

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

Prospectus du groupe de placement Fonds immobiliers Suisse Indexés

Fondation de placement Swiss Life

Table des matières

1	Données générales	3
2	Concept de placement	4
	2.1 Stratégie de placement	4
	2.2 Objectifs de placement	4
	2.3 Directives de placement	4
3	Organisation	5
	3.1 Organisation du groupe de placement	5
	3.1.1 Assemblée des investisseurs	5
	3.1.2 Conseil de fondation	5
	3.1.3 Organe de gestion	5
	3.1.4 Gestionnaire de portefeuille	6
	3.1.5 Banque dépositaire	6
	3.1.6 Administrateur	6
	3.1.7 Organe de révision	6
	3.2 Organisation du fonds cible	6
	3.2.1 Le fonds cible	6
4	Emission et rachat de droits	7
	4.1 Emission de droits	7
	4.2 Prix d'émission	7
	4.3 Rachat de droits	7
	4.4 Prix de rachat	7
	4.5 Cession	8
5	Valeur nette d'inventaire	9
6	Structure des frais	10
7	Informations relatives aux risques	11
	7.1 Conflits d'intérêts	11
	7.2 Manque de liquidité	11
	7.3 Risque de marché	11
8	Impôts	12
9	Autres informations	13
1	Données générales	43
2	Concept de placement	54
	2.1 Stratégie de placement	54
	2.2 Objectifs de placement	54
	2.3 Directives de placement	54
3	Organisation	75
	3.1 Organisation du groupe de placement	75
	3.1.1 Assemblée des investisseurs	85
	3.1.2 Conseil de fondation	85
	3.1.3 Organe de gestion	85
	3.1.4 Gestionnaire de portefeuille	86
	3.1.5 Banque dépositaire	86
	3.1.6 Administrateur	86
	3.1.7 Organe de révision	86
	3.2 Organisation du fonds cible	86
	3.2.1 Le fonds cible	86
	3.2.2 Direction du fonds et gestionnaire de portefeuille	96
	3.2.3 Banque dépositaire	96
	3.2.4 Administrateur du fonds	96
4	Emission et rachat de droits	107
	4.1 Emission de droits	107
	4.2 Prix d'émission	107
	4.3 Rachat de droits	107
	4.4 Prix de rachat	118
	4.5 Cession	118

5	Valeur nette d'inventaire	129
6	Structure des frais.....	1310
	6.1. Commission de gestion.....	1310
	6.2. Commission d'émission.....	1310
	6.3. Commission de rachat.....	1310
7	Informations relatives aux risques	1411
	7.1 Conflits d'intérêts.....	1411
	7.2 Manque de liquidité.....	1411
	7.3 Risque de marché.....	1411
	7.4 Risque de contrepartie.....	1411
	7.5 Risque de concentration.....	1411
	7.6 Risque de concentration sur certains fonds de fonds du fonds cible.....	1411
	7.7 Risques liés à l'indice.....	1411
	7.8 Risques de revalorisation de l'indice.....	1512
	7.9 Optimized Sampling (échantillonnage optimisé).....	1512
	7.10 Placements dans d'autres placements collectifs de capitaux au niveau du fonds cible.....	1512
	7.11 Limitation des rachats («gating»).....	1613
8	Impôts	1714
9	Autres informations	1815

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 Indexés** (placements immobiliers via un 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 un fonds cible)
- Immobilier Europe Industrie et Logistique ESG (CHF) (placements immobiliers via un fonds cible)

Le présent prospectus concerne le groupe de placement Fonds immobiliers Suisse Indexés.

2 Concept de placement

2.1 Stratégie de placement

Le groupe de placement Fonds immobiliers Suisse Indexés investit, via un fonds cible géré de manière passive, dans des placements collectifs immobiliers cotés à la bourse suisse SIX Swiss Exchange.

~~Le groupe de placement Fonds immobiliers Suisse investit, via le fonds cible, dans un portefeuille diversifié en termes de véhicules de placement et de types de biens (immeubles résidentiels, bureaux, surfaces commerciales, etc.) dans le but de profiter de la volatilité et de la corrélation relativement faibles avec les marchés actions et obligataires traditionnels ainsi que de l'accroissement à long terme de la valeur du capital dans le secteur immobilier suisse.~~

2.2 Objectifs de placement

L'objectif de placement ~~du groupe de placement~~ consiste pour l'essentiel à réaliser un rendement total approprié grâce à produit des placements indirects approprié dans l'unité de compte du groupe de placement en répliquant le secteur immobilier suisse benchmark.

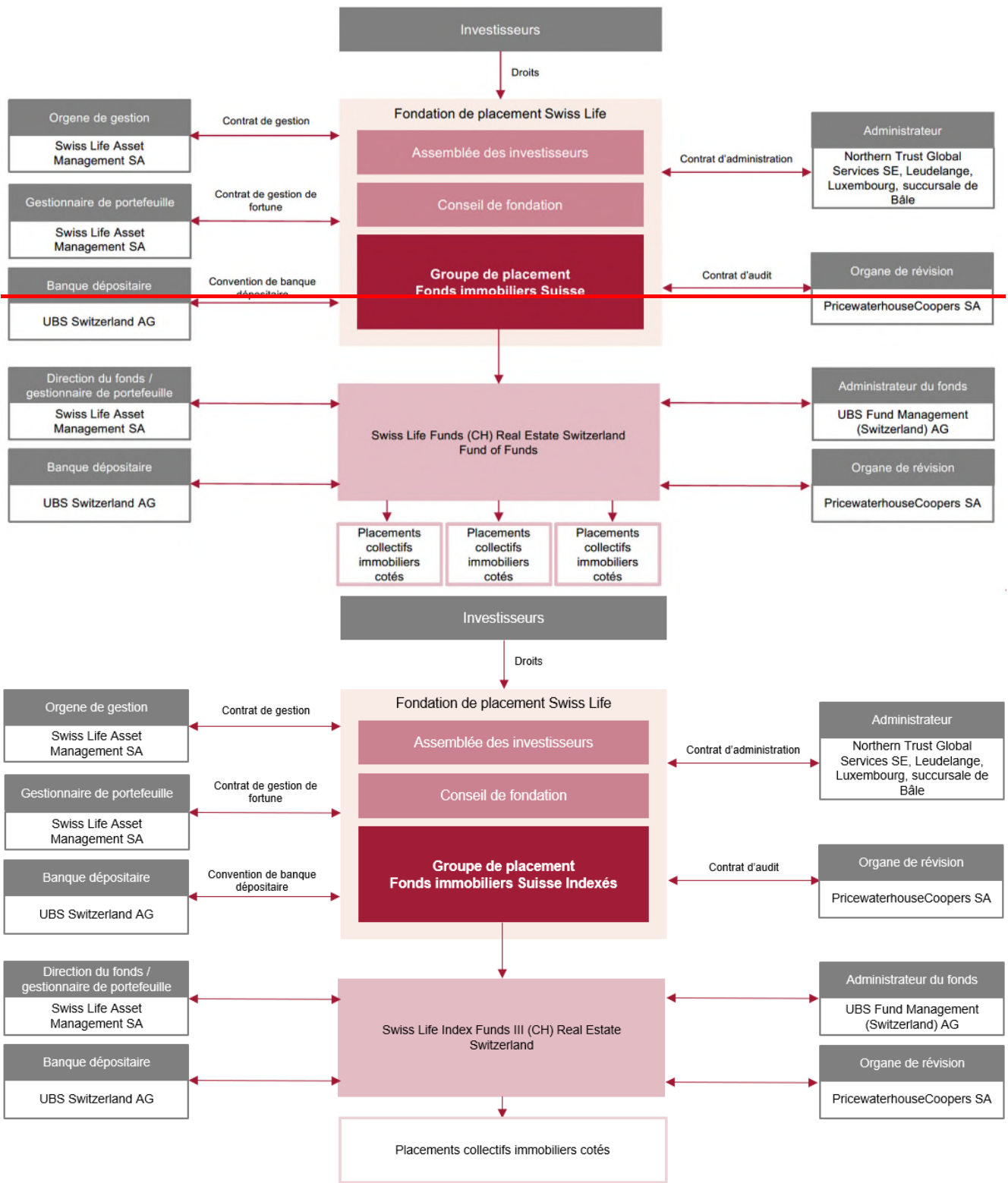
2.3 Directives de placement

1. La fortune du groupe de placement est investie via un fonds cible dans des placements collectifs immobiliers en veillant à répartir les risques de manière adéquate.
2. Benchmark: SXI Swiss-Real Estate® Funds Broad (TR-~~composé des dix fonds immobiliers les plus importants et les plus liquides de la bourse suisse~~)
3. Style de placement du fonds cible: actif passif (optimized sampling – échantillonnage optimisé)
4. L'erreur de suivi (*tracking error*), calculée sur la base des données mensuelles, ne doit pas – dans des conditions de marché normales – être supérieure à 30,5% p. a. sur trois ans.
5. Les placements collectifs immobiliers du fonds cible doivent être cotés à la bourse SIX Swiss Exchange.
6. Le taux d'avance au sein des placements collectifs immobiliers pris en compte ne peut dépasser en moyenne un tiers de la valeur marchande estimée des biens-fonds. La valeur des placements collectifs immobiliers dans lesquels le taux d'avance dépasse les 50% ne peut pas dépasser 20% de la fortune du groupe de placement.
7. Une limite individuelle de 20% s'applique, sauf si l'instrument La détention de placements collectifs immobiliers est limitée à 120% au maximum de leur pondération en pourcentage ou de la pondération en pourcentage prévue dans le benchmark. En dérogation à cette règle, une surpondération maximale de 0,2 point de pourcentage est autorisée pour les placements collectifs immobiliers dont la pondération ou la pondération prévue dans le benchmark est inférieure à 1%.
8. Au total, la part de placements collectifs immobiliers hors benchmark pouvant être détenue ne peut dépasser 10% de la fortune, à condition qu'il s'agisse de placements collectifs immobiliers présentant des caractéristiques similaires à celles des placements collectifs immobiliers contenus dans le benchmark, et qui permettent de saisir des opportunités supplémentaires ou d'améliorer le profil de liquidité.
- 7.9. La fortune de placement peut être investie dans des placements collectifs suisses si le placement collectif a été lancé par une fondation de placement suisse, ou qu'il est soumis à la surveillance de la FINMA ou encore que sa distribution en Suisse est autorisée par la FINMA. De plus, la part d'un a été lancé par des fondations de placement suisses ou s'il s'agit d'un fonds Limited Qualified Investor Fund au sens de la LPCC. Une limitation individuelle de 20% s'applique en principe aux placements collectifs étrangers. La part peut dépasser 20% lorsque le placement collectif étranger peut dépasser 20% de la fortune a été approuvé par la FINMA selon l'art. 120 al. 1 LPCC, qu'il est soumis à la surveillance d'une autorité de surveillance étrangère avec laquelle la FINMA a conclu une convention selon l'art. 120 al. 2 let. e LPCC ou que la direction du groupe de placement si e fonds ou la société de fonds ainsi que le gestionnaire de fortune du placement est autorisé par un collectif et le dépositaire sont soumis à la surveillance de la FINMA ou d'une autorité de surveillance étrangère avec laquelle la FINMA a conclu une convention de coopération et d'échange de renseignements (art. selon l'art. 120, al. 2, let. e, LPCC). Les produits de fonds de fonds sont eux aussi autorisés, dans la

mesure où ils ne comprennent pas eux-mêmes de produits issus de fonds de fonds. Les placements collectifs doivent être compatibles avec les présentes directives de placement.

8.10. Les placements directs dans des biens immobiliers ne sont pas autorisés au niveau du groupe de placement.

3 Organisation



3.1 Organisation du groupe de placement

3.1.1 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.

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

3.1.3 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.

3.1.4 Gestionnaire de portefeuille

La gestion de portefeuille du groupe de placement 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 ~~Index~~ Funds ~~III~~ (CH) Real Estate Switzerland ~~Fund of Funds~~» (voir ci-dessous, chap.3.2).

3.1.5 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 des placements collectifs.

3.1.6 Administrateur

L'administrateur est Northern Trust Global Services SE, Leudelange, Luxembourg, succursale de Bâle. Il est responsable du calcul de la valeur nette d'inventaire et de la tenue de la comptabilité du groupe de placement.

3.1.7 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.

3.2 Organisation du fonds cible

3.2.1 Le fonds ~~cible~~ ~~Le~~ cible

~~Le~~ fonds cible «Swiss Life ~~Index~~ Funds ~~III~~ (CH) Real Estate Switzerland ~~Fund of Funds~~» est un fonds de placement contractuel de droit suisse ~~et~~ relevant du type «Autres fonds en investissements 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. Le prospectus avec contrat de fonds intégré, les informations clés pour l'investisseur et les rapports annuels et semestriels sont disponibles auprès de la direction du fonds, Swiss Life Asset Management SA, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zurich.

3.2.2 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.

3.2.3 Banque dépositaire

La banque dépositaire du fonds cible est UBS Switzerland AG.

3.2.4 Administrateur du fonds

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

3.2.5 Organe de révision

L'organe de révision mandaté pour la direction du fonds et le fonds cible est PricewaterhouseCoopers SA. La société d'audit vérifie le respect par la direction du fonds et par la banque dépositaire des règles légales et contractuelles ainsi que des règles de conduite de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS).

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.~~

L'émission de droits a lieu quotidiennement. L'avis de souscription est accepté le jour de passation de l'ordre jusqu'à ~~14h30~~13h00 au plus tard. Les avis de souscription qui ne parviennent pas à temps à l'organe de gestion sont automatiquement valables pour le ~~prochain~~ jour ouvrable bancaire suivant.

L'émission de droits est en outre soumise à la restriction décrite ci-après:

Au niveau des fonds cibles, les demandes de souscription peuvent être réduites comme suit:

La direction du fonds se réserve le droit, compte tenu de la valeur seuil de 15 millions de francs et dans l'intérêt des investisseurs déjà investis dans le fonds de placement, de réduire les souscriptions proportionnellement et dans la même proportion pour toutes les demandes de souscription.¹

Dans un tel cas, l'organe de gestion de la fondation peut également réduire les demandes de souscription des investisseurs du groupe de placement proportionnellement et en respectant l'égalité de traitement des investisseurs souscripteurs.

4.2 Prix d'émission

L'émission de droits a lieu à la valeur nette d'inventaire, calculée le jour ouvrable suivant le jour de passation de l'ordre, ~~majorée d'une éventuelle commission d'émission~~. 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 de la classe ~~A~~de parts M Cap sont à tout moment autorisés sous réserve de l'approbation préalable de l'organe de gestion. Conformément à l'art. 20, al. ~~2~~^{Quater}2^{quater}, OFP, la valeur nette d'inventaire correspondante du fonds concerné sert alors de base. Les autres apports en nature ne sont pas autorisés.

4.3 Rachat de droits

Les rachats sont en principe possibles chaque jour. L'avis de rachat est accepté le jour de passation de l'ordre jusqu'à ~~14h30~~13h au plus tard. Les avis de rachat qui ne parviennent pas à temps à l'organe de gestion sont automatiquement renvoyés au jour de rachat suivant.

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

- Au niveau du fonds cible, la procédure de gating suivante peut être appliquée:
«~~Dans des circonstances exceptionnelles, notamment lorsque la somme totale des rachats nets est élevée par rapport à la profondeur effective du marché des placements détenus, la~~ direction du fonds se réserve le droit, dans ~~les circonstances extraordinaires comparables mentionnées au ch. 4 [prospectus du Swiss Life Index Funds III (CH) Real Estate Switzerland] et dans~~ l'intérêt des investisseurs restant dans le fonds de placement correspondant, de ~~réduire~~limiter les rachats (gating) parmi toutes les demandes de rachat ~~(gating) les jours où la somme totale des rachats dépasse 8 millions de francs net.~~ Dans ces conditions, la direction du fonds peut décider, ~~à sa seule discrétion~~, de réduire proportionnellement et dans la même mesure toutes les demandes de rachat. La part restante des ordres de rachat doit alors être considérée comme reçue le jour d'évaluation suivant et est traitée aux conditions en vigueur ce

¹ §17 ch. 8 du prospectus avec contrat de fonds intégré du Swiss Life Index Funds III (CH) Real Estate Switzerland (état: juillet 2024).

jour. La direction du fonds veille à ce qu'aucun traitement privilégié ne soit accordé aux demandes de rachat différées. La mesure (gating) s'applique lorsque la somme totale des rachats nets dépasse 15 millions de francs de la fortune du fonds.»².

Dans un tel cas, l'organe de gestion de la fondation peut également reporter à la prochaine date 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 (p. ex. le report des rachats jusqu'à deux ans). Les investisseurs seront immédiatement informés de cette décision dans la forme appropriée.

4.4 Prix de rachat

Le prix de rachat par droit correspond à la valeur nette d'inventaire calculée le jour ouvrable suivant le jour de passation de l'ordre, déduction faite d'une éventuelle commission de rachat.

4.5 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.

² § 17 ch. 8 du prospectus avec contrat de fonds intégré du Swiss Life Funds III (CH) Real Estate Switzerland Fund of Funds (état: octobre 2023).

5 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 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 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:

Tranche standard: —0,1520% (hors TVA)

Tranche PM³: —0,0015% (hors TVA)

L'ensemble des frais, y compris ceux du fonds cible sous-jacent («ratio des charges d'exploitation composite [synthétique] TER_{KGAST}») sont publiés annuellement ex-post dans le rapport de gestion de la fondation de placement.

6.2. Commission d'émission

Une commission d'émission s'élevant au maximum à 2,5% peut être prélevée en faveur du groupe de placement.

6.3. Commission de rachat

Une commission de rachat s'élevant au maximum à 2,5% peut être prélevée en faveur du groupe de placement.

³-N'est accessible qu'aux investisseurs qui concluent une convention spéciale avec Swiss Life Asset Management SA, ou aux actuels clients de gestion de fortune de Swiss-Life Asset Management SA.

7 Informations relatives aux risques

Le prix auquel les droits peuvent être rachetés dépend, entre autres, de l'évolution future du portefeuille immobilier en détention indirecte. 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 fonds immobiliers, les risques suivants existent:

7.1 Conflits d'intérêts

Compte tenu de l'étroitesse du marché des biens immobiliers en Suisse, il n'est pas exclu que les parties impliquées exercent également une fonction similaire pour d'autres groupes de placement/placements collectifs qui poursuivent la même politique de placement ou une politique similaire à celle de ce groupe de placement ou qui participent à des transactions auxquelles ce groupe de placement participe également.

7.2 Manque de liquidité

Pour les placements collectifs immobiliers et l'immobilier en Suisse en particulier, il n'existe souvent pas ou peu de marché liquide, ce qui peut empêcher la fondation de placement de réaliser, à court terme, des bénéfices sur les placements. Dans certains cas, des ventes nécessaires de placements collectifs immobiliers ne peuvent être effectuées qu'en dessous de la valeur nette d'inventaire. Certains placements collectifs immobiliers peuvent en outre contenir des placements difficiles à évaluer et/ou non liquides.

7.3 Risque de marché

Le groupe de placement présente différents risques de marché. La valeur d'un droit peut donc être soumise à des fluctuations importantes, à la hausse comme à la baisse. Il n'existe aucune garantie quant à la réalisation de l'objectif de placement. Par conséquent, l'investissement dans ce groupe de placement n'est recommandé qu'aux investisseurs disposant d'un horizon de placement à long terme.

7.4 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 – et avec lui le groupe de placement – 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.

7.5 Risque de concentration

Le fonds cible investit principalement de manière indirecte dans le marché immobilier suisse. En raison de la petite taille de la Suisse, le marché immobilier est très concentré. Il faut donc partir du principe que le fonds cible et donc le groupe de placement présentent un risque de concentration sur le marché suisse de l'immobilier en raison de la politique de placement.

7.6 Risque de concentration sur certains fonds de fonds du fonds cible

Il existe un risque que la fortune de placement du groupe de placement se concentre sur quelques fonds figurant dans l'indice des fonds immobiliers.

7.7 Risques liés à l'indice

Aucune garantie n'est donnée quant à la composition exacte du benchmark par le fournisseur de l'indice ou quant à sa définition, sa composition ou son calcul. Les fournisseurs d'indices déclinent généralement toute

responsabilité quant à la qualité, l'exactitude ou l'exhaustivité des données relatives aux benchmarks respectifs, ni ne garantissent que les indices publiés respecteront les procédures d'indices décrites. Il n'existe aucune garantie en cas d'erreurs de fournisseurs d'indices. Les coûts et le risque de marché du fonds cible peuvent augmenter non seulement les erreurs dans un benchmark, mais aussi les nouvelles pondérations et compositions ad hoc supplémentaires effectuées par un fournisseur d'indice sur le benchmark (afin de corriger une erreur par exemple). Ce risque de coûts et de marché accru se répercute sur le groupe de placement.

7.8 Risques de revalorisation de l'indice

Le fonds cible essaie de reproduire l'évolution de la valeur du benchmark concerné à l'aide d'une stratégie de répliation ou d'optimisation. Il n'existe toutefois aucune garantie qu'il le répliquera parfaitement et le fonds cible peut éventuellement être exposé à un risque d'erreur de suivi, c'est-à-dire le risque que les rendements ne reproduisent pas exactement ceux du benchmark concerné. Cette erreur de suivi peut résulter du fait que le fonds cible n'est pas en mesure de conserver les composantes exactes du benchmark. En effet, des marchés locaux sont p. ex. soumis à des restrictions de négoce ou de petites composantes de l'indice sont illiquides. Les risques de reproduction de l'indice mentionnés se reflètent au niveau du groupe de placement.

7.9 Optimized Sampling (échantillonnage optimisé)

Dans certains cas, il n'est pas possible ou rentable pour le fonds cible de reproduire intégralement le benchmark concerné. Des techniques d'optimisation sont utilisées au niveau du fonds cible. Dans le cadre de ces techniques d'optimisation, seule une sélection stratégique du fonds immobilier maintenu dans le benchmark est acquise. Ces stratégies d'optimisation peuvent consister à détenir les placements dans des conditions différentes de celles du benchmark et/ou à utiliser des dérivés pour reproduire la performance de certains placements compris dans le benchmark. En outre, dans le cadre des stratégies d'optimisation, il est possible de sélectionner des placements qui ne font pas partie du benchmark, mais qui présentent des caractéristiques de placement similaires à celles des placements contenus dans le benchmark. Les fonds de placement qui optimisent les fonds de placement peuvent être exposés à un risque d'erreur de suivi, ce qui signifie que le rendement des fonds de placement et donc du groupe de placement et du benchmark peut diverger, étant donné que le benchmark n'est pas reproduit exactement.

7.10 Placements dans d'autres placements collectifs de capitaux au niveau du fonds cible

Pour le fonds cible, la direction du fonds peut investir intégralement dans des parts d'autres placements collectifs de capitaux (fonds de fonds). Pour les placements dans des fonds de fonds, les mêmes frais peuvent être facturés aussi bien au niveau du fonds cible du groupe de placement qu'au niveau du fonds de fonds. Le cas échéant, les fonds de fonds étrangers ne doivent pas être autorisés à la distribution en Suisse et ne sont pas soumis dans leur pays d'origine à une réglementation et à une surveillance équivalentes offrant un niveau de protection comparable. Dans certains cas, le fonds cible du groupe de placement ne peut atteindre son objectif de placement que si un fonds de fonds atteint lui aussi son objectif de placement. L'évolution de la valeur des parts d'un fonds de fonds dépend en grande partie de la performance du gestionnaire de placement concerné, sachant que ni la direction du fonds ni le gestionnaire de fortune engagé pour le fonds cible du groupe de placement n'exerce un contrôle direct sur la gestion des placements dans un fonds de fonds. Selon les placements dans lesquels le fonds de fonds investit, la valeur des parts détenues par un fonds de fonds peut être influencée par d'autres risques auxquels le fonds cible du groupe de placement est par conséquent également exposé. L'investissement dans des parts d'un fonds de fonds comporte le risque que le rachat des parts soit soumis à des restrictions, ce qui peut avoir pour conséquence que les placements dans des fonds de fonds peuvent être moins liquides que d'autres types de placements. L'évaluation des parts d'un fonds de fonds peut, le cas échéant, se fonder sur des estimations et, dans certains cas, les achats et les ventes de parts d'un fonds de fonds ne peuvent avoir lieu qu'au-dessus ou en dessous de la valeur d'inventaire du fonds de fonds, voire ne pas advenir du tout.

7.11 Limitation des rachats («gating»)

Au niveau du fonds cible, la direction du fonds a introduit une procédure de gating avec une certaine valeur seuil («gate») comme mesure de gestion des liquidités. Cela permet à la direction du fonds à réduire proportionnellement les demandes de rachat sous certaines conditions. Les conditions du marché peuvent entraîner une restriction durable de la liquidité du fonds de placement et le recours par la direction du fonds à la procédure de gating sur une période prolongée. Cela peut entraîner un retard à long terme dans le rachat de parts et le versement du produit des rachats. Le risque décrit ci-dessus s'applique par conséquent au groupe de placement.

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]).

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

Tranche standard: 12 468 379
Tranche PM⁴: 12 468 565

Exercice comptable

Du 1^{er} octobre au 30 septembre

Unité de compte

Franc suisse (CHF)

Benchmark

SXI ~~Swiss~~-Real Estate[®] Funds Broad (TR)

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.

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.

Les documents relatifs à «Swiss Life Index Funds III (CH) Real Estate Switzerland ~~Fund of Funds~~» sont disponibles gratuitement sous forme électronique ou papier auprès de la direction du fonds, 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 ~~5 octobre 2023~~ 1^{er} avril 2024 et entre en vigueur ~~au~~ le 1^{er} ~~avril~~ juillet 2024.

⁴N'est accessible qu'aux investisseurs qui concluent une convention spéciale avec Swiss Life Asset-Management SA, ou aux actuels clients de gestion de fortune de Swiss-Life Asset-Management SA.