Le présent document est une traduction.
En cas de doute, la version allemande fait foi.

SwissLife
Asset Managers

Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties

Fonds de placement contractuel de droit suisse
de type «fonds immobilier»

Prospectus avec contrat de fonds intégré

Direction de fonds: Swiss Life Asset Management SA
General-Guisan-Quai 40
8002 Zurich

Banque dépositaire: UBS Switzerland AG
Bahnhofstrasse 45
8001 Zurich

Octobre 2026

Partie I: Prospectus

Le présent prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base et le dernier rapport annuel ou semestriel (si publié après le dernier rapport annuel) constituent le fondement de toutes les souscriptions à des parts du fonds immobilier.

Seules sont valables les informations figurant dans le prospectus, dans la feuille d'information de base ou dans le contrat de fonds.

1 Informations concernant le fonds immobilier

1.1 Constitution du fonds immobilier en Suisse

Le contrat du fonds immobilier Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties a été établi par Swiss Life Asset Management SA, Zurich (anciennement Swiss Life Funds AG, Lugano) en sa qualité de direction de fonds, avec l'approbation d'UBS SA, Bâle et Zurich, en sa qualité de banque dépositaire, soumis à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA et approuvé la première fois par cette dernière en date du 23 avril 2015.

1.2 Prescriptions fiscales applicables concernant le fonds immobilier

1.2.1 Informations générales

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Il n'est en principe assujetti ni à un impôt sur le revenu, ni à un impôt sur le capital. Les fonds immobiliers qui détiennent directement des biens immobiliers constituent une exception. Les revenus des immeubles détenus en propriété directe sont soumis à imposition auprès du fonds lui-même et sont exonérés de l'impôt chez le porteur de parts. Les gains en capital provenant de la détention directe de biens immobiliers ne sont imposables qu'auprès du fonds immobilier.

Le remboursement intégral de l'impôt fédéral anticipé prélevé sur les revenus domestiques dans le fonds immobilier peut être demandé par la direction du fonds.

Les distributions de revenus du fonds immobilier aux investisseurs domiciliés en Suisse et à l'étranger sont soumises à l'impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35%. Les revenus et les gains en capital provenant de la détention directe de biens immobiliers et les gains en capital provenant de la vente de participations et d'autres actifs, distribués au moyen d'un coupon séparé, ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.

Les investisseurs domiciliés en Suisse peuvent récupérer l'impôt anticipé retenu en mentionnant le revenu correspondant dans leur déclaration fiscale ou en présentant une demande de remboursement séparée.

Les investisseurs domiciliés à l'étranger peuvent demander le remboursement de l'impôt fédéral anticipé conformément à la convention de double imposition existant entre la Suisse et leur pays de domicile, le cas échéant. A défaut d'une telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne pourra pas être obtenu.

Les explications fiscales sont basées sur la situation juridique et la pratique actuellement en vigueur. Des modifications de la législation, de la jurisprudence ou des dispositions et de la pratique

des autorités fiscales demeurent explicitement réservées.

L'imposition et les autres conséquences fiscales pour l'investisseur en cas de détention, d'achat ou de vente de parts de fonds sont régies par les lois fiscales du pays de domicile de l'investisseur. Pour tout renseignement à ce sujet, les investisseurs s'adressent à leur conseiller fiscal.

Le fonds immobilier a le statut fiscal suivant:

Echange international automatique de renseignements en matière fiscale (échange automatique de renseignements):

Ce fonds immobilier est qualifié d'institution financière non déclarante, aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la norme commune en matière de déclaration et de diligence raisonnable (NCD) de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) pour les renseignements relatifs aux comptes financiers.

Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA):

Le fonds immobilier s'est enregistré auprès des autorités fiscales américaines en tant que «registered deemed-compliant Foreign Financial Institution» au sens des sections 1471 – 1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les textes à ce sujet, ci-après «FATCA»).

1.2.2 Informations supplémentaires du point de vue fiscal allemand

La distribution du fonds immobilier n'est pas autorisée ou indiquée en Allemagne. Les informations suivantes s'adressent exclusivement aux investisseurs imposables en Allemagne qui ont créé de leur propre initiative une relation de compte ou de dépôt avec un institut de crédit ou un institut de services financiers établi en dehors de la République fédérale d'Allemagne ou qui ont acquis des parts de fonds dans le cadre d'une dérogation prévue par le droit allemand en vigueur.

La gestion du fonds immobilier est effectuée conformément aux exigences d'un «fonds immobilier étranger», telles que définies dans la loi allemande sur l'imposition des investissements 2018 (dans sa version en vigueur) («InvStG 2018») au § 2, al. 9, phr. 2. Le fonds immobilier est autorisé, sans y être tenu, à recourir à des réglementations de simplification ou d'équité qui ont été ou sont reconnues par les autorités fiscales allemandes aux fins de l'InvStG 2018. Le montant de la fortune active du fonds immobilier est déterminé en fonction de la valeur des actifs du fonds immobilier sans tenir compte des engagements de celui-ci. Les parts d'investissement dans des fonds immobiliers ou dans des fonds immobiliers étrangers sont considérées comme des biens immobiliers à hauteur de 51% de leur valeur.

Si le fonds immobilier venait à transgresser fondamentalement les restrictions de placement, de sorte que sa part de biens immobiliers étrangers (du point de vue fiscal allemand) (soit la part non investie en Allemagne) tomberait en dessous de 50%, ou si les conditions de placement du fonds immobilier étaient modifiées de telle sorte que ce dernier ne serait plus tenu de remplir les exigences relatives à un fonds immobilier étranger (du point de vue fiscal allemand), le fonds immobilier perdrait sa classification fiscale en tant que fonds immobilier étranger au sens de la loi allemande sur l'imposition des investissements 2018 dans sa version en vigueur.

Il incombe à l'investisseur allemand de vérifier les conséquences financières d'un investissement dans le fonds immobilier et, le cas échéant, de consulter un conseiller fiscal qualifié avant d'effectuer le placement dans les parts de fonds. Les présentes informations ne sauraient prétendre à l'exhaustivité et ne constituent pas un conseil juridique ou fiscal.

1.3 Exercice comptable

L'exercice comptable s'étend du 1er octobre au 30 septembre.

1.4 Société d'audit

La société d'audit est PricewaterhouseCoopers SA, Birchstrasse 160, 8050 Zurich.

1.5 Parts

Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais elles sont comptabilisées.

Conformément au contrat de fonds, la direction du fonds est en droit, avec le consentement de la banque dépositaire et l'autorisation de l'autorité de surveillance, de créer, supprimer ou regrouper différentes classes de parts à tout moment.

Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.

1.6 Cotation et négoce

Le fonds Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties est coté à la bourse suisse SIX Swiss Exchange.

La direction du fonds garantit un négoce régulier en bourse des parts du fonds immobilier par l'intermédiaire de la banque J. Safra Sarasin SA. La banque J. Safra Sarasin SA est chargée du «market making».

1.7 Conditions d'émission et de rachat des parts du fonds de placement

L'émission de parts est possible à tout moment. Elle ne peut avoir lieu que par tranches. La direction du fonds détermine le nombre de nouvelles parts à émettre, les conditions d'acquisition pour les investisseurs existants, la méthode d'émission pour le droit d'émission préférentiel et les autres conditions dans un prospectus d'émission séparé.

Chaque investisseur peut demander, en cas de souscription, à procéder à un apport dans la fortune du fonds au lieu de verser des espèces («apport en nature» ou «contribution in kind»). La demande doit être soumise conjointement à la souscription. La direction du fonds n'est pas tenue d'autoriser les apports en nature.

La direction du fonds décide seule des apports en nature et n'autorise ces transactions que si leur exécution est entièrement conforme à la politique de placement du fonds et ne compromet pas les intérêts des autres investisseurs.

Les apports en nature sont régis en détail par le § 17, ch. 8 du contrat de fonds.

Les investisseurs peuvent demander le remboursement de leurs parts pour la fin d'un exercice comptable moyennant un préavis de douze mois. Dans des conditions déterminées, la direction du fonds peut

rembourser par anticipation les parts dénoncées pendant un exercice comptable (voir contrat de fonds, § 17, ch. 2). Si l'investisseur souhaite le remboursement anticipé, il doit l'exiger par écrit lors de la dénonciation. Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans les trois mois suivant la clôture de l'exercice comptable (voir contrat de fonds, § 5, ch. 5).

La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée par la valeur vénale à la clôture de l'exercice comptable et lors de chaque émission de parts.

Le prix d'émission correspond à la valeur nette d'inventaire calculée pour les besoins de l'émission, majoré de la commission d'émission. Le montant de la commission d'émission figure au ch. 1.11.4 du prospectus ci-après. Les frais accessoires pour l'achat des placements (droits de mutation, frais de notaire, droits, courtages conformes au marché, commissions, taxes, etc.) occasionnés au fonds immobilier par le placement du montant versé correspondant à la part sont imputés à la fortune du fonds.

Le prix de rachat correspond à la valeur nette d'inventaire calculée pour les besoins du rachat, moins les frais accessoires incombant en moyenne au fonds immobilier en raison de la vente d'une partie des placements correspondant à la part dénoncée et moins la commission de rachat. Le taux applicable au rachat sera indiqué dans le décompte correspondant.

Les prix d'émission et de rachat sont arrondis à une décimale près.

La direction du fonds publie dans l'organe de publication la valeur vénale de la fortune du fonds et la valeur d'inventaire des parts de fonds qui en résulte, en même temps qu'elle les communique à la banque ou au négociant en valeurs mobilières assurant le négoce en bourse des parts.

1.8 Affectation des résultats

Le produit net du fonds immobilier est distribué aux investisseurs chaque année, au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice, en francs suisses. La direction du fonds peut effectuer en supplément des distributions intermédiaires des produits.

Jusqu'à 30% du produit net peuvent être reportés à compte nouveau. Il est possible de renoncer à une distribution et de reporter le produit net à compte nouveau si le produit net de l'exercice courant et les produits reportés d'exercices précédents du fonds immobilier représentent moins de 1% de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier, et si le produit net de l'exerce courant et les produits reportés d'exercices précédents représentent moins d'une unité de l'unité de compte du fonds immobilier.

Les gains en capital réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués par la direction de fonds ou être retenus pour être réinvestis.

1.9 Objectif et politique de placement du fonds immobilier

1.9.1 Objectif de placement

L'objectif de placement du fonds Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties est principalement de maintenir et/ou d'améliorer à long terme la valeur des biens du portefeuille et de générer un rendement courant stable pour l'investisseur. Conformément à la loi sur le climat et l'innovation (LCI) et à l'Accord de Paris, qui constituent le cadre de référence déterminant, ce fonds immobilier poursuit l'objectif de durabilité «compatibilité climatique» à l'aide des approches de durabilité d'intégration ESG et de souci du climat (cf.

annexe 1a de l'autorégulation relative à la transparence et à la publication d'informations par les fonds collectifs se référant à la durabilité de l'AMAS). Concrètement, le fonds vise à ramener les émissions nettes de gaz à effet de serre du portefeuille immobilier à zéro d'ici 2050 au plus tard.

1.9.2 Politique de placement

Ce fonds immobilier investit en premier lieu dans des valeurs immobilières et des projets immobiliers dans toute la Suisse, en visant une large diversification régionale. Son objectif est de privilégier les placements immobiliers dans les régions métropolitaines de Suisse à forte croissance économique. Les biens immobiliers sont détenus en propriété directe. Ils peuvent également être détenus en copropriété, pour autant que la direction du fonds soit en mesure d'exercer une influence dominante.

1.9.3 Politique de développement durable

Dans le cadre de la gestion active du fonds immobilier, la direction du fonds poursuit une politique de développement durable. A ce titre, une optimisation systématique et progressive des biens immobiliers du point de vue des critères écologiques (Environmental, E) et sociaux (Social, S) ainsi que des aspects de bonne gouvernance (Governance, G) est mise en place sur toute la durée de détention.

La politique de développement durable repose sur les approches de placement durables axées sur l'**intégration ESG** et le **souci du climat** (cf. annexe 1a de l'Autorégulation relative à la transparence et à la publication d'informations par les fortunes collectives se référant à la durabilité de l'AMAS).

1.9.3.1 Intégration ESG

L'approche axée sur l'intégration ESG passe par la prise en compte de critères de qualité ESG à trois niveaux de création de valeur: l'investissement, le développement et la gestion (**intégration ESG**).

- Investissement: sur la base d'un modèle d'évaluation développé en interne, les nouveaux placements (acquisitions et développements) font l'objet d'une évaluation ESG harmonisée et systématique. Celle-ci présente les principaux risques ESG de manière transparente et permet de définir des mesures d'amélioration stratégiques dès le début de l'investissement si cela est nécessaire. Pour ce faire, des informations pertinentes en termes d'ESG sont collectées dans le cadre d'un contrôle préalable approfondi et traitées pour obtenir une «évaluation ESG» selon une grille prédéfinie. Les aspects ESG examinés y sont évalués sur la base de leurs caractéristiques, pondérés en fonction de leur importance pour la stratégie ESG, puis regroupés en un score global ESG. Les évaluations ESG sont contrôlées par des experts ESG et servent de base décisionnelle à la direction du fonds. Les critères de durabilité suivants sont examinés (avant et après la mise en œuvre des mesures) dans le cadre du contrôle préalable:

  - **Aspects environnementaux (E)**: consommation d'énergie, émissions de CO_2 et utilisation d'énergies renouvelables dans les installations techniques.
  - **Aspects sociaux (S)** : accessibilité en fauteuil roulant et satisfaction des locataires.
  - **Aspects de gouvernance (G)**: utilisation de compteurs intelligents (smart meters) et conclusion de baux verts (green lease).

- Développement: pour les projets de construction, une directive sur la construction durable est appliquée à grande échelle. Celle-ci définit les objectifs écologiques et sociaux dans le cadre des projets de construction.

- Gestion: dans le portefeuille existant, la prise en compte des aspects ESG est assurée par des normes de gestion, par exemple dans le domaine du monitoring ou de la gestion des locataires.

En outre, la direction du fonds procède à un examen des contreparties directes – telles que les locataires commerciaux, les exploitants ou les fournisseurs des secteurs de la construction, de l'exploitation et du développement – concernant leur appartenance potentielle à des secteurs controversés ou à d'éventuels comportements contraires à l'éthique. Elle vérifie ainsi notamment l'appartenance des locataires commerciaux à des secteurs non conformes comme les armes controversées ou le charbon thermique, ou les violations du Pacte mondial des Nations Unies. Ce contrôle repose sur une approche axée sur les risques et sur l'utilisation de sources de données et d'outils de filtrage éprouvés.

Au-delà des aspects qualitatifs, l'approche d'intégration ESG comprend des indicateurs de durabilité concrètement mesurables:

a) Aspects environnementaux (E): gestion des risques climatiques

- *Evaluation systématique des risques climatiques*: des événements relevant du domaine du changement climatique peuvent avoir une incidence sur la valeur ou l'utilisation des actifs réels. Les risques climatiques physiques résultent des conséquences directes du changement climatique. Ils désignent les dommages physiques causés aux immobilisations corporelles, par exemple à la suite d'événements météorologiques extrêmes. Les risques climatiques transitoires résultent de la transition vers une économie à faible intensité carbone et découlent par exemple du durcissement des obligations légales pour le propriétaire en matière d'efficience énergétique et/ou d'efficience en équivalent CO_2. La direction du fonds veille à faire analyser le portefeuille immobilier chaque année au regard des risques climatiques et à prendre des mesures appropriées si nécessaire pour réduire ces risques. Une valeur cible quantitative est définie pour la couverture du portefeuille par l'analyse des risques climatiques.

b) Aspects sociaux (S): amélioration de la santé et du bien-être

- *Suivi de la satisfaction des locataires*: le fonds veille à ce que les locataires soient proactivement interrogés de manière régulière sur leur satisfaction concernant leur contrat de bail et le bien loué. Les résultats aident à mieux cerner les besoins des locataires et sont ponctuellement transposés dans des mesures d'optimisation au niveau des biens et du portefeuille. La direction du fonds définit un objectif quantitatif concernant la part de locataires pris en compte dans l'enquête annuelle sur la satisfaction des locataires.

c) Aspects de gouvernance (G): transparence

- *Participation annuelle à des évaluations externes de la durabilité au niveau du fonds*: les évaluations externes de la durabilité au niveau du fonds (p. ex. REIDA) procèdent à une estimation et une appréciation indépendantes de la gestion ESG et de la performance ESG du fonds immobilier et des actifs. Les résultats sont publiés chaque année et analysés spécifiquement selon plusieurs dimensions, en vue d'apporter des améliorations continues sur cette base. La direction

du fonds s'assure de la participation annuelle aux évaluations externes de la durabilité au niveau du fonds.

1.9.3.2 Souci du climat

L'approche axée sur le **souci du climat** consiste à réduire l'empreinte écologique au fil du temps en réduisant l'intensité de gaz à effet de serre du portefeuille. L'intensité de gaz à effet de serre correspond à la quantité d'équivalent CO_2 émise par mètre carré et par an (éq. CO_2/m^2). L'intensité de gaz à effet de serre du fonds immobilier peut être réduite par de nouvelles constructions économes en équivalent CO_2, des rénovations et des mesures d'optimisation de l'exploitation. De telles mesures concrètes incluent principalement:

- le remplacement des installations de chauffage à énergie fossile par des installations alimentées aux énergies non fossiles;
- l'amélioration énergétique des enveloppes de bâtiments;
- la mise en place d'installations photovoltaïques;
- les optimisations énergétiques de l'exploitation.

Le fonds immobilier surveille activement l'intensité de gaz à effet de serre de ses actifs. En s'appuyant sur la loi suisse sur le climat et l'innovation ainsi que sur l'Accord de Paris, le fonds s'est fixé pour objectif à long terme d'atteindre zéro émission nette d'ici 2050. Cet objectif à long terme est complété par un objectif intermédiaire. L'objectif intermédiaire du fonds immobilier prévoit de réduire l'intensité de gaz à effet de serre (scopes 1, 2 et 3.13) à 4,2 kg éq. CO_2/m^2 d'ici 2035. Pour calculer l'intensité de gaz à effet de serre, la direction du fonds se base sur la méthodologie CRREM («Carbon Risk Real Estate Monitor») accessible au public. L'objectif de réduction des émissions de CO_2 à long terme ainsi que les objectifs intermédiaires définis reposent sur un modèle CRREM détaillé de trajectoire de réduction au niveau des biens immobiliers. La vérification de l'objectif à long terme et des objectifs intermédiaires a lieu quotidiennement sur la base du plan d'assainissement actuel, et en tenant compte des entrées et sorties dans le portefeuille immobilier. La trajectoire de réduction CRREM et celle du portefeuille sont publiées chaque année. Cette publication est effectuée dans le cadre du reporting sur le développement durable (rapport ESG) du fonds immobilier (cf. ch. 1.9.3.5 ci-après).

1.9.3.3 Indicateurs de durabilité et méthodologie

Les valeurs cibles quantitatives concrètement mesurables pour les indicateurs de durabilité et la méthodologie appliquée dans le cadre de l'approche de placement axée sur l'**intégration ESG** ainsi que les valeurs cibles quantitatives de l'approche axée sur le **souci du climat** sont disponibles sur le site web de Swiss Life Asset Managers à l'adresse www.invest.swisslife-am.com, à la rubrique «Documents», dans le document «Indicateurs de durabilité et méthodologie».

1.9.3.4 Volume minimum des placements conformément à la politique de développement durable

La direction du fonds gère 100% des placements immobiliers conformément à la politique de développement durable. Les placements non couverts par la politique de développement durable se rapportent aux activités opérationnelles du fonds immobilier et comprennent principalement des liquidités et des équivalents de liquidités. Ils servent uniquement à garantir les activités opérationnelles du fonds immobilier, et ne sont donc pas concernés par la politique de développement durable.

1.9.3.5 Reporting sur le développement durable (rapport ESG)

Dans le cadre du rapport annuel du fonds immobilier, la direction du fonds publie une fois par an un rapport ESG.

Le rapport ESG contient les chiffres clés pertinents pour l'environnement ainsi que les chiffres clés ESG définis en interne (cf. art. 1.9.3.3). Les chiffres clés pertinents pour l'environnement ont été calculés sur la base de l'«Information spécialisée Indices des fonds immobiliers» de l'AMAS du 13 septembre 2016.

Les chiffres clés pertinents pour l'environnement sont déterminés chaque année selon la norme REIDA.

Les chiffres clés pertinents sont les suivants:

- Degré de couverture
- Mix énergétique
- Consommation énergétique
- Intensité énergétique
- Emissions de gaz à effet de serre
- Intensité des émissions de gaz à effet de serre

Est également présentée la trajectoire de réduction du CO2 permettant de mesurer les résultats des mesures mises en œuvre et les progrès réalisés. Cette trajectoire est constituée de trois courbes centrales:

- La trajectoire de réduction du portefeuille, qui représente l'intensité actuelle de gaz à effet de serre du portefeuille
- (*courbe de l'état actuel*);
- La trajectoire cible de 1,5 degré, qui réplique le benchmark CRREM au fondement scientifique
- (*courbe de référence*);
- La trajectoire programmée représentant les économies de CO_2 attendues grâce au plan d'investissement
- (courbe prévisionnelle).

Le rapport annuel avec rapport ESG intégré est disponible sur le site Internet de Swiss Life Asset Managers à l'adresse www.invest.swisslife-am.com, à la rubrique «Documents».

1.9.3.6 Principaux fournisseurs de données externes

Les principaux fournisseurs de données externes pertinents pour la politique de développement durable de ce fonds immobilier sont disponibles sur le site web de Swiss Life Asset Managers à l'adresse suivante: swisslife-am.com/esg-data-provider-inventory.

1.9.4 Stratégie de garantie

Dans le cadre des opérations sur dérivés OTC, la direction du fonds accepte des garanties pour le compte du fonds. Les garanties servent à réduire entièrement ou partiellement le risque de perte en cas de défaillance du partenaire contractuel de ces opérations.

Tous les actifs acceptés en garantie doivent remplir les critères suivants:

- Liquidité: toutes les garanties acceptées autres que des espèces doivent être très liquides et négociées à un prix transparent sur une place boursière ou un autre marché réglementé ouvert au public, afin de pouvoir être vendues dans un bref délai à un prix proche de l'évaluation effectuée avant la vente.

- Evaluation: les garanties acceptées doivent être évaluées chaque jour boursier au minimum. Les actifs dont les prix présentent une forte volatilité sont acceptés comme garanties uniquement si des marges de garantie suffisamment prudentes (haircuts) sont appliquées (cf. ci-après).

- Corrélation: les garanties acceptées doivent être émises par une entité juridique indépendante de la contrepartie et de toute société appartenant au groupe de la contrepartie ou en dépendant.

- Solvabilité de l'émetteur: l'émetteur des garanties acceptées doit présenter une solvabilité élevée.

1.9.4.1 Types de garanties

Les types d'actifs suivants peuvent être acceptés comme garantie:

(i) garanties en espèces (cash collateral);
(ii) emprunts d'Etats membres de l'OCDE;
(iii) obligations d'entreprise;
(iv) actions d'émetteurs qui, au moment de l'acceptation, sont inclus dans un ou plusieurs indices des pays suivants:

Union européenne	**France**	**Allemagne**
Suisse	**Grande-Bretagne**	**Etats-Unis**
Japon		

(v) parts de placements collectifs soumis au droit suisse ou conformes à la directive de l'Union européenne déterminante et investissant exclusivement dans les placements susmentionnés.

1.9.4.2 Etendue de la garantie

Dans le cadre des opérations sur dérivés OTC, la direction du fonds fixe l'étendue nécessaire des garanties, dans le respect des dispositions légales, des limites de risque de contrepartie applicables ainsi que du type et des caractéristiques des opérations, de la solvabilité et de l'identité de la contrepartie et des conditions de marché du moment.

La garantie des opérations sur dérivés est régie par les prescriptions applicables en matière d'exécution de ce type d'opération:

Les opérations sur dérivés exécutées de façon centralisée sont toujours soumises à une garantie. L'étendue et le montant sont fixés dans les prescriptions de la contrepartie centrale ou du centre de clearing.

Pour les opérations sur dérivés exécutées de façon décentralisée, la direction du fonds et ses mandataires peuvent conclure des conventions de garantie mutuelles avec les contreparties. La valeur des garanties échangées doit constamment correspondre au minimum à la valeur de remplacement des opérations sur dérivés en cours. En outre, certaines garanties peuvent être évaluées avec une décote. Celle-ci dépend de la volatilité des marchés et de la possibilité de liquidation escomptée de la garantie.

1.9.4.3 Marges de garantie (haircuts)

Les garanties sont évaluées quotidiennement sur la base des prix de marché disponibles. Pour chaque classe d'actifs, des marges adaptées sont prises en considération, qui à leur tour tiennent compte des caractéristiques des garanties obtenues comme la solvabilité de l'émetteur, la durée, la monnaie, la volatilité des prix des placements et, si nécessaire, les résultats de simulations de crises de liquidités dans des conditions de liquidités normales et exceptionnelles.

Les marges de garantie minimales suivantes sont appliquées:

Type de garanties	**Haircut**
Espèces	10%
Emprunts d'Etat	10%
Emprunts non étatiques	10%
Actions	15%

1.9.4.4 Risques liés à la gestion des garanties

Dans la gestion des risques, la direction du fonds et ses mandataires doivent tenir compte des risques liés à la gestion des garanties.

Dans la gestion des garanties, ils doivent respecter au minimum les obligations et exigences suivantes:

a) Diversification des garanties (concentration des placements): les garanties doivent présenter une diversification appropriée en ce qui concerne les pays, les marchés et les émetteurs. En matière de concentration d'émetteurs, le critère de bonne diversification est rempli quand les garanties issues d'un émetteur particulier ne représentent pas plus de 20% de la valeur nette d'inventaire. Il peut être dérogé à cette prescription si les garanties répondent aux exigences de l'art. 83, al. 1, OPCC ou si les conditions d'autorisation de l'art. 83, al. 2, OPCC sont remplies. Si plusieurs contreparties offrent des garanties, la direction du fonds et ses mandataires doivent assurer une vue d'ensemble agrégée. La direction du fonds veille à ce que les garanties répondent toujours aux exigences légales en matière de diversification.

b) Garde: en cas de transfert de propriété, les garanties obtenues doivent être gardées auprès de la banque dépositaire. A la demande de la direction du fonds, un dépositaire tiers soumis à une surveillance peut être chargé de la garde si la propriété des garanties n'est pas transférée et que ledit dépositaire est indépendant de la contrepartie. Pour les garanties livrées à une contrepartie, à l'un de ses dépositaires mandatés ou à une contrepartie centrale, la banque dépositaire veille à une exécution sécurisée et conforme au contrat.

c) Droit et pouvoir de disposition: la direction du fonds et ses mandataires doivent disposer en tout temps des garanties obtenues, sans devoir impliquer la contrepartie ou obtenir son consentement.

d) Réinvestissement des garanties obtenues:

Garanties non liquides (non-cash collateral): les garanties non liquides mises en gage ou dont la propriété a été transférée (non-cash collateral) ne doivent pas être prêtées, mises en gages, vendues, réinvesties ou utilisées comme couverture d'engagements découlant d'instruments financiers dérivés.

Garanties en espèces (cash collateral): les garanties en espèces obtenues (cash collateral) peuvent uniquement être placées dans la monnaie correspondante sous forme de liquidités, dans des emprunts d'Etat de grande qualité ainsi que directement et indirectement dans des instruments du marché monétaire présentant une échéance à court terme. La direction du fonds observe les restrictions légales relatives au réinvestissement des garanties obtenues.

e) Si la direction du fonds et ses mandataires acceptent des garanties représentant plus de 30% de la fortune du fonds, ils doivent garantir que les risques de liquidités puissent être correctement saisis et contrôlés. A cet effet, des simulations de crise doivent être régulièrement effectuées dans des conditions de liquidités normales et exceptionnelles. La direction du fonds recense et contrôle les risques de liquidités liés aux garanties conformément aux prescriptions légales.

1.9.5 Utilisation de dérivés

La direction du fonds peut effectuer des opérations sur dérivés uniquement pour assurer la couverture des risques de taux d'intérêt.

Toutefois, même en présence de circonstances de marché extraordinaires, l'utilisation de dérivés ne doit pas conduire à une divergence par rapport aux objectifs de placement ou à une modification des caractéristiques de placement du fonds. Ce fonds immobilier peut utiliser des dérivés conformément au § 12 du présent contrat de fonds. La procédure de mesure des risques correspond à une approche Commitment I modifiée. Compte tenu de la couverture requise, l'utilisation de dérivés n'exerce aucun effet de levier sur la fortune du fonds ni ne correspond à une vente à découvert.

La direction du fonds n'utilise que des formes de base de dérivés, c'est-à-dire des options call ou put, des swaps et des opérations à terme (futures et forwards), telles que décrites plus en détail dans le contrat de fonds (voir § 12), pour autant que leurs sous-jacents soient admis comme placements dans la politique de placement. Les dérivés peuvent être négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, ou être conclus de gré à gré (OTC, ou «over-the-counter»). Outre le risque de marché, les dérivés

sont exposés au risque de contrepartie, en d'autres termes au risque que la partie contractante n'honore pas ses engagements et occasionne ainsi un dommage financier.

L'utilisation de tels instruments ne doit pas exercer d'effet de levier (leverage) sur la fortune du fonds, même en présence de circonstances exceptionnelles du marché, ni correspondre à une vente à découvert.

1.9.6 Prêt de valeurs mobilières

La direction du fonds ne pratique pas d'opération de prêt de valeurs mobilières.

1.9.7 Opérations de mise et prise en pension

La direction du fonds n'effectue pas d'opérations de mise et prise en pension.

1.10 Valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'une part résulte de la valeur vénale de la fortune du fonds, dont sont soustraits les éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que les impôts susceptibles d'être perçus en cas de liquidation du fonds immobilier, divisée par le nombre de parts en circulation. Le résultat est arrondi à deux décimales.

1.11 Rémunérations et frais accessoires

1.11.1 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds (extrait du § 19 du contrat de fonds)

Commission de gestion de la direction du fonds au maximum 1,00% par an
(sur la base de la fortune totale du fonds à la fin du trimestre précédent)

La commission est affectée à la direction du fonds immobilier, la gestion de la fortune et l'activité de distribution liée au fonds immobilier.

Commission de la banque dépositaire au maximum 0,10% par an
(sur la base de la fortune totale du fonds à la fin du trimestre précédent)

La commission est affectée aux tâches de la banque dépositaire telles que la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements et les autres fonctions mentionnées au § 4 du contrat de fonds.

Par ailleurs, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés dans le § 19 du contrat de fonds peuvent être facturés au fonds immobilier.

Les taux effectivement appliqués figurent dans le rapport annuel ou semestriel.

1.11.2 Total Expense Ratio (TER)

Le ratio des coûts totaux imputés sur une base continue à la fortune du fonds (Total Expense Ratio, TER) s'élevait à:

Par rapport à la fortune totale du fonds (TER GAV)

Année	TER GAV
2015-2016	0,82%
2016-2017	0,83%
2017-2018	0,83%
2018-2019	0,82%
2019-2020	0,81%
2020-2021	0,79%
2021-2022	0,78%
2022-2023	0,74%
2023-2024	0,70%
2024-2025	0,68%

Par rapport à la valeur du marché (TER MV)

Année	TER MV
2015-2016	0,93%
2016-2017	0,85%
2017-2018	0,85%
2018-2019	0,91%
2019-2020	0,90%
2020-2021	0,87%
2021-2022	0,89%
2022-2023	0,99%
2023-2024	0,92%
2024-2025	0,79%

1.11.3 Paiement de rétrocessions et octroi de rabais

La direction du fonds et ses mandataires peuvent verser des rétrocessions afin de rémunérer l'activité de distribution de parts de fonds en Suisse ou à partir de la Suisse. Cette indemnité permet notamment de rémunérer les prestations suivantes:

- la production de matériel promotionnel;
- l'organisation de présentations itinérantes (road shows);
- la participation à des manifestations et salons;
- la formation des collaborateurs de la distribution.

Les rétrocessions ne sont pas considérées comme des rabais, même si elles sont en fin de compte intégralement ou partiellement reversées aux investisseurs.

Les bénéficiaires des rétrocessions garantissent une publication transparente et informent les investisseurs spontanément et gratuitement du montant des rémunérations qu'ils peuvent recevoir pour la distribution.

Les bénéficiaires des rétrocessions communiquent sur demande les montants qu'ils ont effectivement perçus pour la distribution du fonds de placement aux investisseurs.

La direction du fonds et ses mandataires peuvent accorder des rabais directement aux investisseurs, sur demande, en relation avec l'activité de distribution en Suisse ou à partir de la Suisse. Les rabais servent à réduire les commissions ou coûts incombant aux investisseurs concernés. Les rabais sont autorisés sous réserve des points suivants:

- ils sont payés à partir des commissions de la direction du fonds et ne sont donc pas imputés en sus à la fortune du fonds;
- ils sont accordés sur la base de critères objectifs;
- ils sont accordés aux mêmes conditions temporelles et dans la même mesure à tous les investisseurs remplissant les critères objectifs.

Les critères objectifs d'octroi de rabais par la direction du fonds sont les suivants:

- le volume souscrit par l'investisseur ou le volume total détenu par lui dans le fonds immobilier ou, le cas échéant, dans la gamme de produits de promoteur;
- le montant des frais générés par l'investisseur;
- le comportement financier de l'investisseur (p. ex. durée de placement prévue);
- la disposition de l'investisseur à apporter son soutien dans la phase de lancement d'un fonds immobilier.

A la demande de l'investisseur, la direction du fonds communique gratuitement le montant des rabais correspondants.

1.11.4 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur (extrait du § 18 du contrat de fonds)

Commission d'émission en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger:	au maximum 5%
Commission de rachat en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger	au maximum 1,5%
Commission pour le paiement du produit de la liquidation	au maximum 0,5%

Lors du rachat de parts, outre la commission de rachat, les frais accessoires pour la vente des placements occasionnés en moyenne au fonds immobilier par la vente de la part correspondante dénoncée, sont imputés à la valeur nette d'inventaire. Le taux applicable sera indiqué dans le décompte correspondant.

1.11.5 Accords de rétrocessions de commissions («commission sharing agreements») et commissions en nature («soft commissions»)

La direction du fonds n'a pas conclu d'accord de rétrocessions de commissions («commission sharing agreements»).

La direction du fonds n'a pas non plus conclu d'accords sous la forme de «soft commissions».

La direction du fonds veille à ce que les «soft commissions» ou les prestations ainsi rémunérées bénéficient directement ou indirectement au fonds immobilier (par exemple: analyses financières, systèmes d'informations sur les marchés et les cours).

1.11.6 Placements dans des placements collectifs de capitaux liés

Lors d'investissements dans des placements collectifs de capitaux que la direction du fonds gère elle-même directement ou indirectement, ou qui sont gérés par une société à laquelle la direction du fonds est liée, dans le cadre d'une communauté de gestion, d'une communauté de contrôle ou par une participation substantielle directe ou indirecte, il n'est pas perçu de commission d'émission ou de rachat.

1.12 Consultation des rapports

Le prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base et les rapports annuels et semestriels peuvent être demandés gratuitement à la direction du fonds, à la banque dépositaire et à tous les distributeurs.

1.13 Forme juridique du fonds immobilier

Le fonds immobilier est un fonds de placement de droit suisse relevant du genre «fonds immobiliers» au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006.

Le fonds immobilier est fondé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds de placement) aux termes duquel la direction du fonds s'engage à faire participer l'investisseur au fonds immobilier, proportionnellement aux parts qu'il a acquises, et à gérer le fonds conformément aux dispositions de la loi et du contrat de fonds, de façon indépendante et en son propre nom. La banque dépositaire est partie au contrat de fonds conformément aux tâches qui lui sont dévolues par la loi et le contrat de fonds.

1.14 Les risques essentiels

Les risques essentiels du fonds immobilier sont les suivants:

- *Risques de marché:* la valeur des biens immobiliers dépend de l'évolution conjoncturelle globale, de l'évolution spécifique (à l'usage) de l'offre et de la demande dans les différentes régions du marché immobilier suisse, de l'évolution des taux du marché des capitaux et des taux hypothécaires, ainsi que des évolutions de l'inflation. Une mauvaise évolution conjoncturelle peut par exemple entraîner une augmentation du nombre de locaux vacants dans les immeubles détenus.

- *Risques de liquidité*: la liquidité du marché immobilier suisse est limitée, de sorte que des effets négatifs sur les prix peuvent apparaître en fonction des caractéristiques du marché. Cela vaut en particulier dans le cas où, en fonction de la situation sur le marché, des ventes ou des acquisitions de biens de grande envergure ne peuvent pas être réalisées à court terme, ou ne peuvent l'être que moyennant des concessions sur les prix.

- *Risques d'évaluation*: l'évaluation des biens immobiliers dépend de différents facteurs. En font notamment partie les hypothèses concernant l'évolution des loyers du marché, le taux de vacance et les facteurs d'escompte, déterminés par des experts indépendants chargés des estimations dans le cadre de l'évaluation. Le prix de vente peut différer de la valeur de l'immeuble en fonction de la demande du marché.

- *Risques de perte sur les cours*: la valeur des parts de fonds peut évoluer en fonction des risques susmentionnés, elle est soumise à des fluctuations et est déterminée par la valeur de marché individuelle des fonds de placement. La valeur des parts de fonds peut baisser sur une longue période et il n'existe aucune garantie que l'investisseur réalisera un certain résultat ou que les parts pourront être restituées à la direction du fonds à un certain prix. Une hausse du cours des parts ne constitue en aucun cas une indication d'une évolution future en ce sens et le cours de la part peut dans certaines conditions fortement s'écarter de la valeur nette d'inventaire (agio/disagio).

- *Risques de projet*: la construction ou l'assainissement d'immeubles est soumis(e), notamment dans les projets d'envergure, à des risques sur les plans de la qualité, des coûts et des délais. Des dépassements de coûts et retards peuvent se produire et entraîner des répercussions négatives sur le fonds.

- *Risques liés à l'application de la politique de développement durable*: la prise en compte de la politique de durabilité de ce fonds immobilier peut entraîner des investissements élevés en termes de mise à niveau. Le cadre réglementaire applicable à la durabilité est en cours de concrétisation et les normes communes doivent encore s'établir dans le secteur financier. L'absence de normes communes peut entraîner des approches divergentes dans la définition et la réalisation des objectifs ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance d'entreprise). Les critères ESG peuvent varier en fonction du thème de placement, de la classe d'actifs, de la philosophie d'investissement et de l'utilisation subjective de différents indicateurs ESG dans le cadre de la gestion du portefeuille. En outre, il est possible qu'un placement qui remplissait les exigences de durabilité de la direction du fonds au moment de son acquisition n'y réponde plus par la suite et doive, dans certains cas, être vendu à un moment défavorable (risque de dégradation). Lors de l'évaluation d'un placement par la direction du fonds, 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 lors de l'évaluation. La direction du fonds se procure des données sur la consommation énergétique auprès des gérants de biens immobiliers qu'elle mandate ainsi qu'auprès d'autres prestataires tiers. Cela induit une certaine dépendance vis-à-vis de la qualité et de la ponctualité de ces données. Malgré des processus de contrôle adéquats, un certain risque d'erreur et une couverture réduite des données au cours d'une période de référence ne peuvent pas être totalement exclus.

1.15 Gestion du risque de liquidité

La direction du fonds garantit une liquidité du fonds immobilier adaptée aux placements, à la politique de placement, à la répartition des risques, au cercle des investisseurs et à la fréquence de rachat (gestion des liquidités). La direction du fonds évalue en permanence la liquidité de chaque portefeuille et veille à ce que celle-ci soit régulièrement évaluée en tenant compte d'autres risques importants, afin d'identifier à temps des risques de liquidité et de pouvoir y réagir en temps voulu et de manière appropriée. La direction du fonds a notamment identifié les risques suivants et prévu des mesures appropriées:

- Sorties en lien avec la restitution de parts sociales

- Augmentation des engagements liés à des versements garantis contractuellement
- Versements exceptionnels en relation avec des financements tiers
- Frais extraordinaires résultant de la gestion immobilière

Dans le cadre de l'évaluation de ces risques, différents scénarios sont régulièrement analysés, notamment des scénarios de crise en relation avec les rachats de parts sociales ou avec les flux financiers futurs, concernant les dépenses. La direction du fonds documente les résultats de ces analyses, définit et met en œuvre, si nécessaire, des mesures appropriées pour limiter les éventuels risques de liquidité. Les facteurs ayant une influence sur le risque de liquidité sont susceptibles d'évoluer, parfois de manière soudaine et considérable. On ne peut donc pas exclure que des risques de liquidité se matérialisent pour le fonds malgré les analyses effectuées et les mesures prises par la direction du fonds. Parmi ces risques, il peut notamment s'agir de imprévus liés à la gestion immobilière ainsi que des sorties de fonds importantes liées à la restitution de parts sociales.

2 Informations concernant la direction du fonds

2.1 Indications générales sur la direction du fonds

La direction du fonds est Swiss Life Asset Management SA, dont le siège est à Zurich. La direction du fonds gère des fonds de placement depuis sa fondation en 1974 en tant que société anonyme.

2.2 Autres indications sur la direction du fonds

Au 31 décembre 2025, la direction du fonds gérait en Suisse un total de 55 placements collectifs de capitaux (compartiments inclus), dont la somme des actifs sous gestion s'élevait à 59 294,68 millions de francs suisses à cette date.

Adresse de la direction du fonds:

Swiss Life Asset Management SA
General-Guisan-Quai 40
Case postale 2831
8022 Zurich
www.swisslife-am.com

2.3 Organes d'administration et de direction

Le conseil d'administration de la direction du fonds est composé des personnes suivantes:

Président:

- Per Erikson, Group Chief Investment Officer et membre du directoire du groupe Swiss Life, exerçant des mandats d'administrateur au sein du groupe Swiss Life.

Membres :

- Pascal Kistler, Head Legal & Compliance Swiss Life Asset Managers, Swiss Life Investment Management Holding AG;
- Beat Kunz, membre d'un comité des placements d'une fondation Swiss Life, responsable adjoint du comité des placements de la caisse de prévoyance en faveur du personnel de la ville de Berne et membre du comité des placements de l'assurance maladie Atupri;
- Rolf Aeberli, Head Corporate Mandates Swiss Life SA, exerçant d'autres mandats d'administrateur au sein du groupe Swiss Life, président du conseil d'administration de First Swiss Mobility 2022-1 AG, de First Swiss Mobility 2023-1 AG, de First Swiss Mobility 2023-2 AG, de RWA Consulting AG et membre du conseil d'administration de Zwei Wealth AG.

Le comité de direction est composé des personnes suivantes :

- Dr. Stefan Spreiter, Chief Executive Officer, membre du conseil d'administration de WKK Kaltbrunn AG ;
- Daniel Berner, Chief Executive Officer adjoint, responsable du secteur Securities et membre du conseil d'administration de Swiss Credit Partners AG;
- Paolo Di Stefano, responsable du secteur Real Estate, exerçant des mandats d'administrateur au sein du groupe Swiss Life;
- Philipp Menzi, responsable du secteur Operations;
- Christoph Gisler, responsable du secteur Infrastructure Equity, exerçant des mandats d'administrateur au sein du groupe Swiss Life;
- Dr. Rossitza Tzvetkova, responsable du secteur Sales Suisse.

2.4 Capital souscrit et versé

Le montant du capital-actions souscrit de la direction du fonds s'élève depuis le 22 décembre 2005 à 20 millions de francs suisses. Le capital-actions est divisé en actions nominatives et entièrement libéré.

La direction de fonds est une filiale à 100% de Swiss Life Investment Management Holding AG, Zurich.

2.5 Délégation de tâches partielles

La direction du fonds a délégué différentes tâches partielles à Swiss Life SA, Zurich. Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un contrat conclu entre la direction de fonds et Swiss Life SA.

La révision interne est déléguée au service d'audit interne du groupe Swiss Life. D'autres tâches partielles relevant des secteurs Legal & Compliance et Risk Management sont déléguées à Swiss Life Investment Management Holding AG. Les prestations en matière d'infrastructure informatique, le développement et l'exploitation d'applications, la gestion des risques informatiques et la sécurité informatique sont quant à eux délégués à Swiss Life Investment Management Holding AG. La gestion des biens situés en Suisse (y compris pour les fonds immobiliers) est déléguée à LIVIT SA. Certains biens en portefeuille du fonds Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties sont gérés par Ledermann Management SA. Les délégués disposent d'une longue expérience dans les domaines concernés. Les modalités précises d'exécution des mandats sont fixées dans des contrats conclus entre la direction de fonds Swiss Life Asset Management SA et les délégués.

2.6 Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier

La direction du fonds exerce les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier et liés aux placements des fonds gérés de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Sur demande, les investisseurs peuvent obtenir de la direction du fonds des renseignements sur l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier.

Pour les affaires courantes en cours, la direction du fonds est libre d'exercer elle-même les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier ou de les déléguer à la banque dépositaire ou à des tiers, ou de renoncer à l'exercice de ces droits.

Sur tous les autres points susceptibles d'affecter durablement les intérêts des investisseurs, notamment dans l'exercice de droits attachés à la qualité de créancier et sociaux revenant à la direction du fonds en tant qu'actionnaire ou créancière de la banque dépositaire ou d'autres personnes morales qui lui sont proches, la direction du fonds exerce elle-même le droit de vote ou donne des instructions explicites. Elle peut s'appuyer en l'occurrence sur des informations qu'elle reçoit de la banque dépositaire, du gestionnaire de fortune, de la société ou de conseillers en vote et autres tiers ou qu'elle apprend par la presse.

3 Informations concernant la banque dépositaire

3.1 Indications générales sur la banque dépositaire

La banque dépositaire est UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zurich. La banque a été fondée en 2014 sous la forme d'une société anonyme dont le siège social est établi à Zurich. Au 14 juin 2015, elle a repris d'UBS AG les affaires d'assurances collectives et privées ainsi que les affaires de Wealth Management comptabilisées en Suisse. UBS Switzerland AG est une société de UBS Group SA. Avec un bilan consolidé de 1 617 427 millions de dollars et des fonds propres constatés de 90 484 millions de dollars au 31 décembre 2025, UBS Group SA est l'une des banques les plus solides du monde au niveau financier. Elle emploie 103 177 collaborateurs (base temps plein) dans le monde au sein d'un vaste réseau de succursales interconnectées.

3.2 Autres indications sur la banque dépositaire

En tant que banque universelle, UBS Switzerland AG offre une large palette de prestations de services bancaires.

La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds immobilier à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée qu'à des tiers ou dépositaires centraux soumis à surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à la surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. Les risques inhérents au transfert de la garde de la fortune du fonds à un dépositaire tiers ou central de titres en Suisse ou à l'étranger sont les suivants: La garde par un dépositaire tiers ou central a pour effet que la direction du fonds n'est plus propriétaire exclusive des titres déposés, mais seulement copropriétaire. Par ailleurs, si les dépositaires tiers ou centraux ne sont pas soumis à surveillance, ils ne peuvent satisfaire aux exigences organisationnelles imposées aux banques suisses.

La banque dépositaire répond des dommages causés par les mandataires, à moins qu'elle ne prouve avoir fait preuve de la diligence requise par les circonstances dans ses tâches de sélection, d'instruction et de surveillance.

La banque dépositaire est enregistrée auprès des autorités fiscales américaines dans le cadre du Model 2 IGA (modèle 2 d'accord intergouvernemental) en tant que Reporting Financial Institution au sens des sections 1471 à 1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les textes à ce sujet, ci-après «FATCA»).

4 Informations concernant les tiers

4.1 Domicile de paiement

Le domicile de paiement est UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zurich.

4.2 Distributeurs

La direction du fonds est responsable de l'activité de distribution liée au fonds immobilier. Elle peut mandater d'autres distributeurs.

4.3 Experts chargés des estimations

Avec l'approbation de l'autorité de surveillance, la direction du fonds a mandaté les experts indépendants suivants pour réaliser les estimations :

- Matthias Weber, Chartered Surveyor MRICS, Master of Advanced Studies in Management, Technology and Economics ETH Zurich; Wüest Partner AG, Zurich;

- M. Fabio Guerra, Chartered Surveyor MRICS; arch. dipl. EPF, MSc Real Estate (CUREM), Wüest Partner AG, Zurich.

Les experts chargés des estimations se distinguent par leur longue expérience dans l'évaluation de biens immobiliers et par leur vaste connaissance du marché.

Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un contrat conclu entre Swiss Life Asset Management SA et Wüest Partner AG.

5 Autres informations

5.1 Remarques utiles

Numéro de valeur:	29378486
Numéro ISIN:	CH0293784861
Numéro GIIN:	YFGBH8.00183.ME.756
Unité de compte	Franc suisse (CHF)

5.2 Publications du fonds immobilier

D'autres informations sur le fonds immobilier figurent dans le dernier rapport annuel ou semestriel du fonds. Les informations les plus récentes peuvent en outre être consultées sur Internet, à l'adresse www.swisslife-am.com.

En cas de modification du contrat de fonds, de changement de la direction du fonds ou de la banque dépositaire ainsi que lors de la dissolution du fonds immobilier, il y a publication par la direction du fonds sur la plateforme électronique de Swiss Fund Data AG, www.swissfunddata.ch.

La direction du fonds publie les prix d'émission et de rachat de parts ou la valeur nette d'inventaire avec la mention «commissions non comprises» à chaque émission ou rachat de parts sur la plateforme électronique de Swiss Fund Data AG www.swissfunddata.com. Les cours sont publiés quotidiennement.

5.3 Assurance des biens immobiliers

Les biens en propriété de ce fonds immobilier sont assurés en principe contre les risques incendie et dégâts des eaux ainsi que contre les dommages en responsabilité civile dus à des causes importantes. Les pertes de revenus locatifs dues à des dégâts d'incendie et des eaux sont incluses dans cette couverture d'assurance. Les tremblements de terre et leurs conséquences ne sont toutefois pas assurés.

5.4 Restrictions de vente

Lors de l'émission et du rachat de parts de ce fonds de placement à l'étranger, les dispositions en vigueur dans le pays en question font foi.

a) Une autorisation de distribution a été délivrée pour les pays suivants:

- Suisse

b) Les parts de ce fonds de placement ne peuvent être ni proposées, ni vendues ni livrées à des US Persons. Par «US Person», il faut entendre: (i) une personne possédant la nationalité américaine (y compris double ou multiple nationalité); (ii) une personne résidant aux Etats-Unis (resident alien détenant une Green Card ou ayant satisfait au «Substantial Presence Test»); (iii) une société de personnes ou une société établie aux Etats-Unis ou soumise au droit des Etats-Unis ou à celui d'un Etat des Etats-Unis; (iv) la succession d'un testateur qui était citoyen des Etats-Unis ou domicilié aux Etats-Unis; (v) un trust si (x) un tribunal des Etats-Unis est habilité, en vertu de la loi applicable, à rendre des ordonnances ou des jugements concernant les questions essentielles relatives à l'administration dudit trust, et si (y) une ou plusieurs US Persons sont habilitées à contrôler les décisions essentielles du trust; (vi) une personne soumise au droit fiscal américain pour d'autres raisons (notamment double résidence, déclaration d'impôt commune avec le conjoint, renonciation à la nationalité des Etats-Unis ou établissement durable et à long terme aux Etats-Unis). Ce paragraphe et les termes utilisés ici doivent être interprétés conformément au US Internal Revenue Code.

La direction du fonds et la banque dépositaire peuvent interdire ou restreindre l'achat, l'échange ou le transfert de parts aux personnes physiques et morales dans certains pays ou régions.

6 Autres informations sur les placements

6.1 Résultats à ce jour

Résultats précédents du fonds immobilier:

Année	Fonds	Indice de référence
2016	16,09%	6,84%
2017	6,08%	6,60%
2018	1,81%	-5,32%
2019	20,87%	20,67%
2020	3,61%	10,81%
2021	6,83%	7,32%
2022	-8,72%	-15,17%
2023	3,58%	5,03%
2024	5,73%	17,59%
2025	18,25%	10,62%

Pour le calcul de la performance du fonds, le cours hors bourse en vigueur avant la cotation boursière du 11 juin 2019 a été utilisé.

La performance du fonds est comparée à celle de l'indice de référence SXI Real Estate Funds Broad (TR). Il ne s'agit pas d'un benchmark selon le prospectus de fonds. Les décisions de placement peuvent être prises librement.

La performance réalisée par le passé ne peut servir de référence à l'évolution future de la valeur du fonds immobilier. Cette évolution dépend de celle des placements au sein du fonds immobilier et du succès de la direction du fond dans sa mise en œuvre de la politique de placement.

6.2 Profil de l'investisseur classique

Le fonds immobilier convient aux investisseurs ayant un horizon de placement à moyen ou long terme et qui recherchent en premier lieu un revenu régulier. L'investisseur doit pouvoir supporter des fluctuations temporaires de la valeur nette d'inventaire ou du cours boursier des parts de fonds et ne pas être tributaire de la réalisation du placement à une échéance déterminée.

7 Dispositions détaillées

Toutes les autres indications sur le fonds immobilier, telles que l'évaluation de la fortune du fonds, la mention de toutes les rémunérations et de tous les frais accessoires imputés à l'investisseur et au fonds, ainsi que l'utilisation du résultat, sont précisées en détail dans le contrat de fonds.

Partie II: Contrat de fonds

I. Bases

§ 1 Dénomination; société et siège de la direction du fonds et de la banque dépositaire

1. Sous la dénomination «Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties», il existe un fonds de placement contractuel relevant de la catégorie «fonds immobilier» (ci-après le «fonds immobilier») au sens des art. 25 ss en relation avec les art. 58 ss de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).

2. La direction de fonds est Swiss Life Asset Management SA, sise à Zurich.

3. La banque dépositaire est UBS Switzerland AG, sise à Zurich.

4. Sur demande de la direction du fonds et de la banque dépositaire et conformément à l'art. 78, al. 4, LPCC, la FINMA a soustrait ce fonds de placement à l'obligation de payer les parts en espèces.

II. Droits et obligations des parties contractantes

§ 2 Contrat de fonds

Les relations juridiques entre, d'une part, les investisseurs[1] et, d'autre part, la direction du fonds et la banque dépositaire sont régies par le présent contrat de fonds et par les dispositions applicables de la loi sur les placements collectifs de capitaux.

§ 3 Direction du fonds

1. La direction gère le fonds immobilier pour le compte des investisseurs, de façon indépendante et en son propre nom. Elle décide notamment de l'émission de parts, des placements et de leur évaluation. Elle calcule la valeur nette d'inventaire, fixe les prix d'émission et de rachat des parts ainsi que la distribution des bénéfices. Elle exerce tous les droits relevant du fonds immobilier.

2. La direction du fonds et ses mandataires sont soumis aux devoirs de fidélité, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à une activité irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs de capitaux qu'ils administrent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.

3. La direction du fonds peut déléguer des décisions de placement ainsi que des tâches partielles à des tiers, pour autant que cela soit dans l'intérêt d'une gestion appropriée. Elle mandate uniquement des personnes qui disposent des capacités, des connaissances et de l'expérience requises pour exercer

1 Afin de simplifier la lecture, il est renoncé à une différenciation de sexe. La terminologie utilisée s'applique aux deux sexes.

cette activité, ainsi que des autorisations nécessaires à celle-ci. Elle instruit et surveille avec attention les tiers auxquels elle a recours.

La direction du fonds demeure responsable du respect des obligations prudentielles et veille à préserver les intérêts des investisseurs lors de la délégation de tâches. La direction du fonds répond des actes des personnes auxquelles elle a délégué des tâches comme de ses propres actes.

Les décisions de placement ne peuvent être déléguées qu'à des gestionnaires de fortune disposant de l'autorisation requise.

4. La direction du fonds peut, avec l'accord de la banque dépositaire, soumettre les modifications de ce contrat de fonds à l'approbation de l'autorité de surveillance (cf. § 26).

5. La direction du fonds peut regrouper le fonds immobilier avec d'autres fonds immobiliers selon les dispositions du § 24 ou le dissoudre selon les dispositions du § 25.

6. La direction a droit de percevoir les rémunérations prévues aux § 18 et 19, d'être libérée des engagements contractés en exécution régulière de ses tâches et d'être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.

7. La direction du fonds répond envers l'investisseur que les sociétés immobilières faisant partie du fonds immobilier respectent les dispositions de la LPCC et du contrat de fonds.

8. La direction du fonds ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent ni acquérir ni céder des valeurs immobilières dudit fonds immobilier.

   L'autorité de surveillance peut, pour de justes motifs, accorder des dérogations à l'interdiction d'effectuer des affaires avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus des experts permanents du fonds immobilier, un expert indépendant de ceux-ci et de leur employeur, de la direction du fonds et de la banque dépositaire du fonds immobilier confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

   Après la conclusion de la transaction, la direction du fonds rédige un rapport contenant des indications sur les différentes valeurs immobilières acquises ou transférées et sur leur valeur au jour de référence du rachat ou de la cession, avec le rapport d'estimation de l'expert permanent chargé des estimations et le rapport de conformité de marché du prix d'achat ou de vente au sens de l'art. 32a, al. 1, let. c, OPCC.

   La société d'audit confirme à la direction du fonds, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

   La direction du fonds mentionne dans le rapport annuel du fonds immobilier les transactions approuvées avec des personnes proches.

§ 4 Banque dépositaire

1. La banque dépositaire garde la fortune du fonds, notamment les cédules hypothécaires non gagées ainsi que les actions des sociétés immobilières. Elle émet et rachète les parts du fonds et gère le trafic des paiements pour le compte du fonds immobilier. Elle peut faire tenir des comptes par des tiers pour la gestion courante de valeurs immobilières.

2. La banque dépositaire garantit que la contre-valeur lui est transmise dans les délais usuels en cas d'opérations se rapportant à la fortune du fonds immobilier. Si tel n'est pas le cas, elle en informe la direction du fonds et exige de la contrepartie, dans la mesure du possible, une compensation pour les actifs concernés.

3. La banque dépositaire tient les enregistrements et les comptes requis de manière à pouvoir distinguer à tout moment les actifs en garde des différents fonds de placement.

   La banque dépositaire vérifie la propriété de la direction du fonds pour les actifs ne pouvant être reçus en garde, et tient des enregistrements à ce sujet.

4. La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis aux devoirs de fidélité, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à une activité irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs de capitaux qu'ils conservent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.

5. La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Elle surveille et vérifie si le dépositaire tiers ou central qu'elle mandate:

   a) dispose d'une organisation adéquate, des garanties financières et des qualifications techniques requises pour le type et la complexité des actifs qui lui sont confiés;

   b) est soumis à une vérification externe régulière qui garantit que les instruments financiers se trouvent en sa possession;

   c) garde les actifs reçus de la banque dépositaire de manière à ce que la banque dépositaire puisse les identifier à tout moment et sans équivoque comme appartenant à la fortune du fonds, au moyen de vérifications régulières de la concordance entre le portefeuille et les comptes;

   d) respecte les prescriptions applicables à la banque dépositaire concernant l'exécution des tâches qui lui sont déléguées et la prévention des conflits d'intérêt.

   La banque dépositaire répond des dommages causés par les mandataires, à moins qu'elle ne prouve avoir fait preuve de la diligence requise par les circonstances dans ses tâches de sélection,

d'instruction et de surveillance. Le prospectus contient des explications sur les risques inhérents à la délégation de la conservation à des dépositaires tiers et centraux.

Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée au sens de l'alinéa précédent qu'à des tiers ou dépositaires centraux soumis à surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à la surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. Les investisseurs doivent être avertis dans le prospectus de la garde par des tiers ou des dépositaires centraux de titres non soumis à surveillance.

6. La banque dépositaire veille à ce que la direction du fonds respecte la loi et le contrat de fonds. Elle vérifie que le calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi que des prix d'émission et de rachat des parts ainsi que les décisions afférentes aux placements sont conformes à la loi et au contrat de fonds, et que le résultat est utilisé conformément au contrat précité. La banque dépositaire n'est pas responsable du choix des placements effectués par la direction du fonds dans le cadre des directives de placement.

7. La banque dépositaire a le droit de percevoir les rémunérations prévues aux § 18 et 19, d'être libérée des engagements contractés en exécution régulière de ses tâches et d'être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.

8. La banque dépositaire ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent ni acquérir ni céder des valeurs immobilières dudit fonds immobilier.

   L'autorité de surveillance peut, pour de justes motifs, accorder des dérogations à l'interdiction d'effectuer des affaires avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus des experts permanents du fonds immobilier, un expert indépendant de ceux-ci et de leur employeur, de la direction du fonds et de la banque dépositaire du fonds immobilier confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

   La société d'audit confirme à la direction du fonds, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

§ 5 Investisseurs

1. Le cercle des investisseurs n'est pas limité.

2. Par la conclusion du contrat et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent une créance envers la direction du fonds sous forme d'une participation à la fortune et au revenu du fonds immobilier. Au lieu du paiement en espèces, un apport en nature peut être réalisé conformément au § 17, ch. 8, à la demande de l'investisseur et avec l'approbation de la direction du fonds. La créance des investisseurs est fondée sur des parts.

3. Les investisseurs ne s'engagent qu'au versement de la contre-valeur de la part qu'ils ont souscrite dans le fonds immobilier. Leur responsabilité personnelle est exclue concernant les engagements du fonds immobilier.

4. La direction du fonds informe les investisseurs à tout moment sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des parts. Lorsque les investisseurs souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la direction, tel que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier, ou sur la gestion des risques, ou sur des apports en nature, la direction leur donne en tout temps les renseignements demandés. Les investisseurs peuvent demander au tribunal du siège de la direction du fonds que la société d'audit ou un autre expert examine les faits nécessitant une vérification et leur remette un compte-rendu.

5. Les investisseurs peuvent dénoncer le contrat de fonds à la fin de chaque exercice comptable en respectant un préavis de douze mois et exiger le paiement en espèces de leur part au fonds immobilier.

   A certaines conditions, la direction du fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées pendant un exercice, après la clôture de celui-ci (voir § 17, ch. 2).

   Le remboursement ordinaire, de même que tout remboursement anticipé, a lieu dans un délai maximal de quatre mois suivant la clôture de l'exercice comptable.

6. Les investisseurs doivent prouver sur demande à la direction du fonds et/ou à la banque dépositaire et à ses mandataires qu'ils remplissent ou continuent de remplir les conditions légales ou contractuelles concernant la participation au fonds immobilier. Ils doivent par ailleurs informer immédiatement la banque dépositaire, la direction du fonds et ses mandataires dès qu'ils ne remplissent plus ces conditions.

7. Les parts d'un investisseur doivent être reprises par rachat forcé au prix de rachat correspondant par la direction du fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque:

   a) cette mesure est nécessaire pour préserver la réputation de la place financière, notamment en matière de lutte contre le blanchiment d'argent;

   b) l'investisseur ne remplit plus les conditions légales ou contractuelles requises pour participer au fonds immobilier.

8. Par ailleurs, les parts d'un investisseur peuvent être reprises par rachat forcé au prix de rachat correspondant par la direction du fonds, en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque:

   a) la participation de l'investisseur au fonds immobilier est susceptible d'affecter de manière importante les intérêts économiques des autres investisseurs, notamment lorsque la participation peut aboutir à des préjudices fiscaux pour le fonds immobilier en Suisse;

   b) les investisseurs ont acquis ou détiennent leurs parts en violation de dispositions d'une loi suisse, du présent contrat de fonds ou du prospectus les concernant;

   c) les intérêts économiques des investisseurs sont compromis, en particulier dans des cas où différents investisseurs cherchent, par des souscriptions systématiques immédiatement suivies de rachats, à obtenir des avantages patrimoniaux en exploitant des écarts entre le

moment d'établissement du cours de clôture et celui de l'évaluation de la fortune du fonds (*market timing*).

§ 6 Parts et classes de parts

1. La direction peut, avec l'autorisation de la banque dépositaire et l'approbation de l'autorité de surveillance, créer, supprimer ou regrouper à tout moment des classes de parts. Toutes les classes de parts donnent droit à une participation à la fortune indivise du fonds, qui n'est pas segmentée. Cette participation peut différer en raison de charges, de distributions et de revenus spécifiques à la classe, et les différentes classes de parts peuvent ainsi présenter une valeur d'inventaire nette différente par part. La fortune du fonds immobilier à titre global répond des débits de coûts spécifiques aux classes.

2. La création, la suppression ou le regroupement de classes de parts sont publiés dans l'organe de publication. Seul le regroupement est considéré comme une modification du contrat de fonds au sens du § 26.

3. Les différentes classes de parts peuvent notamment se distinguer en matière de structure de coûts, de monnaie de référence, de couverture du risque de change, de distribution ou de thésaurisation des revenus, de montant minimal de placement ou de cercle des investisseurs.

   Les rémunérations et frais ne sont imputés qu'aux classes de parts auxquelles une prestation déterminée a été fournie. Les rémunérations et frais qui ne peuvent être imputés avec certitude à une classe de parts donnée sont répartis entre toutes les classes proportionnellement à la part de chacune à la fortune du fonds.

4. Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.

5. Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat nominatif ou au porteur.

III. Directives régissant la politique de placement

A. Principes de placement

§ 7 Respect des directives de placement

1. Dans le choix des placements, la direction observe le principe de la répartition pondérée des risques, conformément aux principes et aux limites exprimées en pour cent ci-après. Celles-ci s'appliquent à la fortune du fonds estimée à la valeur vénale et doivent être respectées en permanence.

2. Lorsque les limites sont dépassées par suite de variations du marché, le volume des placements doit être ramené au taux admissible dans un délai raisonnable en tenant compte des intérêts des investisseurs. En cas de violation active des directives de placement, notamment par des achats ou des ventes, le volume des placements doit être immédiatement ramené au taux admissible. Si un dommage subi par les investisseuses et investisseurs en raison d'une telle violation active des

placements n'est pas indemnisé, cette violation doit être immédiatement signalée à la société d'audit et publiée dans les meilleurs délais dans les organes de publication. La communication et la publication doivent décrire concrètement la violation et le dommage subi par les investisseuses et investisseurs. Le rapport annuel rend compte de toutes les violations actives en matière de placements. Lorsque des limites en relation avec des dérivés sont dépassées du fait d'une modification du delta selon le § 12 ci-après, l'état régulier doit être rétabli dans les trois jours ouvrables bancaires au plus tard en sauvegardant les intérêts des investisseurs.

§ 8 Politique de placement

1. La direction du fonds investit la fortune du fonds immobilier dans des valeurs immobilières et des projets immobiliers dans toute la Suisse, en visant une large diversification régionale. Son objectif est de privilégier les placements immobiliers dans les régions métropolitaines de Suisse à forte croissance économique. Les immeubles sont inscrits au registre foncier au nom de la direction du fonds en précisant qu'ils font partie du fonds immobilier. Les investissements indirects sont possibles.

2. Conformément à la loi sur le climat et l'innovation (LCI) et à l'Accord de Paris qui constituent le cadre de référence, ce fonds immobilier poursuit l'objectif de durabilité «compatibilité climatique» à l'aide des approches de durabilité d'**intégration ESG** et de **souci du climat** (cf. annexe 1a de l'autorégulation relative à la transparence et à la publication d'informations par les fonds collectifs se référant à la durabilité de l'AMAS).

   Dans le cadre d'une gestion active, le fonds immobilier poursuit l'optimisation systématique et progressive des biens immobiliers sur toute la durée de détention au moyen de l'intégration ESG. Cette approche globale comprend les critères environnementaux (E), sociaux (S) et de gouvernance (G) et intègre les aspects qualitatifs ESG à chacun des trois niveaux de création de valeur: investissement, développement et gestion. En plus de l'intégration qualitative ESG, le respect des critères est contrôlé au moyen d'indicateurs quantitatifs de durabilité assortis de valeurs cibles définies **(intégration ESG)**.

   Pour mettre en œuvre l'objectif de compatibilité climatique, le fonds immobilier vise concrètement à amener à zéro les émissions nettes de gaz à effet de serre du portefeuille immobilier d'ici 2050 au plus tard **(souci du climat)**. L'objectif intermédiaire du fonds immobilier prévoit de réduire l'intensité de gaz à effet de serre (scopes 1, 2 et 3.13) à 4,2 kg éq. CO_2/m² d'ici 2035.

   La direction du fonds gère 100% des placements immobiliers conformément à la politique de développement durable. Les placements non couverts par la politique de développement durable se rapportent aux activités opérationnelles du fonds immobilier et comprennent principalement des liquidités et des équivalents de liquidités.

   Vous trouverez de plus amples informations sur la politique de développement durable appliquée ainsi que sur les risques en matière de durabilité aux chiffres 1.9.3 et 1.14 du prospectus.

3. Sont autorisés en tant que placements de ce fonds immobilier:

a) les immeubles et leurs accessoires

Par immeubles, on entend:

- les biens d'habitation dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation;
- les immeubles à usage commercial;
- les immeubles à usage mixte;
- les biens spéciaux (appartements pour étudiants, hôpitaux, établissements médico-sociaux, écoles, bâtiments publics, etc.);
- les propriétés par étages;
- les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction; les terrains non bâtis doivent être viabilisés, immédiatement constructibles et faire l'objet d'un permis de construire juridiquement valable. Le début des travaux de construction doit être possible avant l'échéance de la durée de validité du permis de construire applicable;
- les immeubles en droit de superficie (y compris constructions et servitudes).

La copropriété usuelle d'immeubles est admise pour autant que la direction du fonds soit en mesure d'exercer une influence prépondérante, c'est-à-dire qu'elle dispose de la majorité des voix et des parts de copropriété.

b) les parts d'autres fonds immobiliers suisses et sociétés d'investissement immobilier domicilié(e)s en Suisse et négocié(e)s en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public.

La direction du fonds peut acquérir, sous réserve du § 19, des parts de fonds cibles gérés directement ou indirectement par elle ou par une société à laquelle elle est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou d'une participation substantielle directe ou indirecte.

c) les cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels.

4. La direction du fonds peut faire construire des immeubles pour le compte du fonds immobilier. Dans ce cas, elle a le droit, pour la durée des préparatifs, de la construction ou de la rénovation du bâtiment, de porter au crédit du compte de profits et pertes du fonds immobilier des intérêts intercalaires au taux pratiqué sur le marché pour les terrains à bâtir et les immeubles en construction dans la mesure où les frais ainsi générés ne dépassent pas la valeur vénale estimée.

5. La direction du fonds peut utiliser des instruments dérivés pour le compte du fonds immobilier afin de couvrir les risques de taux tels que définis au § 12.

6. Du point de vue du droit fiscal allemand, au total, plus de 50% de la fortune active du fonds immobilier doivent être investis de manière continue directement dans des immeubles situés en Suisse (pour plus de détails, voir «Informations supplémentaires du point de vue fiscal allemand» au chiffre 1.2.2 du prospectus).

7. La direction du fonds garantit une liquidité du fonds immobilier adaptée aux placements, à la politique de placement, à la répartition des risques, au cercle des investisseurs et à la fréquence de rachat (gestion des liquidités). Le processus de gestion du risque de liquidité est détaillé dans le prospectus.

§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme

1. Pour garantir les engagements, la direction du fonds doit conserver une quote-part adéquate de la fortune du fonds sous forme de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe ou sous forme d'autres avoirs disponibles à court terme. Elle peut détenir ces valeurs mobilières et avoirs dans l'unité de compte du fonds immobilier ainsi que dans d'autres monnaies de libellé des engagements.

2. On entend par engagements les crédits contractés, les engagements courants ainsi que tous les engagements nés des parts dénoncées.

3. On entend par valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe les droits de créance jusqu'à douze mois d'échéance ou d'échéance résiduelle.

4. On entend par avoirs disponibles à court terme l'encaisse et les avoirs bancaires à vue et à terme jusqu'à douze mois d'échéance, ainsi que les limites de crédit fermes accordées par une banque jusqu'à concurrence de 10% de la fortune nette du fonds. Les limites de crédit ne doivent pas dépasser la limite maximale des gages admis selon le § 14, ch. 2.

5. Des valeurs mobilières servant un intérêt fixe jusqu'à 24 mois d'échéance ou d'échéance résiduelle peuvent être détenues pour garantir le financement de projets de construction.

B. Techniques et instruments de placement

§ 10 Prêt de valeurs mobilières

La direction du fonds ne pratique pas d'opération de prêt de valeurs mobilières.

§ 11 Opérations de mise et prise en pension

La direction du fonds n'effectue pas d'opérations de mise et prise en pension.

§ 12 Dérivés

1. La direction du fonds peut effectuer des opérations sur dérivés uniquement pour assurer la couverture des risques de taux d'intérêt. Elle veille à ce que les opérations sur dérivés ne conduisent pas, par leur effet économique, y compris lors de circonstances de marché extraordinaires, à une divergence par rapport aux objectifs de placement tels qu'ils ressortent du contrat de fonds et du prospectus, ou à une modification des caractéristiques de placement du fonds de placement. De plus, les sous-jacents des dérivés doivent être admis à titre de placements conformément au présent contrat de fonds.

2. L’utilisation de dérivés est limitée aux positions sur dérivés réduisant l’engagement et qui, par leur effet économique, sont comparables à la vente d’un sous-jacent ou à la réduction d’un engagement. La procédure de mesure des risques correspond à une approche Commitment I modifiée. Ainsi, compte tenu de la couverture requise au sens du présent paragraphe, l’utilisation de dérivés n’exerce pas un effet de levier sur la fortune du fonds et ne correspond pas non plus à une vente à découvert.

3. Seuls des dérivés au sens strict peuvent être utilisés, à savoir:

   a) des options call et put dont la valeur à l’échéance dépend linéairement de la différence positive ou négative entre la valeur vénale du sous-jacent et le prix d’exercice, qui est égale à zéro lorsque la différence est de signe opposé;

   b) des swaps, dont les paiements dépendent linéairement et de manière «non-path dépendent» de la valeur du sous-jacent ou d’un montant absolu;

   c) des contrats à terme (future ou forward) dont la valeur dépend linéairement de la valeur du sous-jacent.

4. a) Les dérivés réduisant l’engagement doivent être couverts en permanence par les sous-jacents correspondants, sous réserve des dispositions des lettres b et d.

   b) Une couverture par d’autres placements est admise si les dérivés réduisant l’engagement se rapportent à un indice qui est:

      - calculé par un service externe et indépendant;
      - représentatif des placements servant de couverture;
      - en corrélation adéquate avec ces placements.

   c) La direction du fonds doit pouvoir disposer en tout temps et sans restriction des sous-jacents ou des placements.

   d) Un dérivé diminuant l’engagement peut être pondéré avec le «delta» lors du calcul des sous-jacents correspondants.

5. Dans le cadre de la compensation de positions en dérivés, la direction du fonds doit observer les règles suivantes:

   a) Les positions opposées en dérivés du même sous-jacent ainsi que les positions opposées en dérivés et en placements du même sous-jacent peuvent être compensées, nonobstant la compensation des dérivés (netting), si l’opération sur dérivé a été conclue aux seules fins de couverture pour éliminer les risques en lien avec les dérivés ou les placements acquis, si des risques importants ne sont pas négligés et si le montant imputable des dérivés est calculé selon l’art. 35 OPC-FINMA.

   b) Lorsque, dans des opérations de couverture, les dérivés ne se rapportent pas au même sous-jacent que l’actif à couvrir, les conditions suivantes, en plus de celles prévues à la let. a, doivent

être remplies pour la compensation (hedging): les opérations sur dérivés ne doivent pas reposer sur une stratégie de placement servant à réaliser un gain. Par ailleurs, le dérivé doit entraîner une réduction vérifiable du risque, les risques du dérivé doivent être compensés, les dérivés, sous-jacents ou actifs à compenser doivent se rapporter à la même catégorie d'instruments financiers, et la stratégie de couverture doit être aussi efficace dans des conditions de marché exceptionnelles.

c) Les dérivés qui sont utilisés aux seules fins de couverture des risques de change et qui n'entraînent pas d'effet de levier ni n'impliquent des risques de marché supplémentaires peuvent être compensés lors du calcul de l'engagement total résultant des dérivés sans avoir à respecter les exigences stipulées à la let. b.

d) Les instruments de couverture couverts par des dérivés sur taux d'intérêt sont autorisés. Les emprunts convertibles peuvent ne pas être pris en compte dans le calcul des engagements découlant de dérivés.

6. La direction du fonds peut conclure des opérations sur dérivés standardisés ou non. Elle peut effectuer des opérations sur dérivés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, ou encore OTC (over-the-counter).

7. a) La direction du fonds ne peut conclure d'opérations OTC qu'avec des intermédiaires financiers spécialisés dans ce genre d'opérations, soumis à une surveillance et garantissant une exécution irréprochable des transactions. Si la contrepartie n'est pas la banque dépositaire, ladite contrepartie ou son garant doit présenter une haute solvabilité.

b) Un dérivé OTC doit pouvoir être évalué quotidiennement de manière fiable et compréhensible et doit pouvoir être vendu, liquidé ou dénoué par une opération inverse en tout temps et à la valeur vénale.

c) Si aucun prix de marché n'est disponible pour un dérivé OTC, son prix déterminé au moyen d'un modèle d'évaluation approprié et reconnu par la pratique, sur la base de la valeur vénale des sous-jacents desquels le dérivé découle, doit être compréhensible à tout moment. Avant la conclusion d'un contrat sur un tel dérivé, des offres concrètes doivent en principe être obtenues au moins auprès de deux contreparties, le contrat devant être conclu avec la contrepartie soumettant l'offre la plus avantageuse du point de vue du prix. Des dérogations à ce principe sont autorisées pour des motifs liés à la répartition des risques ou lorsque d'autres éléments du contrat, tels que la solvabilité ou l'offre de services de la contrepartie, font apparaître une autre offre plus avantageuse dans son ensemble pour les investisseurs. En outre, il peut être renoncé à la demande d'offres d'au moins deux contreparties à titre exceptionnel afin de servir au mieux l'intérêt des investisseurs. Les motifs de la renonciation ainsi que la conclusion du contrat et l'établissement du prix doivent être clairement documentés.

d) Dans le cadre d'une opération OTC, la direction du fonds ou ses mandataires ne peuvent accepter que des sûretés qui satisfont aux exigences de l'art. 51 OPC-FINMA. L'émetteur des sûretés doit présenter une haute solvabilité et les sûretés ne peuvent pas être émises par la contrepartie ou par une société faisant partie du groupe de la contrepartie ou en dépendant.

Les sûretés doivent être très liquides, se traiter à un prix transparent sur une bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, et être évaluées au moins chaque jour de bourse. Dans le cadre de la gestion des sûretés, la direction du fonds et ses mandataires doivent remplir les obligations et exigences de l'art. 52 OPC-FINMA. En particulier, ils sont tenus de diversifier les sûretés de manière appropriée au niveau des pays, des marchés et des émetteurs, une diversification des émetteurs étant considérée comme appropriée lorsque les sûretés détenues par un seul émetteur ne dépassent pas 20% de la valeur nette d'inventaire. Demeurent réservées les exceptions relatives aux placements émis ou garantis par des institutions de droit public au sens de l'art. 83 OPCC. Par ailleurs, la direction du fonds et ses mandataires doivent pouvoir obtenir en tout temps, sans l'intervention ni l'accord de la contrepartie, le pouvoir et la capacité de disposition sur les sûretés en cas de défaillance de la contrepartie. Les sûretés reçues doivent être gardées auprès de la banque dépositaire. Les sûretés reçues peuvent être gardées par un tiers dépositaire soumis à surveillance, à la demande de la direction du fonds, si la propriété des sûretés n'est pas transférée et si le tiers dépositaire est indépendant de la contrepartie.

8. Les dérivés doivent, dans le respect des restrictions de placement légales et contractuelles (limites minimales et maximales), être utilisés conformément à la législation sur les placements collectifs de capitaux.

§ 13 Emprunts et octroi de crédits

1. La direction du fonds n'est pas autorisée à accorder de crédit pour le compte du fonds immobilier, à l'exception de créances envers des sociétés immobilières du fonds immobilier, de cédules hypothécaires ou d'autres droits de gage immobiliers contractuels.

2. La direction du fonds peut recourir à des crédits pour le compte du fonds immobilier.

§ 14 Droits de gage sur immeubles

1. La direction du fonds peut constituer des gages sur des immeubles et transférer ces droits en garantie.

2. L'ensemble des immeubles ne peut être grevé, en moyenne, que jusqu'à concurrence du tiers de la valeur vénale.

Afin de préserver la liquidité, le taux auquel l'ensemble des immeubles peuvent être grevés peut être relevé temporairement et à titre exceptionnel à la moitié de leur valeur vénale si les intérêts des investisseurs demeurent préservés. Dans ce cas, la société d'audit prend position sur ces conditions selon l'art. 96, al. 1 bis, OPCC, dans le cadre de l'audit du fonds immobilier.

C. Restrictions de placement

§ 15 Répartition des risques et leurs limitations

1. Les placements doivent être répartis en fonction des objets, de leur utilisation, de leur ancienneté, de la nature des bâtiments et de leur emplacement.

2. Les placements doivent être répartis entre dix immeubles au moins. Les groupes d'habitations bâties selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés comme un même immeuble.

3. La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25% de la fortune du fonds.

4. La direction du fonds respecte d'autre part, dans la réalisation de la politique de placement selon le § 8, les restrictions de placement suivantes relatives à la fortune du fonds:

   a) terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et immeubles en construction: jusqu'à concurrence de 30%;

   b) immeubles en droit de superficie: jusqu'à concurrence de 30%;

   c) cédules hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels: jusqu'à concurrence de 10%;

   d) parts d'autres fonds immobiliers et de sociétés d'investissement immobilier domiciliés en Suisse: jusqu'à concurrence de 10%;

   e) biens immobiliers spéciaux selon le § 8, ch. 2, let. a, 4e tiret: jusqu'à concurrence de 20%.

   f) Les placements visés aux lettres a et b ci-dessus ne peuvent excéder ensemble 40% de la fortune du fonds.

IV. Calcul de la valeur nette d'inventaire, émission et rachat de parts et experts chargés des estimations

§ 16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations

1. La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est calculée en francs suisses à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable et à chaque émission de parts.

2. A la clôture de chaque exercice et lors de l'émission de parts, la direction du fonds fait examiner la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier par des experts indépendants. Pour ce faire, la direction du fonds mandate, avec l'approbation de l'autorité de surveillance, au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts indépendants chargés des estimations. L'inspection des immeubles par les experts chargés des estimations est à répéter tous les trois ans au moins. Lors de l'acquisition/cession d'immeubles, la direction du fonds doit faire

préalablement estimer lesdits immeubles. Lors des cessions, une nouvelle estimation n'est pas requise lorsque l'estimation existante ne date pas de plus de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.

3. Les placements négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués selon les cours du marché principal. Les autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour la détermination de la valeur vénale, la direction du fonds utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.

4. Les placements collectifs ouverts sont évalués à leur prix de rachat ou à la valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction du fonds peut les évaluer selon ch. 3.

5. La valeur de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe et qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante: le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée aux nouveaux rendements du marché. En l'absence de prix actuel du marché, on se réfère en règle générale à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).

6. Les avoirs bancaires sont évalués avec le montant de leur créance plus les intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la méthode d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

7. Les immeubles sont évalués pour le fonds immobilier conformément à la directive actuelle de l'Asset Management Association Switzerland pour les fonds immobiliers.

8. Les terrains à bâtir et les immeubles en construction sont évalués selon le principe de la valeur vénale. La direction du fonds fait évaluer les immeubles en construction à leur valeur vénale, à la clôture de l'exercice.

9. La valeur nette d'inventaire d'une part s'obtient en déduisant de la valeur vénale de la fortune du fonds les éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que les impôts dus en cas de liquidation du fonds immobilier, puis en divisant le résultat ainsi obtenu par le nombre de parts en circulation. Le résultat est arrondi à deux décimales.

§ 17 Emission et rachat de parts

1. L'émission de parts est possible à tout moment, mais ne peut avoir lieu que par tranches. La direction de fonds propose les nouvelles parts en priorité aux investisseurs existants. S'agissant des apports en nature, il n'existe toutefois aucune obligation de proposer les nouvelles parts en priorité aux investisseurs existants.

2. Le rachat de parts se déroule en conformité avec le § 5, ch. 5. Lorsque des parts sont dénoncées en cours d'exercice, la direction du fonds peut les rembourser de manière anticipée après la clôture de l'exercice, à condition que:

   a) l'investisseur l'exige par écrit lors de la dénonciation;

   b) tous les investisseurs ayant demandé un remboursement anticipé puissent être satisfaits.

   La direction du fonds assure, par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières, le négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier. Le prospectus règle les détails.

3. Le prix d'émission et de rachat des parts est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par part, selon le § 16. Lors de l'émission et du rachat des parts, une commission d'émission selon le § 18 peut de plus être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat selon le § 18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire.

   Les frais accessoires pour l'achat des placements (droits de mutation, frais de notaire, droits, courtages conformes au marché, commissions, émoluments, etc.), incombant au fonds immobilier en raison du placement du montant versé correspondant à la part sont imputés à la fortune du fonds.

   Lors du rachat, les frais accessoires supportés en moyenne par le fonds immobilier à la suite de la vente d'une part des placements correspondant à la part dénoncée sont déduits de la valeur nette d'inventaire. Le taux applicable au rachat sera indiqué dans le décompte correspondant.

4. La direction du fonds peut suspendre à tout moment l'émission de parts et refuser des demandes de souscription ou d'échange de parts.

5. Dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, la direction du fonds peut différer le rachat des parts, provisoirement et à titre exceptionnel:

   a) lorsqu'un marché constituant la base de l'évaluation d'une part importante de la fortune du fonds est fermé ou lorsque le négoce y est limité ou suspendu;

   b) lorsqu'un cas d'urgence de nature politique, économique, militaire, monétaire ou autre se présente;

   c) lorsqu'en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d'autres transferts de valeurs patrimoniales, les opérations concernant le fonds immobilier ne peuvent pas être exécutées;

   d) lorsqu'un nombre élevé de parts sont dénoncées et qu'en conséquence les intérêts des autres investisseurs peuvent être affectés de manière considérable.

6. La direction du fonds communique immédiatement sa décision de suspension à la société d'audit, à l'autorité de surveillance et aux investisseurs de manière appropriée.

7. Tant que le rachat des parts est suspendu pour les raisons énumérées au ch. 5, let. a à c, aucune émission de parts n'a lieu.

8. L'émission et le rachat de parts ont lieu en principe en espèces.

9. Chaque investisseur peut demander, en cas de souscription, à procéder à un apport dans la fortune du fonds au lieu de verser des espèces («apport en nature» ou «contribution in kind»). La demande doit être soumise conjointement à la souscription. La direction du fonds n'est pas tenue d'accepter les apports en nature.

   Elle décide seule de leur acceptation ou non et n'autorise de telles opérations que si leur exécution est conforme en tous points à la politique de placement du fonds immobilier et qu'elle ne porte en aucun cas préjudice aux intérêts des autres investisseurs.

   Les coûts en lien avec un apport en nature ne peuvent pas être imputés à la fortune du fonds.

   La direction du fonds établit, pour les apports en nature, un rapport contenant des indications sur les différents placements transférés, la valeur de marché de ces placements au jour de référence du transfert, le nombre de parts émises ou rachetées, et une éventuelle compensation du solde en espèces. La banque dépositaire vérifie pour chaque apport en nature le respect du devoir de loyauté par la direction de fonds ainsi que l'évaluation au jour de référence déterminant des placements transférés et des parts émises ou rachetées. La banque dépositaire annonce immédiatement ses réserves ou critiques à la société d'audit.

   Les transactions portant sur des apports en nature doivent être mentionnées dans le rapport annuel.

10. Si un investisseur effectue un apport en nature autorisé par la direction du fonds, les droits de souscription des investisseurs existants sont annulés.

V. Rémunérations et frais accessoires

§ 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur

1. Lors de l'émission de parts, une commission d'émission peut être imputée à l'investisseur en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, d'un montant total de 5% au maximum de la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises. Le taux appliqué de cas en cas figure dans le prospectus.

2. Lors du rachat de parts, une commission de rachat peut être imputée à l'investisseur en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant 1,5% au maximum de la valeur nette d'inventaire. Le taux appliqué de cas en cas figure dans le prospectus.

3. Lors du rachat de parts, la direction du fonds perçoit d'autre part, en faveur de la fortune du fonds, les frais accessoires occasionnés au fonds immobilier en moyenne par la vente d'une partie des placements correspondant à la part dénoncée (voir § 17, ch. 3).

4. Lors du versement d'un dividende de liquidation consécutif à la dissolution du fonds immobilier, une commission de 0,5% de la valeur nette d'inventaire des parts des investisseurs peut être imputée à ceux-ci.

§ 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds

1. Pour la direction du fonds immobilier, la gestion de fortune et l'activité de distribution liée au fonds immobilier, la direction du fonds facture à la charge du fonds immobilier une commission annuelle de 1% au maximum de la fortune globale du fonds (commission de gestion), qui est débitée sur la fortune du fonds au pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée à la fin de chaque trimestre (commission de gestion, commission de distribution incluse).

   Le taux de commission de gestion effectivement appliqué figure dans le rapport annuel et semestriel.

2. Pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées dans le § 4, la banque dépositaire impute au fonds immobilier une commission annuelle maximale de 0,10% de la fortune totale du fonds, qui est débitée sur la fortune du fonds pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée annuellement (commission de banque dépositaire).

   Le taux de commission de banque dépositaire effectivement appliqué figure dans le rapport annuel et semestriel.

3. Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire impute sur le fonds immobilier une commission maximale de 0,5% du montant brut distribué.

4. La direction du fonds et la banque dépositaire ont, en outre, droit au remboursement des débours ci-après, qui sont inhérents à l'exécution du contrat de fonds:

   a) les frais liés à l'achat et à la vente de placements, notamment les opérations de couvertures, à savoir les courtages usuels du marché, commissions, frais d'imputation et de traitement, frais bancaires, impôts et taxes, ainsi que les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques;

   b) les taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la création, la modification, la liquidation ou le regroupement du fonds immobilier;

   c) les émoluments annuels de l'autorité de surveillance;

   d) les honoraires de la société d'audit pour la révision et les attestations dans le cadre de fondations, de modifications, de liquidation, de fusion ou de regroupement de fonds immobiliers;

   e) les honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier ainsi qu'avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs;

f) les frais de publication de la valeur nette d'inventaire du fonds immobiliers ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs qui ne sont pas imputables à un comportement répréhensible de la direction du fonds, frais de traduction compris;

g) les frais d'impression et de traduction de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels du fonds immobilier;

h) les frais occasionnés par l'éventuel enregistrement du fonds immobilier auprès d'une autorité de surveillance étrangère, notamment les émoluments perçus par l'autorité de surveillance étrangère, frais de traduction et indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger;

i) les frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le fonds immobilier, y compris les honoraires de conseillers externes;

j) les frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds immobilier ou pris en licence par ce dernier;

k) tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la direction du fonds, le gestionnaire de fortunes collectives ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des investisseurs;

l) les frais d'enregistrement ou de renouvellement de l'identifiant d'entité juridique (*Legal Entity Identifier*) auprès des services d'enregistrement nationaux et étrangers;

m) les frais et taxes liés à la cotation du fonds immobilier;

n) les frais et taxes pour l'achat et l'utilisation de données et de licences de données, dans la mesure où ils peuvent être imputés au fonds immobilier et ne constituent pas des frais de recherche;

o) les frais et taxes pour l'utilisation et l'évaluation de labels indépendants.

5. La direction de fonds et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du contrat de fonds:

a) les frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment les commissions d'intermédiaires usuelles du marché, les honoraires de conseiller et d'avocats, les frais de notaire, ainsi que les autres émoluments et les impôts;

b) les courtages usuels du marché payés à des tiers en relation avec la location initiale ou subséquente de biens immobiliers;

c) les coûts usuels du marché pour l'administration d'immeubles par des tiers;

d) les frais liées aux immeubles, dans la mesure où ils correspondent aux conditions usuelles

du marché et ne sont pas imputés à des tiers, en particulier les frais d'entretien et d'exploitation, y compris les frais d'assurance, les contributions de droit public et les frais de prestations de service et de services d'infrastructure;

e) les honoraires des experts indépendants chargés des estimations et des éventuels autres experts mandatés pour procéder à des clarifications servant les intérêts des investisseurs;

f) les frais de conseil et de procédure en relation avec la protection générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs;

g) les frais et taxes liés à la garantie d'un négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier.

6. La direction du fonds peut percevoir une commission pour le travail fourni en relation avec les activités suivantes, pour autant que ces activités ne soient pas exécutées par des tiers:

a) Achat et vente de biens-fonds, jusqu'à 2% maximum du prix d'achat ou de vente;

b) Construction d'immeubles, rénovations et transformations, jusqu'à 3% maximum des coûts de construction;

c) Administration des immeubles, jusqu'à 5% maximum des recettes locatives nettes annuelles.

7. Les frais, émoluments, taxes et impôts en lien avec la construction, la rénovation et la transformation d'immeubles (notamment les honoraires usuels du marché des planificateurs et des architectes, les émoluments pour les permis de construire et les frais de raccordement, les frais pour la concession de servitudes, etc.) sont directement ajoutés aux coûts de revient des placements immobiliers.

8. Les frais mentionnés au ch. 4, let. a (à l'exception des frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques) et au ch. 5, let. a sont directement ajoutés à la valeur de revient ou déduits de la valeur de vente.

9. La direction du fonds et ses mandataires peuvent, conformément aux dispositions du prospectus, verser des rétrocessions afin d'indemniser l'activité de distribution de parts de fonds et accorder des rabais pour réduire les frais et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobilier.

10. Lorsque la direction acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle elle est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une importante participation directe ou indirecte («fonds cibles liés»), elle ne peut pas imputer au fonds immobilier d'éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés.

VI. Reddition des comptes et audit

§ 20 Reddition des comptes

1. L'unité de compte du fonds immobilier est le franc suisse.

2. L'exercice comptable s'étend du 1er octobre au 30 septembre.

3. La direction du fonds publie un rapport annuel audité du fonds immobilier dans un délai de quatre mois suivant la clôture de l'exercice.

4. La direction du fonds publie un rapport semestriel dans un délai de deux mois à compter de la fin de la première moitié de l'exercice.

5. Le droit d'être renseigné de l'investisseur conformément au § 5, ch. 4 demeure réservé.

§ 21 Audit

La société d'audit vérifie le respect par la direction du fonds et par la banque dépositaire des dispositions légales et contractuelles ainsi que des règles de conduite de l'Asset Management Association Switzerland qui leur sont éventuellement applicables. Un rapport succinct de la société d'audit sur les comptes annuels publiés paraît dans le rapport annuel.

VII. Utilisation du résultat et distributions

§ 22

1. Le produit net du fonds immobilier est distribué aux investisseurs chaque année, au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice, en francs suisses.

   La direction du fonds peut effectuer en supplément des distributions intermédiaires des produits.

   Jusqu'à 30% du produit net peuvent être reportés à compte nouveau. Il est possible de renoncer à une distribution et de reporter la totalité du produit net à compte nouveau si:

   - le produit net de l'exercice courant et les produits reportés d'exercices précédents du fonds immobilier représentent moins de 1% de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier, et si

   - le produit net de l'exerce courant et les produits reportés d'exercices précédents du fonds immobilier représentent moins d'une unité de l'unité de compte du fonds immobilier.

2. Les gains en capital réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués par la direction de fonds ou être retenus pour être réinvestis.

VIII. Publications du fonds immobilier

§ 23

1. L'organe de publication du fonds immobilier est le média imprimé ou électronique mentionné dans le prospectus. Le changement d'organe de publication est à communiquer dans l'organe de publication.

2. Figurent notamment dans l'organe de publication les résumés des modifications principales du contrat de fonds, avec mention des adresses où il est possible d'en obtenir gratuitement le texte intégral, le changement de la direction du fonds et/ou de la banque dépositaire, la création, la suppression ou le regroupement de classes de parts ainsi que la liquidation du fonds immobilier. Les modifications imposées par la loi qui n'affectent pas les droits des investisseurs ou qui se rapportent exclusivement à la forme peuvent être exemptées de l'obligation de publier avec l'accord de l'autorité de surveillance.

3. La direction du fonds publie les prix d'émission et de rachat de parts et/ou la valeur nette d'inventaire avec la mention «commissions non comprises» à chaque émission ou rachat de parts dans l'organe de publication indiqué dans le prospectus. Les semaines et les jours auxquels la publication est effectuée doivent être indiqués dans le prospectus.

4. Le prospectus avec contrat de fonds intégré, le prospectus simplifié et/ou la feuille d'information de base ainsi que les rapports annuels ou semestriels peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction du fonds, de la banque dépositaire et de tous les distributeurs.

IX. Restructuration et dissolution

§ 24 Regroupement

1. Avec l'autorisation de la banque dépositaire, la direction du fonds peut regrouper des fonds immobiliers, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des fonds immobiliers repris sont transférés au fonds immobilier repreneur à la date du regroupement. Les investisseurs du fonds immobilier repris reçoivent des parts du fonds immobilier repreneur d'une valeur correspondante. Les fractions éventuelles font l'objet d'un paiement en espèces. A la date du regroupement, le fonds immobilier repris est dissout sans liquidation et le contrat du fonds immobilier repreneur s'applique également au fonds immobilier repris.

2. Les fonds de placement ne peuvent être regroupés que si:

   a) les contrats de fonds correspondants le prévoient;

   b) ils sont gérés par la même direction de fonds;

   c) les contrats de fonds correspondants concordent quant aux dispositions suivantes:

      - la politique de placement, les techniques de placement, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements;

- l’utilisation du produit net et des gains en capitaux réalisés par l’aliénation d’avoirs et de droits;

- la nature, le montant et le calcul de toutes les rémunérations, les commissions d’émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l’achat et la vente de placements (courtages, droits, taxes) qui peuvent être à la charge de la fortune du fonds ou des investisseurs;

- la durée du contrat et les conditions de dissolution.

d) l’évaluation de la fortune des fonds immobiliers participants, le calcul du rapport d’échange et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour;

e) il n’en résulte aucun frais ni pour le fonds immobilier ni pour les investisseurs.

Les dispositions du § 19, ch. 4 demeurent réservées.

3. L’autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement des parts du fonds immobilier pour une durée déterminée, s’il peut être prévu que le regroupement prendra plus d’un jour.

4. Un mois au moins avant la publication prévue, la direction du fonds présente les modifications prévues du contrat de fonds ainsi que le regroupement envisagé à l’autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de regroupement. Ce dernier contient des renseignements sur les motifs du regroupement, sur la politique de placement des fonds immobiliers participants et sur les éventuelles différences existant entre le fonds immobilier repreneur et le fonds immobilier repris, sur le calcul du rapport d’échange, sur d’éventuelles différences en matière de rémunérations, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les fonds immobiliers ainsi que la prise de position de la société d’audit de placements collectifs de capitaux compétente en la matière.

5. La direction du fonds publie les modifications prévues du contrat de fonds selon le § 23, ch. 2, ainsi que le regroupement et la date prévus conjointement avec le plan de regroupement au moins deux mois avant la date qu’elle a fixée, dans les organes de publication des fonds immobiliers participants. Ce faisant, elle attire l’attention des investisseurs sur la possibilité qui leur est donnée, dans les 30 jours suivant la dernière publication, de faire opposition auprès de l’autorité de surveillance contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d’exiger le remboursement de leurs parts.

6. La société d’audit vérifie immédiatement le déroulement correct du regroupement et se prononce à ce sujet dans un rapport destiné à la direction du fonds et à l’autorité de surveillance.

7. La direction du fonds informe sans délai l’autorité de surveillance de l’achèvement du regroupement et publie l’exécution du regroupement, la confirmation de la société d’audit quant à la réalisation régulière de l’opération ainsi que le rapport d’échange dans l’organe de publication des fonds immobiliers participants.

8. La direction du fonds mentionne le regroupement dans le prochain rapport annuel du fonds immobilier repreneur et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant. Un rapport de clôture audité doit être établi pour le fonds immobilier repris si le regroupement n'intervient pas à la date de la clôture ordinaire de l'exercice.

§ 25 Durée et dissolution du fonds immobilier

1. Le fonds immobilier est constitué pour une durée indéterminée.

2. Tant la direction du fonds que la banque dépositaire peuvent provoquer la dissolution du fonds immobilier en dénonçant le contrat de fonds moyennant un préavis d'un mois.

3. Le fonds immobilier peut être dissout par décision de l'autorité de surveillance, notamment s'il ne dispose pas, une année au plus tard après l'expiration du délai de souscription (lancement) ou d'un délai plus long, accordé par l'autorité de surveillance à la demande de la banque dépositaire et de la direction du fonds, d'une fortune nette de cinq millions de francs suisses (ou contre-valeur) au moins.

4. La direction informe sans délai l'autorité de surveillance de la dissolution et la publie dans leur organe de publication.

5. Après la résiliation du contrat de fonds, la direction peut liquider le fonds immobilier sans délai. Si l'autorité de surveillance a ordonné la dissolution du fonds immobilier, ce dernier doit être liquidé sans délai. Le versement du bénéfice de liquidation aux investisseurs est confié à la banque dépositaire. Si la liquidation s'étend sur une plus longue période, le produit de liquidation peut être versé par tranches successives. La direction du fonds doit requérir l'autorisation de l'autorité de surveillance pour pouvoir procéder au remboursement final.

X. Modification du contrat de fonds

§ 26

Si le présent contrat de fonds doit être modifié ou s'il est prévu de regrouper des classes de parts ou de changer de direction de fonds ou de banque dépositaire, l'investisseur peut faire valoir ses objections auprès de l'autorité de surveillance dans les 30 jours qui suivent la publication correspondante. Dans la publication, la direction du fonds informe les investisseurs sur les modifications du contrat de fonds auxquelles s'étendent l'audit et l'établissement de la conformité à la loi par la FINMA. En cas de modification du contrat de fonds (regroupement de classes de parts compris), les investisseurs peuvent d'autre part demander le paiement en espèces de leurs parts en respectant le délai contractuel. Demeurent réservés les cas selon le § 23, ch. 2 qui, avec l'autorisation de l'autorité de surveillance, sont exceptés de l'obligation de publier.

XI. Droit applicable et for juridique

§ 27

1. Le fonds immobilier est soumis au droit suisse, notamment à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006, à l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux du 22 novembre 2006 ainsi qu'à l'ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux du 27 août 2014.

   Le for est au siège de la direction du fonds.

2. Pour l'interprétation du contrat de fonds, la version allemande fait foi.

3. Le présent contrat de fonds entre en vigueur le 31 mars 2026.

4. Le présent contrat de fonds remplace le contrat de fonds du 30 septembre 2024.

5. Lors de l'approbation du contrat de fonds, la FINMA vérifie exclusivement les dispositions au sens de l'art. 35a, al. 1, let. a-g, OPCC, et établit leur conformité légale.

Approuvé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA le 30 mars 2026.

La direction du fonds:	La banque dépositaire:
Swiss Life Asset Management SA, Zurich	UBS Switzerland AG, Zurich