

**Swiss Prime Fondation de placement**  
**SPF Living+ Europe hedged**  
**Prospectus du groupe de placements**

Les informations figurant dans le présent prospectus se fondent sur les statuts, le règlement et les directives de placement de Swiss Prime Fondation de placement.

Version 2025

## Sommaire

<b>1 Informations sur la Fondation de placement.....</b>	<b>3</b>
<b>2 Description de certaines conventions, instances et parties déterminantes dans la transaction .....</b>	<b>3</b>
<b>3 Classe d'actifs Living+ .....</b>	<b>5</b>
<b>4 Directives de placement.....</b>	<b>5</b>
<b>5 Procédure de due diligence .....</b>	<b>7</b>
<b>6 Droits.....</b>	<b>7</b>
<b>7 Thésaurisation et distribution des bénéfices.....</b>	<b>8</b>
<b>8 Valeur nette d'inventaire .....</b>	<b>8</b>
<b>9 Information des investisseurs .....</b>	<b>8</b>
<b>10 Commissions, frais et dépenses .....</b>	<b>8</b>
<b>11 Risques.....</b>	<b>10</b>
<b>12 Dispositions fiscales importantes pour les investisseurs.....</b>	<b>12</b>
<b>13 Numéro ISIN et numéro de valeur .....</b>	<b>13</b>
<b>14 Modifications.....</b>	<b>13</b>
<b>15 Entrée en vigueur.....</b>	<b>13</b>

Le prospectus et ses modifications éventuelles sont publiés sur le site Web suivant:

[www.swiss-prime-anlagestiftung.ch](http://www.swiss-prime-anlagestiftung.ch)

L'émetteur du groupe de placements est Swiss Prime Fondation de placement, Olten. La banque dépositaire du groupe de placements est la Banque cantonale de Zurich (Zürcher Kantonalbank). Les statuts, règlement, directives de placement et prospectus ainsi que les derniers rapports annuels peuvent être obtenus gratuitement auprès de Swiss Prime Fondation de placement. Seuls les investisseurs selon l'art. 6 des statuts sont autorisés à investir directement dans le groupe de placements. Les tâches de l'Organe de révision sont définies dans l'art. 10 de l'Ordonnance sur les fondations de placement (OFP).

*Le présent prospectus, les statuts, le règlement et les directives de placement règlent et expliquent les relations entre les investisseurs et Swiss Prime Fondation de placement. Les documents précités constituent en particulier les fondements de l'émission et du rachat de droits sur la fondation de placement. En cas de contradictions, la loi, la pratique juridique fondée sur cette dernière, les statuts, le règlement et les directives de placement ainsi que les modifications qu'elles contiennent l'emportent sur le présent prospectus.*

## **1 Informations sur la Fondation de placement.**

### **Informations sur la Fondation de placement**

Swiss Prime Fondation de placement est une fondation de droit suisse au sens de l'art. 53 ss de la Loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité du 25 juin 1982 (LPP) ainsi que de l'art. 80 ss du Code civil suisse (CC) du 10 décembre 1907 et est soumise à la surveillance de la Confédération.

Swiss Prime Fondation de placement a pour but la gestion et l'administration collectives de fonds de prévoyance. Les droits sur la fondation de placement représentent un placement indirect selon l'art. 56 de l'Ordonnance du 18 avril 1984 sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (OPP2).

Le cercle des investisseurs de la Fondation de placement se limite aux institutions suivantes:

- a) les institutions de prévoyance domiciliées en Suisse et exonérées d'impôts et autres institutions exonérées d'impôt de droit privé ou public ayant leur siège en Suisse et qui selon leur but servent à la prévoyance professionnelle;
- b) les personnes morales qui administrent les placements collectifs des institutions selon la lettre a, sont soumises à la surveillance de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et ne placent dans la fondation que des fonds destinés à ces institutions.

La décision d'accepter de nouveaux investisseurs appartient à la direction.

### **Informations sur la fortune de la Fondation**

La fortune de la fondation se compose de la fortune de base et de la fortune apportée par les investisseurs aux fins de placement.

La fortune de placement est constituée de droits identiques, sans valeur nominale et inaliénables des investisseurs. Les droits ne sont pas des papiers-valeurs, mais sont saisis électroniquement. Le nantissement et le libre négoce de droits ne sont pas autorisés.

Swiss Prime Fondation de placement investit, conformément à l'objectif de placement des groupes de placements concernés, dans des immeubles et peut investir dans des titres liquides, et/ou des hypothèques, dans le respect des principes et

directives pour le placement de capitaux provenant d'institutions de prévoyance professionnelle énoncés dans la LPP et ses dispositions d'exécution, soit l'OPF. Pour couvrir les risques de taux d'intérêt et de change (hedging), Swiss Prime Fondation de placement peut recourir à des instruments financiers, tels que des dérivés.

### **Cession de droits**

Une cession de droits entre investisseurs est autorisée. La cession de droits nécessite l'accord de la direction, dont la décision est définitive.

## **2 Description de certaines conventions, instances et parties déterminantes dans la transaction**

### **Conseil de fondation**

Le Conseil de fondation assume toutes les tâches et compétences que la loi et les statuts de la fondation n'attribuent pas à l'Assemblée des investisseurs.

Sa composition est la suivante:

- Jérôme Baumann, Président
- Daniel Fässler, Vice-président
- Urs Bracher, membre
- Rolf Maurer, membre
- Franz Rutzer, membre
- Fredy Hasenmaile, membre

### **Société de direction**

Swiss Prime Site Solutions AG (ci-après la «**société de direction**») est responsable de la direction et de la gestion de fortune. Depuis fin septembre 2021, la société de direction est soumise à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA. Dès lors, elle est agréée en tant que société de gestion de fonds. Swiss Prime Site Solutions AG est, entre autres, spécialisée dans la gestion de portefeuilles immobiliers. Elle possède un capital-actions libéré de CHF 1 500 000 et a son siège à Zurich.

La société de direction reçoit ses instructions du Conseil de fondation et lui soumet, ainsi qu'au Comité de placement SPF Living+ Europe (voir plus loin la section «Comité de placement SPF Living+ Europe»), des rapports à intervalles réguliers, voire immédiatement en cas de circonstances exceptionnelles. Un contrat conclu entre Swiss Prime Fondation de placement et Swiss Prime Site Solutions AG règle les détails de la direction. La société de direction est en particulier responsable du calcul de la valeur nette d'inventaire et de la comptabilité du groupe de placements. Elle est également responsable de l'émission et du rachat de droits.

### **Conseil en placement**

La société de direction assure en principe le conseil en placement pour chacun des groupes de

placements. A cet effet, un contrat de conseil en placement, en plus du contrat de direction, a été conclu entre Swiss Prime Fondation de placement et Swiss Prime Site Solutions AG (ci-après «conseiller en placement»). Le Conseil de fondation prend ses décisions de placement sur proposition du conseiller en placement. Le conseiller en placement est responsable des recommandations en matière de placement, de la conduite et de la gestion prudentes de la fortune des groupes de placements ainsi que de la gestion et de la surveillance de chacune des transactions immobilières dans le cadre des dispositions applicables. Le conseiller en placement peut soumettre des propositions de modification des directives de placement. Pour chacun des groupes de placements, la société de direction peut aussi déléguer le conseil en placement à des tiers qualifiés possédant le statut réglementaire requis pour pouvoir exercer cette activité.

#### **Délégation de tâches**

La société de direction peut déléguer tout ou partie des tâches, tout en continuant d'en assumer la responsabilité.

S'agissant de placements immobiliers à l'étranger, la société de direction collabore avec des prestataires de services locaux à qui elle délègue les tâches leur incombant. Ces tâches peuvent être limitées à l'entretien et à la gérance des immeubles ou comprendre en plus certains éléments du conseil en placement. Déléguer le conseil en placement n'est admis que si le prestataire de services local possède le statut réglementaire requis.

Toutes les décisions de placement concernant le groupe de placements SPF Living+ Europe hedged sont prises par le Conseil de fondation. Cependant, certaines tâches faisant partie du domaine du conseil en placement, de la gérance des immeubles de la comptabilité ainsi que du suivi des sociétés ad hoc ont été déléguées à Capital Bay Fund Management Sarl (ci-après Capital Bay) dont le siège est à Luxembourg. Capital Bay possède l'autorisation requise pour exercer le conseil en placement et est surveillé par les autorités de surveillance luxembourgeoises. Le transfert des tâches est réglé par un contrat conclu avec Capital Bay et ses activités sont placées sous la surveillance de la société de direction.

#### **Comité de placement SPF Living+ Europe**

Le Comité de placement SPF Living+ Europe est choisi par le Conseil de fondation envers qui il est responsable. Ce comité supervise la mise en œuvre des objectifs et de la stratégie de placement et exerce d'autres compétences conformément au Règlement d'organisation et de gestion («**ROG**»). Le Comité de placement peut soumettre au Conseil de fondation des propositions visant à modifier les directives de placement.

#### **Gérance des immeubles**

Swiss Prime Fondation de placement a aussi délégué à Swiss Prime Site Solutions AG différentes tâches en lien avec l'achat et la vente ainsi qu'avec la gérance d'immeubles. S'agissant du groupe de

placements SPF Living+ Europe hedged, la gérance et l'entretien technique de ces immeubles ont été délégués à Capital Bay Fund Management Sarl dont le siège est à Luxembourg.

#### **Experts chargés des évaluations**

Swiss Prime Fondation de placement doit faire estimer chaque bien-fonds qu'elle souhaite acheter ou vendre par au moins un expert en évaluation indépendant. Dans les affaires impliquant des proches, on fera appel à un second expert en évaluation indépendant (deuxième avis). La valeur vénale des biens-fonds est vérifiée en principe une fois par an par des experts indépendants.

S'agissant des projets de construction, Swiss Prime Fondation de placement s'assure que les coûts prévus sont corrects et conformes à ceux du marché. Après l'achèvement des constructions, la Fondation de placement fait estimer leur valeur vénale.

S'agissant du groupe de placements SPF Living+ Europe hedged, Swiss Prime Fondation de placement a désigné les experts en évaluation indépendants suivants:

- Wüest Partner AG, Zurich;
- PricewaterhouseCoopers AG, Zurich.

Pour évaluer des biens-fonds situés à l'étranger, les experts en évaluation indépendants de Suisse collaborent avec des experts locaux. Les experts suisses en évaluation vérifient que, dans les expertises portant sur des placements immobiliers à l'étranger fournies par des experts étrangers, les principes d'évaluation ont été correctement appliqués et que le résultat de ces expertises est plausible.

#### ▪ **Dépositaire**

La banque dépositaire est la Banque cantonale de Zurich (ZKB). Le Conseil de fondation peut aussi désigner d'autres dépositaires.

#### ▪ **Organe de révision**

Les tâches de l'Organe de révision, KPMG SA, sont définies par l'art. 10 OFP. Il s'agit notamment de la vérification du respect des dispositions des statuts, des règlements et des directives d'investissement ainsi que du contrôle de la plausibilité de la valeur des apports en nature conformément à la section 6 «Apports en nature» ci-dessous.

#### ▪ **Investisseurs**

Les noms des investisseurs sont traités confidentiellement et ne sont pas publiés.

### 3 Classe d'actifs Living+

En général, la classe d'actifs Living+ comprend des biens-fonds en propriété individuelle ou en copropriété (y compris des PPE ou des formes comparables en droit étranger), des bâtiments en droit de superficie (y compris des dispositions juridiques comparables en droit étranger) ainsi que des terrains à bâtir. Il s'agit en particulier d'investissements dans des:

- Appartements pour seniors;
- Appartements protégés;
- Logements pour étudiants;
- Résidences avec services;
- Hôtels;
- Bâtiments destinés au logement en général, sans usage particulier;
- Immeubles à usage mixte
- Développement immobilier;
- Terrains à bâtir et bâtiments à démolir;
- Projets de construction, reconversions incluses.

Grâce aux recettes locatives, les placements immobiliers génèrent des revenus réguliers et recèlent un potentiel de plus-value. Cette classe d'actifs se distingue généralement par une évolution stable de sa valeur qui ne connaît que de faibles variations. Les immeubles ne sont que faiblement corrélés avec d'autres classes d'actifs et ont en principe un effet stabilisateur sur une fortune diversifiée. Les immeubles sont par définition liés à leur emplacement et leur cessibilité dépend de leur situation, du genre d'affectation et de leur qualité ainsi que de la liquidité du marché. Les revenus des immeubles sont particulièrement tributaires de la conjoncture, de l'évolution de la population, de l'emploi et du niveau des taux d'intérêt.

La classe d'actifs Living+ se distingue par une vaste diversification géographique et par des placements dans un secteur insensible à la conjoncture et extrêmement prometteur.

L'avantage du placement direct, même par le biais d'une société immobilière contrôlée à 100%, réside dans la liberté totale de décision concernant les immeubles. Par contre, cette liberté est contrebalancée par les charges pour l'acquisition, l'administration et la gestion optimale des immeubles ainsi que les coûts de transaction lors de l'acquisition et de la cession des immeubles.

Un placement immobilier peut contribuer à améliorer le mix des risques d'une fortune. En particulier, les avantages suivants peuvent grandement contribuer à une évolution favorable du rendement et de la valeur:

Diversifier largement sur le plan géographique; Améliorer le mix des risques; Prévenir un cumul des risques; Présenter un rapport qualité-prix attrayant; Pratiquer une politique active de location; Sélectionner les acquisitions.

### 4 Directives de placement

#### Rapport au groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged

L'objectif du groupe de placements SPF Living+ Europe hedged consiste à offrir aux investisseurs la possibilité d'investir dans le groupe de placements SPF Living+ Europe dans le but de couvrir le risque de change EUR-CHF. C'est pourquoi le groupe de placements SPF Living+ Europe hedged se limite à acquérir des droits sur le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged; de la sorte il couvre non seulement le risque de change EUR-CHF mais encore offre à l'investisseur un droit libellé en francs suisses.

#### Univers de placement

Le groupe de placements SPF Living+ Europe hedged investit dans des immeubles situés dans des pays européens (les «pays cibles»), en particulier en Allemagne, en France, en Belgique et aux Pays-Bas.

Le but est d'acquérir des immeubles offrant des formes spéciales d'habitation, telles que des appartements pour personnes âgées, des logements pour étudiants et des résidences avec services. De surcroît, sont également autorisés des placements dans des immeubles de logement classiques, dans des hôtels ainsi que dans des immeubles affectés à d'autres usages commerciaux, tels que bureaux, commerces, vente, restaurants, secteur de la santé et centres de loisirs. Les acquisitions se concentrent sur des immeubles appartenant aux segments de premier ordre «Core» et «Core+»; pour sélectionner un site, le groupe de placements tient compte en particulier des cycles du marché immobilier, du pouvoir économique, des prévisions conjoncturelles ainsi que du contexte politique, juridique et fiscal de la région concernée. La situation et la qualité d'un immeuble sont d'une importance primordiale, car la facilité de location et par conséquent la rentabilité à long terme et le potentiel de hausse de la valeur en dépendent fondamentalement. De surcroît, le groupe de placements peut aussi investir dans le «Développement de projets», pour autant qu'à l'achèvement de sa construction, l'immeuble s'inscrive dans les catégories «Core» ou «Core+».

#### Instruments de placement

Le groupe de placements SPF Living+ Europe hedged acquiert ses placements exclusivement sous la forme de droits groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged (cf. les directives de placement du groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged en annexe). De plus, une réserve de liquidités ainsi que des dérivés sont utilisés pour couvrir le risque de change lié au placement (valeur nette d'inventaire).

#### Instruments dérivés / hedging (couverture de change)

Les instruments dérivés ne peuvent être utilisés que dans le cadre autorisé de l'art. 56a OPP 2 afin de couvrir le risque de change EUR-CHF.

Le groupe de placements SPF Living+ Europe hedged couvre le risque de change glissant EUR-CHF avec des

opérations de change à terme allant généralement jusqu'à 12 mois. L'ampleur de la couverture est déterminée par l'importance de la participation du groupe de placements SPF Living+ Europe hedged au groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged.

A la date de valorisation prévue, les valeurs patrimoniales imputables au groupe de placements SPF Living+ Europe hedged en EUR sont couvertes à 95%.

La valeur cible d'un rééquilibrage se situe à un ratio de couverture de 95%. La fourchette de rééquilibrage se monte à +/- 5% de la valeur cible.

Un rééquilibrage à la valeur cible a lieu quand la détermination d'une exposition montre que le ratio de couverture se situe hors de la fourchette de rééquilibrage de 90% à 100%. Inversement, il n'y a pas lieu de procéder à un rééquilibrage quand le ratio de couverture se situe au sein de la fourchette allant de 90% à 100%. La détermination de l'exposition a lieu chaque mois. Des déterminations supplémentaires de l'exposition sont faites quand Swiss Prime Fondation de placement effectuée pour le compte du groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged des achats ou des ventes d'immeubles ou d'autres transactions atteignant un volume tel qu'il influe sur le ratio de couverture susceptible de rendre un rééquilibrage nécessaire.

Indépendamment du dépassement à la hausse ou à la baisse de la fourchette de rééquilibrage, un rééquilibrage vers la valeur cible s'impose quand la détermination de cette dernière en fin de mois montre que le ratio de couverture ne se situe pas à 95%.

La date de référence pour la détermination de l'exposition se situe 3 jours avant le dernier jour du mois.

L'approche du Currency Overlay est passive, c.-à-d. sans recourir à une prévision tactique des monnaies. L'ampleur de la couverture nécessaire est déterminée par une banque suisse mandatée par la Fondation de placement sur la base du calcul des expositions et du ratio de couverture.

L'exposition hors EUR (20% au maximum) n'est couverte que si le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged décide de la couvrir.

#### **Maintien des liquidités**

Pour maintenir une réserve de liquidités qui ne dilue pas la performance du groupe de placement, seuls 95% des nouveaux engagements de capitaux sont appelés et 5% sont conservés en tant qu'engagement de capital ouvert. De surcroît, il incombe à la direction de décider s'il convient d'utiliser les engagements de capitaux pour acquérir des droits sur le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged ou d'augmenter la réserve de liquidités. Celle-ci sert à verser le cas échéant des paiements de rééquilibrage aux banques au cas où les cours de change auraient fluctué à la suite d'une hausse des devises étrangères. L'engagement des investisseurs se limite à la hauteur des engagements de capitaux. Les investisseurs n'ont en aucun cas

l'obligation de verser un appel de marge supplémentaire.

Pour assurer les liquidités, il est en outre possible de recourir à une ligne de crédit à court terme, pour des raisons techniques, d'une banque.

Au cas où les fonds disponibles ne suffiraient plus, quel que soit le moment, à assurer les liquidités du groupe de placements SPF Living+ Europe hedged, le Conseil de fondation se réserve de restituer des droits sur le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged à hauteur du montant nécessaire.

Un planning des liquidités est établi régulièrement pour tenir compte des flux de trésorerie attendus. Ce planning se fonde en particulier sur les paramètres suivants:

- Informations sur les valeurs du marché;
- Echéances et flux de trésorerie attendus des contrats à terme en cours;
- Les liquidités disponibles dans le groupe de placements;
- Ampleur de tous les engagements de capitaux ouverts des investisseurs existants et des nouveaux investisseurs;
- Montant et date du rachat imminent de droits;
- Montant et date des distributions prévues par le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged et autres recettes et frais.

Si à tout moment des liquidités excédentaires existent, celles-ci peuvent être remboursées proportionnellement en espèces aux investisseurs.

#### **Objectifs de placement**

L'objectif de placement consiste à obtenir des revenus durables grâce à une détention et à une exploitation de longue durée des immeubles. En outre, les rendements doivent être optimisés par les projets de construction ou de développement d'immeubles.

#### **Stratégie de placement**

La stratégie de placement du groupe de placements SPF Living+ Europe hedged consiste à investir la totalité de sa fortune nette dans le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged, à l'exception des fonds nécessaires à couvrir les changes.

#### **Restrictions de placement**

La totalité de la fortune du groupe de placements SPF Living+ Europe hedged – à l'exception des fonds nécessaires à couvrir les changes – est investie exclusivement dans le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged. Par conséquent, les restrictions de placement du groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged s'appliquent indirectement aussi au groupe de placements SPF Living+ Europe hedged. Les directives de placement du groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged figurent en annexe du présent prospectus.

Le risque de contrepartie pour des créances, autrement dit la limite par débiteur pour la banque le couvrant, est fixé à 10% de la fortune du groupe de placements.

### **Crédit / limite de crédit**

Le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged est autorisé à nantir ses biens-fonds. Le taux de nantissement en moyenne de tous les biens-fonds détenus directement ou indirectement par le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged ne peut dépasser 33.33% (un tiers) de la valeur vénale des biens-fonds. A titre exceptionnel et transitoire, le nantissement peut être augmenté à 50% lorsque:

- Il est nécessaire de maintenir des liquidités; et
- C'est dans l'intérêt des investisseurs.

## **5 Procédure de due diligence**

La procédure de due diligence comprend une analyse approfondie qualitative et quantitative des biens-fonds à acquérir. Cette analyse porte en particulier sur les aspects financiers, économiques, juridiques, fiscaux et techniques ainsi que ceux spécifiques à l'environnement. La due diligence peut être déléguée à des spécialistes externes.

Après la conclusion de la transaction, chaque placement immobilier est surveillé et réévalué à intervalles réguliers.

Les examens de due diligence sont effectués exclusivement dans le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged.

## **6 Droits**

### **Monnaie**

Les droits du groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged sont émis en francs suisses (CHF).

### **Mise en œuvre de l'émission et du rachat de droits**

La société de direction de Swiss Prime Fondation de placement procède à l'émission et au rachat des droits.

### **Emission de droits de participation**

L'émission de droits est possible en tout temps. Elle s'effectue généralement par tranches; la société de direction détermine le nombre de nouveaux droits à émettre, la méthode d'attribution en cas de souscription, le moment de l'émission ainsi que la date de bouclage et la date de valeur.

L'émission de droits peut se faire soit contre un paiement en espèces, soit contre un apport en nature d'immeubles ou d'autres valeurs patrimoniales.

### **Avis de souscription**

Les ordres de souscription de droits doivent être remis par écrit. La société de direction publie la date d'émission dans le délai imparti et sous la forme appropriée.

### **Prix d'émission**

Le prix d'émission par droit correspond à la valeur nette d'inventaire (VNI) par droit non auditée et calculée à la date d'évaluation, majorée d'un supplément déterminé par la société de direction (commission d'émission

selon le chiffre 10). À cet égard, le présent prospectus et le règlement des frais sont déterminants.

### **Engagements de capital**

Chaque investisseur est libre de faire en tout temps un engagement ferme de capital envers un groupe de placements. Cet engagement doit être signifié au moyen du formulaire prévu à cet effet par la Fondation de placement, en indiquant un montant clairement chiffré.

La société de direction est libre de décider de l'acceptation de cet engagement de capital qui ne devient ferme qu'après que celle-là l'a accepté.

Il appartient à la direction de décider de l'appel des capitaux engagés. Tout investisseur dont le capital n'a pas encore été complètement appelé, participe à chaque appel proportionnellement à hauteur des engagements de capital qui n'ont pas encore été appelés au sein du groupe de placements concerné. Tout investisseur dont le capital n'a pas encore été complètement appelé s'engage à verser à la première demande à la Fondation le montant du capital déterminé selon la clé de répartition proportionnelle (au maximum à hauteur de l'engagement de capital).

Il est fait exception à la clé de répartition proportionnelle quand l'appel amènerait le montant restant pouvant être appelé à tomber en dessous du seuil déterminé périodiquement par le Conseil de fondation. Dans la mesure du possible, aucun engagement de capital ne devrait subsister en dessous de ce seuil. Pour cette raison, les engagements de capital qui tombent en dessous de ce seuil ou y sont déjà sont traités en priorité.

Un délai de 10 jours au moins est accordé pour le versement d'un appel de capitaux. Si un investisseur ne s'exécute pas dans le délai imparti et tarde à le faire malgré un rappel, il devra payer un intérêt de retard basé sur le SARON (ou un taux d'intérêt de référence le remplaçant) plus 500 points de base, par an. Si le taux d'intérêt de référence (SARON ou un taux de référence le remplaçant) est négatif, le taux d'intérêt de retard dû est de 5 % (c.-à-d. 0 % plus 500 points de base) par an. Le retard perdure jusqu'à ce que l'investisseur verse le montant du capital appelé ou que ce dernier est versé par un ou plusieurs autres investisseurs. Dans ce cas, l'investisseur qui est en retard perd tout droit à cet appel de capitaux.

### **Rachat de droits**

Le rachat de droits est possible moyennant un préavis de dix-huit (18) mois pour la fin de l'année.

En cas de circonstances exceptionnelles, en particulier lors d'un manque de liquidités, la société de direction peut, avec l'aval du gérant de fortune, organiser des rachats échelonnés dans le temps.

### **Avis de rachat**

Les avis de rachat de droits doivent être adressés par écrit à la société de direction de Swiss Prime Fondation de placement et lui parvenir au plus tard à 16 h 30 le jour ouvrable bancaire concerné (jour d'ordre). Les avis de rachat qui parviennent à la société de direction de Swiss Prime Fondation de placement après la date

butoir sont automatiquement pris en compte pour la prochaine date de rachat.

#### **Prix de rachat**

Le prix de rachat par droit s'élève à la valeur nette d'inventaire (VNI) par droit non auditée calculée à la date d'évaluation, diminuée d'une réduction déterminée par la société de direction (commission de rachat selon le chiffre 10). A cet égard, le présent prospectus et le règlement des frais sont déterminants.

#### **Règlement / date de valeur**

Le décompte des rachats de droit s'effectue à la fin de chaque trimestre au prix de rachat. Ce dernier est publié en fin de trimestre sur le site de Swiss Prime Fondation de placement. La date de valeur est 30 jours après la fin du trimestre ou le jour bancaire ouvrable suivant.

#### **Restrictions supplémentaires lors de l'émission et du rachat de droits.**

L'émission et le rachat de droits sont en outre soumis aux restrictions supplémentaires suivantes:

En l'absence de possibilités d'investissement, le groupe de placements peut être temporairement fermé aux souscriptions.

En cas de circonstances exceptionnelles, en particulier de manque de liquidités, le rachat de droits peut être reporté jusqu'à deux ans. Quand à l'échéance du report de deux ans, il s'avère que le rachat se traduirait par des décotes importantes des placements, voire serait impossible par manque de liquidité des placements, un nouveau report est possible ou d'autres options seront examinées après consultation des investisseurs et information à l'autorité de surveillance.

Dans des cas dûment motivés et avec l'assentiment préalable de la société de direction, les droits sur un groupe de placements peuvent être cédés entre investisseurs (c.-à-d. d'un investisseur à un autre).

#### **Apports en nature**

A titre exceptionnel, la société de direction peut autoriser un investisseur à substituer un apport en nature à une prestation en espèces pour effectuer son placement. Un apport en nature n'est cependant admis que si les valeurs patrimoniales constituant l'apport sont compatibles avec la politique et les directives de placement et ne lèsent pas les intérêts des autres investisseurs.

Sont considérés comme apports en nature notamment les droits sur le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged.

Les apports en nature sont traités à la valeur nette d'inventaire à la date de l'apport, c.-à-d. sans prélèvement d'un supplément d'émission.

Le gérant de fortune établit un rapport qui recense chacune des valeurs patrimoniales et leur valeur vénale à la date du transfert d'une part et le nombre de droits transférés en contrepartie, outre un règlement éventuel en espèces, d'autre part.

La valeur d'un apport en nature est confirmée par un expert indépendant et par l'organe de révision.

## **7 Thésaurisation et distribution des bénéficiaires**

La décision de thésauriser ou de distribuer les revenus incombe au Conseil de fondation. Si le Conseil de fondation décide d'une distribution, il peut, en communiquant sa décision aux investisseurs, renoncer à ces revenus et leur offrir en compensation des droits supplémentaires. Les investisseurs, qui ne s'y sont pas opposés par écrit sous 20 jours, ont accepté tacitement cette offre. Les investisseurs qui exigent un versement dans le délai imparti le recevront net et sans frais dans les 30 jours après que l'Assemblée des investisseurs a pris connaissance des comptes annuels. Tous les droits émis jusqu'au 31 décembre inclus ou au 1<sup>er</sup> janvier ont droit à la distribution sur la base de la VNI calculée au 31 décembre (avant distribution).

Au cours des cinq années suivant le lancement du groupe de placements, aucune distribution n'est en principe prévue.

## **8 Valeur nette d'inventaire**

La valeur nette d'inventaire de la fortune du groupe de placements est constituée par la valeur vénale de chacun des actifs, majorée de la régularisation périodique des revenus (p. ex. intérêts courus) et diminuée des engagements (régularisation périodique des charges incluse). S'agissant de groupes de placements immobiliers, les impôts qui devront probablement être payés lors de la cession des biens-fonds sont déduits.

La valeur nette d'inventaire du groupe de placements est calculée au moins chaque semestre. La valeur nette d'inventaire est recalculée également lors de chaque émission et rachat de droits de participation.

Pour la détermination de la valeur vénale des immeubles détenus par le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged, prière de se référer à son prospectus.

## **9 Information des investisseurs**

Swiss Prime Fondation de placement publie le Rapport annuel dans les quatre mois qui suivent le bouclage. Le Rapport annuel comprend les comptes annuels audités. Le Rapport annuel peut être téléchargé sur le site de Swiss Prime Fondation de placement.

## **10 Commissions, frais et dépenses**

Les frais et dépenses énumérées ci-après réduisent le rendement que les investisseurs peuvent obtenir des droits.

#### **Commission d'émission et de rachat**

Lors de l'émission et du rachat de droits, une commission d'au maximum 2% (spread) est prélevée à chaque fois et portée au crédit du groupe de placements. De plus, des frais d'émission et de

distribution peuvent être facturés à hauteur du pourcentage indiqué ci-dessous.

#### **Frais de distribution**

Les frais d'émission et de distribution s'élèvent au maximum à 1.0% des droits alloués.

#### **Commission de gestion**

Aucune commission de gestion n'est prélevée sur la fortune du groupe de placements SPF Living+ Europe hedged, car en raison de leur participation indirecte au groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged, les investisseurs du groupe de placements SPF Living+ hedged sont déjà concernés par la commission de gestion, qui est prélevée chaque trimestre sur la fortune totale du groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged. Ce qui permet d'éviter le doublement des frais imputables aux valeurs patrimoniales investies dans le groupe de placements SPF Living+ Europe hedged (cf. «Base de calcul et prévention d'une double charge» à la fin du chiffre 0). Aucune commission de gestion n'est prélevée sur la fortune du groupe de placements SPF Living+ Europe hedged qui n'est pas investie dans le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged.

La commission de gestion prélevée sur le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged s'élève au maximum à 1.0%.

La commission de gestion rémunère Swiss Prime Site Solutions AG et Swiss Prime Fondation de placement pour la gestion du groupe de placements (frais de base). Cette commission couvre les prestations de management (direction, administration, informatique, etc.) ainsi que la gestion de fortune. Elle couvre également les frais de prestataires de services auxquels Swiss Prime Site Solutions AG a délégué certaines tâches (p. ex. frais de prestataires de services immobiliers à l'endroit où les immeubles sont situés).

En outre, les frais suivants sont à la charge du groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged: frais des estimations annuelles, honoraires de la société d'audit pour les révisions ordinaires du groupe de placements, frais de commercialisation ainsi qu'autres dépenses de Swiss Prime Fondation de placement (p. ex. honoraires de conseils et d'avocats, honoraires des membres du Conseil de fondation et de prestataires de services externes). Dans les limites admissibles légalement, des tâches administratives peuvent être déléguées à des tiers. Ces frais influent sur la valeur d'un droit sur le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged et ainsi indirectement aussi sur la valeur nette d'inventaire de la fortune du groupe de placements SPF Living+ Europe hedged.

#### **Commission d'achat et de vente**

Lors de l'achat et de la vente de biens-fonds ainsi que lors d'apports en nature, Swiss Prime Site Solutions AG débite au groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged une commission pour indemniser ses propres démarches et éventuellement celles de prestataires de services locaux. Cette commission s'élève au maximum à 2.0%. Ces commissions influent sur la valeur d'un droit sur le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged et ainsi indirectement

aussi sur la valeur nette d'inventaire de la fortune du groupe de placements SPF Living+ Europe hedged.

#### **Commission de construction**

Pour ses prestations de services en matière de gestion de la construction, de fiduciaire de la construction et de représentation du maître de l'ouvrage dans le cadre de rénovations, de constructions neuves et de réalisation d'autres projets, Swiss Prime Site Solutions AG perçoit du groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged une indemnité d'au maximum 3.0% par an du coût de construction global net. Cette commission influe sur la valeur d'un droit sur le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged et ainsi indirectement aussi sur la valeur nette d'inventaire de la fortune du groupe de placements SPF Living+ Europe hedged.

Lorsque Swiss Prime Site Solutions AG délègue tout ou partie des tâches précitées à un prestataire de services local, elle rembourse les coûts de ce dernier à partir de sa commission de construction.

#### **Gérance des immeubles**

Les activités de gérance d'immeubles assumées par des tiers sont facturées au groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged conformément aux contrats distincts concernés L'indemnité s'élève à 5.00% au maximum des revenus locatifs encaissés. La facturation porte sur les charges effectives. Aune indemnité supplémentaire n'est versée à Swiss Prime Site Solutions AG. Ces frais influent sur la valeur d'un droit sur le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged et ainsi indirectement aussi sur la valeur nette d'inventaire de la fortune du groupe de placements SPF Living+ Europe hedged.

#### **Banque dépositaire**

Les frais de la banque dépositaire s'élevant à 0.05% au maximum de la valeur nette d'inventaire mensuelle sont prélevés au début de chaque mois.

Pour éviter le doublement des frais imputables aux valeurs patrimoniales investies dans le groupe de placement SPF Living+ Europe hedged, ces frais sont imputés aux groupes de placements de la manière suivante:

- auprès du groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged, sur la valeur nette d'inventaire de la fortune totale; et
- auprès du groupe de placements SPF Living+ Europe hedged sur la valeur nette d'inventaire de la partie de la fortune qui n'est pas investie dans le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged.

#### **Autres frais et dépenses**

Une diminution des rendements des droits du groupe de placements peut être en particulier générée par les frais directs et indirects des groupes de placements SPF Living+ Europe hedged et SPF Living+ Europe unhedged. Notamment:

- Frais pour des projets de construction, des constructions neuves et des rénovations réalisés par le groupe de placements;

Frais annexes pour l'achat et la vente d'immeubles (p. ex. droits de mutation et autres impôts, frais de notaire, taxes, courtages conformes au marché, etc.);

Commissions conformes au marché versées à des tiers pour l'achat et la vente de bien-fonds ainsi que pour une primolocation;

Frais pour la tenue de la comptabilité, pour le secrétariat général ainsi que pour l'audit ordinaire;

Honoraires des experts en évaluation permanents et de leurs auxiliaires;

Honoraires d'autres experts éventuels, tels que conseillers juridiques, fiscaux et techniques;

Frais d'avocat et de tribunal pour faire valoir des factures et des créances émises par le groupe de placements;

Frais des sociétés holding et sociétés immobilières;

Autres frais inhérents à la gestion technique et administrative ainsi qu'à la maintenance des installations (en particulier coûts d'assurance);  
Frais de tiers dus à l'interruption de transactions;  
Frais de tiers en lien avec des clarifications de due diligence;

Frais pour des dispositions extraordinaires devenues nécessaires dans l'intérêt des investisseurs;

Frais de couverture de risques de taux d'intérêt et de devise.

De plus, d'autres dépenses provenant du fonctionnement de Swiss Prime Fondation de placement (p. ex. frais de transaction, honoraires des membres du Conseil de fondation) sont débitées aux groupes de placements individuellement.

Outre les charges ordinaires inhérentes à un immeuble, les coûts facturés par des tiers sont à la charge du groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged. Il s'agit de frais d'estimations extraordinaires, de commissions de fiduciaire de la construction, d'honoraires d'administration, de droits de mutation, de frais de notaire, de taxes, de frais d'avocat et de tribunal, de commissions de courtage, etc. Les commissions, frais et dépenses précités peuvent subir des adaptations en fonction des variations du marché ou des coûts. Ces frais influent sur la valeur d'un droit sur le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged et ainsi indirectement aussi sur la valeur nette d'inventaire de la fortune du groupe de placements SPF Living+ Europe hedged.

L'indice TER ISA est publié dans le rapport annuel.

#### **Base de calcul et prévention d'une double charge**

Les taxes et frais, qui de par leur nature incombent tant au groupe de placements SPF Living+ Europe hedged et au groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged, sont débités comme suit aux groupes de placements, afin d'éviter un doublement des frais de SPF Living+ Europe hedged:

- Les taxes et frais ne sont prélevés que sur le groupe de placements SPF Living+ Europe

unhedged sur la base de sa fortune (p. ex. Commission de gestion); ou

- Les taxes et frais sont prélevés sur la totalité de la fortune concernée du groupe de placements SPF Living+ unhedged, tandis que ce prélèvement sur le groupe de placements SPF Living+ Europe hedged n'est effectué qu'à hauteur de la fortune résiduelle qui n'est pas investie dans le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged (p. ex. frais de la banque dépositaire).

L'ensemble des taxes et frais en lien avec les immeubles, tels que commission d'achat et de vente, commission de construction et frais de gérance immobilière sont intégralement débités au groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged, car le groupe de placements SPF Living+ Europe hedged ne possède lui-même aucun immeuble. L'imputation de ces frais et taxes au groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged affectera aussi les investisseurs du groupe de placements SPF Living+ Europe hedged proportionnellement à leur participation à ce groupe de placements mais aussi indirectement par l'imputation des frais et taxes mentionnés.

## **11 Risques**

Le prix auquel les droits de participation peuvent être rachetés dépend, entre autres, de l'évolution future de la valeur du portefeuille immobilier détenu par le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged. Si l'évolution de ce portefeuille s'avérait défavorable, l'investisseur court le risque de perdre tout ou partie du capital qu'il a investi. Il est prévu que le présent groupe de placements Living+ Europe hedged se situe dans la classe de risque «Core» (risque faible) à «Value Added» (risque moyen).

Les investisseurs doivent savoir qu'investir dans le groupe de placements comprend des risques. Seuls les investisseurs expérimentés, qui sont également en mesure d'estimer les chances et les risques que présente un investissement dans le groupe de placements, indépendamment des informations contenues dans le présent prospectus, devraient investir dans le groupe de placements. Aucune garantie ne peut être donnée que l'objectif du placement se réalise.

Il convient d'avoir conscience des risques suivants:

#### **Risques quant à l'évolution de la valeur de placements immobiliers**

L'évolution de la valeur et de la demande de placements immobilier sur le marché dépend de nombreux facteurs qui échappent au contrôle du groupe de placements. Par exemple, risque de marché, changements défavorables des conditions-cadres économiques, marché local défavorable, risque de locaux vacants et risques en lien avec l'acquisition, le financement, la possession, l'exploitation et la cession d'immeubles.

### **Risques potentiels liés à l'absence de liquidité**

Les immeubles en portefeuille sont en général peu liquides. Par conséquent, leur cession est plus difficile que pour un titre coté en Bourse. C'est pourquoi, le rachat de droits peut être reporté de jusqu'à deux ans en cas de circonstances exceptionnelles. Si après cette échéance, il s'avère que le rachat se traduirait par des décotes importantes des placements, voire serait impossible par manque de liquidité, un nouveau report est possible ou d'autres options seront examinées après consultation des investisseurs et information à l'autorité de surveillance.

### **Risques potentiels liés à l'emplacement**

Lors de la sélection d'immeubles, l'emplacement et son évolution ont en général une grande importance. De surcroît, différents autres facteurs exercent une influence, tels que la viabilisation, l'affectation, la qualité de la construction et la fiscalité, l'attrait du bâtiment et la valeur de l'immeuble.

### **Risques potentiels liés à des placements dans des terrains à bâtir ainsi que dans des projets de construction et de développement**

Les conditions imposées par les autorités ainsi que des difficultés rencontrées lors de l'étude des plans et la réalisation de l'ouvrage peuvent entraîner des retards de construction. L'étude des plans et l'établissement du budget recèlent le risque de dépassement des devis. Les éléments suivants peuvent avoir un impact sur la rentabilité d'un projet de construction: des lacunes, une préparation incorrecte ou des erreurs de construction susceptibles d'entraîner des frais d'entretien ou de rénovation inattendus et excessifs. Des problèmes rencontrés lors de la location de constructions neuves ou d'immeubles rénovés peuvent aussi provoquer des pertes de loyers.

### **Risques potentiels liés à l'usage des immeubles**

Les revenus locatifs subissent des variations conjoncturelles et des restrictions du droit du bail. Le besoin de surfaces locatives dépend en général étroitement de la situation économique et de l'évolution de la population. Ces facteurs exercent une influence immédiate sur les taux de vacance et d'éventuelles pertes de loyers. En outre, certains immeubles sont exposés à un risque de gérance accru ainsi qu'à d'éventuelles contraintes techniques.

### **Risques potentiels liés au financement par l'emprunt**

Pour réaliser ses investissements, le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged peut recourir à l'emprunt dans les limites de crédit qui lui sont assignées. Idéalement, le financement par l'emprunt peut augmenter le rendement pour les investisseurs. Par contre, ce financement peut augmenter le risque et, par conséquent, une perte potentielle pour les investisseurs.

### **Risques potentiels liés à des conflits d'intérêts**

Swiss Prime Site Solutions AG peut exercer plusieurs fonctions en relation avec Swiss Prime Fondation de placement. En ce qui concerne le groupe de placements en particulier, le premier sera à la fois sa société de direction et son gérant de fortune. En outre, Swiss Prime Site Solutions AG (ainsi que Swiss Prime

Site AG et le groupe SPS, y compris ses placements collectifs de capitaux) sont également actifs dans le secteur immobilier. En raison de cette situation, des conflits d'intérêts potentiels ou effectifs peuvent surgir. Swiss Prime Fondation de placement et Swiss Prime Site Solutions AG prennent des mesures adéquates pour les réduire et les prévenir.

### **Risques environnementaux**

Avant leur acquisition ou le début du chantier, les immeubles et les projets sont examinés quant à leurs risques écologiques. Quand il existe des risques identifiés ou des problèmes de pollution, les coûts prévisibles sont pris en compte dans l'analyse des risques ou dans le calcul du prix d'achat, une indemnisation est convenue avec le vendeur ou alors le groupe de placements renonce à l'acquisition.

De manière générale, il ne peut cependant pas être exclu que des pollutions soient mises au jour ultérieurement. Celles-ci peuvent entraîner des coûts d'assainissement imprévus et considérables avec des retombées sur l'évaluation de la fortune du groupe de placements.

### **Risques d'évaluation**

L'évaluation des immeubles dépend de nombreux facteurs, dont certains sont teintés de subjectivité. La valeur d'un immeuble fixée au jour de référence par les experts en évaluations, assistés par leurs spécialistes, peut par conséquent, s'écarter du prix visé par la vente de cet immeuble, car son prix est déterminé par l'offre et la demande qui prévalent au moment de la vente.

L'évaluation des immeubles peut aussi être compromise par l'évolution du marché ou d'autres événements, tels que pandémies, catastrophes naturelles, etc. Cette situation peut avoir pour conséquence que l'évaluation d'un immeuble soit temporairement très imprécise ou simplement impossible.

### **Risques liés à l'évolution des taux d'intérêt**

Les variations des taux du marché des capitaux ont une influence directe sur les taux hypothécaires et les taux d'escompte. Ceux-ci ont à leur tour des effets immédiats sur les coûts de financement, l'évolution des loyers et la valeur des immeubles.

### **Risque de change**

Bien que le groupe de placements SPF Living+ Europe hedged couvre le change de la parité EUR-CHF, force est de constater qu'une couverture ne peut jamais être complète. C'est pourquoi, l'investisseur assume en tout cas un risque résiduel, même en ce qui concerne le risque de change EUR-CHF.

Dans la mesure où le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged investit en dehors de la zone euro, il existe un risque de change par rapport à la monnaie de base «EUR», qui est celle de ce groupe de placements. Si le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged décide de ne pas couvrir ce risque, ce sont les investisseurs du groupe de placements SPF Living+ Europe hedged qui l'assument indirectement.

### **Risques potentiels liés à des violations des directives de placement**

Du point de vue de Swiss Prime Fondation de placement, il ne saurait être exclu qu'un gérant de fortune du groupe de placements procède à des placements qui sont en contradiction avec le prospectus et avec les directives de placement, p. ex. en ce qui concerne le financement par l'emprunt. Pour Swiss Prime Fondation de placement, de telles violations peuvent avoir des conséquences sur les plans réglementaire ou de droit civil qui augmentent les risques pour l'investisseur et donc de pertes potentielles. Swiss Prime Fondation de placement s'efforce cependant de prévenir de telles situations.

### **Risques découlant de placements à l'étranger**

Tant la situation politique que juridique dans les pays cibles peut influencer sur les prix des immeubles, sur les coûts d'exploitation et de construction ainsi que sur les revenus locatifs. Des limitations de change et similaires peuvent impacter le rapatriement des bénéfices.

### **Risques liés à l'allocation géographique**

Selon les circonstances, les immeubles en portefeuille peuvent se concentrer dans un seul pays ou dans un petit nombre de pays. Cette situation peut avoir pour conséquence que le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged et aussi indirectement le groupe de placements SPF Living+ Europe hedged soient exposés de manière disproportionnée aux risques spécifiques de ce ou ces pays, notamment aux politiques locales ainsi qu'à l'évolution de leur économie et de leur législation.

### **Risques potentiels liés aux opérations de couverture de change**

Les opérations de couverture de change doivent être équilibrées régulièrement (p. ex. tous les trois mois) par des liquidités. En fonction de l'évolution des taux de change, le groupe de placements reçoit à ce titre un versement de la contrepartie ou doit lui verser une certaine somme. S'agissant du groupe de placements SPF Living+ Europe hedged, cette situation fige des fonds s'élevant au minimum à 5 % de la fortune de ce groupe de placements. Par conséquent, ces fonds ne sont pas disponibles pour des placements. Au cas où les fluctuations des parités sont telles que les réserves de liquidités ne suffisent plus à effectuer les versements destinés aux opérations de couverture de change, le groupe de placements SPF Living+ Europe hedged doit le cas échéant restituer des droits au groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged. Ce qui peut avoir des conséquences économiques négatives pour les deux groupes de placements.

## **12 Dispositions fiscales importantes pour les investisseurs**

Les revenus et les éléments de fortune de Swiss Prime Fondation de placement servent exclusivement à la prévoyance professionnelle. Par conséquent, Swiss Prime Fondation de placement est exonérée des impôts directs de la Confédération, des cantons et des communes en vertu de l'art. 80, al. 2 de la Loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants

et invalidité du 25 juin 1982 (LPP) C'est pourquoi le produit des intérêts issu des prêts à des sociétés immobilières étrangères (net d'un éventuel impôt à la source étranger) ainsi que les revenus de dividende provenant de participations à la société holding suisse, qui dans les deux cas sont réalisés par le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged, sont exonérés de ces impôts. Ni l'émission de droits sur le groupe de placements, ni leur rachat, ni le versement des engagements de capitaux ne sont soumis au droit de timbre d'émission et de négociation. Les distributions et les remboursements de capitaux aux investisseurs sur les droits de participation au groupe de placements ne sont pas soumis à l'impôt fédéral anticipé.

La société holding suisse appartenant au groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged est soumise à l'impôt fédéral direct et aux impôts cantonaux et communaux sur le revenu et sur le capital. Il est prévu que cette société holding ne détienne essentiellement que des participations à des sociétés immobilières étrangères et que les revenus des dividendes et les gains en capital (net d'un éventuel impôt à la source étranger) proviennent de ces participations. Dès lors, en déduisant ces participations, elle peut se libérer de l'impôt fédéral direct sur ces revenus et ces bénéfices et des impôts cantonaux et impôts communaux sur le bénéfice. S'agissant des fonds propres imposables qui grèvent les participations à des sociétés immobilières étrangères, la société holding peut prétendre à une importante réduction de l'impôt sur le capital. Pour cette raison, l'impôt fédéral direct ainsi que les impôts cantonaux et communaux sur le bénéfice et le capital ne devraient représenter qu'une charge limitée pour la société holding.

Les immeubles que le groupe de placement SPF Living+ Europe unhedged possède dans l'espace européen ne sont généralement pas en propriété directe mais détenus par le biais des sociétés immobilières appartenant à la société holding suisse. Les sociétés immobilières sont soumises aux impôts sur le bénéfice et le capital prélevés dans les Etats de résidence ou dans ceux où les immeubles sont situés. Elles peuvent être en outre soumises à la taxe professionnelle, à l'impôt immobilier et à d'autres impôts de ce type. De plus, lors de l'acquisition et de la vente ou d'autres formes de transfert d'immeubles ou de sociétés immobilières à l'étranger, il se peut que des impôts et taxes sur les transactions soient prélevés, tels que droits de mutation, impôts sur les mutations foncières et taxes similaires. Les revenus des sociétés immobilières distribués à la société holding suisse et le paiement des intérêts par les sociétés immobilières au groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged sont soumis à l'impôt à la source prélevé dans les pays de résidence des sociétés immobilières; toutefois les accords de double imposition passés entre la Suisse et les Etats de résidence devraient permettre de réduire considérablement cet impôt.

Les droits ne sont pas soumis aux droits de timbre (droit d'émission et droit de négociation).

### **13 Numéro ISIN et numéro de valeur**

ISIN: CH0561926681 / numéro de valeur: 56192668

### **14 Modifications**

Les modifications du présent prospectus sont proposées par la société de direction de Swiss Prime Fondation de placement et approuvées par le conseil de fondation. Le prospectus modifié sera mis sans délai à la disposition de tous les investisseurs du groupe de placements sous une forme appropriée.

### **15 Entrée en vigueur**

Le présent prospectus entre en vigueur le 1 juillet 2025 par décision du Conseil de fondation de Swiss Prime Fondation de placement et remplace la version du 1 juillet 2024.

## Annexe: Directives de placement du groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged

### 1 Univers de placement

<sup>1</sup>Le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged investit dans des immeubles situés dans des pays européens (les «pays cibles»), en particulier en Allemagne, en France, en Belgique et aux Pays-Bas.

<sup>2</sup>Le but est d'acquérir des immeubles offrant des formes spéciales d'habitation, telles que des appartements pour personnes âgées, des logements pour étudiants et des résidences avec services. En outre, sont également autorisés des placements dans des immeubles de logement classiques, dans des hôtels ainsi que dans des immeubles affectés à d'autres usages commerciaux, tels que bureaux, commerces, vente, restaurants, secteur de la santé et centres de loisirs. Les acquisitions se concentrent sur des immeubles appartenant aux segments de premier ordre «Core» et «Core+»; pour sélectionner un site, le groupe de placements tient compte en particulier des cycles du marché immobilier, du pouvoir économique, des prévisions conjoncturelles ainsi que du contexte politique, juridique et fiscal de la région concernée. La situation et la qualité d'un immeuble sont d'une importance primordiale, car la facilité de location et par conséquent la rentabilité à long terme et le potentiel de hausse de la valeur en dépendent fondamentalement. De surcroît, le groupe de placements peut aussi investir dans le «Développement de projets», pour autant qu'à l'achèvement de sa construction, l'immeuble s'inscrive dans les catégories «Core» ou «Core+».

### 2 Instruments de placement

<sup>1</sup>Le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged investit dans l'immobilier. Il peut s'agir en l'occurrence de biens-fonds en propriété individuelle, copropriété et propriété par étage (y compris des formes de propriété comparables en droit étranger), de bâtiments en droit de superficie ou de droits distincts et permanents comparables, de terrains à bâtir ou de projets de construction et de développement d'immeubles.

<sup>2</sup>De surcroît, le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged peut détenir – principalement pour des raisons fiscales – des sociétés immobilières en Suisse et à l'étranger ayant pour but la propriété d'éléments d'installations (notamment installations photovoltaïques et installations solaires thermiques) pour autant que ces installations fassent partie d'immeubles appartenant à la fortune de placement du groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged.

<sup>3</sup>Le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged peut effectuer ses placements directement ou indirectement par le biais de sociétés immobilières. Le but de ces sociétés immobilières se limite

uniquement à l'acquisition, à la vente, à la location ou au fermage de leurs propres biens-fonds.

<sup>4</sup>Sous réserve du paragraphe ci-après, les sociétés immobilières admises sont: des sociétés situées en Suisse ou à l'étranger, qui

- sont la propriété unique de la Fondation (filiales); ou
- sont la propriété unique d'une société holding détenue en Suisse ou à l'étranger et dont la Fondation est l'unique propriétaire.

<sup>5A</sup> titre exceptionnel, le groupe de placements peut investir dans des sociétés immobilières n'appartenant pas uniquement à la Fondation. Sous réserve, que la législation de l'Etat étranger empêche une société immobilière d'être l'unique propriétaire d'un immeuble ou qu'une telle propriété entraîne des inconvénients économiques considérables. La part des sociétés immobilières qui ne sont pas la propriété unique du groupe de placements ne peut excéder 50% de la fortune de ce dernier.

<sup>6</sup>Certaines formes de placement collectif de capitaux (c. à d. des placements gérés à l'étranger) ainsi que des placements dans des groupes de placements de fondations de placement ne sont pas admis comme instruments de placement.

<sup>7</sup>Aux fins de gestion de ses liquidités, le groupe de placements SFP Living+ Europe unhedged est en outre autorisé à les placer sur le marché monétaire.

### 3 Instruments dérivés / hedging (couverture de change)

<sup>1</sup>Les instruments dérivés ne peuvent être utilisés que dans le cadre autorisé de l'art. 56a OPP 2.

<sup>2</sup>Le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged est libre de couvrir à son gré par des instruments dérivés les risques de taux d'intérêt et de change inhérents aux investissements effectués hors de la zone euro. Cependant, il n'existe aucune obligation à cet égard.

### 4 Objectifs de placement

<sup>1</sup>L'objectif de placement consiste à obtenir des revenus durables grâce à une détention et à une exploitation de longue durée des immeubles. En outre, les rendements doivent être optimisés par les projets de construction ou de développement d'immeubles.

<sup>2A</sup> cet égard, le groupe de placements SPF Living+ unhedged poursuit l'objectif de tenir compte, de

manière appropriée, des questions de durabilité à toutes les étapes du processus d'investissement. Il définit des objectifs ESG (écologiques, sociaux et de gouvernance), des mesures ainsi que des chiffres clés et des critères permettant de vérifier que les objectifs d'une stratégie de durabilité distincte ont été atteints.

## 5 Stratégie de placement

<sup>1</sup>Le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged investit principalement dans des immeubles situés dans les pays cibles, en se concentrant sur des formes particulières de logements, comme des appartements pour personnes âgées, des logements pour étudiants et des résidences avec services. Sont également autorisés des placements dans des immeubles de logement classiques, dans des hôtels ainsi que dans des immeubles affectés à d'autres usages commerciaux, tels que bureaux, commerces, vente, restaurants, secteur de la santé et centres de loisirs.

<sup>2</sup>S'agissant de locations, la qualité et la solvabilité des locataires sont d'une importance primordiale.

<sup>3</sup>La sélection des immeubles éligibles à l'investissement se fait principalement selon les critères suivants:

- Lieux attrayants offrant un potentiel d'accroissement de la valeur
- Bonne solvabilité des locataires
- Assurance de revenus durables grâce à des baux de longue durée;
- Qualité et substance construite conformes à l'utilisation

<sup>4</sup>En outre, le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged peut investir dans des projets de construction ou de développement d'immeubles. Le groupe de placement investit exclusivement dans des projets de construction ou de développement d'immeubles situés dans les pays cibles. Ces investissements se concentrent sur le développement et la réalisation de projets immobiliers offrant un potentiel intéressant de plus-value; des investissements sont également possibles dans des terrains à bâtir et dans l'acquisition d'immeubles recelant un potentiel de développement, en particulier par le biais d'une nouvelle affectation. Les investissements dans des projets de construction ou de développement d'immeubles peuvent être réalisés selon les dispositions des directives de placement – c.-à-d. respecter les prescriptions en matière de diversification valables pour l'ensemble du portefeuille du groupe de placements – dans un projet unique (soit sans diversification) ou dans plusieurs projets ou immeubles, sans restriction fondée sur un pourcentage de répartition ou d'affectation.

## 6 Crédits, garanties et cautionnements en faveur de sociétés immobilières et sociétés holding

<sup>1</sup>Le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged ainsi que ses sociétés holding sont autorisés à octroyer des prêts à leurs sociétés immobilières, de les cautionner ou de leur donner des garanties. Le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged possède le même droit envers ses sociétés holding.

<sup>2</sup>Les garanties et cautionnements précités ne doivent pas dépasser au total, soit les liquidités du groupe de placements, soit 5% de la fortune du groupe de placements et cela pour des engagements de financement à court terme ou des financements de relais.

## 7 Restrictions de placement

<sup>1</sup>La fortune du groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged est investie dans des immeubles de différentes qualités s'agissant des sites et des immeubles dans les pays cibles européens. Cela étant, le groupe de placements cible les opportunités offertes par le marché.

<sup>2</sup>Au minimum 80% des placements doivent être réalisés dans la zone euro et au minimum 50% d'entre eux en Allemagne, en France, en Belgique et aux Pays-Bas. Au maximum 20% des placements peuvent être effectués dans des pays du reste de l'Europe. Le calcul de ces pourcentages se fonde sur les revenus locatifs prévisionnels provenant de ces placements.

<sup>3</sup>Au minimum 70% des placements doivent être investis dans des immeubles des catégories «Core» et «Core+». Au maximum 30% des placements peuvent se faire en dehors de ces catégories pour autant qu'il s'agisse de placements dans le «Développement de projets» et qu'après son achèvement chaque immeuble entre dans la catégorie «Core» ou «Core+». Le calcul de ces pourcentages se fonde sur les revenus locatifs prévisionnels provenant de ces placements.

<sup>4</sup>Les revenus locatifs prévisionnels provenant de ces placements doivent évoluer dans les fourchettes suivantes:

- (i) Au minimum 50% de ces revenus doivent provenir de l'exploitation d'immeubles d'habitation, en particulier:
  - Appartements pour personnes âgées;
  - Logements pour étudiants;
  - Résidences avec services;
  - Hôtels.
- (ii) Au maximum 30% de ces revenus peuvent provenir d'immeubles d'habitation classiques.
- (iii) Au maximum 40% de ces revenus peuvent provenir d'immeubles à usage commercial, en particulier:
  - Bureaux;

- Commerces;
- Vente;
- Restauration;
- Secteur de la santé;
- Centres de loisirs;
- Parking.

Si les revenus locatifs prévisionnels provenant d'un immeuble sont issus de plusieurs usages différents, il convient d'imputer ces revenus proportionnellement à chacun de ces usages.

<sup>5</sup>Outre la détention d'immeubles en propriété individuelle, en copropriété ou en propriété par étage (y compris des formes de propriété comparables en droit étranger), l'acquisition et l'octroi de droits permanents (en particulier de droits de superficie et de dispositions juridiques comparables en droit étranger) sont admis.

<sup>6</sup>Les investissements dans des biens-fonds en copropriété dans lesquels le groupe de placements n'a pas la majorité des parts, ni des voix, sont admis, pour autant que leur valeur vénale ne dépasse pas au total 30% au maximum de la fortune du groupe de placements. Au moment de l'investissement, la part moyenne de copropriété par immeuble ne peut représenter plus de 10% au maximum de la fortune totale du groupe de placements.

<sup>7</sup>Terrains à bâtir, bâtiments en construction, projets immobiliers en construction et en développement et rénovations complètes en cours ne peuvent représenter ensemble plus de 30% au maximum de la fortune totale du groupe de placements.

<sup>8</sup>La fortune totale du groupe de placements doit être répartie sur au moins dix biens-fonds indépendants; les parcelles et les implantations contiguës, édifiées selon les mêmes principes de construction, sont considérées comme un seul et même bien-fonds. La valeur vénale d'un bien-fonds ne peut représenter plus de 15% au maximum de la fortune totale du groupe de placements.

<sup>9</sup>Les liquidités peuvent être placées auprès de débiteurs suisses sous la forme d'avoirs bancaires à vue et à terme ainsi que de placements sur le marché monétaire (y compris des obligations d'une durée résiduelle de 12 mois au maximum). Pour garantir des projets de construction à venir ou en l'absence de possibilités de placement, la fortune peut aussi être placée en titres de créance libellés en CHF ou en EUR émis par des débiteurs de Suisse ou de la zone euro avec une durée résiduelle pouvant aller jusqu'à 24 mois.

<sup>10</sup>S'agissant de placements monétaires, la note à court terme du débiteur doit s'élever au minimum à A-1 (S&P), P-1 (Moody's) ou F1 (Fitch). Pour les placements obligataires, l'exigence minimale à l'acquisition est A (S&P), A2 (Moody's) ou A (Fitch). La note moyenne des obligations doit être au moins de A+ (S&P), A1 (Moody's) ou A+ (Fitch). La détention de positions qui sont rétrogradées après leur achat, est autorisée, pour autant que ce soit dans l'intérêt des investisseurs.

<sup>11</sup>Le risque de contrepartie pour des créances, autrement dit la limite par débiteur, est fixé à 10% de la

fortune du groupe de placements. Des écarts sont possibles pour les créances envers la Confédération et les établissements suisses émettant des lettres de gages.

<sup>12</sup>Les placements suivants ne sont pas autorisés:

- Biens-fonds affectés à l'agriculture;
- Maisons unifamiliales et villas, châteaux et forteresses;
- Fonds de placements et autres placements collectifs de capitaux.

<sup>13</sup>Pendant une période de cinq ans après le lancement du groupe de placements, celui-ci n'a pas l'obligation de remplir les critères quantitatifs et relatifs à l'affectation précitées.

<sup>14</sup>Les placements sont effectués dans le respect des dispositions prescrites par l'Ordonnance sur les fondations de placement (OFP)

<sup>15</sup>Pour le surplus, les principes généraux énoncés à l'art. 1 des directives de placement sont applicables.

## 8 Crédit / limite de crédit

<sup>1</sup>Le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged est autorisé à nantir ses biens-fonds. Le taux de nantissement en moyenne de tous les biens-fonds détenus directement ou indirectement par le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged ne peut dépasser 33.33% (un tiers) de la valeur vénale des biens-fonds.

<sup>2A</sup> titre exceptionnel et transitoire, le nantissement peut être augmenté à 50% lorsque:

- Il est nécessaire de maintenir des liquidités; et
- C'est dans l'intérêt des investisseurs.