

Swiss Prime Fondation de placement
SPF Immobilier Suisse
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

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

Le prospectus et ses modifications éventuelles
sont publiés sur le site Web suivant :
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. 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 régissent 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 de participation par rapport à la Fondation de placement.

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 g ss de la Loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP) du 25 juin 1982 ainsi que l'art. 80 ss du Code civil suisse (CC) du 10 décembre 1907 et soumise à la surveillance de la Confédération.

Swiss Prime Fondation de placement a pour but le placement collectif dans des titres et des immeubles des capitaux que lui confient les investisseurs ainsi que leur gestion. Les droits de participation sur la Fondation de placement représentent un placement indirect selon l'art. 56 de l'Ordonnance sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (OPP2) du 18 avril 1984.

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

- 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 qui selon leur but servent à la prévoyance professionnelle ;
- les personnes morales qui administrent les placements collectifs des institutions mentionnées au point a) ci-dessus 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 de participation identiques, sans valeur nominale, et inaliénables des investisseurs. Les droits de participation ne sont pas des papiers-valeurs ; ils sont traités sur le plan comptable. Le nantissement et le négoce de droits de participation ne sont pas autorisés.

Swiss Prime Fondation de placement investit dans des titres liquides, des hypothèques et/ou des immeubles conformément à l'objectif de placement des groupes de placements concernés, 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'OFP.

Cession de droits de participation

La cession de droits de participation entre investisseurs est autorisée. La cession de droits de participation est soumise à l'assentiment de la direction. La décision de la direction est définitive.

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

Pour la direction et la gestion de la fortune du groupe de placements, Swiss Prime Fondation de placement a conclu des contrats avec Swiss Prime Site Solutions AG.

Conseil de Fondation

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

Organe de gestion

Swiss Prime Site Solutions AG (ci-après « **direction** ») est responsable de la direction. 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, spécialisé dans la gestion de portefeuilles immobiliers. Elle possède un capital-actions libéré de CHF 1 500 000.

La direction reçoit ses instructions du Conseil de fondation et lui soumet, ainsi qu'à la commission de placement Immobilier Suisse (cf. la section ci-après « Commission de placement Immobilier Suisse »), des rapports à intervalles réguliers, voire immédiatement en cas de circonstances exceptionnelles. Les détails sont réglés par un contrat de direction conclu entre Swiss Prime Fondation de placement et Swiss Prime Site Solutions AG. La 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 de participation.

Conseil en investissement

La direction assume le conseil en investissement de chacun des groupes de placements. A cet effet, outre le contrat de direction, un contrat de conseil en investissement a été conclu entre Swiss Prime Fondation de placement et le conseiller en investissement Swiss Prime Site Solutions AG (ci-après « **conseiller en investissement** »). Le conseiller en investissement est responsable de la prise de décision concernant les placements (sous réserve de l'accord du Conseil de fondation), d'une détention et d'une 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. Il peut soumettre des propositions de modification des directives de placement. S'agissant de chacun des groupes de placements, la direction peut déléguer le conseil en investissement à des tiers qualifiés, possédant le statut réglementaire leur permettant d'exercer cette activité. En ce qui concerne le présent groupe de placements, aucune délégation de la sorte n'est prévue.

Délégation de tâches

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

Commission de placement Immobilier Suisse

La commission de placement Immobilier Suisse est choisie par le Conseil de fondation et est responsable envers celui-ci. Cette commission supervise la mise en œuvre des objectifs et de la politique de placement et exerce d'autres compétences conformément au Règlement d'organisation et de gestion (« ROG »). La commission 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 également délégué différentes tâches à Swiss Prime Site Solutions AG en lien avec l'achat et la vente d'immeubles et avec la gérance des immeubles. L'administration des immeubles et leur entretien technique peuvent aussi être délégués à des spécialistes locaux.

Experts chargés des estimations

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

S'agissant de projets de construction, Swiss Prime Fondation de placement fait vérifier 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.

Swiss Prime Fondation de placement a nommé pour le groupe de placements SPF Immobilier Suisse les experts indépendants chargés des estimations suivants :

- Wüest Partner AG, Zurich
- PricewaterhouseCoopers AG, Zurich

Dépositaire

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

Organe de révision

L'organe de révision, KPMG SA, vérifie que la direction respecte les dispositions des directives de

placement, du Règlement et des statuts. Il confirme en outre la valeur d'un apport en nature conformément au point « Apports en nature » du chiffre 6 ci-après.

Investisseurs

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

3 Classe d'actifs Immobilier

La classe d'actifs Immobilier comprend généralement des biens-fonds en propriété individuelle ou en copropriété (propriété par étage incluse), des bâtiments en droit de superficie ainsi que des terrains à bâtir. Les immeubles servent à de multiples usages. Au point de vue des placements de capitaux, on distingue en particulier les genres de placements immobiliers suivants :

- Immeubles d'habitation
- Immeubles à usage commercial
- Immeubles à usage mixte
- Immeubles en développement
- Terrains à bâtir et objets à démolir
- Bâtiments spéciaux (tels que centres de logistique, de calcul, installations de loisirs, etc.).

Grâce aux recettes locatives, les placements immobiliers génèrent des revenus réguliers et recèlent un potentiel de plus-value. La classe d'actifs Immobilier se distingue généralement par la stabilité de l'évolution de sa valeur associée à de faibles variations de cette dernière. 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.

Le placement de capitaux dans l'immobilier peut être soit direct (l'investisseur devient propriétaire des immeubles), soit indirect par le biais de véhicules de placements immobiliers (fonds immobiliers, groupes de placements immobiliers, participations à des sociétés d'investissements immobiliers ou sociétés immobilières).

L'avantage du placement direct réside dans la liberté totale de décision quant aux immeubles. Cependant, cette liberté est contrebalancée par les charges pour l'acquisition, l'administration et la gestion optimale des immeubles ainsi que par les coûts de transaction lors de l'acquisition et de la cession des immeubles.

En revanche, par rapport à la propriété directe, le placement indirect par le biais de véhicules de placements immobiliers offre une répartition plus large des risques concernant la taille et le nombre des immeubles, les régions, les situations et, le cas

échéant, les genres d'affectation. En outre, ce type de placements est en principe plus liquide.

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

- Diversification géographique importante
- Amélioration du mélange de risques
- Prévention d'un cumul des risques
- Rapport prix / prestations attrayant
- Politique de location active
- Politique d'acquisition sélective

4 Directives de placement

Univers de placement

Le groupe de placements Immobilier Suisse (« **SPF Immobilier Suisse** ») investit dans des immeubles de la Suisse entière. Outre des immeubles d'habitation, le groupe de placements peut acquérir des immeubles affectés à d'autres usages, tels que bureaux, magasins, logistique, commerces et hôtels. Il privilégie une répartition équilibrée par régions, emplacements et affectations. Pour sélectionner un site, le groupe de placements tient compte en particulier des cycles du marché immobilier, de la capacité 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.

Les immeubles sont prioritairement détenus directement. Cependant, il est possible, dans certaines limites, d'investir indirectement dans des immeubles par le biais de placements immobiliers collectifs (parts de fonds, droits de participation de fondations de placement), de sociétés d'investissements immobiliers et de sociétés immobilières.

Instruments de placement

Le groupe de placements SPF Immobilier Suisse investit dans des immeubles détenus directement. Il peut s'agir de biens-fonds en propriété individuelle ou en copropriété, de bâtiments en droit de superficie, de terrains non bâties ou de projets immobiliers en construction ou en développement.

Est également autorisée, l'acquisition de parts de fonds immobiliers suisses et de droits de participation de fondations de placement, qui privilégiennent les investissements dans des immeubles situés en Suisse, d'actions de sociétés d'investissements immobiliers domiciliées en Suisse ainsi que de participations à des sociétés immobilières dont l'unique but est d'acheter et de vendre ou de louer leurs propres biens-fonds en Suisse.

Aux fins de gestion de ses liquidités, SPF Immobilier Suisse est en outre autorisé à les placer sur le marché monétaire.

Les immeubles peuvent aussi faire l'objet d'un apport en nature au groupe de placements.

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 immobiliers en construction ou en développement.

A cet égard, le groupe de placements SPF Immobilier Suisse 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.

Stratégie de placement

SPF Immobilier Suisse investit dans des immeubles détenus directement en Suisse. Il s'agit en priorité d'immeubles affectés à l'habitation, à la vente ou aux bureaux.

En complément, le groupe de placements peut aussi investir dans des immeubles affectés à d'autres usages, tels que logistique, hôtels, restaurants, commerces et centres de loisirs.

S'agissant de la location, la qualité et la solvabilité des locataires sont d'une importance primordiale.

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 contrats de bail de longue durée ;
- Qualité et substance de la construction conformes à l'utilisation.

En outre, SPF Immobilier Suisse peut investir dans des projets immobiliers en construction ou en développement. SPF Immobilier Suisse investit dans de tels projets situés en Suisse exclusivement. 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 peuvent être réalisés soit directement (en propriété directe) soit sous la forme de prises de participation (entreprises en portefeuille) ou de prêts à des sociétés immobilières. Les investissements dans des projets immobiliers en construction ou en développement peuvent être réalisés dans un projet unique (sans diversification)

ou dans plusieurs projets ou immeubles, sans restriction fondée sur un pourcentage de répartition ou d'affectation. Cependant, ces investissements doivent être conformes aux directives de placement, c.-à-d. respecter les prescriptions en matière de diversification valables pour l'ensemble du portefeuille du groupe de placements.

Restrictions de placement

La fortune est investie dans des immeubles de qualité et d'emplacement divers situés dans l'ensemble de la Suisse. Ce faisant, le groupe de placements cible les opportunités offertes par le marché. Il s'agit d'un portefeuille mixte composé d'immeubles d'habitation et d'immeubles à usage commercial, dont les pondérations respectives varient légèrement en fonction des conditions du marché.

- Les placements en immeubles d'habitation (Cadre de vie des seniors inclus ou logements pour étudiants) doivent représenter au minimum 30 % de la fortune totale.

- Les placements en immeubles à usage commercial (bureaux, vente, logistique, commerce, centres de loisirs et hôtels) sont autorisés à concurrence de 60 % au maximum de la fortune totale, en respectant cependant les limites supplémentaires suivantes :

Bureaux : au max. 30 % de la fortune totale ;

Vente : au max. 25 % de la fortune totale ;

Bâtiments affectés au commerce et aux activités suivantes : logistique, technologie, recherche, biotechnologie et haute technologie, ensemble : au max. 20 % de la fortune totale ;

Hôtels et restaurants : au max. 20 % de la fortune totale.

- Outre la possession d'immeubles en propriété individuelle, copropriété et propriété par étage, l'acquisition et l'octroi de droits distincts et permanents (droits de superficie) sont admis.

- 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.

- 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.

- 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.

- Est admise, l'acquisition de parts de fonds immobiliers suisses et de droits de participation de fondations de placement, qui investissent principalement dans des immeubles situés en Suisse, ainsi que d'actions de sociétés d'investissements immobiliers domiciliées en Suisse, pour autant que ces actions sont négociées en bourse ou dans un autre marché réglementé ouvert au public. Sont en outre admises, les participations à des sociétés immobilières dont l'unique but est d'acheter, de vendre ou de louer leurs propres biens-fonds en Suisse, pour autant que les actions de ces sociétés sont négociées en bourse ou dans un autre marché réglementé ouvert au public. Ces placements ne peuvent représenter ensemble plus de 10 % au maximum de la fortune totale du groupe de placements.

- Les liquidités (en francs suisses) peuvent être placées 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) auprès de débiteurs suisses. 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 francs suisses émis par des débiteurs de Suisse avec une durée résiduelle pouvant aller jusqu'à 24 mois.

- 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). Le maintien de positions rétrogradées après leur achat est autorisé, pour autant qu'il soit dans l'intérêt des investisseurs.

Ne sont pas admis, les placements suivants :

- Biens-fonds affectés à l'agriculture
- Maisons unifamiliales et villas, châteaux et forteresses
- Fonds de fonds qui à leur tour investissent dans des fonds de fonds

Pendant une période de cinq ans suivant le lancement du groupe de placements, celui-ci n'a pas l'obligation de remplir les critères quantitatifs et relatifs à l'affectation précités.

- Les placements sont effectués dans le respect des dispositions prescrites par l'Ordonnance sur les fondations de placement (OFP).
- Pour le surplus, les principes généraux énoncés à l'art. 1 des directives de placement sont applicables.

Limite de crédit

Le nantissement de biens-fonds est admis. Cependant, le taux de nantissement en moyenne de tous les biens-fonds détenus directement par le groupe de placement ou dans des placements collectifs ne peut dépasser 33,33 % (un tiers) de la valeur vénale des biens-fonds.

A titre exceptionnel et temporaire, le nantissement peut s'élever à 50 % quand :

- Il s'agit de préserver la liquidité et
- l'intérêt des investisseurs.

5 Procédure de due diligence

La procédure de due diligence comprend une analyse approfondie qualitative et quantitative des biens-fonds. Cette analyse porte en particulier sur les aspects financiers, économiques, juridiques, fiscaux et techniques ainsi qu'environnementaux. La procédure de 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.

6 Droits de participation

Modalités d'émission et de rachat

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

Emission de droits de participation

L'émission de droits de participation est possible en tout temps. Elle s'effectue généralement par tranches au moyen d'appels de capitaux ; la direction détermine le nombre de nouveaux droits de participation 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 de participation peut se faire soit contre un paiement en espèces, soit contre un apport en nature d'immeubles.

Avis de souscription

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

Prix d'émission

Le prix d'émission par droit s'élève à la valeur nette d'inventaire par droit non auditée et calculée à la date

d'évaluation, majorée d'un supplément déterminé par la direction (commission d'émission selon le chiffre 9). Le présent prospectus et le Règlement des frais sont déterminants.

Engagements de capital

Un investisseur peut s'engager en tout temps de manière ferme et définitive à fournir des capitaux à un groupe de placements. Dans ce but, il doit remplir le formulaire prévu par la Fondation de placement en indiquant clairement le montant de son engagement.

La direction est libre de décider d'accepter ou non les engagements de capitaux, qui ne deviennent contraignants qu'après leur acceptation.

La décision d'appeler des capitaux issus des engagements incombe à la direction. Tout investisseur dont le capital n'a pas encore été entièrement retiré participe à chaque appel de fonds, proportionnellement au montant des engagements en capital qui n'ont pas encore été appelés au sein d'un groupe de placements. Tout investisseur dont l'engagement de capital n'a pas encore été entièrement utilisé est tenu de fournir à la Fondation le capital déterminé selon la clé de répartition proportionnelle (jusqu'au montant maximum de l'engagement de capital) à la première demande de la Fondation.

Il est fait exception à la clé de répartition proportionnelle si l'appel de capitaux d'un montant proportionnel a pour conséquence que le montant restant encore disponible pour un investisseur tombe en dessous d'une valeur seuil à déterminer périodiquement par le Conseil de fondation. Dans la mesure du possible, il ne devrait rester aucun engagement de capital dont la valeur serait inférieure à ce seuil. C'est pourquoi les engagements de capitaux qui tombent en dessous de cette valeur seuil ou sont déjà en dessous de celle-ci sont prioritaires.

Les appels de capitaux sont assortis d'un délai de paiement d'au moins dix jours. Si un investisseur ne verse pas le capital appelé dans le délai imparti ni après un rappel, il paiera des intérêts de retard calculés sur le montant dûment appelé et dont le taux et basé sur le SARON (ou un taux de référence équivalent qui le remplace) plus 500 points de base par an. Si le taux d'intérêt de référence (SARON ou son remplaçant) est négatif, un intérêt de retard de 5 % (c'est-à-dire 0 % plus 500 points de base) est dû. Le retard dure jusqu'à ce que l'investisseur verse le capital appelé ou que le capital soit versé par un ou plusieurs autres investisseurs. Le cas échéant, le droit de l'investisseur défaillant de participer à cet appel de capitaux expire.

Rachat de droits de participation

Le rachat de droits de participation est possible à chaque fin de trimestre, moyennant un préavis de 12 mois.

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

Avis de rachat

Les avis de rachat de droits de participation doivent être adressés par écrit à la 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 direction de Swiss Prime Fondation de placement après la date butoir sont automatiquement reportés à la date de rachat suivante.

Prix de rachat

Le prix de rachat par droit de participation s'élève à la valeur nette d'inventaire par droit non auditée calculée à la date d'évaluation, diminuée d'une réduction déterminée par la direction (commission de rachat selon le chiffre 9). Le présent prospectus et le règlement des frais sont déterminants.

Règlement / date de valeur

Les rachats sont décomptés au prix de rachat en vigueur. Celui-ci est publié chaque fin de mois sur la page d'accueil du site de Swiss Prime Fondation de placement. La date de valeur se situe 30 jours ouvrables de la banque après la fin du mois.

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

L'émission et le rachat de droits de participation 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 de participation peut être reporté jusqu'à deux ans. Si 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 direction, les droits de participation 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 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 immeubles constituant l'apport sont compatibles avec la politique et les directives de placement et ne lèsent pas les intérêts des autres investisseurs.

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 conseiller en investissement établit un rapport qui recense chacun des immeubles fournis et contient leur valeur vénale à la date du transfert d'une part et

le nombre de droits de participation transférés en contrepartie, outre un paiement éventuel en espèces (rompu) d'autre part.

L'estimation d'apports en nature s'effectue en principe selon la méthode du cash-flow actualisé (discounted cash-flow), sinon au moyen d'une autre méthode éprouvée.

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

7 Capitalisation et distribution des bénéfices

SPF Immobilier Suisse peut procéder à des distributions ou capitaliser les bénéfices.

8 Valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire de la fortune d'un 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 dépenses 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. Chaque émission et rachat de parts nécessitent de recalculer la valeur nette d'inventaire.

La valeur vénale des immeubles est recalculée lors de chaque achat et chaque année en ce qui concerne la totalité du parc immobilier selon la méthode du cash-flow actualisé (discounted cash flow) ou, en ce qui concerne les projets de construction, au moyen d'une méthode plus adéquate.

Swiss Prime Fondation de placement fait estimer chaque année la valeur vénale des biens-fonds par des experts. Ceux-ci doivent les inspecter tous les trois ans au moins.

Swiss Prime Fondation de placement publie en outre les comptes annuels audités dans le cadre du rapport annuel.

9 Commissions, frais et dépenses

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

■ Commission d'émission et de rachat

Lors de l'émission et du rachat de droits de participation, une commission d'au maximum 2.5 % (spread) est levé à chaque fois et portée au crédit du groupe de placements. En outre, lors de l'émission de droits de participation, des frais d'émission et de

distribution prélevés à hauteur du taux spécifié ci-dessous peuvent être imputés aux distributeurs.

■ Commission d'émission et de distribution

Les frais d'émission et de distribution se monte à 0.5 % au maximum des droits de participation attribués.

■ Commission de gestion

La commission de gestion est déterminée trimestriellement et prélevée le 1^{er} jour du trimestre concerné sur la fortune totale du groupe de placements. Cette commission s'élève à:

- au 1^{er} janvier 2023 : 0.29% ;
- pour une fortune totale supérieure à CHF 4.25 milliards : 0.28% ;
- pour une fortune totale supérieure à CHF 4.75 milliards : 0.27% ;
- pour une fortune totale supérieure à CHF 5.25 milliards : 0.26%.

La commission de gestion rémunère Swiss Prime Site Solutions AG pour la gestion du groupe de placements (frais de base). Cette commission couvre les prestations de management (direction, administration, informatique, etc.) ainsi que le conseil en investissement. Les coûts suivants sont à la charge du groupe de placements selon le principe de causalité: frais des estimations annuelles, honoraires de la société d'audit pour les révisions ordinaires, 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. Le contrat de conseil en investissement conclu entre Swiss Prime Fondation de placement et le conseiller en investissement exclut des honoraires à double pour les mêmes prestations, quand, pour le placement de la fortune de la fondation, le conseiller en investissement recourt à des placements collectifs qu'il gère lui-même.

■ Commission d'achat et de vente

Pour les démarches effectuées 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 une commission. Celle-ci s'élève à:

- jusqu'à 50 mio CHF 1,25 %
- de 50 mio à 100 mio CHF 0,90 %
- au-dessus de 100 mio CHF 0,40 %

■ Commission de construction

Pour ses prestations 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 une indemnité de 1.5 % par an du coût de construction global net.

■ Gérance des immeubles

Les activités de gérance d'immeubles assumées par des tiers sont facturées au groupe de placements conformément aux contrats distincts concernés. L'indemnité s'élève à 5.00 % au maximum par an des recettes locatives encaissées. La facturation porte sur les charges effectives. Aucune indemnité supplémentaire n'est versée à Swiss Prime Site Solutions AG.

■ Banque dépositaire

La commission de la banque dépositaire s'élève au maximum à 0.03 % de la valeur nette d'inventaire mensuelle et est prélevée au début de chaque mois.

Autres frais et dépenses

Des frais directs ou indirects peuvent en particulier provoquer une diminution des rendements des droits de participation de SPF Immobilier Suisse, notamment:

- Coûts des projets, constructions et rénovations du groupe de placements ;
- Frais annexes pour l'achat et la vente de biens-fonds (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 d'immeubles ainsi que pour la primolocation ;
- Tenue de la comptabilité, secrétariat général et révision ordinaire ;
- Honoraires des experts permanents en estimations et de leurs assistants ;
- Honoraires d'autres experts éventuels, tels que conseillers juridiques, fiscaux et techniques ;
- Frais d'avocats et de justice relatifs à l'exercice de droits conférés par des factures et des créances dues au groupe de placements ;
- Autres frais liés à la gestion technique et administrative ainsi qu'à la maintenance des immeubles (en particulier frais d'assurance) ;
- Frais de tiers liés à la rupture de transactions ;
- Frais de tiers liés à des éclaircissements en matière de due diligence ;
- Frais relatifs à des dispositions extraordinaires devenues nécessaires et prises dans l'intérêt des investisseurs.

De surcroît, les autres charges découlant des activités de Swiss Prime Fondation de placement (p. ex. frais de transaction, honoraires des membres du Conseil de fondation) sont imputées aux groupes de placements selon le principe du responsable-payeur. Outre les charges ordinaires inhérentes à un immeuble, les coûts facturés par des tiers sont à la charge du groupe de placements. 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.

Si le conseiller en investissement acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux, ceux-ci occasionnent des commissions de gestion

supplémentaires qui sont intégrées dans l'indice TER ISA.

Les commissions, frais et dépenses précités peuvent subir des adaptations en fonction des variations du marché ou des coûts.

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

10 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. 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 se situe dans la classe de risque « 'Core » (risque faible) à « Value Added » (risque moyen).

Les investisseurs doivent être conscients qu'en investissant dans le groupe de placements, ils prennent des risques. De tels investissements ne doivent être effectués que par des investisseurs expérimentés, qui sont en mesure d'évaluer les chances et les risques d'un investissement dans le groupe de placements, indépendamment des informations contenues dans le présent prospectus. Il ne peut être donné aucune garantie que l'objectif de placement sera atteint.

Les principaux risques sont les suivants :

- **Risques liés à l'évolution de la valeur de placements immobiliers**

L'évolution de la valeur des immeubles et la commercialisation de ces derniers sont soumises à nombreux facteurs qui sont hors de contrôle du groupe de placements. Par exemple, le risque de marché, une évolution défavorable des conditions-cadres économiques, des conditions défavorables du marché local, des risques de taux de vacance et des risques liés à l'acquisition, au financement, à la propriété, à l'exploitation et à la vente 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. En cas de circonstances exceptionnelles, le rachat de droits de participation peut être reporté jusqu'à deux ans. 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, 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'établissement des plans et du budget recèle 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'affectation 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 des capitaux de tiers**

Pour réaliser ses investissements, le groupe de placements peut recourir à des capitaux de tiers dans les limites de crédit qui lui sont assignées. Idéalement, le financement par des capitaux de tiers peut augmenter le rendement pour les investisseurs. Cependant, ce financement peut accroître 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 SPF Immobilier Suisse en particulier, Swiss Prime Site Solutions AG sera à la fois sa direction et son conseiller en investissement. 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 avec des retombées sur l'évaluation de la fortune du groupe de placements.

■ Risques d'estimation

L'estimation 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 estimations, assistés par leurs spécialistes, peut par conséquent, s'écartez 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.

■ 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, sur l'évolution des loyers ainsi que sur la valeur des immeubles.

■ Risques potentiels de placements dans des placements collectifs cotés

Les placements immobiliers indirects cotés sont plus volatils que les placements immobiliers directs, car ils présentent une corrélation plus élevée avec les marchés des actions et des obligations.

■ Risques potentiels dus à des violations des directives de placement

Swiss Prime Site Fondation de placement ne saurait exclure qu'un conseiller en investissement des groupes de placements réalise de facto des placements qui contreviennent au prospectus et aux directives de placement (p. ex. s'agissant de financement externe). Malgré tous ses efforts pour les prévenir, des violations des directives de placement peuvent avoir, pour Swiss Prime Fondation de placement, des conséquences sur les plans réglementaire et civil ou accroître les risques (et ainsi les pertes potentielles) pour les investisseurs.

placement est exonérées des impôts directs de la Confédération, des cantons et des communes (par analogie avec l'art. 80, al. 2 de la Loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité du 25 juin 1982 (LPP) en lien avec l'art. 23, al. 1, litt. d de la Loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes du 14 décembre 1990 (L HID) et avec l'art. 56, litt. e de la Loi fédérale sur l'impôt fédéral direct du 14 décembre 1990 (LIFD). Cependant, la Fondation de placement est soumise aux impôts sur les immeubles, aux impôts fonciers et aux impôts sur les mutations (en particulier impôts sur les gains immobiliers et droits de mutation).

La distribution de Swiss Prime Fondation de placement n'est pas soumise à l'impôt fédéral anticipé. Par conséquent, celui-ci n'est pas déduit de la distribution.

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

12 Numéro ISIN et numéro de valeur

ISIN : CH0263627355 / numéro de valeur : 26362735

13 Modifications

Les modifications du présent prospectus sont proposées par la 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 de SPF Immobilier Suisse sous une forme appropriée.

14 Entrée en vigueur

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

11 Dispositions fiscales importantes pour les investisseurs

Comme ses revenus et ses éléments de fortune servent exclusivement à la prévoyance professionnelle, Swiss Prime Fondation de