de l'investissement exposé au risque de cette partie. La notation (rating) par les agences de notation est notamment un indicateur de la solvabilité d'une contrepartie. En outre, le fonds cible est exposé au risque que le paiement ou la livraison d'actifs attendu(e) n'intervienne pas ou pas dans les délais. Les pratiques de marché relatives au règlement des transactions et à la conservation des actifs peuvent accroître les risques.

### 8.19 Risques de change

Il existe des risques de change liés aux devises étrangères qui peuvent avoir un impact négatif sur le rendement du groupe de placement.

## 9 Impôts

Comme ses revenus et ses actifs servent exclusivement à la prévoyance professionnelle, la fondation de placement est exonérée des impôts directs de la Confédération, des cantons et des communes (art. 80 al. 2 de la loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité du 25 juin 1982 ~~[LPP]~~ en lien avec l'art. 23 al. 1 let. d de la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes du 14 décembre 1990 ~~[LHID]~~ ainsi qu'art. 56 let. e de la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct du 14 décembre 1990 ~~[LIFD]~~). En raison de la transparence fiscale du fonds cible, aucun impôt direct fédéral, cantonal et communal n'est dû au niveau du fonds cible.

La distribution de revenus de la fondation de placement se fait sans déduction de l'impôt fédéral anticipé. La fondation de placement est en droit de demander le remboursement des impôts anticipés imputés à un groupe de placement.

## 10 Autres informations

### Catégorie de placement

Titres hypothécaires suisses (art. 53 al. 1 let. b OPP 2). Les droits sont considérés comme des placements collectifs (art. 56 OPP 2).

### Numéro de valeur

~~Groupe de placement Hypothèques Suisse ESG~~ Tranche standard: 112 778 762  
Tranche PM<sup>3</sup>: 112 778 775

### Exercice comptable

Du 1<sup>er</sup> octobre au 30 septembre

### Unité de compte

Franc suisse (CHF)

### Politique de dividende

Le revenu net du groupe de placement est en principe capitalisé chaque année. Le conseil de fondation peut décider de la distribution des revenus nets aux investisseurs en fonction du nombre de droits.

### Information des investisseurs / publications

Les statuts et le règlement de la fondation, les directives de placement, les fiches d'information, les rapports annuels et trimestriels ainsi que d'autres informations importantes pour les investisseurs sont disponibles à l'adresse [www.swisslife.ch/fondationdeplacement](http://www.swisslife.ch/fondationdeplacement).

Les documents relatifs au fonds ombrelle «Swiss Life Mortgage Funds» comportant le compartiment «Swiss Life ESG Mortgage Fund» peuvent être obtenus auprès de la direction du fonds, Swiss Life Asset Management SA, General-Guisan-Quai 40, Case postale 2831, 8022 Zurich.

### Modifications et entrée en vigueur

Les modifications apportées au présent prospectus sont demandées par l'organe de gestion et approuvées par le conseil de fondation. Le prospectus modifié sera mis sans délai à la disposition de tous les investisseurs du groupe de placement sous une forme appropriée.

~~Le présent prospectus remplace celui du 1<sup>er</sup> août 2021 et entre en vigueur le 30 juin 2022.  
Par décision du conseil de fondation, le présent prospectus entre en vigueur le 1<sup>er</sup> août 2021.~~

<sup>3</sup> N'est accessible qu'aux investisseurs ayant conclu une convention spéciale avec Swiss Life Asset Management SA.



## 11 Glossaire

<b>Exclusions</b>	Financements hypothécaires de bâtiments qui ne sont ni certifiés Minergie, ni certifiés CECB avec un certain niveau minimum, et qui ne satisfont pas aux exigences de la circulaire 2016/5 de la FINMA «Directives de placement – Assureurs».
<b>Approche best-in-class</b>	Stratégie de placement consistant à investir, sur la base de critères ESG, dans des hypothèques servant à financer des bâtiments durables et économes en énergie ainsi que des assainissements favorisant l'efficacité énergétique.
<b>ESG</b>	Environmental Social Governance (aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance)
<b>CECB®</b>	Le Certificat énergétique cantonal des bâtiments ou CECB® est un instrument d'évaluation et de conseil pour les bâtiments valable dans toute la Suisse. Le CECB® est reconnu par tous les cantons et ne peut être délivré que par des experts certifiés. Il indique d'une part l'efficacité énergétique de l'enveloppe du bâtiment et, d'autre part, la quantité d'énergie nécessaire à un bâtiment pour une utilisation standard (calcul des besoins). Les besoins énergétiques identifiés sont indiqués sur l'étiquette énergétique en classes allant de A (très efficace sur le plan énergétique) à G (peu efficace sur le plan énergétique). Les propriétaires de biens immobiliers ont ainsi une évaluation objective de l'état énergétique et de l'efficacité de leur bâtiment.
<b>Investissement à impact social (impact investing)</b>	Investissements dans des entreprises, des organisations et des fonds ayant pour objectif spécifique d'obtenir, outre un rendement financier positif, des effets positifs mesurables sur l'environnement ou la société.
<b>Notation interne de Swiss Life</b>	Ce système de notation compte 13 catégories basées sur la capacité financière et la probabilité de défaillance, la meilleure étant R1.
<b>Taux d'intérêt théorique</b>	Taux d'intérêt permettant de calculer la capacité financière lors de l'octroi d'une hypothèque. Le calcul du taux d'intérêt théorique se fonde sur des normes du marché généralement reconnues.
<b>Certificat Minergie® (Minergie®, Minergie® P/A ou Eco)</b>	<p>MINERGIE® est un label de construction suisse pour les bâtiments neufs ou rénovés. La marque est soutenue par le monde économique, les cantons et la Confédération. Les bâtiments MINERGIE® se caractérisent également par des besoins très faibles en énergie et une exploitation des énergies renouvelables aussi élevée que possible. Le label de construction MINERGIE® jouit d'une large adhésion. MINERGIE® propose une certification en phase de planification, de construction et d'exploitation. Les trois labels de construction les plus connus, «MINERGIE®», «MINERGIE®-P» et «MINERGIE®-A» permettent de garantir la prise en compte des normes énergétiques dès la phase de planification. Les trois labels diffèrent en termes d'exigences:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'enveloppe isolante;</li> <li>- l'indice MINERGIE® autorisé (analogue au besoin en énergie primaire; kWh/m<sup>2</sup>SRE/an) (différents pour les constructions neuves et les rénovations);</li> <li>- l'énergie renouvelable produite sur place.</li> </ul> <p>Le complément «ECO» permet quant à lui de prendre en compte les aspects liés à la santé et à l'écologie de la construction. Le complément «SQM Construction» contrôle et documente les éléments de construction pertinents pour MINERGIE® pendant la phase de construction et s'adresse donc aux maîtres d'ouvrage et aux planificateurs qui souhaitent garantir les dispositions les plus exigeantes pendant la construction. Le complément «SQM Exploitation» offre</p>

	un contrôle simple et efficace des réglages des installations techniques d'un bâtiment.
--	---