

# Prospectus du groupe de placement Immeubles commerciaux Suisse ESG

Fondation de placement Swiss Life

## Table des matières

<b>1</b>	<b>Données générales</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Concept de placement</b>	<b>5</b>
	2.1 Stratégie de placement	5
	2.2 Objectifs de placement	5
	2.3 Financement et utilisation du revenu	5
	2.4 Directives de placement	5
	2.5 Sélection minutieuse (due diligence)	6
<b>3</b>	<b>Organisation</b>	<b>7</b>
	3.1 Assemblée des investisseurs	7
	3.2 Conseil de fondation	7
	3.3 Gestion et administration	8
	3.4 Gestionnaire de portefeuille et d'actifs	8
	3.5 Commission de placement Immobilier	8
	3.6 Gérance immobilière	8
	3.7 Experts chargés des estimations	8
	3.8 Organe de révision	8
	3.9 Banque dépositaire	8
<b>4.</b>	<b>Emission et rachat de droits</b>	<b>9</b>
	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
<b>5</b>	<b>Valeur nette d'inventaire</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Structure des frais</b>	<b>12</b>
	6.1 Commission de gestion	12
	6.2 Gérance immobilière	12
	6.3 Commission d'achat et de vente	12
	6.4 Commission de construction	12
	6.5 Commission d'émission	12
	6.6 Commission de rachat	12
	6.7 Autres coûts et frais	12
<b>7</b>	<b>Informations relatives aux risques</b>	<b>13</b>
	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
<b>8</b>	<b>Impôts</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Autres informations</b>	<b>16</b>
<b>1</b>	<b>Données générales</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Concept de placement</b>	<b>4</b>
	2.1 Stratégie de placement	4
	2.2 Objectifs de placement	4
	2.3 Financement et utilisation du revenu	4
	2.4 Directives de placement	4
	2.5 Sélection minutieuse (due diligence)	5
<b>3</b>	<b>Organisation</b>	<b>6</b>
	3.1 Assemblée des investisseurs	6
	3.2 Conseil de fondation	6
	3.3 Gestion et 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
<b>4. Emission et rachat de droits .....</b>	<b>8</b>
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
<b>5. Valeur nette d'inventaire .....</b>	<b>10</b>
<b>6. Structure des frais .....</b>	<b>11</b>
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
<b>7. Informations relatives aux risques .....</b>	<b>12</b>
7.1 Risques de liquidité .....	12
7.2 Risques inhérents à l'emplacement .....	12
7.3 Risques liés au développement .....	12
7.4 Risques du marché des locataires .....	12
7.5 Force majeure .....	12
7.6 Risques environnementaux .....	12
7.7 Risques liés à l'évaluation .....	13
7.8 Risques de taux .....	13
7.9 Risques liés à l'exploitant .....	13
7.10 Risques de contrepartie .....	13
7.11 Risques de concentration .....	13
<b>8. Impôts .....</b>	<b>14</b>
<b>9. Autres informations .....</b>	<b>15</b>

*En cas de doute, c'est la version en allemand qui fait foi.*

## 1 Données générales

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

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

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

La catégorie Immobilier comprend six groupes de placement:

- Fonds immobiliers Suisse (placements immobiliers via des fonds cibles 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 des fonds cibles)
- Immobilier Europe Industrie et Logistique [ESG](#) (CHF) (placements immobiliers via des fonds cibles)

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 utilisation du revenu

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 façon adéquate entre les régions, les emplacements, les types d'usage, la taille et l'âge. Sont considérés comme telles valeurs immobilières:
  - 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%

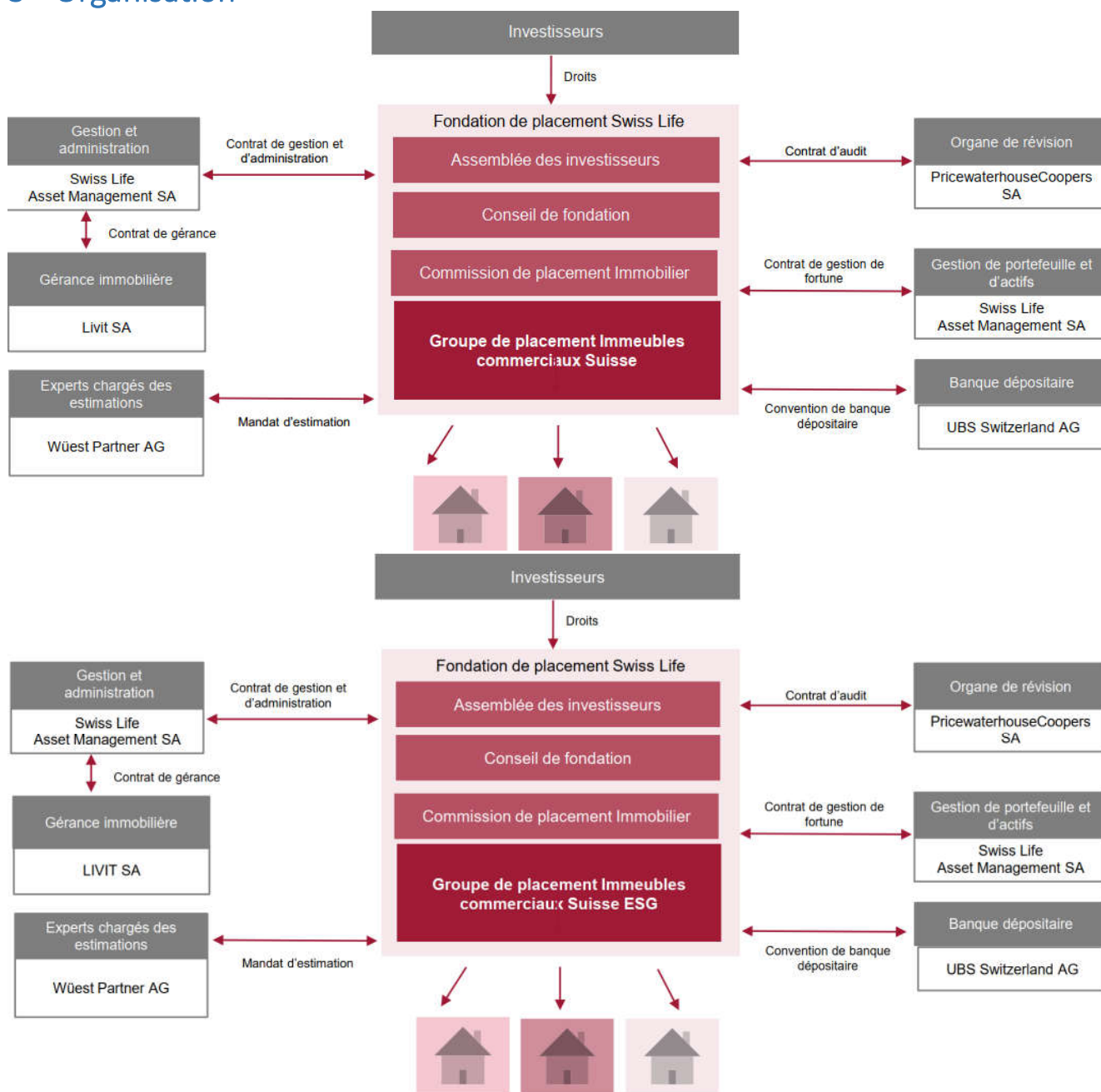
1. Le groupe de placement entend tenir compte de manière appropriée des aspects de durabilité; à cet effet, il définit des critères ESG correspondants.
2. Les biens-fonds en copropriété sans majorité des parts de copropriété et des voix, selon le chiffre 1, let. a) et b), sont autorisés si leur valeur marchande totale ne dépasse pas 30% de la fortune du groupe de placement.
3. 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.
4. Les placements dans des terrains 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.
5. 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.
6. Les investissements dans des placements collectifs ne doivent pas porter atteinte au respect des directives de placement et de la responsabilité de direction.

7. 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.
8. 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 vente en Suisse ou b) n'a pas été lancé par des fondations de placement suisses.
9. Les investissements doivent être répartis entre dix biens au minimum. Dans ce contexte, il convient d'effectuer une répartition appropriée des risques entre les types d'utilisation, l'âge et l'emplacement. La valeur marchande d'un bien-fonds constitue au maximum 15% de la fortune du groupe de placement.
10. Les placements avec obligations d'effectuer des versements supplémentaires au-delà de l'investissement initial sont interdits.
11. 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.
12. Le groupe de placement peut reprendre temporairement des cédules hypothécaires sur des biens immobiliers de tiers si une acquisition immobilière est prévue.
13. 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. En l'absence de possibilités d'investissement, le groupe de placement peut également investir dans des créances libellées en francs suisses, émises par des débiteurs domiciliés en Suisse et dont la durée ou la durée résiduelle ne dépasse pas 12 mois. Une notation «A» constitue une condition minimum lors de l'acquisition, et la qualité moyenne de notation doit être de «A+» au moins. 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 dans le cadre de la gestion des liquidités. La durée des prêts ne doit pas dépasser 12 mois. Les prêts ne doivent pas dépasser 10% de la valeur nette d'inventaire (VNI) du groupe de placement.
14. 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). 10% au maximum de la fortune peuvent être investis auprès du même débiteur.

## 2.5 Sélection minutieuse (due diligence)

Le processus de due diligence comprend une analyse détaillée du bien immobilier à acquérir, tant sur le plan qualitatif que quantitatif. Dans ce cadre, les aspects financiers, juridiques et techniques sont examinés, tout comme les critères ESG. Avant tout achat immobilier, un examen qualitatif et quantitatif complet du bien est toujours réalisé des points de vue juridique, financier et technique.

### 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 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 Gestion et 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 (performance controlling) 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 immobilière

La gérance immobilière est basée sur le concept de gestionnaire de portefeuille et d'actifs et est assurée par [LIVIT SA](#) ~~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'achat 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), ~~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. L'organe de révision vérifie en outre 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 concernant les 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, qualifié d'appel de capitaux ou «capital call».

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 capitaux.

Les appels de capitaux 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.

L'organe de gestion de la fondation peut, sur demande écrite d'un investisseur, proposer à un ou plusieurs autres investisseurs existants ou potentiels de reprendre ses engagements fermes de capital 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 général être réglée en espèces. Avec l'accord de la fondation de placement, elle peut aussi prendre la forme d'un apport en nature (voir chapitre 4.5 ci-après).

### 4.3 Rachat de droits

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

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 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 DCF (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.

## 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 DCF 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 de 1,00% maximum 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 immobilière

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

### 6.3 Commission d'achat et de vente

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

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 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 immeubles 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 ne repose pas uniquement sur des estimations quantitatives, mais aussi qualitatives. Une certaine subjectivité et une certaine marge d'appréciation sont donc inévitables à cet égard. 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 de certaines périodes de référence.

### 7.27.1 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 du groupe de placement peut donc s'étendre sur une période assez longue (voir chapitre 4.3 ci-dessous).

### 7.37.2 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 la viabilisation, le type d'usage, la qualité de la construction et la fiscalité, l'attrait du bâtiment et la valeur du bien.

### 7.47.3 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. La planification et la budgétisation comportent un risque de dépassement des coûts. 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 loyers 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.

### 7.57.4 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.

### 7.67.5 Force majeure

Les cas de force majeure (notamment 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.

#### **7.77.6 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 écologiques. 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, il ne peut cependant pas être exclu que des pollutions soient ultérieurement mises au jour. Ces dernières peuvent entraîner des coûts d'assainissement imprévus considérables, avec des conséquences sur l'évaluation de la fortune de placement.

#### **7.87.7 Risques liés à l'évaluation**

L'évaluation des biens immobiliers dépend de nombreux facteurs et résulte d'une certaine subjectivité dans leur appréciation. La valeur d'un immeuble 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.

#### **7.97.8 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. Ceux-ci 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.

#### **7.107.9 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.

#### **7.117.10 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.

#### **7.127.11 Risques de concentration**

L'acquisition de biens immobiliers peut engendrer des risques de concentration, notamment au niveau des régions, des secteurs et de certains 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 immobiliers de la valeur brut des biens), 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.

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

## 9 Autres informations

### Catégorie de placement

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

### Numéro de valeur

13 683 758

### Exercice comptable

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

### Unité de compte

Franc suisse (CHF)

### Politique de dividende

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

### Benchmark

Indice immobilier KGAST

### Information des investisseurs / publications

~~Les statuts et le règlement de la fondation, les directives de placement, les fiches d'information, les rapports annuels et trimestriels ainsi que d'autres informations importantes pour les investisseurs sont disponibles à l'adresse [www.swisslife.ch/fondationdeplacement](http://www.swisslife.ch/fondationdeplacement). Les investisseurs trouveront des informations sur la marche des affaires et sur les comptes annuels vérifiés par l'organe de révision dans le rapport annuel de la fondation de placement au 30 septembre. Celui-ci est disponible vers la fin du mois de décembre sur le site Internet de la fondation ([www.swisslife.ch/fondationdeplacement](http://www.swisslife.ch/fondationdeplacement)). De plus, d'autres informations destinées aux investisseurs (p. ex. fiche d'information mensuelle, liste d'inventaire au 30.09., statuts et règlement de la fondation, directives de placement ainsi que rapports annuels et trimestriels) peuvent être consultées sur le site Internet.~~

### 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 juillet 2021 et entre en vigueur le 31 mars 2022. Par décision du conseil de fondation, le présent prospectus entre en vigueur le 31 juillet 2021.~~