

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

Fondation de placement Swiss Life

Sommaire

1	Données générales	33
2	Concept de placement	44
2.1	Classe d'actifs	44
2.2	Objectif de placement	44
2.3	Stratégie de placement	44
2.4	Directives de placement	44
3	Sélection rigoureuse (due diligence)	55
4	Organisation	66
4.1	Organisation du groupe de placement	66
4.1.1	Assemblée des investisseurs	66
4.1.2	Conseil de fondation	76
4.1.3	Direction de la fondation	76
4.1.4	Gestionnaire de portefeuille	77
4.1.5	Banque dépositaire	77
4.1.6	Administrateur	77
4.1.7	Organe de révision	77
4.2	Organisation du fonds cible	77
4.2.1	Le fonds cible	77
4.2.2	Gestionnaire de fonds d'investissement alternatifs (direction du fonds)	87
4.2.3	Conseiller en placements	87
4.2.4	Banque dépositaire et dépositaire	88
4.2.5	Administrateur	88
4.2.6	Organe de révision	88
4.2.7	Expert en évaluation immobilière	88
5	Emission et rachat de droitsparts	99
5.1	Emission de droitsparts	99
5.2	Prix d'émission	99
5.3	Rachat de droitsparts	1010
5.4	Prix de rachat	1010
5.5	Cession et remplacement	1010
6	Valeur nette d'inventaire	1111
7	Structure des frais	1212
7.1	Frais de gestion	1212
7.2	Commission d'émission	1212
7.3	Commission de rachat	1212
8	Informations relatives aux risques	1313
8.1	Risques en lien avec les facteurs ESG («risques de durabilité»)	1313
8.2	Risques de liquidité	1313
8.3	Risques inhérents au site d'implantation	1313
8.4	Risques de développement	1313
8.5	Risques du marché des locataires	1313
8.6	Force majeure	1313
8.7	Risques environnementaux	1414
8.8	Risques d'estimation	1414
8.9	Risques de taux	1414
8.10	Risques réglementaires	1414
8.11	Risques d'exploitant	1414
8.12	Usage par un tiers limité	1414
8.13	Risques d'assurance	1414
8.14	Risques de contrepartie	1414
8.15	Risques de concentration	1515
8.16	Risques de change	1515
9	Impôts	1616
10	Autres informations	1717

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 la gestion 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 des fondations de placement, l'assemblée des investisseurs, offre à tous les investisseurs la possibilité d'exercer une influence directe grâce à 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 LPP-Mix, l'immobilier, les placements alternatifs ou l'infrastructure.

La catégorie immobilier comprend six groupes de placement:

- Fonds immobiliers Suisse (placements indirects dans l'immobilier)
- Immobilier Suisse (placements directs dans l'immobilier)
- Immeubles commerciaux Suisse (placements directs dans l'immobilier)
- Immobilier Suisse Age et Santé (placements directs dans l'immobilier)
- **Immobilier Europe Industrie et Logistique ESG (EUR)** (placements indirects dans l'immobilier)
- Immobilier Europe Industrie et Logistique ESG (CHF) (placements indirects dans l'immobilier)

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

2 Concept de placement

2.1 Classe d'actifs

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

2.2 Objectif de placement

L'objectif de placement consiste à réaliser un rendement de placement durable et conforme au marché via l'acquisition, le développement, la gérance 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 les objectifs environnementaux de l'atténuation du changement climatique et de la pollution ainsi que de la protection des écosystèmes.

2.3 Stratégie de placement

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

Dans le segment «Industrie», une large diversification des types d'utilisation, des secteurs et des locataires doit être atteinte – idéalement au niveau des actifs – au moyen d'investissements ciblés dans des objets commerciaux à usages multiples (objets multi-usages) et à plusieurs locataires (objets multi-locataires). Dans le segment «Logistique», des investissements sont réalisés à la fois dans de très grandes installations logistiques («big box logistics facilities») et dans des objets du dernier kilomètre («last mile properties») dans les villes et régions économiquement dynamiques d'Europe, en mettant l'accent sur la souplesse de réutilisation.

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 immobiliers industriels ou logistiques avec une petite part résidentielle ou commerciale) étant également possibles dans des cas exceptionnels. Par bien immobilier du secteur industriel et logistique, on entend:
 - a) des objets 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 objets 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 m², avec très peu de bureaux. Des écarts en termes de surface minimale sont possibles, notamment dans le cas de la logistique en ville / du dernier kilomètre.
2. Le groupe de placement effectue des investissements conformément au **chiffre 1** lettres a) et b) ci-dessus par l'intermédiaire du fonds cible, en s'employant à atteindre la répartition suivante par type d'utilisation:
 - Objets industriels: 40-60%
 - Objets logistiques 40-60%
3. Le groupe de placement investit indirectement via le fonds cible dans l'immobilier industriel et logistique européen, en respectant un niveau de diversification approprié des risques par pays, région et lieu. 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 seul but du placement collectif (fonds cible) est l'acquisition, la vente, la construction, la location ou le bail à ferme de ses propres biens industriels et logistiques (gestion active de portefeuille).

5. Le groupe de placement vise à prendre en compte les aspects de durabilité de manière appropriée et définit à cette fin critères ESG correspondants.

5-6. La part d'un placement collectif étranger (fonds cible) peut dépasser 20% de la fortune du groupe de placement si ce 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.

6-7. La valeur marchande d'un bien-fonds détenu indirectement par l'intermédiaire du fonds cible constitue au maximum 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.

7-8. 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.

8-9. L'avance de biens immobiliers détenus indirectement par le groupe de placement par l'intermédiaire du fonds cible est autorisée. En moyenne, l'ensemble du portefeuille immobilier peut être nanti à un tiers de la valeur vénale au maximum. Le taux de nantissement peut exceptionnellement et provisoirement être augmenté à 50% si cela est nécessaire à la préservation des liquidités et que l'augmentation va dans l'intérêt des investisseurs.

9-10. Outre les avances visées au chiffre 89, les emprunts à court terme répondant à des impératifs techniques sont autorisés dans le groupe de placement.

10-11. La conservation de liquidités d'une durée maximale de douze mois dans le groupe de placement est autorisée à concurrence de 10% de son volume total. 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 à ces fins. En l'absence de possibilités d'investissement, le groupe de placement peut investir dans des titres de créance libellés en euros, émis par des débiteurs domiciliés dans l'UE 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 la notation doit être de «A+» au moins. Le seuil de 10% peut être exceptionnellement et temporairement dépassé aux fins du traitement des appels de capitaux et des remboursements.

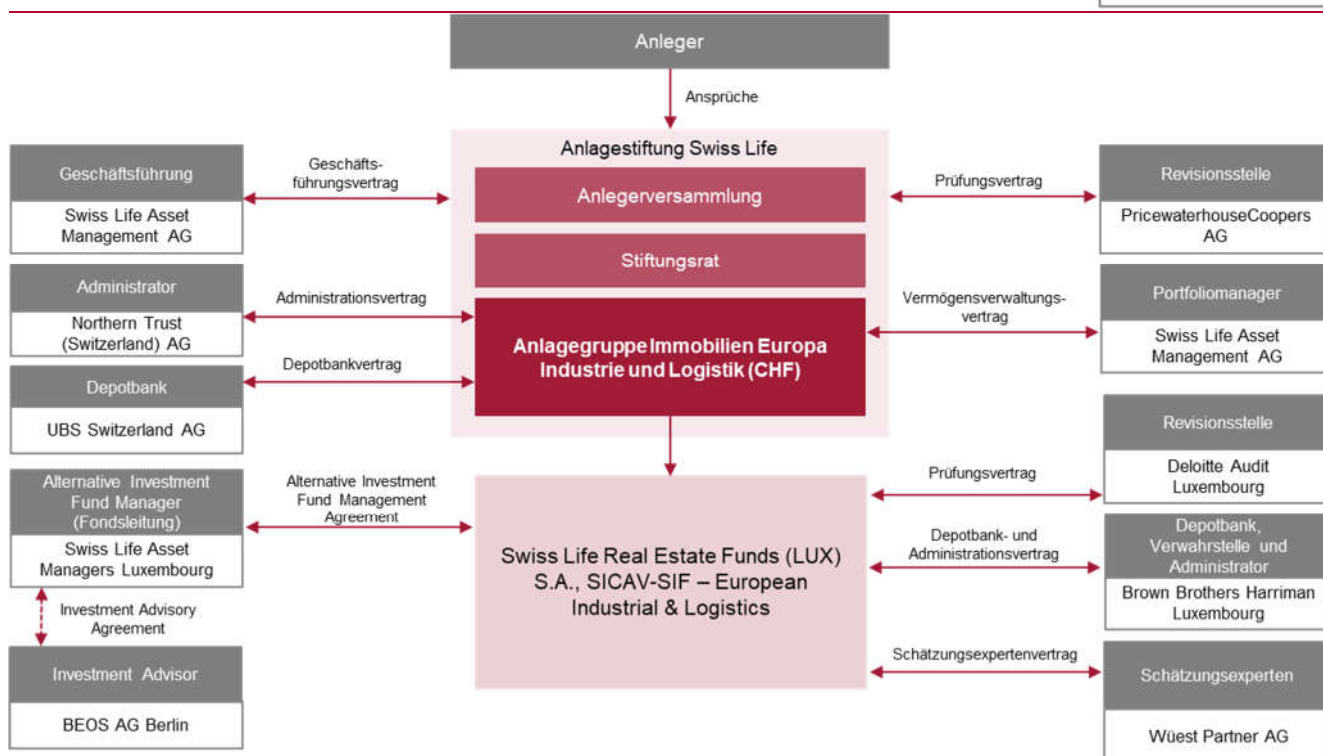
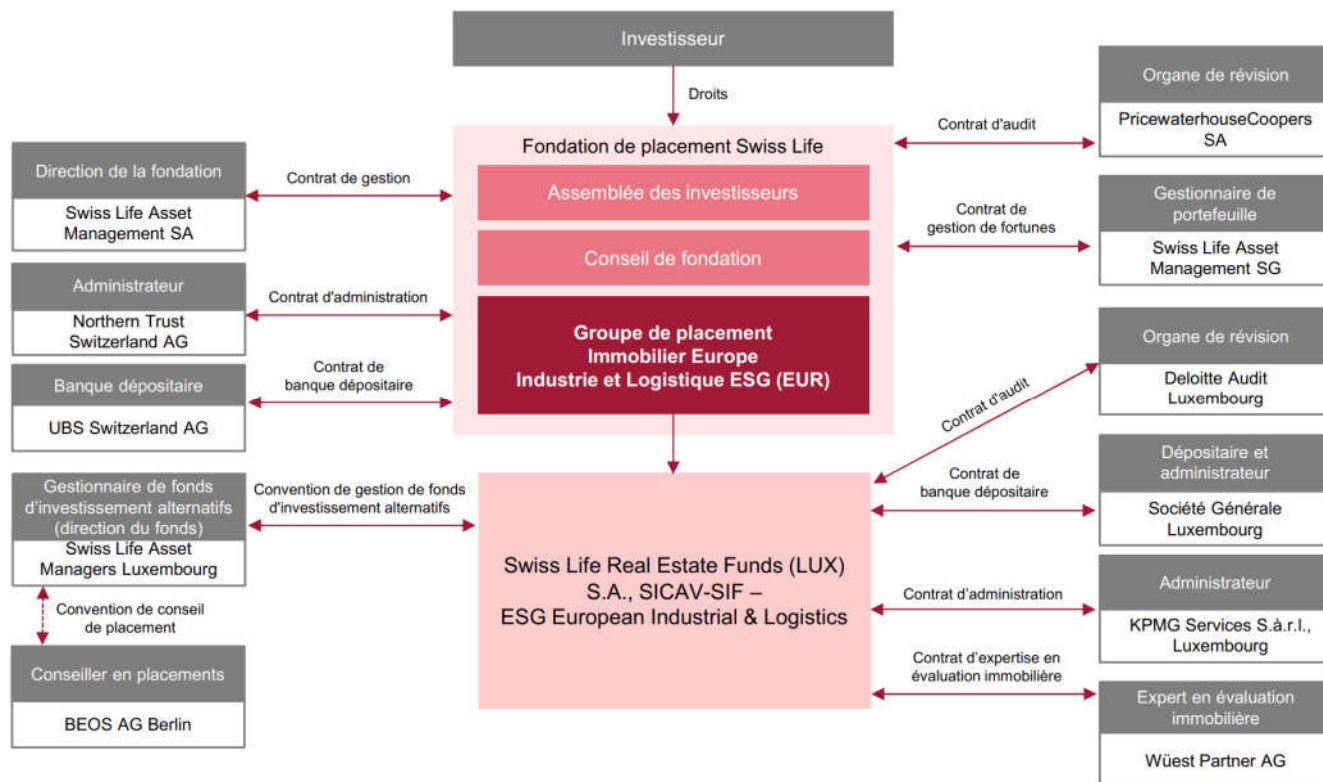
11-12. Les investissements directs dans l'immobilier ne sont pas autorisés au niveau du groupe de placement.

12-13. Pendant une durée maximale de cinq ans après la première émission, des dérogations aux prescriptions des ch. 2, 3, 67 et 78 sont possibles.

3 Sélection rigoureuse (due diligence)

Le processus de due diligence prévoit une analyse qualitative et quantitative détaillée des biens à acquérir. En particulier, les aspects financiers, commerciaux, juridiques, fiscaux, techniques ainsi que les critères ESG sont étudiés et environnementaux sont étudiés. Les contrôles de due diligence sont effectués 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 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 élues 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 Direction de la fondation

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

4.1.4 Gestionnaire de portefeuille

La gestion du portefeuille du groupe de placement est déléguée à Swiss Life Asset Management SA. L'investissement est réalisé au moyen de placements dans le fonds cible «Swiss Life Real Estate Funds (LUX) S.A. SICAV-SIF – ESG European Industrial & Logistics» (voir chap. 4.2 ci-dessous).

4.1.5 Banque dépositaire

La banque dépositaire du groupe de placement est UBS Switzerland AG qui est responsable de la conservation et de la gestion des parts du fonds cible.

4.1.6 Administrateur

Northern Trust (Suisse) AG est l'administrateur du groupe de placement. Il est responsable du calcul de la valeur nette d'inventaire et 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), succursale de Zurich. Les tâches de l'organe de révision sont basées sur l'art. 10 OFP. Il s'agit notamment de vérifier le respect des prescriptions des statuts, du règlement 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» (SICAV), une société d'investissement organisée à capital variable dotée d'une structure à compartiments multiples. Le fonds cible est qualifié de fonds d'investissement spécialisé conformément à 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. Le fonds cible est approuvé et soumis au contrôle permanent de l'Autorité luxembourgeoise de surveillance financière CSSF (Commission de Surveillance du Secteur Financier).~~

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

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 II 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 d'investissement du fonds cible «Swiss Life Real Estate Funds (LUX) S.A., SICAV-SIF – ESG European Industrial & Logistics». Le conseiller en placements produit un rapport trimestriel au gérant de la Fondation de placement Swiss Life fournissant des informations détaillées sur l'évolution de chacun des placements.

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. La société fondée en 1997 possède des succursales à Berlin (siège social), Hambourg, Francfort, Cologne, Munich et Stuttgart.

4.2.4 Banque dépositaire et dépositaire

~~La Société Générale Luxembourg («SG») fait office de banque dépositaire et de dépositaire. 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.~~

~~4.2.4 Dépositaire et administrateur~~

~~Brown Brothers Harriman (Luxembourg) S.C.A. («BBH») agit en tant que dépositaire et administrateur. BBH est responsable de toutes les tâches administratives, telles que le calcul de la valeur nette d'inventaire, la comptabilité et le traitement des souscriptions, des émissions et des rachats. Par ailleurs, BBH 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. En tant que tel, KPMG gère la comptabilité du fonds cible, y compris l'établissement d'états financiers individuels et consolidés, et calcule la valeur nette d'inventaire des parts de fonds.~~

4.2.56 Organe de révision

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

4.2.67 Expert en évaluation immobilière

Le fonds cible a désigné Wüest Partner AG comme expert en évaluation immobilière indépendant.

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 intervenu depuis l'évaluation.

Avant l'achat ou la vente, en règle générale, d'un bien immobilier, une estimation doit être effectuée par le ou les experts en évaluation immobilière.

5 Emission et rachat de droitsparts

5.1 Emission de droitsparts

Les investisseurs peuvent généralement, conformément au règlement de fondation et à leurs propres directives de placement, acquérir un nombre illimité de droitsparts. Toutefois, un montant de souscription minimum de 100 000 EURCHF s'applique pour l'acquisition de droitsparts du groupe de placement Immobilier Europe Industrie et Logistique ESG (EUR).

L'acquisition de droitsparts se fait par l'émission de nouveaux droitsparts par la Fondation de placement Swiss Life, dans le cadre d'un appel de capitaux.

La Fondation de placement Swiss Life accepte à la fin de chaque trimestre de nouveaux engagements de capital. Le contrat relatif à l'engagement 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 capitaux 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».

~~En principe, la gérance de la fondation peut accepter à tout moment des engagements en capitaux de tous montants.~~ Les droits et devoirs liés aux engagements en capitaux sont régis dans le présent prospectus (voir paragraphes suivants), dans le règlement ainsi que dans un contrat distinct concernant les engagements en capitaux.

On entend par «engagement en capital» une offre contraignante d'achat de droitsparts du groupe de placement Immobilier Europe Industrie et Logistique ESG (EUR). Il 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 en capitaux supérieurs au volume d'émission, la gérance de la Fondation de placement Swiss Life peut procéder à des réductions.

La gérance 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 judiciaires d'un retard de paiement figure dans un contrat distinct relatif aux engagements en capitaux.

~~Les ordres de souscription de parts doivent être reçus par écrit par la gérance de la Fondation de placement Swiss Life au plus tard à la date limite de souscription prévue dans le contrat distinct relatif aux engagements de capitaux. Les souscriptions reçues par la gérance de la Fondation de placement Swiss Life après cette date limite ne seront pas automatiquement prises en compte pour la prochaine ouverture.~~

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

5.2 Prix d'émission

L'émission de droitsparts a lieu à la valeur nette d'inventaire valable au moment de l'émission, éventuelle commission d'émission en sus. La contre-valeur du prix d'émission doit en général être réglée en espèces. Les apports en nature sous forme de parts dans le fonds cible sont autorisés sous réserve de l'approbation préalable de la gérance. Conformément à l'art. 20 al. 2^{quater} OFP, il convient de tenir compte de la valeur nette d'inventaire correspondante du fonds cible. Les autres apports en nature ne sont pas autorisés.

5.3 Rachat de droitsparts

En respectant un délai de résiliation, les investisseurs peuvent à tout moment demander le rachat de la totalité ou d'une partie de leurs droitsparts par la Fondation de placement Swiss Life. La vente de droitsparts se fait par le rachat des droitsparts existantes par la fondation. Le libre négoce de droitsparts n'est pas autorisé.

Les droitsparts sont rachetés une fois par semestre le 31 mars et le 30 septembre (date de rachat), moyennant un préavis de sept mois. L'avis de rachat doit être reçu par écrit par la gérance de la Fondation de placement Swiss Life. Les avis de rachats qui ne sont pas reçus à temps par la gérance sont automatiquement renvoyés à la date de rachat suivante.

Par ailleurs, le rachat de droitsparts est soumis aux restrictions suivantes:

- Les rachats sont limités à 10% du capital investi du groupe de placement ou à un maximum de 20 millions de EUR par semestre, les rachats de tous les investisseurs pouvant être réduits en proportion en cas de manque de liquidités. Les rachats de droitsparts non exécutés sont reportés au semestre suivant.
- Dans certaines conditions de marché exceptionnelles, des restrictions supplémentaires pourraient s'appliquer au rachat de droitsparts (par exemple, l'ajournement des rachats jusqu'à deux ans). Les investisseurs seront immédiatement informés de cette décision sous un format approprié.

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

Le règlement (settlement) des rachats intervient au plus tard le 20^e jour bancaire 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 droitpart correspond à la valeur nette d'inventaire au moment du rachat, déduction faite d'une commission de rachat.

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

5.5 Cession et remplacement

Le libre négoce de droitsparts n'est pas autorisé. La cession de droitsparts entre les investisseurs est autorisée dans des cas particuliers fondés et pour des groupes de placement peu liquides à condition que la gérance de la fondation ait donné préalablement son accord.

La gérance de la fondation peut, sur demande écrite d'un investisseur, proposer à un ou plusieurs autres investisseurs existants ou potentiels de reprendre ses engagements de capitaux fermes au profit du groupe de placement (remplacement).

6 Valeur nette d'inventaire

La fortune nette du groupe de placement correspond à la valeur totale de chacun des actifs plus tout intérêt couru, déduction faite de l'ensemble des engagements éventuels.

La valeur d'inventaire d'une droitpart est calculée en divisant la fortune nette du groupe de placement concerné le jour du calcul par le nombre de droitsparts existantes pour ledit groupe. Le calcul de la valeur nette d'inventaire est effectué une fois par moistrimestre.

7 Structure des frais

Les coûts et frais ci-après entraînent une diminution du rendement des droitsparts réalisable par l'investisseur.

Coûts et frais engagés par le groupe de placement Immobilier Europe Industrie et Logistique ESG (EUR):

7.1 Frais de gestion

Aucune commission de gestion n'est imputée au groupe de placement aux fins de la couverture de change. ~~Les frais ex-ante appliqués au niveau du fonds cible détenu par le groupe de placement sont estimés à entre 1,20% et 1,60% environ de la valeur nette d'inventaire par an, y compris les éventuelles commissions de performance.~~

L'ensemble des coûts (TER_{CHS}), y compris le fonds cible sous-jacent et les éventuelles commissions de performance, sont présentés chaque année ex-post dans le rapport annuel 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 droitsparts peuvent être replacées à la même date de valeur, aucune commission de rachat n'est due.

8 Informations relatives aux risques

Le prix auquel les droitsparts peuvent être rachetés dépend, entre autres, de l'évolution future de la valeur du portefeuille immobilier détenu par le fonds cible. Si l'évolution de ce portefeuille s'avérait défavorable, l'investisseur court le risque de perdre tout ou partie du capital qu'il a investi. Au vu de son orientation particulière, seule la diversification est conseillée au groupe de placement.

Dans le cas d'investissements dans des biens immobiliers et notamment dans le secteur de l'industrie et de la logistique, les risques suivants existent:

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

Les risques 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 utilité; 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 ultérieurement (voir chap. 8.2 à 8.16 ci-après).

8.12 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 des droitsparts dénoncés au groupe de placement peut donc s'étendre sur une période plus longue (voir ci-dessus, chap. 5.3).

8.23 Risques inhérents au site d'implantation

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, les facteurs liés à l'emplacement qui déterminent de manière significative l'évaluation des biens immobiliers, s'ajoutent à ceux relatifs au cadre juridique/fiscal et politique respectif (risques liés aux pays). 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.

8.34 Risques de développement

Les conditions imposées par les autorités ainsi que des difficultés rencontrées lors de l'étude des plans et la réalisation de l'ouvrage peuvent entraîner des retards de construction. L'établissement des plans et du budget comprend le risque de dépassement des devis. Les éléments suivants peuvent peser négativement sur les revenus 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.

8.45 Risques du marché des locataires

Les revenus locatifs subissent des fluctuations conjoncturelles et des restrictions en matière de 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 reconversion.

8.56 Force majeure

Les cas de force majeure (par exemple, tremblements de terre, inondations, dangers écologiques, terrorisme ou pandémies telles que le Covid-19) peuvent avoir des répercussions économiques considérables susceptibles d'impacter plus ou moins négativement le marché des biens immobiliers industriels et logistiques selon l'utilisation des biens concernés et le secteur d'activité du locataire.

8.67 Risques environnementaux

Lors de leur acquisition ou avant le début du chantier, les biens immobiliers et les projets sont examinés par le fonds cible quant à leurs risques écologiques. Quand il existe des risques identifiés ou des problèmes de pollution, les coûts prévisibles sont pris en compte dans l'analyse des risques ou dans le calcul du prix d'achat, une indemnisation est convenue avec le vendeur ou alors le groupe de placement renonce à l'acquisition. Dans le cas de biens industriels/logistiques, cet examen est effectué notamment dans le cadre d'une utilisation actuelle ou historique. 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, avec des conséquences sur l'évaluation de la fortune du groupe de placement.

8.78 Risques d'estimation

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 en estimations peut ainsi être différente du prix visé par la vente du bien immobilier, car son prix est déterminé par l'offre et la demande prévalant au moment de la vente.

8.89 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. Ils peuvent à leur tour avoir des effets sur les coûts de financement, sur l'évolution des loyers ainsi que sur la valeur des biens immobiliers.

8.910 Risques règlementaires

L'utilisation de biens immobiliers industriels/logistiques est pour partie soumise à différentes réglementations locales. Des modifications ou nouveautés sont susceptibles d'avoir des conséquences sur les dimensions d'utilisation et l'exploitation des biens immobiliers.

8.1110 Risques d'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.

8.1211 Usage par un tiers limité

Les biens immobiliers industriels et logistiques peuvent présenter une affectation qu'un tiers peut difficilement reprendre.

8.1312 Risques d'assurance

L'objectif est de souscrire l'assurance responsabilité civile/dommages matériel/des bâtiments usuelle au niveau du fonds cible. Toutefois, il n'y a aucune garantie que l'assurance sera disponible ou suffisante pour couvrir ces risques. L'assurance contre certains risques (par exemple tremblements de terre, inondations, dangers écologiques ou terrorisme) pourrait ne pas être disponible, 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.

8.1413 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.

8.1514 Risques de concentration

L'acquisition de biens immobiliers peut engendrer des risques de concentration correspondants, notamment au niveau des régions, des secteurs et de certains locataires.

~~Dans le cadre de l'acquisition de biens immobiliers, des risques de concentration peuvent survenir, notamment au niveau des régions, des secteurs et des différents locataires.~~ En l'absence d'une diversification suffisante au niveau du portefeuille, la performance pourrait être influencée par l'évolution économique ou commerciale du secteur ou de la région concernée.

8.1516 Risques de change

Les investissements du fonds cible en dehors de l'espace européen présentent des risques de change susceptibles d'impacter négativement le rendement du groupe de placement.

9 Impôts

Comme ses revenus et ses éléments de fortune 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 que l'art. 56 let. e de la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct du 14 décembre 1990 (LIFD)).

~~Toutefois, le fonds cible et les biens immobiliers qu'il détient ne sont pas exonérés des impôts.~~

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.

~~La distribution de revenus de la Fondation est soumise à l'impôt fédéral anticipé (35% de la distribution de revenus brute). La fondation demande le remboursement de cet impôt au nom des investisseurs. La distribution des revenus a lieu par conséquent sans déduction de cet impôt et les investisseurs ne doivent pas déposer de demande de remboursement.~~

10 Autres informations

Catégorie de placement

Immobilier à l'étranger (art. 53 al. 1 let. c LPP 2). Les droitsparts sont considérées comme des placements collectifs (art. 56 LPP 2).

Numéro de valeur

56 848 140

Exercice comptable

Du 1^{er} octobre au 30 septembre

Unité de compte

Euro (EUR)

Politique de dividende

Le produit net du groupe de placement est en principe distribué chaque année.

Information des investisseurs / publications

Les statuts et règlements de la fondation, les directives de placement, les fiches d'information, les rapports annuels et trimestriels et d'autres informations importantes pour les investisseurs sont disponibles à l'adresse 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, Swiss Life Asset Management SA, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zurich.

~~La documentation relative à «Swiss Life Real Estate Funds (LUX) S.A., SICAV-SIF - ESG European Industrial & Logistics» peut être obtenue auprès du gestionnaire de portefeuille, Swiss Life Asset Management SA, General-Guisan-Quai 40, case postale 2831, 8022 8002 Zurich.~~

Modifications et entrée en vigueur

Les modifications apportées au prospectus sont demandées par la gérance de la fondation 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 et entre en vigueur le 1^{er} janvier 2022.
~~Par résolution du Conseil de fondation, le présent prospectus entre en vigueur le 7 septembre 2020.~~