



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial

Fonds de placement contractuel de droit suisse
de type «fonds immobilier» pour investisseurs qualifiés

Prospectus avec contrat de fonds intégré

Direction du fonds: Swiss Prime Site Solutions AG
Alpenstrasse 15
6300 Zoug

Banque dépositaire: Banque Cantonale Vaudoise
Place Saint-François 14
1001 Lausanne

Ce document est une traduction française de la version originale en allemand du prospectus et du contrat de fonds de placement. Seule la version originale en allemand fait foi.

Janvier 2024



PARTIE 1: PROSPECTUS	4
1. Informations sur le fonds immobilier	4
1.1 Constitution du fonds immobilier en Suisse	4
1.2 Dispositions fiscales pertinentes pour le fonds immobilier.....	4
1.3 Exercice comptable	5
1.4 Société d’audit.....	5
1.5 Parts	5
1.6 Cotation et négoce.....	6
1.7 Conditions pour l’émission et le rachat de parts du fonds.....	6
1.8 Utilisation des produits.....	7
1.9 Objectif et politique d’investissement du fonds immobilier	7
1.10 Valeur nette d’inventaire	7
1.11 Rémunérations et frais accessoires	8
1.12 Consultation des rapports	10
1.13 Forme juridique du fonds de placement.....	10
1.14 Principaux risques.....	11
1.15 Gestion des risques de liquidité	12
2. Informations sur la direction du fonds	13
2.1 Informations générales sur la direction du fonds	13
2.2 Autres informations sur la direction du fonds	13
2.3 Organes d’administration et de direction	13
2.4 Capital souscrit et libéré.....	14
2.5 Délégation des décisions en matière de placement et d’autres tâches partielles	14
2.6 Exercice des droits de membre et de créancier.....	15
3. Informations sur la banque dépositaire	16
3.1 Informations générales sur la banque dépositaire.....	16
3.2 Autres informations sur la banque dépositaire.....	16
4. Informations sur les tiers	18
4.1 Organismes payeurs.....	18
4.2 Distributeurs	18
4.3 Délégation des décisions en matière de placement et d’autres tâches partielles	18
4.4 Experts en estimation	18
5. Informations complémentaires	19
5.1 Renseignements pratiques.....	19
5.2 Publications du fonds immobilier	19
5.3 Assurances des biens immobiliers.....	19
5.4 Restrictions de vente.....	19
6. Autres informations sur les placements	21



6.1	Résultats obtenus jusqu'à présent	21
6.2	Profil de l'investisseur type	21
6.3	Gestion des relations avec les clients / Transfert de données vers l'étranger	21
7.	Politique de durabilité.....	22
8.	Dispositions détaillées	27
PARTIE 2: CONTRAT DE FONDS		28
I	Principes de base.....	29
II	Droits et obligations des parties contractantes	30
III	Directives de la politique d'investissement.....	37
A	Principes d'investissement.....	37
B	Techniques et instruments d'investissement.....	41
C	Restrictions d'investissement.....	42
IV	Calcul de la valeur nette d'inventaire, émission et rachat de parts et experts en estimation	44
V	Rémunérations et frais accessoires.....	48
VI	Reddition des comptes et audit.....	52
VII	Utilisation du résultat et distributions	53
VIII	Publications du fonds immobilier	54
IX	Restructuration et dissolution	55
X	Modification du contrat du fonds.....	58
XI	Droit applicable et for juridique	59

Partie 1: prospectus

Le présent prospectus avec contrat de fonds intégré, la fiche d'information de base et le dernier rapport annuel ou semestriel (si publié après le dernier rapport annuel) constituent la base de toute souscription de parts du fonds immobilier.

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

1. Informations sur le fonds immobilier

1.1 Constitution du fonds immobilier en Suisse

Le contrat de fonds a été rédigé par Swiss Prime Site Solutions AG en sa qualité de direction de fonds et, avec l'accord de la Banque Cantonale Vaudoise en sa qualité de banque dépositaire, soumis à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA et approuvé par cette dernière pour la première fois le 20 septembre 2021.

1.2 Dispositions fiscales pertinentes pour le fonds immobilier

Le fonds immobilier n'a pas de personnalité juridique en Suisse. Il n'est en principe soumis ni à l'impôt sur le revenu ni à l'impôt sur le capital. Les fonds immobiliers en propriété directe constituent une exception. Conformément à la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct, les produits issus de la propriété directe sont soumis à la fiscalité propre au fonds, raison pour laquelle les détenteurs de parts sont exonérés. De même, les gains en capital issus d'une propriété directe sont imposables uniquement à l'échelle du fonds immobilier.

L'impôt fédéral anticipé déduit dans le fonds immobilier sur les revenus suisses peut être récupéré en intégralité par la direction du fonds pour le fonds immobilier.

Les distributions de rendement du fonds immobilier (en faveur d'investisseurs domiciliés en Suisse et à l'étranger) sont soumises à l'impôt anticipé fédéral (impôt à la source) de 35%. Les revenus et gains en capital distribués sous forme de coupon séparé issus de la propriété directe et les gains en capital provenant de la cession de participations ainsi que d'autres actifs ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.

Les investisseurs domiciliés en Suisse peuvent demander le remboursement de l'impôt anticipé déduit par le biais de leur déclaration d'impôt ou par demande de compensation séparée.

Les investisseurs domiciliés à l'étranger peuvent réclamer le remboursement de l'impôt anticipé en vertu de l'éventuelle convention contre la double imposition conclue entre la Suisse et leur pays de domicile. En l'absence de convention, ils ne disposent d'aucun recours pour récupérer l'impôt anticipé.

Les explications juridiques s'appuient sur la situation juridique et la pratique connues à ce jour. Des modifications de la législation, de la jurisprudence ou des décrets et pratiques des autorités fiscales demeurent expressément réservés.

L'imposition et les autres répercussions fiscales appliquées à l'investisseur détenant, achetant ou vendant des parts du fonds sont régies par la législation fiscale en vigueur dans le pays de domicile de l'investisseur. Les investisseurs souhaitant obtenir des informations à ce sujet sont invités à consulter leur conseiller fiscal.

Le fonds immobilier a le statut fiscal suivant:

Échange international automatique de renseignements en matière fiscale (EAR):

Ce fonds immobilier est considéré comme une institution financière non déclarante aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la Norme commune de déclaration et de diligence raisonnable concernant les renseignements relatifs aux comptes financiers (NCD) de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE).

FATCA:

Le fonds immobilier est enregistré auprès des autorités fiscales américaines en tant que Registered Deemed-Compliant FFI – Local FFI (institution financière enregistrée réputée conforme au FATCA – institution financière disposant d'une base de clientèle locale) au sens des sections 1471 à 1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, y compris les décrets connexes, FATCA).

1.3 Exercice comptable

L'exercice comptable court du 1^{er} octobre au 30 septembre.

1.4 Société d'audit

La société d'audit est KPMG AG, Zurich.

1.5 Parts

Les parts ne sont pas titrisées mais sont inscrites en comptabilité.

En vertu du contrat de fonds, la direction du fonds a le droit à tout moment de créer, de supprimer ou de regrouper différentes classes de parts avec l'accord de la banque dépositaire et l'approbation de l'autorité de surveillance.

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

Les classes de parts ne constituent pas des actifs segmentés. Par conséquent, il ne peut être exclu qu'une classe de parts assume la responsabilité des engagements d'une autre classe de

parts, même si les frais ne sont en principe imputés qu'à la classe de parts à laquelle une prestation déterminée est attribuée.

1.6 Cotation et négoce

La direction du fonds assure un négoce régulier hors bourse des parts de fonds immobiliers par l'intermédiaire de la Banque Cantonale Vaudoise, sans toutefois lui octroyer un droit d'exclusivité en la matière.

Interlocuteur pour le marché secondaire

Immo Desk

E-mail: immo.desk@bcv.ch

Téléphone: 021 212 40 96

1.7 Conditions pour l'émission et le rachat de parts du fonds

L'émission de parts est possible à tout moment. Elles ne peuvent être émises que par tranches. La direction du fonds détermine le nombre de nouvelles parts à émettre, le ratio de souscription pour les investisseurs déjà actifs, la méthode d'émission pour le droit de souscription préférentiel et les autres modalités dans un prospectus d'émission séparé.

Les investisseurs peuvent dénoncer leurs parts à la fin d'un exercice comptable, moyennant un préavis de 12 mois. La direction du fonds peut, sous certaines conditions, racheter par anticipation les parts dénoncées au cours d'un exercice comptable (cf. § 17, ch. 2 du contrat de fonds). Si l'investisseur souhaite un remboursement anticipé, il doit en formuler la demande par écrit au moment de la dénonciation. Tant le remboursement ordinaire que le remboursement anticipé doivent être effectués dans les quatre mois suivant la fin de l'exercice comptable (pour les produits d'investissement internationaux, dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice comptable) (cf. § 5, ch. 5 du contrat de fonds).

La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est calculée sur la base de la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable et lors de chaque émission de parts.

Le prix d'émission est calculé comme suit: valeur nette d'inventaire calculée en vue de l'émission, plus les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, taxes, frais de courtage usuels, etc.) supportés en moyenne par le fonds immobilier lors du placement du montant versé et plus la commission d'émission. Le montant des frais accessoires et de la commission d'émission est indiqué ci-après, au ch. 1.12 du prospectus.

Le prix de rachat est calculé comme suit: valeur nette d'inventaire calculée en vue du rachat, moins les frais accessoires supportés en moyenne par le fonds immobilier lors de la vente d'une partie des placements correspondant à la part dénoncée et moins la commission de rachat. Le montant des frais accessoires et de la commission de rachat est indiqué ci-après, au ch. 1.12 du prospectus.

Les prix d'émission et de rachat sont arrondis à CHF 0.01.

La direction du fonds publie la valeur vénale de la fortune du fonds et la valeur d'inventaire des parts du fonds qui en résulte dans les organes de publication simultanément à l'annonce de ces informations à la banque chargée du négoce régulier hors bourse des parts ou au négociant en valeurs mobilières mandaté à cet effet.

1.8 Utilisation des produits

Le produit net du fonds immobilier est distribué annuellement aux investisseurs en francs suisses au plus tard dans les quatre mois suivant la fin de l'exercice comptable.

La direction du fonds peut en outre procéder à des distributions intermédiaires des produits.

1.9 Objectif et politique d'investissement du fonds immobilier

1.9.1 Objectif d'investissement

Le fonds Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial a pour objectif d'investissement principal de préserver la valeur des biens immobiliers du portefeuille à long terme et de générer un rendement stable pour l'investisseur.

1.9.2 Politique d'investissement

Ce fonds immobilier investit en premier lieu directement dans des valeurs immobilières dans toute la Suisse. Les investissements sont concentrés en priorité sur les immeubles à usage commercial avec un haut degré de diversification des locataires et/ou des locataires disposant d'une notation de crédit élevée et d'une excellente réputation. La composition du portefeuille en matière d'usages à long terme privilégiera les espaces de bureaux et de vente. D'autres usages peuvent être ajoutés dans un rôle subordonné. Les immeubles à usage résidentiel ne sont pas visés en priorité, mais des biens de ce type peuvent être acquis, surtout si d'autres augmentations de valeur peuvent être réalisées grâce au potentiel de réaffectation et d'utilisation. La mise en œuvre de développements de projets doit de manière générale être possible. Grâce à une approche de gestion proactive (p. ex. repositionnement, gestion des coûts, réaffectation, développement, développement secondaire, restructuration des baux, etc.), les potentiels de création de valeur sont identifiés et concrétisés à un stade précoce.

La politique de durabilité est détaillée au chapitre 7 ci-après.

1.9.3 Recours aux produits dérivés

La direction du fonds n'utilise pas de produits dérivés.

1.10 Valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'une part est calculée en divisant la valeur vénale de la fortune du fonds, après déduction des éventuels engagements du fonds immobilier et des impôts

susceptibles d'être supportés en cas de liquidation du fonds immobilier, par le nombre de parts en circulation. Elle est arrondie à CHF 0.01.

1.11 Rémunérations et frais accessoires

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

Commission de gestion de la direction du fonds

- 1% par an au maximum

Cette commission sert à financer la direction du fonds immobilier, la gestion de fortune et, le cas échéant, l'activité de distribution relative au fonds immobilier.

En outre, des rétrocessions et/ou des remises peuvent être versées à la direction du fonds à partir de la commission de gestion, conformément au ch. 1.12.3 du prospectus.

Commission de la banque dépositaire:

- 0.05% par an au maximum

Cette commission sert à financer les tâches de la banque dépositaire, telles que la garde en dépôt de la fortune du fonds, le traitement des transactions de paiement et les autres tâches mentionnées au § 4 du contrat de fonds.

La banque dépositaire ne facture aucune commission au fonds immobilier pour le versement du produit annuel aux investisseurs.

Les autres rémunérations et frais accessoires mentionnés au § 19 du contrat de fonds peuvent en outre être facturés au fonds immobilier.

Les taux effectivement appliqués sont indiqués dans les rapports annuels et semestriels.

1.11.2 Total Expense Ratio

Le coefficient des frais totaux récurrents (Total Expense Ratio, TER_{REF}) imputés à la fortune du fonds ne doit pas dépasser 0.95% à la fin du premier exercice comptable.

1.11.3 Versement de rétrocessions et de remises

La direction du fonds et ses mandataires peuvent verser des rétrocessions en compensation de l'activité de distribution de parts du fonds immobilier en Suisse ou à partir de la Suisse. Cette compensation peut notamment servir à couvrir les services suivants:

- Organisation de roadshows
- Participation à des manifestations et à des salons
- Production de supports publicitaires

— Formation de personnel de distribution

Les rétrocessions ne sont pas considérées comme des remises, même si elles sont en définitive reversées en tout ou partie aux investisseurs.

Les bénéficiaires des rétrocessions garantissent une divulgation transparente des informations et communiquent aux investisseurs, de leur propre chef et sans contrepartie financière, le montant des indemnités qu'ils peuvent recevoir pour l'activité de distribution.

Sur demande, les bénéficiaires des rétrocessions communiquent les sommes effectivement perçues au titre de l'activité de distribution relative aux placements collectifs de capitaux de ces investisseurs.

Dans le cadre de l'activité de distribution en Suisse ou à partir de la Suisse, la direction du fonds et ses mandataires peuvent, sur demande, verser des remises directement aux investisseurs. Les remises servent à réduire les frais ou coûts imputables aux investisseurs concernés. Les remises sont autorisées à condition qu'elles

- soient payées par les frais perçus par la direction du fonds et ne constituent donc pas une charge supplémentaire pour la fortune du fonds;
- soient accordées sur la base de critères objectifs;
- soient accordées à tous les investisseurs qui remplissent les critères objectifs et demandent des remises, et ce, dans les mêmes délais et dans la même mesure.

Les critères objectifs pour l'octroi de remises par la direction du fonds sont les suivants:

- Le volume souscrit par l'investisseur ou le volume total détenu par l'investisseur dans le placement collectif de capitaux ou, le cas échéant, dans la gamme de produits du promoteur
- Le montant des frais générés par l'investisseur
- Le comportement de placement pratiqué par l'investisseur (p. ex. durée de placement attendue)
- La disposition de l'investisseur à soutenir le fonds pendant la phase de lancement et de constitution d'un placement collectif de capitaux
- La prise d'un engagement irrévocable de l'investisseur pour la souscription, la prise en charge et le paiement de parts jusqu'à une date limite fixée par la direction du fonds (*pre-commitment*)

Sur demande de l'investisseur, la direction du fonds communique gratuitement le montant correspondant des remises.

1.11.4 Rémunérations et frais accessoires imputés aux investisseurs (extrait du § 18 du contrat de fonds)

Commission d'émission au profit de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger

— 2.5% au maximum

Commission de rachat au profit de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger

— 2.5% au maximum

Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds qui résultent pour le fonds du placement du montant versé ou de la vente de placements (§ 17, ch. 2 du contrat de fonds)

Supplément à la valeur d'inventaire:

— 1.5% au maximum

Déduction de la valeur d'inventaire:

— 1.5% au maximum

1.11.5 Accords de partage de commissions (*commission sharing agreements*) et avantages pécuniaires (*soft commissions*)

La direction du fonds n'a pas conclu d'accords de partage de commissions (*commission sharing agreements*).

La direction du fonds n'a pas conclu de convention relative à des *soft commissions*.

1.11.6 Placements dans des placements collectifs de capitaux liés

Aucune commission d'émission ou de rachat n'est prélevée sur les placements dans des placements collectifs de capitaux que la direction du fonds gère en propre, directement ou indirectement, ou qui sont gérés par une société à laquelle la direction du fonds est liée par une direction ou un contrôle communs ou une importante participation directe ou indirecte.

1.12 Consultation des rapports

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

1.13 Forme juridique du fonds de placement

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

Le fonds immobilier repose sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) dans lequel la direction du fonds s'engage à permettre aux investisseurs de participer au fonds immobilier au prorata des parts du fonds qu'ils ont acquises et à gérer le fonds de manière indépendante et en son propre nom, conformément aux dispositions de la loi et du contrat de fonds. La banque dépositaire participe au contrat de fonds conformément aux tâches qui lui sont assignées par la loi et le contrat de fonds.

1.14 Principaux risques

Les principaux risques du fonds immobilier sont les risques suivants.

Risques inhérents au marché: La valeur des immeubles dépend de la conjoncture économique générale, de l'évolution spécifique de l'offre et de la demande de biens immobiliers dans les différentes régions, de l'évolution du marché des capitaux et des taux d'intérêt hypothécaires ainsi que des fluctuations de l'inflation. Une mauvaise conjoncture économique peut, par exemple, entraîner une augmentation des taux de vacance des immeubles détenus.

Risques de liquidité: Le marché de l'immobilier est généralement considéré comme non liquide. Par conséquent, des répercussions négatives sur les prix peuvent se faire sentir en fonction des caractéristiques. En particulier dans le cas d'un achat ou d'une vente à court terme d'immeubles de taille importante, des concessions de prix peuvent être pratiquées lorsque les conditions et la situation du marché sont défavorables.

Risques associés à l'évaluation: L'évaluation des biens immobiliers dépend de différents facteurs. Ces derniers englobent notamment des hypothèses sur l'évolution des loyers du marché, des taux de vacance et des taux d'actualisation, qui sont déterminés par des experts en estimation indépendants dans le cadre de l'évaluation. Un prix de vente donné peut différer de la valeur de l'immeuble en fonction de la demande du marché.

Risques liés à la fluctuation des cours: La valeur des parts du fonds peut varier sous l'effet des risques susmentionnés, est sujette à des fluctuations et se fonde sur la valeur de marché respective des placements du fonds. La valeur des parts du fonds peut être amenée à fléchir sur une période prolongée et il n'y a aucune garantie que l'investisseur obtiendra un rendement spécifique ou qu'il sera en mesure de restituer les parts à la direction du fonds à un prix spécifique. Une augmentation du cours des parts ne présage pas une évolution correspondante à l'avenir et le cours des parts peut diverger sensiblement de la valeur nette d'inventaire dans certaines circonstances (prime/décote).

Risques inhérents aux projets: La construction ou la rénovation de biens immobiliers sont exposées à des risques liés à la qualité, aux coûts et aux délais, notamment dans le cas de grands projets. Des retombées négatives sur le fonds peuvent résulter de dépassements de coûts et de retards qui demeurent imprévisibles.

Risques liés aux autorisations: Dans le cadre du développement de projets, il subsiste un risque que les autorisations nécessaires ne soient pas délivrées (en temps utile) et/ou qu'elles soient retardées par des objections imprévisibles.

Les risques liés à la durabilité et à l'approche durable sont abordés dans les sections 7.2 et 7.3.

1.15 Gestion des risques de liquidité

La direction du fonds assure une gestion appropriée des liquidités. La direction du fonds évalue la liquidité du fonds de placement tous les six mois selon différents scénarios et les documente. La direction du fonds a notamment identifié les risques suivants et prévu des mesures appropriées:

Le risque de liquidité du marché côté actif:

Il s'agit du risque de ne pas pouvoir générer suffisamment de moyens de paiement pour couvrir les obligations de paiement en temps utile, notamment en cas de demandes de rachat plus importantes que prévu.

Le risque de liquidité côté passif:

Le risque réside principalement dans le fait que les obligations, p. ex. liées à des projets de construction ou à des sorties de fonds importantes engendrées par des rachats de parts, ne puissent pas être honorées à temps ou pas suffisamment, sans pour autant avoir un impact négatif sur l'allocation du portefeuille ou entraîner l'application de décotes lors de la vente des valeurs immobilières.

Dans le cadre de la gestion des risques de liquidité, sont évalués d'une part la commercialisabilité des biens immobiliers et des portefeuilles immobiliers en tenant compte de l'environnement de marché respectif, et d'autre part le financement du fonds de placement, le rapport entre les capitaux propres et les capitaux empruntés ainsi que la durée du financement par emprunt. Des tests de résistance et des analyses de scénarios sont effectués pour évaluer le risque de liquidité. Les conclusions de ces analyses sont prises en compte dans la gestion des liquidités et des engagements.

2. Informations sur la direction du fonds

2.1 Informations générales sur la direction du fonds

La direction du fonds est Swiss Prime Site Solutions AG. La société Swiss Prime Site Solutions AG, sise à Zoug, exerce des activités d'investissement depuis sa création en 2017 en tant que société anonyme. L'autorisation d'exercer en tant que société de direction de fonds a été délivrée à Swiss Prime Site Solutions AG par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA le 9 septembre 2021. Le 9 août 2022, Swiss Prime Site Solutions AG a fusionné avec Akara Funds AG et Akara Real Estate Management AG.

2.2 Autres informations sur la direction du fonds

A la date du présent prospectus, la direction du fonds gère deux fonds immobiliers en Suisse, la somme totale des actifs sous gestion (GAV) dans ces fonds s'élevant à environ 3 149 milliards de CHF au 31 décembre 2023.

En outre, la direction du fonds fournit notamment les services suivants en date du présent prospectus :

- Direction et gestion d'actifs pour Akara Property Development 1 KmGK
- Direction et conseil en placement pour des institutions de prévoyance ou des fondations de placement
- Fourniture de services à des tiers et à des placements collectifs de capitaux gérés par la direction du fonds dans le domaine du conseil stratégique, de la location, de la réalisation de projets de construction et de transactions concernant des immeubles et des portefeuilles immobiliers

Adresse de la direction du fonds:

Swiss Prime Site Solutions AG
Alpenstrasse 15
6300 Zoug

www.spssolutions.swiss

2.3 Organes d'administration et de direction

Le Conseil d'administration de la direction du fonds est constitué des personnes suivantes:

Président:

Jürg Sommer, également Group General Counsel de Swiss Prime Site AG, Zoug, et président du Conseil d'administration d'Akara Property Development SA, Zoug

Vice-président:

Marcel Kucher, également Group CFO de Swiss Prime Site AG, Zoug, et membre du Conseil d'administration des sociétés du groupe Swiss Prime Site suivantes: Akara Property Development SA, Zoug, Jelmoli SA, Zurich, Swiss Prime Site Immobilien SA, Zurich, Swiss Prime Site Finance SA, Zoug, Swiss Prime Site Management SA, Zoug

Membre:

Philippe Keller, également Managing Partner chez PvB Pernet von Ballmoos SA, Zurich, ainsi que membre du Conseil d'administration d'Akara Property Development SA, Zoug

L'équipe de la direction du fonds est constituée des personnes suivantes:

- Anastasius Tschopp, CEO et membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug, ainsi que membre de la Direction du Groupe Swiss Prime Site
- Jerome Pluznik, Head Legal & Compliance et membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug
- Reto Felder, CIO de Swiss Prime Fondation de placement et membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug
- Bernhard Rychen, CFO et membre de la Direction d'Akara Property Development SA, Zoug

2.4 Capital souscrit et libéré

Le montant du capital-actions souscrit de la direction du fonds se chiffre à 1.5 million de CHF. Le capital-actions est divisé en actions nominatives et est intégralement libéré.

Swiss Prime Site Solutions AG est une filiale détenue à 100% par Swiss Prime Site AG, Zoug.

2.5 Délégation des décisions en matière de placement et d'autres tâches partielles

Les décisions en matière de placement du fonds immobilier sont prises par la direction du fonds et ne font l'objet d'aucune délégation.

Les tâches partielles relevant des domaines des services du real estate controlling, de la comptabilité, de l'informatique et de l'infrastructure ainsi que des ressources humaines sont déléguées à Swiss Prime Site Management AG, Zoug.

La gérance immobilière et la comptabilité immobilière sont principalement déléguées à Wincasa AG, Winterthur.

Swiss Prime Site Management AG et Wincasa AG se distinguent par leur expérience de longue date dans les domaines délégués. Les modalités exactes d'exécution du mandat sont régies par un contrat conclu entre la direction du fonds Swiss Prime Site Solutions AG et Swiss Prime Site Management AG, respectivement Wincasa AG.

2.6 Exercice des droits de membre et de créancier

La direction du fonds exerce les droits de membre et de créancier associés aux placements des fonds sous gestion de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Les investisseurs peuvent obtenir sur demande des informations sur l'exercice des droits de membre et de créancier auprès de la direction du fonds.

Pour les affaires courantes en souffrance, la direction du fonds est libre d'exercer elle-même les droits de membre et de créancier ou de déléguer cet exercice à la banque dépositaire ou à des tiers, ainsi que de renoncer à l'exercice des droits de membre et de créancier.

Pour tous les autres points à l'ordre du jour susceptibles d'avoir une incidence durable sur les intérêts des investisseurs, tels que l'exercice de droits de membre et de créancier dont jouit la direction du fonds en tant qu'actionnaire ou créancière de la banque dépositaire ou d'autres personnes morales apparentées, la direction du fonds exerce elle-même le droit de vote ou donne des instructions expresses. Pour ce faire, elle peut s'appuyer sur les informations qu'elle reçoit de la banque dépositaire, du gestionnaire de fortune, de la société ou des conseillers en vote et autres tiers ou sur les renseignements qu'elle apprend dans la presse.

3. Informations sur la banque dépositaire

3.1 Informations générales sur la banque dépositaire

La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise (BCV). La BCV a été créée pour une durée indéterminée par décret du Grand Conseil vaudois en date du 19 décembre 1845. Il s'agit d'une société anonyme de droit public. Son siège et sa direction sont sis Place Saint-François 14, 1003 Lausanne, Suisse. Elle peut avoir des filiales, des succursales, des antennes et des agences de représentation.

La BCV est à la tête d'un groupe bancaire et financier. Ce groupe comprend une banque privée spécialisée dans la gestion de fortune, ainsi que trois sociétés de gestion de fonds d'investissement. La banque dispose d'une succursale à Guernesey (Banque Cantonale Vaudoise Guernsey Branch) qui exerce son activité dans le domaine des produits financiers structurés. Ses fonds propres s'élevaient à 3644 millions de CHF au 31 décembre 2021.

3.2 Autres informations sur la banque dépositaire

La BCV est une banque universelle orientée client qui compte plus de 175 ans de métier, emploie quelque 2000 collaborateurs et dispose de plus de 60 points de vente dans le canton de Vaud. Sa mission consiste notamment à soutenir toutes les branches du secteur privé dans l'ensemble du canton et à aider les collectivités publiques à financer leurs activités, ainsi qu'à répondre aux besoins en matière de prêts hypothécaires. À cet effet, elle exécute toutes les opérations bancaires courantes pour son propre compte et pour le compte de tiers (art. 4 de la Loi organisant la Banque Cantonale Vaudoise [LBCV] et art. 4 des statuts de la banque). La BCV exerce ses activités principalement dans le canton de Vaud, mais peut également exercer ses activités ailleurs en Suisse et à l'étranger si cela est dans l'intérêt de l'économie vaudoise. En tant que banque cantonale, elle entend développer l'économie cantonale selon les principes du développement durable et en tenant compte de critères économiques, environnementaux et sociaux.

La banque dépositaire peut confier la garde en dépôt de la fortune du fonds à des dépositaires tiers et centraux en Suisse et à l'étranger, pour autant que cela assure un dépôt approprié. Pour les instruments financiers, une cession n'est possible qu'auprès de dépositaires tiers ou centraux soumis à réglementation. Cette disposition ne s'applique pas au dépôt obligatoire en un lieu où la cession à des dépositaires tiers ou centraux soumis à réglementation n'est pas possible, notamment en raison de prescriptions légales impératives ou des modalités du produit d'investissement. La garde en dépôt par des dépositaires tiers et centraux implique que la direction du fonds n'a plus la propriété exclusive des titres déposés, mais seulement la copropriété. En outre, si les dépositaires tiers et centraux ne sont pas soumis à réglementation, il est peu probable qu'ils répondent aux exigences organisationnelles imposées aux banques suisses.

La banque dépositaire engage sa responsabilité pour les dommages causés par le mandataire, sauf si elle est en mesure de démontrer qu'elle a fait preuve de diligence raisonnable dans la sélection, l'instruction et la supervision.

La banque dépositaire est enregistrée auprès des autorités fiscales américaines en tant que *Participating Foreign Financial Institution* au sens des sections 1471 à 1474 de l'*Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, y compris les décrets y afférents, FATCA)* («Reporting Model 2 FFI»).

4. Informations sur les tiers

4.1 Organismes payeurs

L'organisme payeur est: Banque Cantonale Vaudoise, Place Saint-François 14, 1001 Lausanne, avec toutes les agences en Suisse.

4.2 Distributeurs

Aucun distributeur directement rémunéré par le fonds immobilier n'a été mandaté pour distribuer le fonds immobilier.

4.3 Délégation des décisions en matière de placement et d'autres tâches partielles

Pour les informations concernant la délégation des décisions en matière de placement et d'autres tâches partielles, voir la section 2.5 du présent document.

4.4 Experts en estimation

La direction du fonds a mandaté, avec l'accord de l'autorité de surveillance, les experts en estimation indépendants suivants:

- Laura Blaufuss, Manager Real Estate Advisory, Head Real Estate Valuation, PricewaterhouseCoopers AG, Zurich
- Sebastian Zollinger, Director, Head Real Estate Advisory, PricewaterhouseCoopers AG, Zurich

Ces experts en estimation se distinguent par de nombreuses années d'expérience dans l'évaluation de biens immobiliers et une connaissance approfondie du marché. Les modalités exactes d'exécution du mandat sont régies par un contrat conclu entre la direction du fonds Swiss Prime Site Solutions AG et les experts en estimation.

5. Informations complémentaires

5.1 Renseignements pratiques

Numéro de valeur 113 909 906
Unité de compte Francs suisses (CHF)

5.2 Publications du fonds immobilier

Des informations complémentaires sur le fonds immobilier sont disponibles dans le dernier rapport annuel ou semestriel. En outre, les informations les plus récentes peuvent être consultées sur Internet à l'adresse www.spssolutions.swiss.

En cas de modification du contrat de fonds, de changement de la direction du fonds ou de la banque dépositaire ou de dissolution du fonds immobilier, la direction du fonds publie ces informations sur la plate-forme électronique de Swiss Fund Data AG, www.swissfunddata.ch.

Les prix sont publiés sur la plate-forme électronique de Swiss Fund Data AG, www.swissfunddata.ch, à chaque émission et rachat de parts de fonds, mais au moins tous les six mois.

5.3 Assurances des biens immobiliers

Les immeubles détenus par ce fonds immobilier sont généralement assurés contre les incendies et les dégâts des eaux ainsi que contre les dommages dus à des causes relevant du droit de la responsabilité civile. Les pertes de revenus locatifs consécutives à des incendies et des dégâts des eaux sont couvertes par cette couverture d'assurance. Toutefois, les dommages causés par les tremblements de terre et leurs conséquences ne sont pas assurés.

5.4 Restrictions de vente

Pour l'émission et le rachat de parts de ce fonds immobilier dans des pays étrangers, les dispositions en vigueur dans ces pays s'appliquent.

- a) Une autorisation de distribution a été obtenue pour les pays suivants:
 - Suisse
- b) Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni proposées, ni vendues, ni délivrées sur le territoire américain.

Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être proposées, vendues ou délivrées à des investisseurs qui sont des *US Persons* ou qui souscrivent des parts à la demande ou pour le compte de *US Persons* ou avec des fonds fournis par des *US Persons*.

Est considérée comme *US Person* toute personne qui: (i) est une *United States Person* au sens du paragraphe 7701(a)(30) de l'*US Internal Revenue Code* de 1986 dans sa version en vigueur et des *Treasury Regulations* adoptées dans son cadre; (ii) est une *US Person* au sens de la *Regulation S* de l'*US Securities Act* de 1933 dans sa version en vigueur (17 CFR § 230.902(k)); (iii) n'est pas une *Non-United States Person* au sens de la *Rule 4.7* des *US Commodity Futures Trading Commission Regulations* (17 CFR § 4.7(a)(1)(iv)); (iv) réside aux États-Unis au sens de la *Rule 202(a)(30)-1* de l'*US Investment Advisers Act* de 1940 dans sa version en vigueur; ou (v) est un trust, une entité juridique ou toute autre structure fondée dans le but de permettre à des *US Persons* d'investir dans ce fonds immobilier.

La direction du fonds et la banque dépositaire peuvent interdire ou restreindre la vente, le courtage ou la cession de parts auprès de personnes physiques ou morales dans certains pays et territoires.

6. Autres informations sur les placements

6.1 Résultats obtenus jusqu'à présent

Les résultats obtenus jusqu'à présent figurent dans le dernier rapport annuel ou semestriel.

La performance obtenue par le passé ne saurait préjuger de l'évolution future de la valeur du fonds immobilier.

6.2 Profil de l'investisseur type

Le fonds est destiné aux investisseurs qui ont un horizon de placement à moyen ou long terme et qui privilégient un rendement durable. Les investisseurs peuvent tolérer des fluctuations temporaires de la valeur d'inventaire ou du cours en bourse des parts du fonds et ne sont pas tributaires de la réalisation du placement à une échéance déterminée.

6.3 Gestion des relations avec les clients / Transfert de données vers l'étranger

Le fonds ou la direction de fonds enregistre les données des investisseurs sous forme électronique. Pour ce faire, une solution basée sur le cloud, dans laquelle les données sont transférées à des entreprises externes dont les serveurs sont situés à l'étranger, peut être utilisée. Les dispositions relatives à la communication transfrontalière de données selon l'article 6 de la loi fédérale sur la protection des données (LPD) sont respectées. En souscrivant des parts du Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial, les investisseurs consentent au transfert de données à l'étranger à cet effet.

7. Politique de durabilité

7.1 Approche durable

A. Intégration de facteurs ESG dans le processus d'investissement

La direction du fonds tient compte des **critères ESG dans le cadre de son approche durable** et poursuit une politique d'investissement durable. Les critères écologiques (E, Environmental), sociaux (S, Social) et de gestion d'entreprise responsable (G, Governance), dits critères ESG, sont dûment pris en considération dans le choix et la gestion des placements à chaque étape du processus d'investissement immobilier (à savoir l'acquisition d'immeubles, le développement de projet, les projets de construction, transformation et rénovation, la gestion de portefeuille et la gestion d'actifs).

L'intégration des critères ESG étant incontournable dans la stratégie du fonds immobilier, cela se traduit par la nécessité d'optimiser les biens immobiliers de manière systématique et continue pour respecter les critères ESG.

L'intégration des critères ESG et les mesures qui en découlent s'appliquent à l'ensemble (100 %) du portefeuille d'immeubles du fonds. Cela vaut à la fois pour les acquisitions et pour les immeubles déjà en portefeuille.

Acquisition d'immeubles

Pour la vérification des nouveaux biens (acquisitions, développements), un audit de due diligence (audit DD) ESG est systématiquement réalisé en interne, sur la base d'inspections sur site et d'études sur documents. Cela permet d'identifier le potentiel et les risques ESG principaux et, le cas échéant, d'anticiper stratégiquement les mesures d'optimisation futures, dès le stade de l'investissement. Des critères ESG spécifiques sont donc venus compléter les audits DD existants relatifs aux acquisitions d'immeubles. Les critères utilisés sont ceux du standard Construction durable Suisse SNBS¹ (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz). Tous les processus d'acquisition comprennent et respectent systématiquement des listes de contrôle de due diligence exhaustives, intégrant les critères ESG.

Gestion de portefeuille et gestion d'actifs

En ce qui concerne le portefeuille immobilier existant, la prise en compte effective des facteurs ESG se traduit par des exigences concrètes et des mesures correspondantes au niveau de la gestion des immeubles et des projets de construction (voir ci-après le paragraphe B. Objectifs et mesures de durabilité).

B. Objectifs et mesures de durabilité

Environment (E) : mesures climatiques

La direction du fonds poursuit l'objectif de neutralité climatique (zéro émission nette de CO₂) du portefeuille à l'horizon 2050 en ce qui concerne l'approvisionnement en électricité et en chauffage. Cela passe par le respect d'un parcours de réduction des émissions de CO₂, en conformité avec l'objectif de 1,5 degré de l'Accord de Paris sur le climat et avec l'objectif de neutralité climatique d'ici à 2050 fixé par le Conseil fédéral suisse.

¹ <https://www.snbs-batiment.ch/>.

L'accent est mis principalement sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) du scope 1 et du scope 2, suivant la méthodologie du Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol)². Le GHG Protocol est la norme la plus utilisée au monde pour mesurer et encadrer les émissions de GES.

Le scope 1 comprend les émissions directes provenant des sources de combustion. Le scope 2 comprend les émissions indirectes issues de la consommation d'électricité et de chaleur. Par ailleurs, les émissions dites du scope 3, issues des équipements contrôlés par les locataires eux-mêmes, sont mesurées et documentées seulement dans le cas où la direction du fonds obtient les données appropriées de la part des locataires.

À l'heure actuelle, la consommation d'énergie du portefeuille est établie essentiellement d'après les factures énergétiques et fait l'objet d'un traitement automatique par un prestataire externe (p. ex. Wincasa AG, Tetrag AG) à des fins de mise en perspective pour l'ensemble du portefeuille. Les valeurs de consommation sont saisies dans le système de gestion de l'énergie par les gérances.

Mesures visant à répondre aux objectifs climatiques :

- Plan de réduction des émissions de CO₂: pour tous les immeubles (acquisitions comprises), un parcours de réduction des émissions de CO₂ a été créé, axé sur la consommation énergétique opérationnelle et sur le mix énergétique dans les immeubles. Ce plan est basé sur les trajectoires cibles du dispositif CRREM³ (Carbon Risk Real Estate Monitor) et aligné avec le scénario de limitation du réchauffement à 1,5 °C défini pour un déploiement en Suisse. Le CRREM propose des trajectoires de décarbonation transparentes, fondées sur une méthode scientifique et répondant aux objectifs de l'Accord de Paris sur le Climat de limiter la hausse globale des températures à 2 °C et si possible à 1,5 °C. Avec ce dispositif, les émissions de CO₂ d'un bâtiment peuvent être évaluées tout au long de sa période d'utilisation, et comparées aux objectifs de décarbonation.

Le plan de réduction des émissions de CO₂ doit permettre d'identifier les possibilités d'amélioration et d'en déduire des mesures ciblées pour chaque bien immobilier. Le remplacement des systèmes de production de chaleur à énergies fossiles par des alternatives non fossiles, ainsi que la rénovation complète de l'enveloppe des bâtiments, constituent les principaux champs d'intervention impactant directement le niveau des émissions de CO₂. Afin de planifier l'ensemble des mesures concernées et de les coordonner, les dispositions du plan de réduction des émissions de CO₂ sont intégrées progressivement dans la stratégie de bâtiment de chaque bien immobilier. L'objectif est de ramener l'intensité des émissions de CO₂ à zéro émission nette d'ici à 2050. Le plan comprend des jalons intermédiaires : jusqu'à 50 % de réduction des émissions d'ici à 2030, et jusqu'à 80 % d'ici à 2040, en prenant comme référence les valeurs de l'année 2022. Concernant le mix énergétique, il devra se composer à 80 % d'énergies renouvelables d'ici à 2050. Les objectifs et jalons intermédiaires définis pour le fonds immobilier sont partie intégrante du rapport de durabilité inclus dans le rapport annuel⁴.

² <https://ghgprotocol.org/>.

³ <https://www.crrem.eu/>.

⁴ <https://spssolutions.swiss/dienstleistungen/swiss-prime-site-solutions-investment-fund-commercial/#c436>.

- Plan d'investissement durable : des mesures spécifiques sont développées pour le portefeuille existant, dans une optique d'amélioration continue des facteurs ESG. Tous les immeubles font l'objet d'une planification stratégique de la durabilité sur dix ans. À cette fin, des spécialistes externes de la durabilité (p. ex. Wincasa AG) inspectent tous les bâtiments et créent un plan de rénovation durable sur dix ans, comprenant la budgétisation des coûts et les effets par rapport au plan de réduction des émissions de CO₂. Ce plan prescrit des mesures pour améliorer la durabilité des immeubles existants et s'applique automatiquement en tant que base d'évaluation des mesures de rénovation éventuelles des futures acquisitions. La mise en œuvre du plan d'investissement durable conditionne la réalisation de l'objectif de baisse des émissions de CO₂ pour chaque bien immobilier, et ainsi pour l'ensemble du portefeuille. Le plan d'investissement durable est donc établi pour chaque immeuble dans les douze semaines suivant son acquisition, puis régulièrement mis à jour.
- Mesures de rénovation et de remplacement : remplacement de composants d'installations techniques du bâtiment ou rénovation de parties du bâtiment qui augmentent l'efficacité énergétique de l'immeuble afin de réduire le besoin en énergie externe. Il s'agit par exemple de remplacer la production de chaleur par des vecteurs énergétiques neutres ou sobres en émissions, et de rénover dans le même temps l'enveloppe du bâtiment.
- Mesures de substitution : investissements dans des installations ou des mesures supplémentaires qui réduisent les émissions de CO₂ dans le bâtiment ou près de ce dernier. Cela passe notamment par la production d'électricité à zéro émission sur le site ; cette électricité peut être consommée directement au niveau de l'immeuble, ou injectée dans le réseau public (remplacement du mix électrique polluant du réseau public par de l'électricité photovoltaïque sans émission, issue de panneaux solaires, ou par de l'électricité hydraulique).

Social (S) : augmentation de la satisfaction des locataires

Le recueil actif des besoins des locataires permet de mieux identifier leurs centres d'intérêt et d'en assurer une meilleure prise en compte dans le cadre de la gérance immobilière. De cette façon, la valeur à long terme augmente pour les locataires, qui sont des parties prenantes importantes.

Mesures pour améliorer la satisfaction des locataires :

- **Enquête de satisfaction des locataires**
Afin de répondre aux attentes et aux besoins des locataires, une enquête de satisfaction concernant le bien loué et la gérance immobilière est réalisée au moins tous les 3 ans par un organisme externe indépendant. Le feed-back ainsi obtenu donne lieu à des actions concrètes destinées à augmenter la satisfaction des locataires. Ces mesures seront regroupées dans un catalogue et mises en œuvre en permanence en étroite collaboration entre la gestion d'actifs et la gérance.

Governance (G) : gestion d'entreprise responsable et transparente

Lors de l'édition du rapport annuel, la direction du fonds rend compte en toute transparence de la performance durable du fonds. En outre, le fonds immobilier participe au classement mondial des performances ESG, une initiative du GRESB⁵ (Global Real Estate Sustainability

⁵ <https://www.gresb.com/nl-en/>.

Benchmark), qui fait référence dans le secteur immobilier et financier. Le GRESB analyse et compare des produits de placement immobilier à l'aune de critères ESG standard. La direction du fonds est également signataire des Principes pour l'investissement responsable des Nations unies, dits UN PRI⁶. Ces principes visent à mettre en évidence l'impact des activités d'investissement en termes environnementaux, sociaux et de gestion d'entreprise (ESG) et à aider les signataires à intégrer ces aspects dans leurs décisions d'investissement.

Mesures pour instaurer et renforcer la transparence :

- **Rapport de durabilité** : dans le cadre du rapport annuel⁷, les investisseuses et investisseurs sont informés chaque année de la performance du fonds immobilier en matière de durabilité, ainsi que des objectifs et jalons intermédiaires du fonds. La direction du fonds y indique les indices pertinents au niveau environnemental (taux de couverture, répartition de vecteurs énergétiques, consommation et intensité énergétiques, émissions de gaz à effet de serre, intensité de ces dernières). Les intensités en valeurs relatives par surface de référence énergétique (SRE). Le taux de couverture au niveau du portefeuille immobilier atteint 100 % d'après le calcul de la REIDA en date de novembre 2023. Le taux de couverture obtenu pour les périodes ultérieures est mentionné dans le rapport annuel. Les indices environnementaux sont déterminés conformément aux directives de la REIDA⁸ (Real Estate Investment Data Association). REIDA a pour objectif de mettre en place des possibilités de comparaison transparentes dans toute la Suisse pour le calcul des émissions de CO₂ des biens immobiliers. Pour ce faire, REIDA met à disposition une plateforme sur laquelle des standards sont établis en ce qui concerne les facteurs de conversion et la méthodologie de calcul.
- **Benchmarking ESG** : l'évaluation annuelle de la performance en matière de respect des critères ESG du portefeuille immobilier à l'aide du GRESB constitue la notation globale de durabilité du fonds immobilier. La participation régulière au GRESB facilite la mise en œuvre continue des mesures d'amélioration du portefeuille. L'objectif est de participer régulièrement au GRESB afin de mettre en œuvre en continu des mesures d'amélioration du portefeuille.
- **Notation PRI** : en novembre 2022, Swiss Prime Site Solutions a signé les Principes pour l'investissement responsable des Nations unies (UN PRI). Par cette signature, SPSS souligne sa volonté de prendre en compte les critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) dans ses décisions en matière d'investissement au niveau des entreprises, des fonds et des immeubles. L'objectif est de participer régulièrement à la notation PRI annuelle.

En outre, un poste dédié (Head Sustainability) a été créé au niveau de la direction du fonds pour promouvoir la mise en œuvre de la durabilité et conseiller le fonds immobilier sur les questions de durabilité, ainsi qu'une task force « Durabilité », dédiée au développement de la stratégie de durabilité. Ces efforts visent à promouvoir et à garantir la mise en œuvre d'une politique d'investissement durable et l'intégration de facteurs ESG dans différentes phases du processus d'investissement.

7.2 Risques liés à la durabilité

Le changement climatique engendre de plus en plus de risques qui, s'ils se concrétisent, peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des investissements du fonds immobilier et entraîner des pertes imprévues, voire, dans des cas extrêmes, une perte de valeur totale. Parmi ces risques liés à la durabilité, on distingue les risques physiques et les risques de transition.

⁶ <https://www.unpri.org/>.

⁷ <https://spssolutions.swiss/dienstleistungen/swiss-prime-site-solutions-investment-fund-commercial/#c436>.

⁸ <https://www.reida.ch/index.php/co2-benchmark>.

Les risques physiques sont liés à des événements causés par le changement climatique tels que la multiplication des phénomènes météorologiques extrêmes (p. ex. vents violents ou fortes précipitations entraînant des inondations) et ont un impact direct sur le portefeuille immobilier. Les risques de transition proviennent de la réaction de la société au changement climatique, et notamment de l'émergence de nouveaux cadres législatifs, sociaux, économiques et technologiques (p. ex. durcissement de la réglementation concernant l'utilisation des énergies renouvelables et l'efficacité énergétique).

Au niveau du fonds, l'évaluation de l'impact potentiel des risques liés à la durabilité et la définition de mesures dédiées à la gestion proactive de ces risques sont en cours, conformément aux directives de la Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) concernant les risques financiers liés à la problématique climatique.

En outre, la majeure partie des effets des risques physiques est couverte par des assurances contre les dommages dus à des événements naturels.

7.3 Risques liés à l'approche durable

L'absence de normes communes dans le domaine de l'investissement durable peut conduire à des approches différentes dans la définition des critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) et dans la réalisation des objectifs ESG. Il n'existe actuellement aucun cadre universel de critères ESG obligatoires à prendre en compte pour garantir la durabilité de placements immobiliers. L'absence d'une norme établie rend difficile la comparaison de différents produits financiers durables en matière d'objectifs de placement durable. Les évaluations menées par la direction du fonds comportent donc une certaine subjectivité et une marge d'appréciation dans l'application et l'interprétation des approches durables dans le processus d'investissement. Pour le processus d'analyse, la direction du fonds se base sur les données de consommation des gérances immobilières qu'elle a mandatées ainsi que sur celles d'autres prestataires tiers, dont la qualité des données ne peut être vérifiée que de manière limitée. Par conséquent, la direction du fonds est dans une certaine mesure tributaire de la qualité et de la ponctualité des données obtenues.

Malgré des mécanismes de contrôle appropriés, il n'est pas possible d'exclure totalement un risque d'erreur ou une couverture incomplète des données pendant une période sous revue.

L'objectif de la direction du fonds de parvenir à la neutralité climatique (zéro émission nette de CO₂) du portefeuille d'ici 2050 dépend en outre de différents facteurs externes tels que la durée des procédures d'obtention de permis de construire, la disponibilité des énergies renouvelables, les délais de livraison, le développement de nouveaux matériaux et technologies durables, etc.

8. Dispositions détaillées

Toutes les autres informations relatives au fonds immobilier, telles que l'évaluation de la fortune du fonds, la liste de l'ensemble des rémunérations et frais accessoires imputés à l'investisseur et au fonds immobilier ainsi que l'utilisation du résultat, figurent en détail dans le contrat de fonds.

Partie 2: contrat de fonds

Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial

Fonds de placement contractuel de droit suisse de type «fonds immobilier»
pour les investisseurs qualifiés (ci-après dénommé «fonds immobilier»)

I Principes de base

§ 1 Désignation; raison sociale et siège de la direction du fonds et de la banque dépositaire

1. La dénomination Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial désigne un fonds de placement contractuel de type fonds immobilier (le «fonds immobilier») au sens des art 25 ss. en combinaison avec les art. 58 ss. de la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).
2. La direction du fonds est Swiss Prime Site Solutions AG, dont le siège est à Zoug.
3. La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise, dont le siège est à Lausanne.
4. À la demande de la direction du fonds et de la banque dépositaire, la FINMA a exempté ce fonds de placement des prescriptions suivantes, en vertu de l'art. 10 al. 5 de la LPCC:
 - a) en lien avec un apport en nature, de l'obligation de proposer en premier lieu les nouvelles parts aux investisseurs déjà actifs;
 - b) sur l'obligation de limiter les investissements dans des terrains non bâtis aux seuls terrains non bâtis pour lesquels il existe un projet de construction approuvé, ces investissements étant toutefois soumis à des restrictions d'investissement (§ 15);
 - c) sur les limites de charge maximale des biens-fonds (§ 14), celles-ci devant toutefois être satisfaites dans un délai de cinq ans.
5. En application de l'art. 78 al. 4 de la LPCC et à la demande de la direction du fonds et de la banque dépositaire, la FINMA a exempté ce fonds de placement de l'obligation d'effectuer des versements en numéraire.

II Droits et obligations des parties contractantes

§ 2 Le contrat de fonds

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

§ 3 La direction du fonds

1. La direction du fonds gère le fonds immobilier de manière indépendante et en son nom propre pour le compte des investisseurs. Elle prend notamment les décisions relatives à l'émission de parts, aux investissements et à leur évaluation. Elle calcule la valeur nette d'inventaire et fixe les prix d'émission et de rachat ainsi que les modalités de distribution des bénéfices. Elle fait valoir tous les droits afférents au fonds immobilier.
2. La direction du fonds et ses mandataires sont soumis au devoir de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent en toute indépendance et veillent exclusivement à préserver les intérêts des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à une bonne gestion des affaires. Ils rendent compte des placements collectifs de capitaux sous leur gestion et fournissent des informations sur tous les frais et coûts imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que sur les rémunérations perçues par des tiers, notamment les commissions, remises ou autres avantages patrimoniaux.
3. La direction du fonds peut déléguer des décisions en matière de placement ainsi que des tâches partielles à des tiers, pour autant que cela soit dans l'intérêt d'une gestion appropriée. Elle mandate exclusivement des personnes disposant des capacités, des connaissances et de l'expérience nécessaires à cette activité ainsi que des autorisations requises. Elle instruit et surveille soigneusement les tiers mandatés.

La direction du fonds reste responsable du respect des obligations prudentielles et garantit la protection des intérêts des investisseurs dans le cadre de la délégation de tâches. La direction du fonds répond des actes des personnes auxquelles elle a délégué des tâches comme de ses propres actes.

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

4. La direction du fonds peut, avec l'accord de la banque dépositaire, soumettre une modification de ce contrat de fonds à l'autorité de surveillance pour approbation (voir § 26).
5. La direction du fonds peut regrouper le fonds immobilier avec d'autres fonds immobiliers conformément aux dispositions du § 24 ou le dissoudre conformément aux dispositions du § 25.

6. La direction du fonds a le droit de percevoir les rémunérations prévues aux §§ 18 et 19, d'être libérée des engagements qu'elle a contractés dans l'exercice régulier de ses fonctions et d'être remboursée des frais qu'elle a encourus pour exécuter ces engagements.
7. La direction du fonds est responsable envers l'investisseur du respect des dispositions de la LPCC et du contrat de fonds par les sociétés immobilières qui composent le fonds immobilier.
8. La direction du fonds et ses mandataires ainsi que les personnes physiques et morales qui leur sont apparentées ne peuvent reprendre aucune valeur immobilière du fonds immobilier ou en céder au fonds.

L'autorité de surveillance peut, dans des cas particuliers justifiés, accorder des exceptions à l'interdiction des transactions avec des parties apparentées si l'exception est dans l'intérêt des investisseurs et si, en plus de l'estimation des experts en estimation permanents du fonds immobilier, un expert en estimation indépendant de ces experts permanents ou de leur employeur ainsi que de la direction du fonds et de la banque dépositaire du fonds immobilier confirme que les prix d'achat et de vente de la valeur immobilière et les coûts de transaction sont conformes au marché.

Après conclusion de la transaction, la direction du fonds établit un rapport avec les détails des différentes valeurs immobilières reprises ou transférées et leur valeur à la date de référence de la reprise ou du transfert, avec le rapport d'estimation des experts en estimation permanents et le rapport sur la conformité au marché du prix d'achat ou de vente de l'expert en estimation indépendant au sens de l'art. 32a, al. 1, let. c de l'Ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPCC).

Dans le cadre de son audit, la société d'audit confirme le respect par la direction du fonds du devoir de loyauté particulier aux placements immobiliers.

La direction du fonds doit mentionner dans le rapport annuel du fonds immobilier les transactions approuvées avec des parties apparentées.

§ 4 La banque dépositaire

1. La banque dépositaire garde en dépôt la fortune du fonds, en particulier les cédules hypothécaires non gagées et les actions des sociétés immobilières. Elle se charge de l'émission et du rachat des parts du fonds ainsi que des transactions de paiement pour le fonds immobilier. Pour la gestion courante des valeurs immobilières, elle peut disposer de comptes tenus par des tiers.
2. La banque dépositaire garantit que, pour les transactions portant sur la fortune du fonds immobilier, la contre-valeur est transférée dans les délais usuels. Elle avertit la direction du fonds si la contre-valeur n'est pas remboursée dans le délai usuel et exige de la contrepartie une compensation pour l'actif concerné, pour autant que cela soit possible.

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

Pour les actifs qui ne peuvent pas être pris en dépôt, la banque dépositaire vérifie que la direction du fonds en est propriétaire et tient un registre sur ces actifs.

4. La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis au devoir de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent en toute indépendance et veillent exclusivement à préserver les intérêts des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à une bonne gestion des affaires. Ils rendent compte des placements collectifs de capitaux sous leur gestion et fournissent des informations sur tous les frais et coûts imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que sur les rémunérations perçues par des tiers, notamment les commissions, remises ou autres avantages patrimoniaux.
5. La banque dépositaire peut confier la garde en dépôt de la fortune du fonds à des dépositaires tiers et collectifs en Suisse ou à l'étranger pour assurer un dépôt approprié. Elle contrôle et surveille si le dépositaire tiers ou le dépositaire central qu'elle a mandaté
 - a) dispose d'une organisation opérationnelle appropriée, des garanties financières et des qualifications professionnelles requises pour la nature et la complexité des actifs qui lui sont confiés;
 - b) est soumis à des audits externes réguliers permettant de garantir que les instruments financiers sont en sa possession;
 - c) détient les actifs reçus de la part de la banque dépositaire de manière que la banque dépositaire puisse les identifier à tout moment et sans équivoque comme appartenant à la fortune du fonds en vérifiant régulièrement la correspondance avec le portefeuille;
 - d) respecte la réglementation applicable à la banque dépositaire en ce qui concerne l'exécution des tâches qui lui sont déléguées et la prévention des conflits d'intérêts.

La banque dépositaire engage sa responsabilité pour les dommages causés par le mandataire, sauf si elle est en mesure de démontrer qu'elle a fait preuve de diligence raisonnable dans la sélection, l'instruction et la supervision. Le prospectus contient des explications sur les risques associés à la cession de la garde en dépôt à des dépositaires tiers et centraux.

Pour les instruments financiers, une cession au sens du paragraphe précédent n'est possible qu'auprès de dépositaires tiers ou centraux soumis à réglementation. Cette disposition ne s'applique pas au dépôt obligatoire en un lieu où la cession à des dépositaires tiers ou centraux soumis à réglementation n'est pas possible, notamment en raison de prescriptions légales impératives ou des modalités du produit

d'investissement. Dans ce cas, le prospectus doit informer les investisseurs que la garde est confiée à un dépositaire tiers ou central non soumis à réglementation.

6. La banque dépositaire veille à ce que la direction du fonds respecte la loi et le contrat de fonds. Elle vérifie que le calcul de la valeur nette d'inventaire et des prix d'émission et de rachat des parts ainsi que les décisions de placement sont conformes à la loi et au contrat de fonds et que l'utilisation des bénéfices est conforme aux dispositions du contrat de fonds. La banque dépositaire n'est pas responsable de la sélection des placements effectuée par la direction du fonds dans le cadre des règles de placement.
7. La banque dépositaire veille à ce que le cercle des investisseurs soit toujours limité à des investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10, al. 3, et 3ter LPCC et du § 5, ch. 1 du présent contrat de fonds. À cette fin, elle peut notamment fonder le contrôle du cercle d'investisseurs sur une confirmation écrite d'un intermédiaire financier soumis à surveillance, pour autant que celui-ci y confirme que les investisseurs inscrits auprès de lui sont, à sa connaissance, qualifiés pour le placement en s'assurant de la qualification des investisseurs inscrits auprès de lui par des procédés ou des contrôles réguliers. Si la banque dépositaire constate que les investisseurs ne remplissent pas les critères énoncés au § 5, ch. 1, elle en avise immédiatement la direction du fonds.
8. La banque dépositaire a le droit de percevoir les rémunérations prévues aux §§ 18 et 19, d'être libérée des engagements qu'elle a contractés dans l'exercice régulier de ses fonctions et d'être remboursée des frais qu'elle a encourus pour exécuter ces engagements.
9. La banque dépositaire et ses mandataires ainsi que les personnes physiques et morales qui leur sont apparentées ne peuvent reprendre aucune valeur immobilière du fonds immobilier ou en céder au fonds.

L'autorité de surveillance peut, dans des cas particuliers justifiés, accorder des exceptions à l'interdiction des transactions avec des parties apparentées si l'exception est dans l'intérêt des investisseurs et si, en plus de l'estimation des experts en estimation permanents du fonds immobilier, un expert en estimation indépendant de ces experts permanents ou de leur employeur ainsi que de la direction du fonds et de la banque dépositaire du fonds immobilier confirme que les prix d'achat et de vente de la valeur immobilière et les coûts de transaction sont conformes au marché.

Dans le cadre de son audit, la société d'audit confirme le respect par la direction du fonds du devoir de loyauté particulier aux placements immobiliers.

§ 5 Les investisseurs qualifiés

1. Le cercle des investisseurs est limité aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10, al. 3 et 3ter LPCC, en liaison avec l'art. 4, al. 3 à 5 et l'art. 5, al. 1 LSFIn.

La direction du fonds, conjointement avec la banque dépositaire, veille à ce que les investisseurs respectent les prescriptions relatives au cercle des investisseurs.

2. À la conclusion du contrat et au paiement en numéraire, les investisseurs acquièrent à l'encontre de la direction du fonds une créance de participation à la fortune et au produit du fonds immobilier. Au lieu d'un versement en numéraire, l'investisseur peut, à sa demande et avec l'accord de la direction du fonds, effectuer un apport en nature conformément aux dispositions du § 17, ch. 8. La créance des investisseurs est fondée sur des parts.
3. Les investisseurs ne sont tenus de payer au fonds immobilier que la part qu'ils ont souscrite. Leur responsabilité personnelle pour les engagements du fonds immobilier est exclue.
4. Les investisseurs peuvent obtenir à tout moment auprès de la direction du fonds des informations sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire par part. Si les investisseurs font valoir leur intérêt pour des informations plus détaillées sur certaines opérations de la direction du fonds, telles que l'exercice de droits de membre et de créancier, la gestion des risques ou les apports en nature, la direction du fonds doit également leur fournir en tout temps des informations à ce sujet. Les investisseurs peuvent demander au tribunal du siège de la direction du fonds que la société d'audit ou un autre expert effectue une enquête sur la matière à éclaircir et leur remette un rapport à ce sujet.
5. Les investisseurs peuvent résilier le contrat de fonds au terme de chaque exercice comptable moyennant un préavis de 12 mois et exiger le paiement en numéraire de leur part au fonds immobilier. La résiliation est possible pour la première fois le 30 septembre 2022 avec effet au 30 septembre 2023.

Moyennant certaines conditions, la direction du fonds peut racheter par anticipation les parts dénoncées au cours d'un exercice comptable après la fin de cet exercice (cf. § 17, ch. 2).

Tant le remboursement ordinaire que le remboursement anticipé doivent être effectués dans les quatre mois suivant la fin de l'exercice comptable.

6. Sur demande, les investisseurs sont tenus de prouver à la direction du fonds, à la banque dépositaire et à leurs mandataires qu'ils remplissent ou continuent de remplir les conditions légales ou contractuelles du fonds pour la participation au fonds immobilier. Ils sont par ailleurs tenus d'informer immédiatement la banque dépositaire, la direction du fonds et leurs mandataires dès qu'ils ne remplissent plus ces conditions.
7. Les parts d'un investisseur doivent faire l'objet d'un rachat obligatoire par la direction du fonds en collaboration avec la banque dépositaire au prix de rachat respectif si:
 - a) cela est nécessaire pour protéger la réputation de la place financière, notamment dans le cadre de la lutte contre le blanchiment d'argent;

- b) l'investisseur ne remplit plus les conditions légales ou contractuelles de participation à ce fonds immobilier.
8. En outre, les parts d'un investisseur peuvent faire l'objet d'un rachat obligatoire par la direction du fonds en collaboration avec la banque dépositaire au prix de rachat respectif si:
- a) la participation de l'investisseur au fonds immobilier est susceptible de porter atteinte de manière significative aux intérêts économiques des autres investisseurs, en particulier si cette participation peut entraîner des désavantages fiscaux pour le fonds immobilier en Suisse ou à l'étranger;
 - b) les investisseurs ont acquis ou détiennent leurs parts en violation des dispositions d'une loi nationale ou étrangère qui leur est applicable, du présent contrat de fonds ou du prospectus;
 - c) les intérêts économiques des investisseurs sont lésés, en particulier lorsque certains investisseurs tentent d'obtenir des avantages pécuniaires par des souscriptions systématiques et des rachats consécutifs immédiats en exploitant les décalages temporels entre la détermination des cours de clôture et l'évaluation de la fortune du fonds (*market timing*).

§ 6 Parts et classes de parts

1. La direction du fonds peut, avec l'accord de la banque dépositaire et l'approbation de l'autorité de surveillance, créer, supprimer ou regrouper à tout moment différentes classes de parts. Toutes les classes de parts donnent droit à une participation à la fortune indivise du fonds, qui n'est elle-même pas segmentée. Cette participation peut différer en raison de charges de coûts ou de distributions spécifiques à la classe ou en raison de produits spécifiques à la classe, et les différentes classes de parts peuvent donc avoir une valeur nette d'inventaire différente par part. La fortune du fonds immobilier dans son ensemble répond des charges de coûts spécifiques aux classes.
2. La création, la suppression ou le regroupement de classes de parts sont annoncés dans l'organe de publication. Seul le regroupement est considéré comme une modification du contrat de fonds au sens du § 26.
3. Les différentes classes de parts peuvent différer en matière de structure de coûts, de devise de référence, de couverture du risque de change, de distribution ou de thésaurisation des produits, de placement minimum et de cercle d'investisseurs.

Les rémunérations et les frais ne sont imputés qu'à la classe de parts à laquelle une prestation donnée est fournie. Les rémunérations et les frais qui ne peuvent pas être clairement attribués à une classe de parts sont imputés aux différentes classes de parts au prorata de la fortune du fonds.

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

5. Les parts ne sont pas titrisées, mais sont inscrites en comptabilité au nom de l'investisseur. L'investisseur n'a pas le droit d'exiger la remise d'un certificat de parts.

6. La banque dépositaire et la direction du fonds sont tenues de sommer les investisseurs qui ne remplissent plus les conditions de détention d'une classe de parts de restituer leurs parts dans un délai de 30 jours civils au sens du § 17, de les céder à une personne qui remplit les conditions précitées ou de les échanger contre des parts d'une autre classe du compartiment correspondant dont ils remplissent les conditions. Si l'investisseur ne donne pas suite à cette demande, la direction du fonds, en collaboration avec la banque dépositaire, doit procéder soit à un échange obligatoire dans une autre classe de parts du compartiment correspondant, soit, si cela n'est pas possible, à un rachat obligatoire des parts concernées au sens du § 5, ch. 7. Dans l'intérêt de tous les investisseurs, la direction du fonds peut reporter le rachat obligatoire des parts au plus tard à la date de rachat suivante.

III Directives de la politique d'investissement

A Principes d'investissement

§ 7 Respect des règles de placement

1. Pour la sélection des différents placements et pour la mise en œuvre de la politique d'investissement conformément au § 8, la direction du fonds respecte les principes et les restrictions proportionnelles mentionnés ci-après (voir § 15) dans l'intérêt d'une répartition équilibrée des risques. Ces restrictions portent sur la fortune du fonds estimée à la valeur vénale et doivent être respectées à tout moment. Ce fonds immobilier doit satisfaire aux restrictions d'investissement deux ans après la fin de la période de souscription (lancement).
2. Si les restrictions sont dépassées en raison de l'évolution du marché, les investissements doivent être ramenés au niveau autorisé dans un délai raisonnable tout en préservant les intérêts des investisseurs.

§ 8 Politique d'investissement

1. Le fonds investit en principe sa fortune directement dans des valeurs immobilières dans toute la Suisse. Les investissements sont concentrés en priorité sur les immeubles à usage commercial avec un haut degré de diversification des locataires et/ou des locataires disposant d'une notation de crédit élevée et d'une excellente réputation. La composition du portefeuille en matière d'usages à long terme privilégiera les espaces de bureaux et de vente. D'autres usages peuvent être ajoutés dans un rôle subordonné. Les immeubles à usage résidentiel ne sont pas visés en priorité, mais des biens de ce type peuvent être acquis, surtout si d'autres augmentations de valeur peuvent être réalisées grâce au potentiel de réaffectation et d'utilisation. La mise en œuvre de développements de projets doit de manière générale être possible. Grâce à une approche de gestion proactive (p. ex. repositionnement, gestion des coûts, réaffectation, développement, développement secondaire, restructuration des baux, etc.), les potentiels de création de valeur sont identifiés et concrétisés à un stade précoce.
2. Les placements suivants sont autorisés pour ce fonds immobilier:
 - a) Les biens immobiliers, y compris leurs accessoires
Sont considérés comme des biens immobiliers:
 - i. Les immeubles à usage commercial
 - ii. Les bâtiments à usage mixte
 - iii. Les bâtiments résidentiels au sens d'immeubles à usage d'habitation (appartements, appartements d'étudiants, micro-logements, hôtels, home médicalisé ou pour personnes âgées, etc.)
 - iv. Les immeubles spéciaux (immeubles à usage public, hôpitaux, écoles, logistique, industrie légère, etc.)

- v. Les propriétés par étage
- vi. Les terrains à bâtir (y compris les objets voués à la démolition) et les bâtiments en cours de construction; les terrains non bâtis doivent être aménagés et adaptés à une construction immédiate et doivent disposer d'un permis de construire juridiquement valable pour leur construction. Les travaux de construction doivent pouvoir commencer avant l'expiration de la période de validité du permis de construire correspondant.
- vii. Les terrains non bâtis situés en zone à bâtir et destinés à être aménagés par le biais de projets de développement, mais pour lesquels aucun permis de construire n'a encore été délivré
- viii. Les immeubles en droit de superficie (y compris les bâtiments et les servitudes de construction)

La copropriété ordinaire de biens immobiliers est autorisée à condition que la direction du fonds puisse exercer une influence déterminante, c'est-à-dire qu'elle détienne la majorité des parts de copropriété et des voix.

- b) Les participations à des sociétés immobilières et créances à l'encontre de telles sociétés dont le seul but est l'acquisition et la vente ou la location et le fermage de biens immobiliers propres, à condition que les deux tiers au moins de leur capital et de leurs voix soient réunis dans le fonds immobilier
- c) Les parts de fonds immobiliers suisses ainsi que de sociétés d'investissement immobilier sises en Suisse qui sont négociées en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public

Sous réserve des dispositions du § 19, la direction du fonds peut acquérir des parts de fonds cibles qui sont gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle elle est liée par une gestion ou un contrôle conjoint ou par une participation directe ou indirecte.

- d) Les cédules hypothécaires ou autres droits contractuels de gage immobilier

Les immeubles sont inscrits au registre foncier au nom de la direction du fonds avec une mention indiquant qu'ils appartiennent au fonds immobilier.

- 3. La direction du fonds a le droit de faire construire des bâtiments pour le compte du fonds. En pareil cas, elle peut créditer le compte de produits du fonds immobilier pour la période de préparation, de construction ou de rénovation de l'immeuble d'un intérêt de construction au taux usuel du marché pour les terrains à bâtir et les immeubles en construction, pour autant que les coûts ne dépassent pas la valeur vénale estimée.
- 4. La direction du fonds assure une gestion appropriée des liquidités. Les détails de cette gestion sont publiés dans le prospectus.

5. Dans son approche de la durabilité, la direction du fonds **intègre les critères ESG** et poursuit une politique d'investissement durable. Les critères écologiques (E, Environmental), sociaux (S, Social) et de gestion d'entreprise responsable (G, Governance), dits « critères ESG », sont dûment pris en considération pour le choix et la gestion des placements à chaque étape du processus d'investissement immobilier (à savoir l'acquisition d'immeubles, le développement de projet, les projets de construction, de transformation et de rénovation, la gestion de portefeuille et la gestion d'actifs).

L'intégration des critères ESG étant incontournable dans la stratégie du fonds immobilier, cela se traduit par la nécessité d'optimiser les biens immobiliers de manière systématique et continue pour respecter les critères ESG. Les risques ESG ainsi que les potentiels sont analysés et évalués dès le processus d'achat.

L'intégration des critères ESG et les mesures qui en découlent s'appliquent à l'ensemble (100 %) du portefeuille d'immeubles du fonds. Cela vaut à la fois pour les acquisitions et pour les immeubles déjà en portefeuille.

La direction du fonds poursuit l'objectif de neutralité climatique (zéro émission nette de CO₂) du portefeuille à l'horizon 2050 en ce qui concerne l'approvisionnement en électricité et en chauffage. Cela passe par le respect d'un parcours de réduction des émissions de CO₂, en conformité avec l'objectif de 1,5 degré de l'Accord de Paris sur le climat et avec l'objectif de neutralité climatique d'ici à 2050 fixé par le Conseil fédéral suisse.

L'accent est mis principalement sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) du scope 1 et du scope 2, suivant la méthodologie du Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol)⁹. Le GHG Protocol est la norme la plus utilisée au monde pour mesurer et encadrer les émissions de GES.

Le scope 1 comprend les émissions directes provenant des sources de combustion. Le scope 2 comprend les émissions indirectes issues de la consommation d'électricité et de chaleur. Par ailleurs, les émissions dites du scope 3, issues des équipements contrôlés par les locataires eux-mêmes, sont mesurées et documentées seulement dans le cas où la direction du fonds obtient les données appropriées de la part des locataires.

À l'heure actuelle, la consommation d'énergie du portefeuille est établie essentiellement d'après les factures énergétiques et fait l'objet d'un traitement automatique par un prestataire externe (p. ex. Wincasa AG, Tetrag AG) à des fins de mise en perspective pour l'ensemble du portefeuille. Les valeurs de consommation sont saisies dans le système de gestion de l'énergie par les gérances.

Dans le cadre de la mise en œuvre d'une politique d'investissement durable, des mesures sont appliquées dans les domaines suivants :

⁹ <https://ghgprotocol.org/>.

Environment (E) : mesures climatiques

- Plan de réduction des émissions de CO₂ : pour tous les immeubles (acquisitions comprises), un parcours de réduction des émissions de CO₂ a été créé, axé sur la consommation énergétique opérationnelle et sur le mix énergétique dans les immeubles. Ce plan est basé sur les trajectoires cibles du dispositif CRREM¹⁰ (Carbon Risk Real Estate Monitor) et aligné avec le scénario de limitation du réchauffement à 1,5 °C défini pour un déploiement en Suisse. Le plan de réduction des émissions de CO₂ doit permettre d'identifier les possibilités d'amélioration et d'en déduire des mesures ciblées pour chaque bien immobilier. L'objectif est de ramener l'intensité des émissions de CO₂ à zéro émission nette d'ici à 2050. Le plan comprend des jalons intermédiaires : jusqu'à 50 % de réduction des émissions d'ici à 2030, et jusqu'à 80 % d'ici à 2040, en prenant comme référence les valeurs de l'année 2022. Concernant le mix énergétique, il devra se composer à 80 % d'énergies renouvelables d'ici à 2050.
- Plan d'investissement durable : tous les immeubles font l'objet d'une planification stratégique de la durabilité sur dix ans. À cette fin, des spécialistes externes de la durabilité (p. ex. Wincasa AG) inspectent tous les bâtiments et créent un plan de rénovation durable sur dix ans, comprenant la budgétisation des coûts et les effets par rapport au plan de réduction des émissions de CO₂. Ce plan prescrit des mesures pour améliorer la durabilité des immeubles existants.
- Mesures de rénovation et de remplacement : remplacement de composants d'installations techniques du bâtiment ou rénovation de parties du bâtiment afin d'augmenter l'efficacité énergétique du bâtiment et de réduire ainsi la consommation d'énergie externe.
- Mesures de substitution : investissement dans des installations ou des dispositifs supplémentaires minimisant les émissions de CO₂ à l'intérieur ou autour du bâtiment.

Social (S) : augmentation de la satisfaction des locataires

- Enquête de satisfaction des locataires : afin de répondre aux attentes et aux besoins des locataires, une enquête de satisfaction concernant le bien loué et la gérance immobilière est réalisée au moins tous les 3 ans par un organisme externe indépendant.

Governance (G) : gestion d'entreprise responsable et transparente

- Rapport de durabilité : dans le cadre du rapport annuel¹¹, les investisseuses et investisseurs sont informés chaque année de la performance du fonds immobilier en matière de durabilité, ainsi que des objectifs et jalons intermédiaires du fonds. La direction du fonds y indique les indices pertinents au niveau environnemental (taux de couverture, répartition de vecteurs énergétiques, consommation et intensité énergétiques, émissions de gaz à effet de serre, intensité de ces dernières). Les indices environnementaux sont déterminés conformément aux directives de la Real Estate Investment Data Association (REIDA)¹². Le taux de couverture au niveau du portefeuille immobilier atteint 100 % d'après le calcul de la REIDA en date de novembre 2023. Le taux de couverture obtenu pour les périodes ultérieures est mentionné dans le rapport annuel.

¹⁰ <https://www.crrem.eu/>.

¹¹ <https://spssolutions.swiss/dienstleistungen/swiss-prime-site-solutions-investment-fund-commercial/#c436>.

¹² <https://www.reida.ch/index.php/co2-benchmark>.

- Benchmarking ESG: le score global de durabilité du fonds immobilier résulte de l'évaluation annuelle de la performance ESG du portefeuille d'après le GRESB¹³. L'objectif est de participer régulièrement au GRESB afin de mettre en œuvre en continu des mesures d'amélioration du portefeuille.
- Notation PRI¹⁴: en novembre 2022, Swiss Prime Site Solutions a signé les Principes pour l'investissement responsable des Nations unies (UN PRI). L'objectif est de participer régulièrement à la notation PRI annuelle.

Des explications détaillées sur les différentes mesures, la politique de durabilité appliquée ainsi que les risques liés à la durabilité figurent au chapitre 7 du prospectus.

§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme

1. Pour garantir les engagements, la direction du fonds doit garder une part suffisante de la fortune du fonds sous la forme de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe ou sous la forme d'avoirs disponibles à court terme. Elle peut détenir ces valeurs mobilières et ces avoirs dans l'unité de compte du fonds immobilier ainsi que dans d'autres devises dans lesquelles les engagements sont libellés.
2. Sont considérés comme engagements les emprunts contractés, les obligations découlant de la marche des affaires ainsi que toutes les obligations découlant de parts dénoncées.
3. Sont considérés comme valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe les droits de créance dont la durée ou la durée résiduelle est inférieure ou égale à 12 mois.
4. Sont considérés comme avoirs disponibles à court terme l'encaisse, les avoirs bancaires à vue et à terme dont l'échéance ne dépasse pas 12 mois, ainsi que les limites de crédit fermement consenties par une banque jusqu'à 10% de la fortune nette du fonds. Les limites de crédit sont à prendre en compte dans la limite maximale de mise en gage autorisée conformément au § 14, ch. 2.
5. Des valeurs mobilières servant un intérêt fixe dont la durée ou la durée résiduelle est inférieure ou égale à 24 mois peuvent être détenues comme garantie pour des projets de construction à venir.

B Techniques et instruments d'investissement

§ 10 Prêt de valeurs mobilières

La direction du fonds n'exerce pas d'activité de prêt de valeurs mobilières.

¹³ <https://www.gresb.com/nl-en/>.

¹⁴ <https://www.unpri.org/>.

§ 11 Opérations de prise en pension

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

§ 12 Produits dérivés

La direction du fonds n'utilise pas de produits dérivés.

§ 13 Emprunts et octroi de crédits

1. La direction du fonds ne peut pas octroyer de crédits pour le compte du fonds immobilier, à l'exception des créances à l'encontre des sociétés immobilières du fonds immobilier, des cédules hypothécaires ou d'autres droits contractuels de gage immobilier.
2. La direction du fonds peut contracter des crédits pour le compte du fonds immobilier.

§ 14 Mise en gage des immeubles

1. La direction du fonds peut mettre en gage des immeubles et céder les droits de gage à titre de garantie.
2. L'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA a accordé une dérogation selon laquelle, pendant les cinq premières années suivant le lancement du fonds, la charge de tous les immeubles ne doit pas dépasser en moyenne la moitié de leur valeur vénale. Au terme des cinq années suivant le lancement du fonds, la charge de tous les immeubles ne doit pas dépasser en moyenne un tiers de la valeur vénale.

Afin de garantir la liquidité, la charge peut être temporairement et exceptionnellement portée à la moitié de la valeur vénale, à condition que les intérêts des investisseurs soient préservés. Le cas échéant, la société d'audit doit se prononcer sur les conditions selon l'art. 96, al. 1^{bis}, OPCC dans le cadre de l'audit du fonds immobilier.

C Restrictions d'investissement

§ 15 Répartition des risques et restrictions afférentes

1. Les placements doivent être répartis par type d'objet, par type d'usage, par âge, par structure de bâtiment et par emplacement.
2. Les placements doivent être répartis sur au moins dix immeubles. Les lotissements construits selon les mêmes principes de construction et les parcelles contiguës sont considérés comme un seul et même immeuble.
3. La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25% de la fortune du fonds.

4. En outre, dans un souci de mise en œuvre de la politique d'investissement visée au § 8, la direction du fonds observe les restrictions d'investissement suivantes par rapport à la fortune du fonds:
- a) Terrains à bâtir, y compris les objets voués à la démolition et les bâtiments en cours de construction (conformément au § 8, ch. 2, let. a), let. vi) et let. vii) jusqu'à un maximum de 30%; la part des terrains à bâtir sans permis de construire juridiquement valable (conformément au § 8, ch. 2, let. a), let. vii) ne peut pas dépasser 10%
 - b) Immeubles en droit de superficie jusqu'à un maximum de 30%
 - c) Cédules hypothécaires et droits contractuels de gage immobilier jusqu'à un maximum de 10%
 - d) Parts dans d'autres fonds immobiliers et sociétés d'investissement immobilier jusqu'à un maximum de 25%
 - e) Biens immobiliers spéciaux conformément au § 8, ch. 2, let. a), let. iv) jusqu'à un maximum de 20%
 - f) Placements au sens des lettres a) et b) ci-avant, cumulés, jusqu'à un maximum de 40%
 - g) Bâtiments résidentiels au sens de biens immobiliers à usage d'habitation (appartements, appartements d'étudiants, micro-logements, hôtels, maisons de retraite et de soins, etc.) jusqu'à un maximum de 50%

IV Calcul de la valeur nette d'inventaire, émission et rachat de parts et experts en estimation

§ 16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et désignation d'experts en estimation

1. La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est calculée en francs suisses (CHF) à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable et lors de chaque émission de parts.
2. La direction du fonds fait contrôler la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier par des experts en estimation indépendants à la fin de chaque exercice comptable et, le cas échéant, lors de l'émission de parts. La direction du fonds mandate à cet effet au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts en estimation indépendants avec l'approbation de l'autorité de surveillance. L'inspection des immeubles par les experts en estimation doit être répétée au moins tous les trois ans. En cas d'acquisition/aliénation d'immeubles, la direction du fonds doit faire estimer ceux-ci au préalable. Pour les aliénations, une nouvelle estimation n'est pas nécessaire, sous réserve que l'estimation existante ne date pas de plus de trois mois et que les conditions n'aient pas changé de manière significative.
3. Les investissements négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public sont évalués selon les cours courants du marché principal. Les autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours courant n'est disponible sont évalués au prix qui serait probablement obtenu s'ils étaient vendus soigneusement au moment de l'estimation. En pareil cas, la direction du fonds applique des modèles et des principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique pour déterminer la valeur vénale.
4. Les placements collectifs de capitaux ouverts sont évalués à leur prix de rachat ou à leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont régulièrement négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction du fonds peut les évaluer conformément aux dispositions du ch. 3.
5. La valeur des valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public est déterminée comme suit: le prix d'évaluation de ces investissements est ajusté successivement au prix de rachat, en partant du prix d'acquisition net, tout en maintenant constant le rendement de l'investissement calculé à partir de celui-ci. En cas de changement significatif des conditions de marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée au nouveau rendement du marché. En l'absence d'un prix de marché actuel, l'évaluation est généralement basée sur l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant les mêmes caractéristiques (qualité et siège de l'émetteur, devise d'émission, échéance).
6. Les avoirs bancaires sont évalués à leur montant de créance plus les intérêts courus. En cas de changements significatifs des conditions de marché ou de la solvabilité, la

base d'évaluation des avoirs bancaires à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

7. L'évaluation des immeubles pour le fonds immobilier est effectuée conformément à la directive de l'Asset Management Association Switzerland en vigueur pour les fonds immobiliers.
8. L'évaluation de terrains à bâtir et de constructions en cours est basée sur le principe de la valeur vénale. La direction du fonds fait estimer à la fin de l'exercice comptable les immeubles en cours de construction qui sont cotés à la valeur vénale.
9. La valeur nette d'inventaire d'une part est calculée en divisant la valeur vénale de la fortune du fonds, après déduction des éventuels engagements du fonds immobilier et des impôts susceptibles d'être supportés en cas de liquidation du fonds immobilier, par le nombre de parts en circulation. Cette valeur est arrondie à CHF 0.01.

§ 17 Émission et rachat de parts, négoce et apports en nature

1. L'émission de parts est possible à tout moment, mais les parts ne peuvent être émises que par tranches. La direction du fonds propose en premier lieu les nouvelles parts aux investisseurs déjà actifs.

Sur la base de l'autorisation de l'autorité de surveillance conformément à l'art. 10, al. 5, LPCC, il n'existe aucune obligation de proposer les nouvelles parts en premier lieu aux investisseurs déjà actifs dans le cadre d'apports en nature.

2. Le rachat de parts est régi par les dispositions du § 5, ch. 5. La direction du fonds peut racheter par anticipation les parts dénoncées au cours d'un exercice comptable après la fin de cet exercice si:

- a) l'investisseur en fait la demande par écrit au moment de la dénonciation;
- b) tous les investisseurs qui ont sollicité un rachat anticipé peuvent être satisfaits.

En outre, la direction du fonds doit assurer le négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier par l'intermédiaire d'une banque ou d'une société d'investissement. Les modalités sont précisées dans le prospectus.

Toutefois, lorsque les cours sont fixés par la banque ou la société d'investissement, les cours qui apparaissent sur le marché peuvent diverger considérablement de la valeur nette d'inventaire effective ou indicative des parts. En outre, l'évolution des prix du marché des parts reflète souvent l'évolution générale des marchés de capitaux et de biens immobiliers, et non l'évolution spécifique du portefeuille immobilier du fonds immobilier.

3. Le prix d'émission et de rachat des parts est basé sur la valeur nette d'inventaire par part calculée conformément au § 16. Lors de l'émission, la valeur nette d'inventaire est majorée des frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, taxes, frais de

courtage usuels, etc.) qui résultent en moyenne pour le fonds immobilier du placement du montant versé. Dans le cas de rachats, sont déduits de la valeur nette d'inventaire les frais accessoires supportés en moyenne par le fonds immobilier du fait de la vente d'une partie des placements correspondant à la part dénoncée. Le taux appliqué dans chaque cas est indiqué dans le prospectus et dans la fiche d'information de base. En outre, pour les émissions et les rachats de parts, une commission d'émission visée au § 18 peut être ajoutée à la valeur nette d'inventaire ou une commission de rachat visée au § 18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire.

4. La direction du fonds peut à tout moment suspendre l'émission de parts et rejeter les demandes de souscription ou de conversion de parts.
5. Dans l'intérêt de tous les investisseurs, la direction du fonds peut reporter temporairement et exceptionnellement le rachat des parts si:
 - a) un marché qui sert de base à l'évaluation d'une partie significative de la fortune du fonds est fermé ou si le négoce sur un tel marché est restreint ou suspendu;
 - b) une urgence politique, économique, militaire, monétaire ou autre existe;
 - c) les transactions deviennent impraticables pour le fonds immobilier en raison de restrictions sur le change ou de restrictions sur d'autres transferts d'actifs;
 - d) un grand nombre de parts sont dénoncées et les intérêts des autres investisseurs peuvent en être affectés de manière significative.
6. La direction du fonds communique immédiatement la décision d'ajournement à la société d'audit, à l'autorité de surveillance et, de manière appropriée, aux investisseurs.
7. Aucune part n'est émise aussi longtemps que le rachat des parts est reporté pour les motifs énoncés au ch. 5, let. a) à c).
8. En cas de souscription, chaque investisseur peut demander à apporter des placements à la fortune du fonds au lieu d'un versement en numéraire («apport en nature» ou *contribution in kind*). La demande doit être faite en même temps que la souscription. La direction du fonds n'a aucune obligation d'accepter les apports en nature. La direction du fonds statue à sa seule discrétion sur les apports en nature et n'approuve ces opérations que si leur exécution est entièrement conforme à la politique d'investissement du fonds immobilier et que les intérêts des autres investisseurs n'en sont pas lésés.

Les frais encourus dans le cadre d'un apport en nature ne peuvent pas être imputés à la fortune du fonds.

En cas d'apport en nature, la direction du fonds établit un rapport contenant des informations sur les différents placements cédés, la valeur vénale de ces placements à la date de référence de la cession, le nombre de parts émises ou rachetées en

contrepartie et les éventuelles compensations de solde en numéraire. Pour chaque apport en nature, la banque dépositaire vérifie le respect du devoir de loyauté par la direction du fonds ainsi que l'évaluation des placements cédés et des parts émises ou rachetées, par rapport à la date de référence déterminante. La banque dépositaire signale immédiatement toute réserve ou objection à la société d'audit.

Les transactions d'apport en nature doivent être mentionnées dans le rapport annuel.

V Rémunérations et frais accessoires

§ 18 Rémunérations et frais accessoires imputés aux investisseurs

1. Pour l'émission de parts, une commission d'émission en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger peut être facturée à l'investisseur pour un montant maximum de 2.5% de la valeur nette d'inventaire. Le taux maximum en vigueur est indiqué dans le prospectus.
2. Pour le rachat de parts, une commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger peut être facturée à l'investisseur pour un montant maximum de 2.5% de la valeur nette d'inventaire. Le taux maximum en vigueur est indiqué dans le prospectus.
3. Pour l'émission et le rachat de parts, la direction du fonds prélève également au profit de la fortune du fonds les frais accessoires supportés par le fonds immobilier en moyenne en raison du placement du montant versé ou de la vente de la partie des placements correspondant à la part dénoncée (cf. § 17, ch. 3). Le taux appliqué dans chaque cas est indiqué dans le prospectus.
4. Pour le versement du produit de la liquidation en cas de dissolution du fonds immobilier, une commission de 0.5% peut être facturée aux investisseurs sur la valeur d'inventaire de leurs parts.

§ 19 Rémunérations et frais accessoires imputés à la fortune du fonds

1. Pour la direction du fonds immobilier, la gestion de fortune et l'activité de distribution relative au fonds immobilier, la direction du fonds facture, au fonds immobilier, une commission de 1% maximum sur la fortune totale du fonds par an, qui est débitée *pro rata temporis* de la fortune du fonds à chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée trimestriellement (commission de gestion, incluant la commission de distribution). Le taux de la commission de gestion effectivement appliqué est indiqué dans le rapport annuel et semestriel.
2. Pour la garde en dépôt de la fortune du fonds, le traitement des opérations de paiement du fonds immobilier et les autres tâches de la banque dépositaire mentionnées au § 4, la banque dépositaire impute au fonds immobilier une commission de 0.05% au maximum de la fortune totale du fonds par an (commission de la banque dépositaire). Le paiement est effectué trimestriellement sur la base du total de la fortune du fonds au terme du trimestre précédent. Le taux de la commission de la banque dépositaire effectivement appliqué est indiqué dans le rapport annuel et semestriel.
3. La banque dépositaire ne facture aucune commission au fonds de placement pour le versement du produit annuel aux investisseurs.
4. La direction du fonds et la banque dépositaire ont également droit au remboursement des frais suivants qu'elles ont engagés dans le cadre de l'exécution du contrat de fonds:

- a) Les frais d'achat et de vente de placements, notamment les frais de courtage usuels, les commissions, les impôts et les taxes, ainsi que les frais de contrôle et de maintien de normes de qualité pour les placements physiques
 - b) Les taxes de l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier ou de tout compartiment
 - c) Les frais annuels de l'autorité de surveillance
 - d) Les honoraires de la société d'audit pour l'audit annuel ainsi que pour les certificats relatifs à la constitution, à la modification, à la liquidation, à la fusion ou au regroupement de fonds immobiliers
 - e) Les honoraires des conseillers juridiques et fiscaux en rapport avec la constitution, les modifications, la liquidation, la fusion ou le regroupement de fonds immobiliers ainsi que la représentation générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs
 - f) Les frais de publication de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier ainsi que tous les frais de communication aux investisseurs, y compris les frais de traduction, dans la mesure où ils ne sont pas imputables à un comportement fautif de la direction du fonds
 - g) Les frais d'impression des documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels du fonds immobilier
 - h) Les frais dus à l'enregistrement éventuel du fonds immobilier auprès d'une autorité de surveillance étrangère, à savoir les commissions perçues par l'autorité de surveillance étrangère, les frais de traduction et la rémunération du représentant ou de l'organisme payeur à l'étranger
 - i) Les frais liés à l'exercice des droits de vote ou des droits de créancier par le fonds immobilier, y compris les honoraires de conseillers externes
 - j) Les frais et honoraires en rapport avec la propriété intellectuelle enregistrée au nom du fonds immobilier ou avec les droits d'utilisation du fonds immobilier
 - k) Tous les frais encourus par la direction du fonds, le gestionnaire de fortune ou la banque dépositaire pour prendre des mesures extraordinaires visant à protéger les intérêts des investisseurs
5. En outre, la direction du fonds et la banque dépositaire ont également droit au remboursement des frais suivants qu'elles ont engagés dans le cadre de l'exécution du contrat de fonds:

- a) Les frais d'achat et de vente de placements immobiliers, à savoir les commissions de courtage usuelles du marché, les frais de conseil et d'avocat, les frais de notaire et autres ainsi que les impôts
 - b) Les frais de courtage usuels payés à des tiers dans le cadre de locations initiales de biens immobiliers
 - c) Les frais usuels pour la gestion des biens immobiliers par des tiers
 - d) Les charges immobilières, notamment les frais de maintenance et d'exploitation, y compris les frais d'assurance, les taxes de droit public et les coûts des prestations de service et d'infrastructure, pour autant qu'ils soient coutumiers du marché et ne soient pas supportés par des tiers
 - e) Les honoraires des experts en estimation indépendants et de tout autre expert intervenant pour des clarifications servant les intérêts des investisseurs
 - f) Les frais de conseil et de procédure liés à la représentation générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs
6. La direction du fonds peut prélever une commission pour ses efforts déployés dans le cadre des activités suivantes, pour autant que l'activité ne soit pas exercée par des tiers:
- a) L'achat et la vente de biens immobiliers à hauteur de 2% au maximum du prix d'achat ou de vente; une indemnité de 2% au maximum peut également être facturée pour la reprise de biens-fonds et d'immeubles (apports en nature). Les commissions d'achat et de vente des courtiers externes sont comptabilisées séparément.
 - b) La construction de bâtiments, les rénovations et les transformations jusqu'à un maximum de 9% des coûts de construction
 - c) La gestion des biens immobiliers jusqu'à un maximum de 5% des revenus locatifs bruts annuels
7. Les coûts, taxes et impôts liés à la construction, à la rénovation et à la transformation de bâtiments (notamment les honoraires usuels de planificateurs et d'architectes, les frais d'obtention de permis de construire et de raccordement, les frais liés à l'octroi de servitudes, etc.) sont directement imputés au coût de revient des placements immobiliers.
8. Les frais visés au ch. 4, let. a, et au ch. 5, let. a, sont directement ajoutés au prix de revient ou déduits de la valeur de vente.
9. Les prestations fournies par les sociétés immobilières aux membres de leur administration, à leur direction et à leur personnel sont imputées sur les rémunérations auxquelles la direction du fonds a droit conformément au § 19.

10. Conformément aux dispositions du prospectus, la direction du fonds et ses mandataires peuvent verser des rétrocessions en compensation de l'activité de distribution de parts du fonds et des remises en vue de réduire les frais et coûts imputés au fonds immobilier qui sont facturés à l'investisseur.

11. Si la direction du fonds acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle elle est liée par une gestion ou un contrôle conjoint ou par une importante participation directe ou indirecte («fonds cibles liés»), elle ne peut pas imputer au fonds immobilier les commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés.

VI Reddition des comptes et audit

§ 20 Reddition des comptes

1. L'unité de compte du fonds immobilier est le franc suisse (CHF).
2. L'exercice comptable court du 1^{er} octobre au 30 septembre.
3. La direction du fonds publie un rapport annuel révisé du fonds immobilier dans les quatre mois qui suivent la clôture de l'exercice comptable.
4. La direction du fonds publie un rapport semestriel dans les deux mois qui suivent la clôture du premier semestre de l'exercice comptable.
5. Le droit à l'information de l'investisseur en vertu du § 5, ch. 4 demeure réservé.

§ 21 Audit

La société d'audit contrôle si la direction du fonds et la banque dépositaire ont respecté les dispositions légales et contractuelles ainsi que les règles de déontologie de l'Asset Management Association Switzerland qui leur sont éventuellement applicables. Un rapport succinct de la société d'audit sur les comptes annuels publiés figure dans le rapport annuel.

VII Utilisation du résultat et distributions

§ 22

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

La direction du fonds peut en outre procéder à des distributions intermédiaires des produits.

Jusqu'à 30% du produit net peut être reporté à compte nouveau. Il est possible de renoncer à une distribution et de reporter l'intégralité du produit net à compte nouveau si

- le produit net de l'exercice comptable en cours et les produits reportés des exercices antérieurs du fonds immobilier sont inférieurs à 1% de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier, et
- le produit net de l'exercice comptable en cours et les produits reportés des exercices antérieurs du fonds immobilier sont inférieurs à une unité de l'unité de compte du fonds immobilier.

2. Les bénéfices en capital réalisés sur la cession de biens et de droits peuvent être distribués par la direction du fonds ou conservés pour être réinvestis.

VIII Publications du fonds immobilier

§ 23

1. L'organe de publication du fonds immobilier est le support imprimé ou électronique indiqué dans le prospectus. Tout changement d'organe de publication doit être signalé dans l'organe de publication.
2. Sont notamment publiés dans l'organe de publication les synthèses des modifications substantielles du contrat de fonds, avec mention des offices auprès desquels le texte des modifications peut être obtenu gratuitement, et les avis de changement de direction du fonds et/ou de banque dépositaire, de création, de suppression ou de regroupement de classes de parts ainsi que de dissolution du fonds immobilier. Les modifications requises par la loi, qui n'affectent pas les droits des investisseurs ou qui sont de nature exclusivement formelle peuvent être exemptées de l'obligation de publication avec l'accord de l'autorité de surveillance.
3. La direction du fonds publie les prix d'émission et de rachat ou la valeur nette d'inventaire avec la mention «hors commissions» pour chaque émission et rachat de parts dans l'organe de publication mentionné dans le prospectus. Les prix sont publiés au moins une fois par mois.
4. Le prospectus avec contrat de fonds intégré, la fiche d'information de base ainsi que les rapports annuels ou semestriels peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction du fonds, de la banque dépositaire et de tous les distributeurs.

IX Restructuration et dissolution

§ 24 Regroupement

1. Avec l'accord de la banque dépositaire, la direction du fonds peut regrouper des fonds immobiliers en transférant les actifs et les engagements du ou des fonds immobiliers repris au fonds immobilier reprenneur au moment du regroupement. Les investisseurs du fonds immobilier repris reçoivent des parts du fonds immobilier reprenneur à concurrence du montant correspondant. Les éventuelles fractions sont payées en numéraire. Au moment du regroupement, le fonds immobilier repris est dissous sans liquidation et le contrat de fonds du fonds immobilier reprenneur s'applique également au fonds immobilier repris.

2. Des fonds immobiliers ne peuvent être regroupés que si:
 - a) les contrats de fonds correspondants le prévoient;
 - b) ils sont gérés par la même direction de fonds;
 - c) les contrats de fonds correspondants sont fondamentalement concordants en ce qui concerne les dispositions suivantes:
 - la politique d'investissement, les techniques d'investissement, la répartition des risques et les risques associés à l'investissement,
 - l'utilisation du produit net et des bénéfices en capital,
 - le type, le montant et le calcul de toutes les rémunérations, des commissions d'émission et de rachat ainsi que des frais accessoires pour l'achat et la vente des placements (frais de courtage, autres frais, taxes) qui peuvent être imputés à la fortune du fonds ou aux investisseurs,
 - les conditions de rachat,
 - la durée du contrat et les conditions de sa dissolution;
 - d) la fortune des fonds immobiliers concernés sont évalués, le rapport d'échange calculé et les actifs et les engagements repris le même jour;
 - e) ni les fonds immobiliers ni les investisseurs n'encourent de frais de ce fait.

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

3. Si la durée prévue de l'opération de regroupement est supérieure à un jour, l'autorité de surveillance peut accorder un sursis temporaire au rachat des parts des fonds immobiliers concernés.

4. La direction du fonds soumet à l'autorité de surveillance, pour examen, les modifications prévues du contrat de fonds et le regroupement envisagé, ainsi que le plan de regroupement, au moins un mois avant la date de publication prévue. Le plan de regroupement contient des informations sur les motifs du regroupement, la politique d'investissement des fonds immobiliers concernés et les éventuelles différences entre le fonds immobilier repreneur et le fonds immobilier repris, le calcul du rapport d'échange, les éventuelles différences de rémunération, les éventuelles répercussions fiscales pour les fonds immobiliers ainsi que l'avis de la société d'audit des placements collectifs compétente.
5. La direction du fonds publie dans les organes de publication des fonds immobiliers concernés, au moins deux mois avant la date de référence qu'elle a fixée, les modifications prévues du contrat de fonds selon le § 23, ch. 2, ainsi que le projet de regroupement et sa date, avec le plan de regroupement. Ce faisant, elle informe les investisseurs qu'ils peuvent, dans un délai de 30 jours à compter de la dernière publication/communication, émettre des objections aux modifications prévues du contrat de fonds auprès de l'autorité de surveillance ou exiger le rachat de leurs parts.
6. La société d'audit vérifie directement la bonne exécution du regroupement et formule des observations à ce sujet dans un rapport destiné à la direction du fonds et à l'autorité de surveillance.
7. La direction du fonds notifie à l'autorité de surveillance la conclusion du regroupement et publie sans délai un avis de conclusion du regroupement, la confirmation de la société d'audit sur la bonne exécution et le rapport d'échange dans l'organe de publication des fonds immobiliers concernés.
8. La direction du fonds mentionne le regroupement dans le rapport annuel suivant du fonds immobilier repreneur et dans l'éventuel rapport semestriel à établir au préalable. Un rapport final révisé doit être établi pour le fonds immobilier repris si le regroupement ne relève pas des comptes annuels ordinaires.

§ 25 Durée du fonds immobilier et dissolution

1. Le fonds immobilier est constitué pour une durée indéterminée.
2. La direction du fonds ou la banque dépositaire peut prononcer la dissolution du fonds immobilier en résiliant le contrat de fonds moyennant un préavis d'un mois.
3. Le fonds immobilier peut être dissous sur décision de l'autorité de surveillance, notamment s'il ne dispose pas d'une fortune nette d'au moins 5 millions de CHF (ou contre-valeur) au plus tard un an après la fin de la période de souscription (lancement) ou un délai plus long octroyé par l'autorité de surveillance à la demande de la banque dépositaire et de la direction du fonds.
4. La direction du fonds signale immédiatement la dissolution à l'autorité de surveillance et la publie dans l'organe de publication.

5. Après résiliation du contrat de fonds, la direction du fonds peut liquider le fonds immobilier sans délai. Si la dissolution du fonds immobilier a été décidée par l'autorité de surveillance, celui-ci doit être liquidé sans délai. Le versement du produit de la liquidation aux investisseurs est confié à la banque dépositaire. Si la liquidation exige un délai plus long, le produit peut être versé par tranches. Avant de procéder au paiement final, la direction du fonds doit obtenir l'autorisation de l'autorité de surveillance.

X Modification du contrat du fonds

§ 26

Si le présent contrat de fonds est amené à être modifié, ou s'il est prévu de changer de direction de fonds ou de banque dépositaire, l'investisseur a la possibilité de faire valoir ses objections auprès de l'autorité de surveillance dans les 30 jours suivant la dernière publication/communication correspondante. Dans cette publication, la direction du fonds informe les investisseurs des modifications du contrat de fonds qui sont examinées et dont la conformité à la loi est déterminée par la FINMA. En cas de modification du contrat de fonds, les investisseurs peuvent également demander le versement de leurs parts en numéraire, sous réserve du délai contractuel. Les cas visés au § 23, ch. 2, qui sont exemptés de l'obligation de publication avec l'accord de l'autorité de surveillance, demeurent réservés.

XI Droit applicable et for juridique

§ 27

1. Le fonds immobilier est régi par le droit suisse, notamment la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006, l'Ordonnance sur les placements collectifs de capitaux du 22 novembre 2006 et l'Ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux du 27 août 2014.

Le for juridique est le siège de la direction du fonds.

2. La version allemande du contrat de fonds fait foi pour l'interprétation du contrat de fonds.
3. Le présent contrat de fonds entre en vigueur le 9 janvier 2024.
4. Le présent contrat de fonds remplace le contrat de fonds du 18 septembre 2023.
5. Dans le cadre de l'approbation du contrat de fonds, la FINMA examine uniquement les dispositions selon l'art. 35a, al. 1, let. a-g, OPCC et se prononce sur leur conformité à la loi.

Approuvé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA le 8 janvier 2024.

La direction du fonds:
Swiss Prime Site Solutions AG, Zoug

La banque dépositaire:
Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne