

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

# Prospectus du groupe de placement Immobilier Europe Industrie et Logistique ESG (CHF)

Fondation de placement Swiss Life

## Table des matières

<b>1</b>	<b>Données générales</b>	<b>44</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
	2.5 Détention de liquidités	77
<b>3</b>	<b>Sélection minutieuse (due diligence)</b>	<b>77</b>
<b>4</b>	<b>Organisation</b>	<b>88</b>
	4.1 Organisation du groupe de placement	88
	4.1.1 Assemblée des investisseurs	88
	4.1.2 Conseil de fondation	98
	4.1.3 Organe de gestion	98
	4.1.4 Gestionnaire de portefeuille	99
	4.1.5 Banque dépositaire	99
	4.1.6 Administrateur	99
	4.1.7 Organe de révision	99
	4.2 Organisation du fonds cible	99
	4.2.1 Le fonds cible	99
	4.2.2 Gestionnaire de fonds d'investissement alternatifs (direction du fonds)	109
	4.2.3 Conseiller en placements	109
	4.2.4 Banque dépositaire et office de dépôt	1040
	4.2.5 Administrateur	1040
	4.2.6 Organe de révision	1040
	4.2.7 Experts chargés des estimations	1040
<b>5</b>	<b>Emission et rachat de droits</b>	<b>1111</b>
	5.1 Emission de droits	1111
	5.2 Prix d'émission	1111
	5.3 Rachat de droits	1212
	5.4 Prix de rachat	1212
	5.5 Cession et remplacement	1212
<b>6</b>	<b>Valeur nette d'inventaire</b>	<b>1313</b>
<b>7</b>	<b>Structure des frais</b>	<b>1414</b>
	7.1 Commission de gestion	1414
	7.2 Commission d'émission	1414
	7.3 Commission de rachat	1414
<b>8</b>	<b>Informations relatives aux risques</b>	<b>1515</b>
	8.1 Risques liés à l'approche de durabilité poursuivie	1515
	8.2 Risques de liquidité	1515
	8.3 Risques inhérents à l'emplacement	1515
	8.4 Risques liés au développement	1515
	8.5 Risques du marché des locataires	1616
	8.6 Force majeure	1616
	8.7 Risques environnementaux	1616
	8.8 Risques liés à l'évaluation	1616
	8.10 Risques réglementaires	1616
	8.11 Risques liés à l'exploitant	1616
	8.12 Usage tiers limité	1616
	8.13 Risques d'assurance	1616
	8.14 Risques de contrepartie	1717
	8.15 Risques de concentration	1717
	8.16 Risques de change	1717
<b>9</b>	<b>Impôts</b>	<b>1818</b>
<b>10</b>	<b>Autres informations</b>	<b>1919</b>
<b>1</b>	<b>Données générales</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Concept de placement</b>	<b>5</b>
	2.1 Classe d'actifs	5
	2.2 Objectifs de placement	5
	2.3 Stratégie de placement	5
	2.4 Directives de placement	5
	2.5 Détention de liquidités	7

<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	8
	4.1.4 Gestionnaire de portefeuille	9
	4.1.5 Banque dépositaire	9
	4.1.6 Administrateur	9
	4.1.7 Organe de révision	9
	4.2 Organisation du fonds cible	9
	4.2.1 Le fonds cible	9
	4.2.2 Gestionnaire de fonds d'investissement alternatifs (direction du fonds)	9
	4.2.3 Conseiller en placements	9
	4.2.4 Banque dépositaire et office de dépôt	10
	4.2.5 Administrateur	10
	4.2.6 Organe de révision	10
	4.2.7 Experts chargés des estimations	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	12
	5.4 Prix de rachat	12
	5.5 Cession et remplacement	12
<b>6</b>	<b>Valeur nette d'inventaire</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 en lien avec les facteurs ESG («risques en matière de durabilité»)	15
	8.2 Risques de liquidité	15
	8.3 Risques inhérents à l'emplacement	15
	8.4 Risques liés au développement	15
	8.5 Risques du marché des locataires	15
	8.6 Force majeure	15
	8.7 Risques environnementaux	16
	8.8 Risques liés à l'évaluation	16
	8.10 Risques réglementaires	16
	8.11 Risques liés à l'exploitant	16
	8.12 Usage tiers limité	16
	8.13 Risques d'assurance	16
	8.14 Risques de contrepartie	16
	8.15 Risques de concentration	17
	8.16 Risques de change	17
<b>9</b>	<b>Impôts</b>	<b>18</b>
<b>10</b>	<b>Autres informations</b>	<b>19</b>

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

Le présent prospectus concerne le groupe de placement Immobilier Europe Industrie et Logistique ESG (CHF).

## 2 Concept de placement

### 2.1 Classe d'actifs

La classe d'actifs comprend les biens industriels et logistiques tels que définis au ch. 1 des directives de placement (voir ci-dessous, chap. 2.4).

### 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 dans le secteur industriel et logistique en Europe (gestion active de portefeuille). Le groupe de placement poursuit pour objectifs environnementaux l'atténuation du changement climatique et de la pollution ainsi que la protection des écosystèmes.

### 2.3 Stratégie de placement

Le groupe de placement Immobilier Europe Industrie et Logistique ESG (CHF) investit principalement dans l'immobilier industriel et logistique européen par l'intermédiaire d'un placement collectif (fonds cible).

Dans le secteur «Industrie», on vise une large diversification des types d'usage, des secteurs et des locataires, idéalement déjà au niveau des actifs, par le biais d'investissements ciblés dans des biens commerciaux à usage multiple (biens dit multi-use) et à locataires multiples (biens dits multi-tenant). Dans le secteur «Logistique», les investissements portent à la fois sur des biens logistiques de très grande taille (dits big box) et sur des biens du dernier kilomètre (dits *last mile*) dans les villes et régions économiquement dynamiques des pays cibles, avec un accent sur les biens offrant une capacité d'usage tiers.

Les risques de change du groupe de placement sont couverts en grande partie (80% au moins) par des contrats à terme de gré à gré d'une durée allant jusqu'à douze mois.

### 2.4 Directives de placement

1. La fortune du groupe de placement est investie via un placement collectif (fonds cible) dans des biens immobiliers européens du secteur industriel et logistique, des usages mixtes (tels que des biens industriels ou logistiques avec une faible part résidentielle ou commerciale) étant également possibles dans des cas exceptionnels. Sont considérés comme tels:
  - a) des biens industriels, à savoir des biens commerciaux à usage mixte, généralement loués par de moyennes entreprises. Les types d'usage comprennent en particulier la production, le stockage, les bureaux, la recherche et les services;
  - b) des biens logistiques servant au stockage, à la préparation de commandes et à la distribution de marchandises. Ils présentent en général une surface minimale de 10 000 m<sup>2</sup>, avec une très faible part de bureaux. Des écarts en termes de surface minimale sont possibles, notamment dans le cas de la logistique urbaine/du dernier kilomètre.
2. Le groupe de placement effectue des investissements conformément au ch. 1, let. a) et b) ci-dessus par l'intermédiaire du fonds cible, en visant la répartition suivante par type d'usage:
  - Biens industriels: 40–60%
  - Biens logistiques: 40–60%
3. Le groupe de placement investit indirectement via le fonds cible dans l'immobilier industriel et logistique européen, en veillant à répartir les risques de manière adéquate entre les pays, régions et emplacements. Pour ce faire, le groupe de placement vise la répartition par pays suivante:
  - Allemagne: 10–50%
  - France: 10–50%
  - Benelux: 5–25%
  - Royaume-Uni: 0–30%

- Suisse: 0–20%
  - Autres: 0–20%
4. Le placement collectif (fonds cible) a pour seul but l'acquisition, la vente, la construction, la location ou le bail à ferme de ses propres biens industriels et logistiques (gestion de portefeuille active).
  5. Le groupe de placement ~~entend-t-tenir~~ compte de ~~manière appropriée des aspects de durabilité; à cet effet, il définit les~~ critères ESG ~~correspondants~~.
  6. La part du placement collectif étranger (fonds cible) peut dépasser 20% de la fortune du groupe de placement étant donné que le fonds cible est autorisé par une autorité de surveillance étrangère avec laquelle la FINMA a conclu une convention en vertu de l'art. 120, al. 2, let. e, de la loi du 23 juin 2006 sur les placements collectifs.
  7. La valeur marchande d'un bien-fonds détenu indirectement par le groupe de placement par l'intermédiaire du fonds cible ne peut dépasser 15% de la fortune du groupe de placement. Les groupes d'habitations bâties selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles contiguës constituent un même bien-fonds.
  8. Les parts de terrains à bâtir, les constructions en cours et les immeubles à rénover détenus indirectement par le groupe de placement par l'intermédiaire du fonds cible ne peuvent représenter ensemble plus de 30% de la fortune du groupe de placement.
  9. L'avance de biens immobiliers détenus indirectement par le groupe de placement par l'intermédiaire du fonds cible 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.
  10. En plus de l'avance selon le ch. 9, des emprunts à court terme répondant à des impératifs techniques sont également autorisés au niveau du groupe de placement.
  11. La détention de liquidités d'une durée maximale de douze mois au niveau du groupe de placement est autorisée jusqu'à concurrence de 10% du volume total du groupe de placement. Dans ce cadre, il est possible de détenir également des placements sur le marché monétaire en plus des avoirs à vue et à terme auprès de banques de premier ordre et de La Poste. En l'absence de possibilités d'investissement, le groupe de placement peut investir dans des titres de créance libellés en CHF, émis par des débiteurs domiciliés en Suisse et dans l'UE et dont la durée ou la durée résiduelle ne dépasse pas douze 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 limite de 10% peut être exceptionnellement et temporairement dépassée pour effectuer des appels de capital et des remboursements et en cas d'importants afflux de liquidités dans le cadre d'opérations de couverture de change. En cas d'excédent ponctuel de liquidités, une restitution aux investisseurs en espèces au prorata est possible.
  12. Les placements directs dans des biens immobiliers ne sont pas autorisés au niveau du groupe de placement.
  13. Le recours aux dérivés est strictement réservé à la couverture des risques de change. Dans ce contexte, le groupe de placement ne peut utiliser des instruments dérivés que dans le respect des conditions fixées à l'art. 56a, OPP 2 et de la pratique prudentielle y afférente. Les risques de change sont couverts par des contrats à terme de gré à gré d'une durée maximale de douze mois. Les forwards, swaps et futures en devises étrangères sont autorisés. Les actifs à couvrir pour le groupe de placement sont couverts au total à 80% au minimum, à la date d'évaluation pertinente. La couverture peut exceptionnellement et temporairement (si la réserve de liquidités disponible est insuffisante pour assurer la couverture) être inférieure à 80% voire, en dernier ressort, être totalement supprimée. Les investisseurs seront informés sans délai si la couverture passe en dessous du seuil de 80%. Dès que le groupe de placement disposera à nouveau de liquidités suffisantes, la couverture sera augmentée à nouveau.
  14. Pendant une durée maximale de cinq ans après la première émission, des dérogations aux prescriptions des chiffres 2, 3, 7 et 8 sont possibles.

## 2.5 Détention de liquidités

Afin de constituer une réserve de liquidités aux fins de versements compensatoires susceptibles de résulter de fluctuations monétaires (hausse des taux de change), le groupe de placement peut recourir aux mesures suivantes:

1. Le groupe de placement appelle les nouveaux engagements de capital non pas à 100% mais à 95% seulement. Les 5% restants sont conservés sous forme d'engagements de capital ouverts et pourront être appelés ultérieurement si nécessaire. L'objectif est de maintenir une réserve de liquidités qui ne dilue pas la performance du groupe de placement.
2. Le groupe de placement peut détenir jusqu'à 10% de son volume total en liquidités (voir ci-dessus, [chap. 2.4, ch. 11](#) ~~des directives de placement~~).
3. Le groupe de placement peut contracter des emprunts à court terme répondant à des impératifs techniques (voir ci-dessus, [chap. 2.4, ch. 10](#) ~~des directives de placement~~).
4. Le revenu net du groupe de placement est en règle générale capitalisé (voir ci-dessus, chap. 10).
5. Le groupe de placement peut vendre des parts du fonds cible.

La constitution de la réserve de liquidités est conçue de manière à ce que l'engagement des investisseurs se limite au montant des engagements de capital. En aucun cas, les investisseurs n'ont l'obligation d'effectuer des versements supplémentaires au-delà de ce montant.

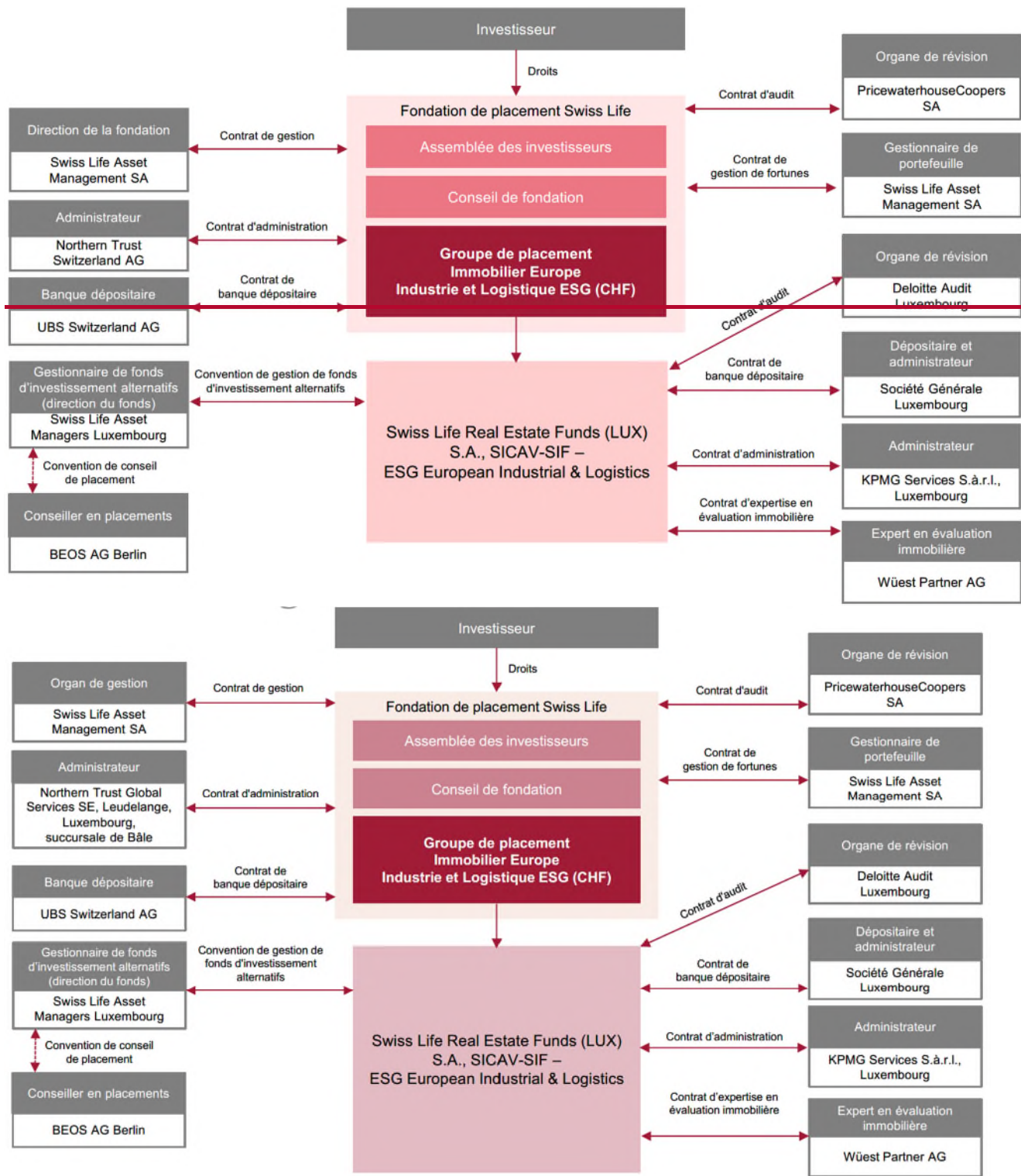
Afin de garantir une détention de liquidités optimale, une planification des liquidités est effectuée à intervalles réguliers en tenant compte des entrées et des sorties de fonds attendus. Les paramètres suivants doivent notamment servir de base à la planification des liquidités régulière:

- liquidités existantes dans le groupe de placement
- informations concernant les valeurs de marché
- échéances et flux de trésorerie attendus pour les contrats à terme de gré à gré en court (aux fins de couverture de change)
- montant de tous les engagements de capital ouverts d'investisseurs actuels et nouveaux du groupe de placement
- montant et date d'éventuels rachats de droits à venir
- montant et date des distributions du fonds cible et autres revenus et frais

## 3 Sélection minutieuse (due diligence)

Le processus de due diligence comprend une analyse détaillée du bien à acquérir, tant sur le plan qualitatif que quantitatif. Dans ce cadre, les aspects financiers, économiques, juridiques, fiscaux et techniques sont notamment examinés, tout comme les critères ESG. Les vérifications de due diligence se font exclusivement au niveau du fonds cible.

## 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 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, mise en œuvre de la couverture de change incluse, est déléguée à Swiss Life Asset Management SA. La réalisation du placement de la fortune se fait via des investissements dans le fonds cible «Swiss Life Real Estate Funds (LUX) S.A., SICAV-SIF – ESG European Industrial & Logistics» (voir ci-dessous, chap. 4.2).

#### 4.1.5 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.

#### 4.1.6 Administrateur

L'administrateur est Northern Trust [Global Services SE, Leudelange, Luxembourg, succursale de Bâle](#)~~Switzerland~~ [AG](#). Il est responsable du calcul de la valeur nette d'inventaire et de la tenue de la comptabilité du groupe de placement.

#### 4.1.7 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 [de la fondation](#) et des directives de placement.

### 4.2 Organisation du fonds cible

#### 4.2.1 Le fonds cible

Le fonds cible «Swiss Life Real Estate Funds (LUX) S.A., SICAV-SIF – ESG European Industrial & Logistics» est un compartiment de la société anonyme «Swiss Life Real Estate Funds (LUX) S.A., SICAV-SIF», une société d'investissement organisée à capital variable (SICAV) dotée d'une structure à compartiments multiples. Le fonds cible est considéré comme fonds d'investissement spécialisé au sens de la loi luxembourgeoise du 13 février 2007. Le

fonds cible a été approuvé par la Commission luxembourgeoise de Surveillance du Secteur Financier CSSF et est soumis à la surveillance constante de cette dernière.

#### 4.2.2 Gestionnaire de fonds d'investissement alternatifs (direction du fonds)

La réalisation du placement de la fortune se fait via des investissements dans le fonds cible «Swiss Life Real Estate Funds (LUX) S.A., SICAV-SIF – ESG European Industrial & Logistics».

Le «Swiss Life Real Estate Funds (LUX) S.A., SICAV-SIF» a désigné Swiss Life Asset Managers Luxembourg en tant que gestionnaire externe pour les fonds d'investissement alternatifs au sens du chapitre 2 de la loi luxembourgeoise du 13 juillet 2013. En sa qualité de gestionnaire de fonds d'investissement alternatifs (GFIA) de la SICAV, le GFIA est notamment responsable de la gestion des actifs des compartiments (y compris la gestion du portefeuille et des risques).

#### 4.2.3 Conseiller en placements

BEOS AG («BEOS») est le conseiller en placements chargé de conseiller le GFIA conformément à l'objectif de placement, à la politique de placement, aux possibilités et aux restrictions de placement du fonds cible «Swiss Life Real Estate Funds (LUX) S.A., SICAV-SIF – ESG European Industrial & Logistics». Le conseiller en placements établit un rapport trimestriel à l'attention du gérant de l'organe de gestion de la Fondation de placement Swiss Life et communique des informations détaillées sur l'évolution des différents investissements.

BEOS est l'un des principaux gestionnaires d'actifs et développeurs de projets d'immobilier d'entreprise en Allemagne et fait partie de Swiss Life Asset Managers depuis 2018. Fondée en 1997, cette société possède des succursales à Berlin (siège social), Hambourg, Francfort, Cologne, Munich et Stuttgart.

#### 4.2.4 Banque dépositaire et office de dépôt

La Société Générale Luxembourg («SG») fait office de banque dépositaire et d'office de dépôt. SG est notamment responsable du traitement des souscriptions, émissions et rachats de parts ainsi que des modalités de décompte. Par ailleurs, SG assume les obligations et les tâches relatives à la conservation des actifs.

#### 4.2.5 Administrateur

KPMG Services S.à.r.l., Luxembourg («KPMG») est l'administrateur du fonds cible. A ce titre, KPMG gère la comptabilité du fonds cible, y compris l'établissement des états financiers individuels et consolidés, et calcule la valeur nette d'inventaire des parts de fonds.

#### 4.2.6 Organe de révision

La société Deloitte Audit S.à r.l. au Luxembourg est mandatée comme organe de révision pour le fonds cible. L'organe de révision du fonds cible est notamment chargé de vérifier les transactions, les comptes et les rapports annuels du fonds cible.

#### 4.2.7 Experts chargés des estimations

Le fonds cible a désigné Wüest Partner AG comme expert indépendant chargé des estimations.

La valeur des biens immobiliers est estimée 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 et en général avant la vente d'un bien immobilier, une estimation doit être effectuée par le ou les experts chargés des estimations.

## 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. Toutefois, un montant de souscription minimum de 100 000.00 CHF s'applique pour l'acquisition de droits du groupe de placement Immobilier Europe Industrie et Logistique ESG (CHF).

L'acquisition de droits se fait par l'émission de nouveaux droits par la Fondation de placement Swiss Life dans le cadre d'appels de capital.

La Fondation de placement Swiss Life accepte à la fin de chaque trimestre de nouveaux engagements de capital. Le contrat relatif aux engagements de capital (bon de souscription inclus) doit parvenir à l'organe de gestion de la Fondation de placement Swiss Life au plus tard cinq jours ouvrables avant la fin du trimestre (ultimo -5). Les contrats qui arrivent après cette limite ultimo -5 ne seront pris en compte qu'au trimestre suivant. La Fondation de placement Swiss Life confirme aux investisseurs leur engagement de capital cinq jours ouvrables après la fin du trimestre. Dans le cas d'appels de capital du groupe de placement, tous les investisseurs (existants et nouveaux, resp. nouveaux engagements de capital d'investisseurs existants) sont appelés de la même manière. Cela signifie que les nouveaux investisseurs (ou les nouveaux engagements de capital d'investisseurs existants) ne sont pas d'abord portés au niveau des investisseurs existants. Il n'y a donc pas d'«equalization».

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 Immobilier Europe Industrie et Logistique ESG (CHF). 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».

Seuls 95% des engagements de capital sont d'abord appelés et 5% restent ouverts pour le cas où le groupe de placement aurait besoin de liquidités supplémentaires pour la couverture des risques de change (voir plus haut, chap. 2.5), l'appel des 5% restants demeurant possible pendant toute la période où l'investisseur est investi dans le groupe de placement (phase d'investissement).

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. Le détail des conséquences juridiques d'un retard de paiement figure dans un contrat distinct relatif aux engagements de capital.

Le règlement (settlement) des souscriptions a lieu au plus tard le 20<sup>e</sup> jour ouvrable suivant la date d'émission déterminante.

### 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 principe être apportée en espèces. Les apports en nature sous forme de parts du fonds cible sont [à tout moment](#) 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 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 de placement Swiss Life. Le libre négoce des droits n'est pas autorisé.

Le rachat de droits a lieu semestriellement, au 31 mars et au 30 septembre (date de rachat), moyennant un délai de résiliation de sept mois. L'avis de rachat doit parvenir par écrit par l'organe de gestion de la Fondation de placement Swiss Life. 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:

- Les rachats sont limités à 10% du capital investi du groupe de placement ou à un maximum de 20 millions de CHF par semestre, les rachats de tous les investisseurs pouvant être réduits en proportion en cas de manque de liquidités. Les rachats de droits non exécutés sont reportés au semestre suivant.
- Dans certaines conditions de marché exceptionnelles, des restrictions supplémentaires peuvent s'appliquer au rachat de droits (p. ex. le report des rachats jusqu'à deux ans). Les investisseurs seront immédiatement informés de cette décision dans la forme appropriée.

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

Le règlement (settlement) des rachats a lieu au plus tard le 20<sup>e</sup> jour ouvrable suivant l'établissement de la valeur nette d'inventaire au 31 mars ou au 30 septembre.

### 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 commission de rachat.

En cas de remplacement à la date de valeur, aucune commission de rachat n'est due.

### 5.5 Cession et remplacement

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.

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 du groupe de placement (remplacement).

## 6 Valeur nette d'inventaire

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.

## 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 Immobilier Europe Industrie et Logistique ESG (CHF):

### 7.1 Commission de gestion

Au niveau du groupe de placement, une commission de gestion de 0,03% (hors TVA) est prélevée pour la couverture de change.

L'ensemble des frais (~~TER<sub>PP</sub>~~), y compris ceux du fonds cible sous-jacent («ratio des charges d'exploitation composite [synthétique] TER<sub>KGAST</sub>»), 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 2,00% 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 replacés à la date de valeur, aucune commission de rachat n'est due.

## 8 Informations relatives aux risques

Le prix auquel les droits peuvent être rachetés dépend, entre autres, de l'évolution future du portefeuille immobilier détenu 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. 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 dans le secteur industriel et logistique, les risques suivants existent:

### ~~8.1 Risques en lien avec les facteurs ESG («risques en matière de durabilité»)~~

~~Les risques en matière de durabilité, tels que les conséquences physiques du changement climatique et les risques de transition, peuvent peser sur les rendements. En particulier, les événements liés au changement climatique peuvent affecter la valeur des placements et leur viabilité; le cas échéant, les actifs pourraient subir un échec. La gestion des risques de transition peut entraîner des frais supplémentaires. Les risques en matière de durabilité peuvent également avoir une influence négative sur les risques mentionnés ci-après (voir ci-dessous chap. 8.2 à 8.16).~~

### 8.1 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 au cours d'une période de référence ne peuvent pas être totalement exclus.

### 8.2 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. 5.3).

### 8.3 Risques inhérents à l'emplacement

Lors de la sélection de biens immobiliers, l'emplacement (région et pays) et son évolution ont en général une grande importance. En particulier dans le cas d'investissements dans des biens immobiliers à l'étranger, des facteurs relatifs au cadre juridique/fiscal et politique respectif (risques liés aux pays) s'ajoutent aux facteurs liés à l'emplacement qui déterminent de manière significative l'évaluation des biens immobiliers. 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.

### 8.4 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.

## 8.5 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.

## 8.6 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 des biens immobiliers industriels et logistiques selon l'utilisation des biens concernés et le secteur d'activité du locataire.

## 8.7 Risques environnementaux

Lors de l'acquisition ou avant le début de la construction, les biens immobiliers et les projets sont examinés par le fonds cible 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. Dans le cas de biens industriels/logistiques, cet examen est effectué notamment à la lumière de l'utilisation actuelle ou historique. 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.

## 8.8 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 les 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.

## 8.9 Risques de taux

Les variations des taux du marché des capitaux ont une influence sur les taux hypothécaires et les taux d'escompte 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.

## 8.10 Risques réglementaires

L'utilisation de biens immobiliers industriels/logistiques est parfois soumise à différentes réglementations locales. Toute modification ou nouvelle réglementation peut avoir des répercussions sur l'utilisation et l'exploitation des biens immobiliers.

## 8.11 Risques liés à l'exploitant

Dans le cas d'un rapport de location avec un exploitant, les revenus locatifs et l'évaluation du bien immobilier peuvent dépendre de la réussite de cet exploitant. Les difficultés économiques rencontrées par ce dernier peuvent avoir des effets négatifs sur le groupe de placement.

## 8.12 Usage tiers limité

Les biens industriels et logistiques peuvent n'être que partiellement adaptés à un usage tiers.

## 8.13 Risques d'assurance

L'objectif est de souscrire les usuelles assurances responsabilité civile / dommages matériels / des bâtiments au niveau du fonds cible. Toutefois, il n'est pas possible de garantir qu'une assurance sera disponible ou suffira à la couverture de tels risques. Les assurances contre certains risques (p. ex. tremblements de terre, inondations,



charges environnementales ou terrorisme) pourraient ne pas être disponibles, ou seulement pour des montants inférieurs à la valeur de marché totale ou aux frais de reconstitution des placements du portefeuille, ou uniquement sur la base d'une quote-part élevée.

#### **8.14 Risques de contrepartie**

Le risque de contrepartie est le risque que les contreparties du marché (dans le cas de placements financiers) ou les locataires (dans le cas des placements immobiliers) ne respectent pas leurs obligations contractuelles, entraînant un défaut de paiement. Un défaut de paiement peut entraîner une diminution de la valeur des biens immobiliers du groupe de placement.

#### **8.15 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.

#### **8.16 Risques de change**

La part de devises étrangères non couverte est exposée à des risques de change qui peuvent avoir des répercussions négatives sur le rendement du groupe de placement.

Les contrats à terme de gré à gré pour la couverture de change nécessitent une mise à disposition de liquidités dans les délais impartis. En cas de fortes variations des taux de change, cela peut entraîner un manque de liquidités. La couverture peut exceptionnellement et temporairement (si la réserve de liquidités disponible est insuffisante pour assurer la couverture) être inférieure à 80% voire, en dernier ressort, être totalement supprimée. Ce risque est couvert par une approche à plusieurs niveaux (voir ci-dessus, chap. 2.5), qui implique la constitution d'une réserve de liquidités adéquate.

## 9 Impôts

Comme ses revenus et ses actifs servent exclusivement à la prévoyance professionnelle, la Fondation de placement Swiss Life 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]).

Les distributions de revenus de la fondation de placement Swiss Life 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.

## 10 Autres informations

### **Catégorie de placement**

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

### **Numéro de valeur**

56 847 985

### **Exercice comptable**

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

### **Unité de compte**

Franc suisse (CHF)

### **Politique de dividendes**

Le revenu net du groupe de placement est en principe capitalisé. 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).

La documentation relative à «Swiss Life Real Estate Funds (LUX) S.A., SICAV-SIF – ESG European Industrial & Logistics» est disponible gratuitement sous forme électronique ou papier auprès du gestionnaire de portefeuille [du groupe de placement](#), Swiss Life Asset Management SA, General-Guisan-Quai 40, 8002 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 ~~7 septembre 2020~~ 1<sup>er</sup> janvier 2022 et entre en vigueur le ~~30 septembre~~ 1<sup>er</sup> janvier 2023.