

Ce document est une traduction.
En cas de doute, la version allemande est contraignante.

Prospectus du groupe de Placement Immeubles commerciaux Suisse ESG

Fondation de placement Swiss Life

Table des matières

1	Données générales	4
2	Concept de placement	5
	2.1 Stratégie de placement	5
	2.2 Objectifs de placement	5
	2.3 Financement et affectation des revenus	5
	2.4 Directives de placement	5
	2.5 Sélection minutieuse (due diligence)	6
3	Organisation	7
	3.1 Assemblée des investisseurs	7
	3.2 Conseil de fondation	7
	3.3 Organe de gestion et d'administration	87
	3.4 Gestionnaire de portefeuille et d'actifs	87
	3.5 Commission de placement Immobilier	8
	3.6 Gestion immobilière	8
	3.7 Expert chargé des estimations	8
	3.8 Organe de révision	8
	3.9 Banque dépositaire	8
4	Emission et rachat de droits	9
	4.1 Emission de droits	9
	4.2 Prix d'émission	9
	4.3 Rachat de droits	9
	4.4 Prix de rachat	10
	4.5 Apports en nature	10
5	Valeur nette d'inventaire	11
6	Structure des frais	12
	6.1 Commission de gestion	12
	6.2 Gestion immobilière	12
	6.3 Commission de transaction	12
	6.4 Honoraires de construction et de rénovation	12
	6.5 Commission d'émission	12
	6.6 Commission de rachat	12
	6.7 Autres coûts	12
7	Informations relatives aux risques	13
	7.1 Risques liés à l'approche de durabilité poursuivie	13
	7.2 Risques de liquidité	13
	7.3 Risques inhérents à l'emplacement	13
	7.4 Risques liés au développement	13
	7.5 Risques du marché des locataires	13
	7.6 Force majeure	13
	7.7 Risques environnementaux	14
	7.8 Risques liés à l'évaluation	14
	7.9 Risques de taux	14
	7.10 Risques liés à l'exploitant	14
	7.11 Risques de contrepartie	14
	7.12 Risques de concentration	14
8	Impôts	15
9	Autres informations	16
1	Données générales	3
2	Concept de placement	4
	2.1 Stratégie de placement	4
	2.2 Objectifs de placement	4
	2.3 Financement et affectation des revenus	4
	2.4 Directives de placement	4
	2.5 Sélection minutieuse (due diligence)	5
3	Organisation	6
	3.1 Assemblée des investisseurs	6
	3.2 Conseil de fondation	6
	3.3 Organe de gestion et d'administration	6
	3.4 Gestionnaire de portefeuille et d'actifs	6
	3.5 Commission de placement Immobilier	7
	3.6 Gérance immobilière	7

3.7 Experts chargés des estimations	7
3.8 Organe de révision	7
3.9 Banque dépositaire	7
4 Emission et rachat de droits	8
4.1 Emission de droits	8
4.2 Prix d'émission	8
4.3 Rachat de droits	8
4.4 Prix de rachat	9
4.5 Apports en nature	9
5 Valeur nette d'inventaire	10
6 Structure des frais	11
6.1 Commission de gestion	11
6.2 Gérance immobilière	11
6.3 Commission d'achat et de vente	11
6.4 Commission de construction	11
6.5 Commission d'émission	11
6.6 Commission de rachat	11
6.7 Autres coûts et frais	11
7 Informations relatives aux risques	12
7.1 Risques liés à l'approche de durabilité poursuivie	12
7.2 Risques de liquidité	12
7.3 Risques inhérents à l'emplacement	12
7.4 Risques liés au développement	12
7.5 Risques du marché des locataires	12
7.6 Force majeure	12
7.7 Risques environnementaux	13
7.8 Risques liés à l'évaluation	13
7.9 Risques de taux	13
7.10 Risques liés à l'exploitant	13
7.11 Risques de contrepartie	13
7.12 Risques de concentration	13
8 Impôts	14
9 Autres informations	15

1 Données générales

Le nom 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 de participation. 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 placements alternatifs ou les infrastructures.

La catégorie Immobilier comprend six groupes de placement:

- Fonds immobiliers Suisse (placements immobiliers via fonds cible avec structure de fonds de fonds)
- Immobilier Suisse ESG (placements immobiliers en détention directe)
- **Immeubles commerciaux Suisse ESG** (placements immobiliers en détention directe)
- Immobilier Suisse Age et Santé ESG (placements immobiliers en détention directe)
- Immobilier Europe Industrie et Logistique ESG (EUR) (placements immobiliers via fonds cible)
- Immobilier Europe Industrie et Logistique ESG (CHF) (placements immobiliers via fonds cible)

Le présent prospectus concerne le groupe de placement Immeubles commerciaux Suisse ESG.

2 Concept de placement

2.1 Stratégie de placement

Les investissements du groupe de placement Immeubles commerciaux Suisse ESG sont effectués dans des biens immobiliers détenus directement en Suisse, principalement à usage commercial (immeubles commerciaux). Les placements peuvent porter sur des immeubles à usage commercial uniquement, à usage mixte avec une part d'habitation ainsi que sur des immeubles d'habitation.

2.2 Objectifs de placement

L'objectif de placement consiste à réaliser un rendement de placement durable et conforme au marché via l'acquisition, la vente, le développement, la gestion et la détention à long terme de biens immobiliers en Suisse principalement à usage commercial (gestion active de portefeuille). Le groupe de placement poursuit une optimisation systématique et progressive des biens immobiliers du point de vue des critères écologiques (environnemental, E) et sociaux (social, S) ainsi que des aspects de bonne gouvernance (governance, G), ensemble qualifiés de critères ESG, sur toute la durée de détention.

2.3 Financement et affectation des revenus

Le financement du groupe de placement est opéré via l'émission de droits et l'éventuelle capitalisation des revenus, ainsi que via le financement tiers au moyen d'avance de biens-fonds et de prise d'hypothèques.

2.4 Directives de placement

1. La fortune du groupe de placement est investie dans des valeurs immobilières suisses en veillant à répartir les risques de manière adéquate entre les régions, les emplacements, les types d'usage, la taille et l'âge. Sont considérées comme telles:
 - a) les immeubles commerciaux, les biens à usage mixte ainsi que les immeubles d'habitation (y compris les propriétés par étages et les constructions en droit de superficie);
 - b) les biens-fonds non construits, s'ils sont équipés et remplissent les conditions pour une construction immédiate, une autorisation de construire entrée en force n'étant ici pas requise;
 - c) les participations à des sociétés immobilières suisses cotées en bourse et l'acquisition en propriété individuelle de sociétés immobilières suisses non cotées en bourse dont le but exclusif est l'acquisition et la vente d'immeubles d'habitation et d'immeubles commerciaux situés en Suisse, la construction de biens-fonds en Suisse, ainsi que la location et le bail à ferme de ces biens immobiliers;
 - d) les parts dans des fonds de placement immobiliers suisses ou groupes de placement immobiliers suisses de fondations de placement. L'accent est mis sur les biens à usage commercial.

Le groupe de placement effectue principalement des investissements directs selon les let. a) et b) susmentionnées, en visant la répartition suivante:

- Usage commercial: >60%
- Logement: <40%

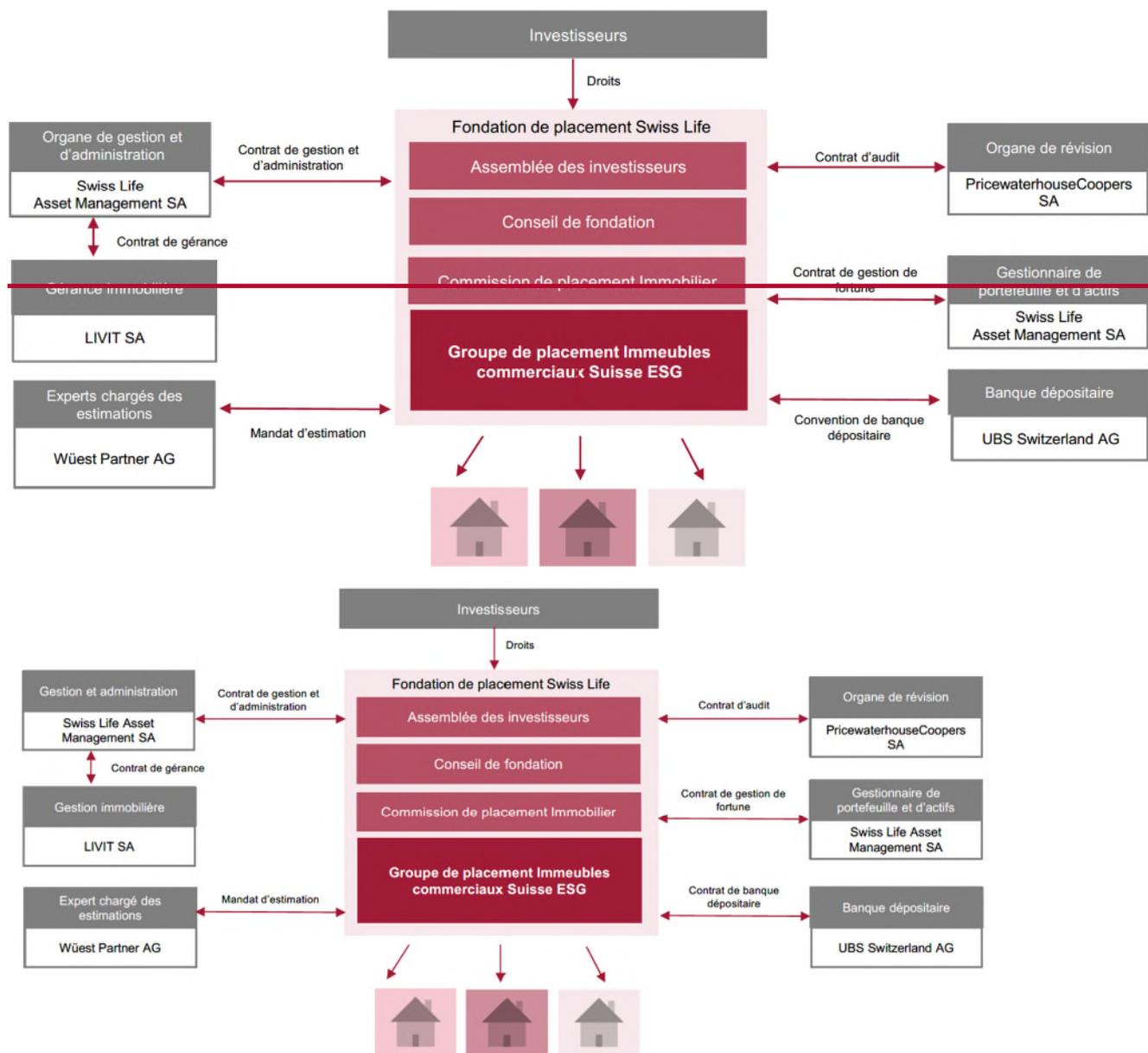
2. Le groupe de placement ~~entend tenir compte de manière appropriée des aspects de durabilité; à cet effet, il définit les critères ESG correspondants~~ **tient compte de critères ESG.**
3. Les biens-fonds en copropriété sans majorité des parts de copropriété et des voix, selon le ch. 1, let. a) et b) sont autorisés si leur valeur marchande totale ne dépasse pas 30% de la fortune du groupe de placement.
4. Le groupe de placement ne peut pas investir dans des bâtiments destinés uniquement à des usines et à des exploitations agricoles ne pouvant pas être transformés pour un autre usage.
5. Les placements dans des parts de terrain à bâtir, des constructions en cours et des immeubles à rénover ne peuvent représenter ensemble plus de 30% de la fortune du groupe de placement.
6. Les investissements dans des placements collectifs doivent être réalisés dans le respect de l'art. 56, OPP 2 et de l'art. 30, OFP et ne peuvent dépasser 25% de la fortune du groupe de placement.
7. Les investissements dans des placements collectifs ne doivent pas porter atteinte au respect des directives de placement et de la responsabilité de direction.

8. Les placements collectifs sont autorisés uniquement si leur seul but est l'acquisition, la construction, la location ou le bail à ferme de leurs propres biens-fonds. Les fonds du marché monétaire ne sont pas soumis à cette condition.
9. La part d'un placement collectif est limitée à 20% au maximum de la fortune du groupe de placement, pour autant que le placement collectif: a) n'est pas soumis à la surveillance de la FINMA ou autorisé par celle-ci à la distribution en Suisse ou b) n'a pas été lancé par des fondations de placement suisses.
10. Les investissements doivent être répartis entre dix biens au minimum. Dans ce contexte, il convient de veiller à répartir les risques de manière adéquate entre les types d'usage, l'âge et l'emplacement. La valeur marchande d'un bien-fonds constitue au maximum 15% de la fortune du groupe de placement.
11. Les placements avec obligations d'effectuer des versements supplémentaires au-delà de l'investissement initial sont interdits.
12. L'avance de biens-fonds est autorisée. Pour l'ensemble des biens-fonds, l'avance ne peut dépasser en moyenne un tiers de la valeur marchande. Le taux d'avance peut temporairement et à titre exceptionnel être porté à 50% de la valeur marchande, si cela est nécessaire afin de garantir les liquidités et qu'il en va de l'intérêt des investisseurs. La valeur des placements collectifs dans lesquels le taux d'avance dépasse les 50% ne peut pas dépasser 20% de la fortune du groupe de placement.
13. Le groupe de placement peut reprendre temporairement des cédules hypothécaires sur des biens immobiliers de tiers si une acquisition immobilière est prévue.
- ~~14. Des liquidités peuvent être détenues dans le cadre de la gestion des liquidités. Les fonds du marché monétaire sont limités à 10% de la fortune 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 le cadre de la gestion des liquidités.~~
- ~~14-15.~~ En l'absence de possibilités d'investissement, le groupe de placement peut également investir dans des titres de créance libellés en CHF, émis par des débiteurs domiciliés en Suisse et dont ~~la durée~~ ou la durée résiduelle ne dépasse pas douze mois. Une notation «A» constitue une condition minimum lors de l'acquisition de tels titres de créance directs, et la qualité moyenne de notation doit être de «A+» au moins.
- ~~15-16.~~ Les prêts avec couverture hypothécaire selon l'art. 53, al. 1, let. b, ch. 6, OPP 2 (titres hypothécaires suisses) à d'autres groupes de placement avec placements directs dans l'immobilier suisse de la Fondation de placement Swiss Life sont également autorisés tant dans le cadre de la gestion des liquidités qu'et en l'absence de possibilités d'investissement. La durée des prêts ne doit pas dépasser douze mois. Les prêts ne doivent pas dépasser 10% de la valeur nette d'inventaire (VNI) du groupe de placement.
17. 5% au maximum de la fortune peuvent être placés dans des titres de participation de la même société immobilière cotée en bourse selon le ch. 1., let. c).
- ~~16-18.~~ 10% au maximum de la fortune peuvent être placés auprès d'un seul et même débiteur.

2.5 Sélection minutieuse (due diligence)

Le processus de due diligence comprend une analyse détaillée du bien immobilier ou des placements collectifs à acquérir, tant sur le plan qualitatif que quantitatif. Dans ce cadre, les aspects financiers, juridiques et techniques sont notamment examinés, tout comme les critères ESG.

3 Organisation



3.1 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.

3.2 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

ment 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 élues au conseil de fondation. Si le conseil de fondation délègue la gestion à des tiers, ceux-ci ne peuvent être représentés audit conseil.

3.3 Organe de gestion et d'administration

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 est chargé de l'administration du groupe de placement, procède au contrôle de la performance et coordonne la collaboration avec l'organe de révision et l'autorité de surveillance.

3.4 Gestionnaire de portefeuille et d'actifs

La gestion du portefeuille et des actifs du groupe de placement est déléguée à Swiss Life Asset Management SA. Swiss Life Asset Management SA procède à la sélection des biens immobiliers et peut être habilitée par le conseil de fondation à réaliser des transactions. Le conseil de fondation est informé de l'acquisition lors de la séance suivante.

3.5 Commission de placement Immobilier

La commission de placement Immobilier est convoquée par le conseil de fondation et remplit pour lui les fonctions d'organe consultatif pour les tâches suivantes:

- préparation et recommandation de transactions immobilières importantes à l'intention du conseil de fondation;
- conseil préalable relatif à des thématiques immobilières spécifiques telles que les apports en nature sous forme de biens immobiliers par des investisseurs nouveaux ou existants, l'ouverture du groupe de placement pour l'émission de nouveaux droits, etc.

3.6 ~~Gérance~~-Gestion immobilière

La ~~gérance~~-gestion immobilière est basée sur le concept de gestionnaire de portefeuille et d'actifs et est assurée par LIVIT SA.

3.7 Experts chargés des estimations

La fondation fait estimer la valeur des biens immobiliers par ~~le ou les~~-experts indépendants chargés des estimations une fois par an. La valeur estimée peut être reprise dans les comptes annuels, dans la mesure où aucun changement significatif n'est apparu depuis l'estimation.

Avant l'acquisition ou la vente d'un bien immobilier, une estimation doit être effectuée par ~~le ou les~~-experts chargés des estimations. Pour ce faire, ~~les~~-experts visitent les biens immobiliers.

La fondation de placement a désigné Wüest Partner AG comme expert indépendant chargé des estimations.

3.8 Organe de révision

L'organe de révision mandaté pour la fondation de placement est PricewaterhouseCoopers SA (~~PwC~~). 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 de la fondation et des directives de placement. L'organe de révision vérifie en outre la plausibilité de la valeur d'un apport en nature.

3.9 Banque dépositaire

La banque dépositaire du groupe de placement est UBS Switzerland AG.

4 Emission et rachat de droits

4.1 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.

L'acquisition de droits se fait par l'émission de nouveaux droits par la fondation. Le libre négoce des droits n'est pas autorisé. La cession de droits entre investisseurs est autorisée ~~dans des cas particuliers fondés et pour des groupes de placement peu liquides~~ à condition que l'organe de gestion ait donné préalablement son accord.

En général, l'émission de nouveaux droits est effectuée dans le cadre d'ouvertures sans engagements de capital avec application d'un délai de souscription préalable.

La fondation se réserve toutefois le droit d'accepter à tout moment des engagements de capital de tout montant. Les droits et devoirs liés aux engagements de capital sont régis dans le présent prospectus (voir paragraphes suivants), dans le règlement de la fondation ainsi que dans un contrat distinct relatif aux engagements de capital.

On entend par engagement de capital une offre contraignante d'achat de droits du groupe de placement Immeubles commerciaux Suisse ESG. Cette offre englobe une promesse irrévocable et sans réserve de libération du montant appelé sous forme de versement en argent à la première demande de la fondation de placement, qualifiée d'appel de capital ou «capital call».

~~En cas de réception de souscriptions ou d'engagements de capital, l'organe de gestion peut procéder à des réductions selon des critères objectifs. En cas de réception d'engagements de capital supérieurs au volume d'émission, l'organe de gestion de la Fondation de placement Swiss Life peut procéder à des réductions.~~

L'organe de gestion décide du nombre exact et du moment des différents appels de capital.

Les appels de capital sont assortis d'un délai de paiement d'au moins dix jours ouvrables bancaires. Le détail des conséquences juridiques d'un retard de paiement figure dans un contrat distinct relatif aux engagements de capital.

L'organe de gestion peut, sur demande écrite d'un investisseur, proposer à un ou plusieurs autres investisseurs existants ou potentiels de reprendre les engagements fermes de capital de celui-ci au profit d'un groupe de placement.

4.2 Prix d'émission

L'émission de droits a lieu à la valeur nette d'inventaire valable au moment de l'émission, commission d'émission en sus. La contre-valeur du prix d'émission doit en principe être apportée en espèces. Avec l'accord de la fondation de placement, elle peut aussi prendre la forme d'un apport en nature (voir ci-dessous, chap. 4.5).

4.3 Rachat de droits

En respectant le 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 de droits existants par la fondation. Le libre négoce des droits n'est pas autorisé.

Le rachat des droits a lieu en fin de trimestre. Le délai de résiliation est de six mois. Le droit au rachat de droits résiliés est limité (cap) à 20 millions de francs par investisseur et par trimestre. Tous les droits résiliés sont rachetés au plus tard 24 mois après le début du délai de résiliation. Indépendamment de cela, le rachat peut être différé conformément à l'art. 9, ch. 7, du règlement de la fondation.

Dans le cas d'un remplacement à la date de valeur, un rachat quotidien des droits est possible sans commission de rachat et sans restriction du volume de rachat.

4.4 Prix de rachat

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

4.5 Apports en nature

L'organe de gestion peut autoriser un investisseur à effectuer un apport en nature au lieu d'une prestation en espèces. Un apport en nature est autorisé uniquement lorsque les biens immobiliers apportés sont compatibles avec la politique et les directives de placement et qu'ils ne compromettent en aucun cas les intérêts des autres investisseurs.

Les apports en nature sont en principe évalués selon la méthode dite discounted cash flow (cash-flow actualisé), et selon une autre méthode éprouvée si nécessaire. La valeur d'un apport en nature est confirmée par un deuxième expert indépendant et sa plausibilité, vérifiée par l'organe de révision.

Les apports en nature sont autorisés à tout moment.

5 Valeur nette d'inventaire

La fortune nette d'un groupe de placement immobilier résulte de la valeur des différents actifs, majorée des éventuels intérêts courus, et déduction faite des éventuels engagements ainsi que des impôts probablement dus en cas de liquidation des biens immobiliers.

La valeur marchande des biens immobiliers est déterminée selon la méthode du cash-flow actualisé pour chaque acquisition, ou selon une méthode d'évaluation adéquate pour les projets de construction.

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 quotidiennement.

6 Structure des frais

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

6.1 Commission de gestion

Au titre de la direction et de l'administration de la fondation et du groupe de placement par Swiss Life Asset Management SA, une commission de gestion annuelle s'élevant au maximum à 1,00% de la fortune de placement totale est imputée au groupe de placement. Les frais sont régis par le règlement relatif aux émoluments et frais.

6.2 ~~Gérance-Gestion~~ immobilière

A titre d'indemnité pour la ~~gérance-gestion~~ des différents biens immobiliers, des frais s'élevant au maximum à 4,50% des revenus locatifs nets annuels effectifs sont imputés au groupe de placement.

6.3 Commission ~~d'achat et de vente de transaction~~

Pour l'achat et la vente de biens-fonds et de biens immobiliers, une commission s'élevant au maximum à 2,00% du volume de la transaction est imputée au groupe de placement.

6.4 ~~Commission de construction~~ Honoraires de construction et de rénovation

Pour couvrir les coûts de construction ainsi que de rénovation et transformation, des honoraires de construction et de rénovation s'élevant au maximum à 3,00% des coûts totaux sont imputés au groupe de placement.

6.5 Commission d'émission

Une commission d'émission s'élevant au maximum à 5,00% peut être prélevée en faveur du groupe de placement.

6.6 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 replacés à la date de valeur, aucune commission de rachat n'est due.

6.7 Autres coûts ~~et frais~~

Outre les coûts~~frais~~ ordinaires inhérents à un bien immobilier, des coûts facturés par des tiers sont imputés au groupe de placement. Il s'agit de frais d'estimation extraordinaires, de frais de fiducie immobilière, d'honoraires de gestion, de droits de mutation, de frais de notaire, de taxes, de frais d'avocat et de justice, de commissions de courtage, de frais spécifiques liés au bien immobilier, etc.

7 Informations relatives aux risques

Le prix auquel les droits peuvent être rachetés dépend, entre autres, de l'évolution future du portefeuille immobilier du groupe de placement. En cas d'évolution défavorable, l'investisseur court le risque de perdre tout ou partie du capital qu'il a investi. Au vu de son orientation particulière, le groupe de placement n'est recommandé qu'aux fins de diversification.

Dans le cas d'investissements dans des biens immobiliers, notamment des immeubles commerciaux, les risques suivants existent:

7.1 Risques liés à l'approche de durabilité poursuivie

La prise en compte de la stratégie de durabilité peut entraîner des investissements élevés en termes de mise à niveau. Lors de l'évaluation d'un placement, la pondération des facteurs ESG repose sur des estimations quantitatives mais aussi qualitatives. Une certaine subjectivité et une certaine marge d'appréciation sont donc inévitables lors de l'évaluation. Les données sur la consommation d'énergie sont collectées par les gérants de biens immobiliers mandatés ainsi que par d'autres prestataires tiers. Cela induit une certaine dépendance vis-à-vis de la qualité et de la ponctualité de ces données. Malgré des processus de contrôle adéquats, un certain risque d'erreur et une couverture réduite des données ne peuvent pas être totalement exclus au cours d'une période de référence.

7.2 Risques de liquidité

En général, les biens immobiliers sont peu liquides. Par conséquent, leur cession est plus difficile que pour un titre coté en bourse. Le remboursement de droits résiliés au groupe de placement peut donc s'étendre sur une période assez longue (voir ci-dessous, chap. 4.3).

7.3 Risques inhérents à l'emplacement

Lors de la sélection de biens immobiliers, l'emplacement et son évolution ont en général une grande importance. De surcroît, différents autres facteurs exercent une influence, tels que l'équipement, le type d'usage, la qualité de la construction et la fiscalité, l'attrait du bâtiment et la valeur du bien.

7.4 Risques liés au développement

Les conditions imposées par les autorités ainsi que des difficultés rencontrées lors de la planification et de la réalisation de l'ouvrage peuvent entraîner des retards de construction. Il existe un risque que les coûts prévus et budgétés soient dépassés. Les éléments suivants peuvent peser sur la rentabilité d'un projet de construction: lacunes, mauvaise installation ou défauts de construction susceptibles d'entraîner de façon imprévue des coûts d'entretien et de rénovation supérieurs à la moyenne. Dans le contexte de la location de constructions neuves, des pertes de revenu peuvent survenir. Les bâtiments destinés à un usage spécialisé peuvent nécessiter des autorisations d'exploitation qui ne sont pas encore disponibles pendant la phase de développement.

7.5 Risques du marché des locataires

Les revenus locatifs sont soumis à des fluctuations conjoncturelles et restrictions découlant du droit du bail. Le besoin en surfaces locatives est en général lié à la situation économique et à l'évolution démographique. Les biens immobiliers spécifiquement axés sur l'utilisateur peuvent rendre plus difficile une réaffectation.

7.6 Force majeure

Les cas de force majeure (p. ex. tremblements de terre, inondations, contraintes environnementales, terrorisme ou pandémies telles que le Covid-19) peuvent avoir des répercussions conjoncturelles considérables susceptibles de peser plus ou moins fortement sur le marché immobilier.

7.7 Risques environnementaux

Lors de l'acquisition ou avant le début de la construction, les biens immobiliers et les projets sont examinés quant à leurs risques environnementaux. Si des contraintes ou problèmes liés à l'environnement sont identifiés, les coûts prévisibles sont pris en compte dans l'analyse des risques ou dans le calcul du prix d'achat, ou une indemnisation est convenue avec le vendeur ou l'on renonce à l'achat du bien. De manière générale, on ne peut toutefois exclure la découverte ultérieure de sites contaminés. Ces derniers peuvent entraîner des coûts d'assainissement imprévus considérables, avec des conséquences sur l'évaluation de la fortune de placement.

7.8 Risques liés à l'évaluation

L'évaluation des biens immobiliers dépend de nombreux facteurs et est soumise à une certaine subjectivité dans leur appréciation. La valeur d'un bien immobilier fixée au jour de référence par ~~l'es~~-experts chargés des estimations peut ainsi différer du prix visé pour la vente du bien immobilier, car le prix de vente est déterminé par l'offre et la demande prévalant au moment de la vente.

7.9 Risques de taux

Les variations des taux du marché des capitaux ont une influence sur les taux hypothécaires et les taux d'es-compte des experts indépendants en évaluation immobilière. Ces taux peuvent à leur tour avoir des effets sur les coûts de financement, sur l'évolution des revenus locatifs ainsi que sur la valeur des biens immobiliers.

7.10 Risques liés à l'exploitant

Les revenus locatifs et l'évaluation du bien immobilier peuvent dépendre de la réussite de l'exploitant. Les difficultés économiques rencontrées par ce dernier peuvent avoir des effets négatifs sur le groupe de placement.

7.11 Risques de contrepartie

Dans les placements immobiliers, le risque de contrepartie est le risque que les locataires n'honorent pas leur contrat, entraînant un défaut de paiement. Un défaut de paiement peut entraîner une diminution de la valeur des biens immobiliers du groupe de placement.

7.12 Risques de concentration

L'acquisition de biens immobiliers peut engendrer des risques de concentration, notamment au niveau des régions, des secteurs et des locataires. En l'absence d'une diversification suffisante au niveau du portefeuille, la performance pourrait être influencée par l'évolution économique ou commerciale de la région ou du secteur concerné.

8 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 revanche, la fondation de placement est soumise aux impôts fonciers (notamment impôts fonciers sur la valeur brut du bien), aux droits de mutation et impôts sur les transactions juridiques (notamment droit de timbre de négociation) ainsi qu'à l'imposition des plus-values résultant de l'aliénation de biens immobiliers.

Les distributions de revenus de la fondation de placement se font 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.

9 Autres informations

Catégorie de placement

Immobilier Suisse (art. 53, al. 1, let. c, OPP 2). Les droits sont considérés comme placements collectifs (art. 56, OPP 2).

Numéro de valeur

13 683 758

Exercice comptable

Du 1^{er} octobre au 30 septembre

Unité de compte

Franc suisse (CHF)

Politique de dividendes

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.

Benchmark

KGAST Immo-Index

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.

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 ~~31 mars~~30 septembre 2022 et entre en vigueur le 30 septembre 2023.