



Prospectus

Groupe de placement

Projets immobiliers durables Suisse

1291 La fondation de placement suisse
Feldeggstrasse 24/26
8008 Zurich

www.1291ast.ch

Disclaimer :

Ce prospectus est une information sur les produits au sens de l'art. 37 de l'Ordonnance sur les fondations de placement (OFP). Toute responsabilité découlant d'indications ou informations stipulées dans le présent document est exclue, dans la mesure permise par la loi.

Les dispositions légales ainsi que les documents statutaires de la fondation, notamment les statuts, le règlement de la fondation, le règlement d'organisation et de gestion, le règlement sur les frais et coûts ainsi que les directives de placement prévalent dans tous les cas sur ce prospectus.

Le prospectus et ses éventuelles modifications sont publiés sur le site internet www.1291ast.ch. Tous les documents, y compris le rapport d'activité, peuvent être consultés sur le site internet en tant que fichiers PDF ou peuvent être obtenus gratuitement sur demande auprès de la direction.

Entrée en vigueur : 20.04.2023

SOMMAIRE

1.	INFORMATION RELATIVE A LA FONDATION DE PLACEMENT	3
1.1.	Indications relatives à la fondation de placement	3
1.2.	Indications relatives à la fortune de la fondation	3
1.3.	Groupe de placement Projets immobiliers durables Suisse	3
1.4.	Best Board Practice	3
2.	STRUCTURE DU GROUPE DE PLACEMENT ET PARTIES IMPLIQUEES	4
2.1.	Investisseurs	4
2.2.	Conseil de fondation	4
2.3.	Direction	4
2.4.	Commissions et comités	5
2.5.	Société de conseil et gestion de portefeuilles	5
2.6.	Comptabilité et conformité	5
2.7.	Organe de révision	5
2.8.	Banque dépositaire	5
2.9.	Experts en estimations	5
3.	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	5
3.1.	Émission et rachat de droits	5
3.2.	Engagements de capital	6
3.3.	Prix d'émission et de rachat	6
3.4.	Durée de détention et négoce	6
3.5.	Évaluation	6
4.	DIRECTIVES DE PLACEMENT DU GROUPE DE PLACEMENT PROJETS IMMOBILIERS DURABLES SUISSE	7
4.1.	Bases	7
4.2.	Univers et orientation des placements	7
4.3.	Placements et instruments de placement autorisés	8
4.4.	Objectif de placement	8
4.5.	Stratégie de placement	8
4.6.	Restrictions en matière de placements	9
4.7.	Filiales du groupe de placement Immobilier	9
4.8.	Restrictions du nantissement	9
4.9.	Dispositions finales	10
5.	DURABILITE	10
5.1.	Principes	10
5.2.	Objectifs de durabilité	10
5.3.	Méthodes de mise en œuvre des objectifs	10
6.	RISQUES	11
6.1.	Remarques préliminaires	11
6.2.	Risques immobiliers globaux	11
6.3.	Risques spécifiques aux projets de construction	12
6.4.	Nantissement	12
6.5.	Résiliation	12
6.6.	Gestion des risques et conformité	12
7.	VALEUR NETTE D'INVENTAIRE (VNI)	13
8.	AFFECTATION DES REVENUS	13
9.	FRAIS ET COUTS	13
9.1.	Commissions à la charge des investisseurs	13
9.2.	Frais administratifs à la charge des groupes de placements	13
10.	REGIME FISCAL APPLICABLE A LA FONDATION DE PLACEMENT	14
11.	DISPOSITIONS FINALES	14
11.1.	Indications générales	14
11.2.	Entrée en vigueur et modifications	14

1. Information relative à la fondation de placement

1.1. Indications relatives à la fondation de placement

1291 La fondation de placement suisse est une fondation de droit suisse au sens des articles 80 et suivants du Code civil suisse (CC) du 10 décembre 1907 et des articles 53g et suivants de la Loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP) du 25 juin 1982. Elle est placée sous la surveillance de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP).

La fondation de placement a pour but le placement collectif dans des biens immobiliers et la gestion des capitaux qui lui sont confiés par les investisseurs. Au moment de la publication du présent prospectus, elle dispose de deux groupes de placement, le groupe de placement Projets immobiliers durables Suisse et le groupe de placement Immobilier Suisse.

1.2. Indications relatives à la fortune de la fondation

L'ensemble de la fortune de la fondation est composé de la fortune de base et de la fortune de placement apportée par les investisseurs aux fins d'un placement collectif de fortune.

Dans le cadre des prescriptions légales, la fortune de base peut être utilisée en tant que capital d'exploitation, pour des placements ou pour le règlement de frais de liquidation. La fortune de placement est subdivisée en différents groupes de placements gérés de manière autonome sur le plan comptable et économiquement indépendants les uns des autres. Chaque groupe de placements ne répond que de ses

propres dettes. Les groupes de placement qui entraînent une obligation de procéder à des versements supplémentaires sont interdits.

Un groupe de placements est par principe accessible à tous les investisseurs. La fondation de placement peut toutefois restreindre le cercle des investisseurs d'un groupe de placements. Les groupes de placements à investisseur unique, à savoir ouverts à un seul investisseur, sont admis.

La fortune de placement est composée de droits identiques, exempts de valeur nominale et inaliénables des investisseurs. Les droits ne sont pas des titres ; ils font l'objet d'une saisie comptable. Des attestations relatives aux droits qu'ils détiennent dans les groupes de placements sont établies à l'attention des investisseurs.

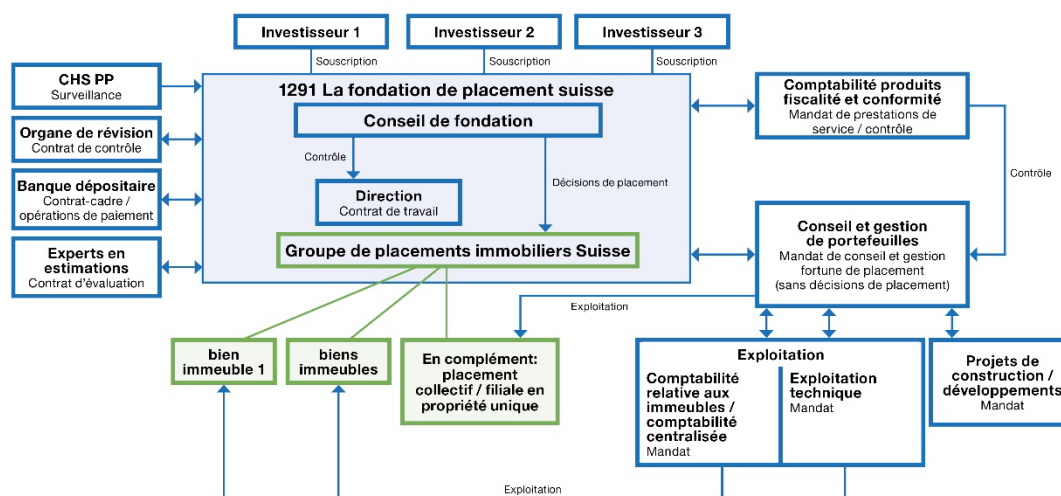
1.3. Groupe de placement Projets immobiliers durables Suisse

Ce groupe de placements fait partie de la catégorie « biens immobiliers » conformément à l'article 53 al. 1 let. c OPP 2. Il s'agit d'un groupe de placement immobilier qui investit exclusivement dans des projets de construction au sens de l'art. 27 al. 3 OFP. Il investit ses fonds exclusivement dans des terrains à bâtir, des constructions en cours et des immeubles à rénover, principalement à usage d'habitation (futur), et accessoirement à usage commercial (futur). Le groupe de placement peut conserver ou vendre les biens immobiliers existants une fois les projets de construction achevés.

1.4. Best Board Practice

La gestion et l'organisation de la fondation de placement se font dans le respect des principes du Best Board Practice.

2. Structure du groupe de placement et parties impliquées



2.1. Investisseurs

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

- a) institutions de prévoyance et autres institutions exonérées d'impôts domiciliées en Suisse dédiées à la prévoyance professionnelle conformément à leur but et
- b) personnes gérant les placements collectifs de capitaux des institutions visées à la lettre a, assujettis à la surveillance de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et investissant dans la fondation de placement uniquement des fonds pour lesdites institutions.

Une personne désirant être admise comme investisseur dans la fondation de placement doit remettre à celle-ci une demande d'admission écrite (déclaration d'adhésion) et apporter les preuves qu'elle remplit les conditions d'admission. En présentant cette déclaration d'adhésion, l'investisseur confirme avoir pris connaissance des documents statutaires de la fondation et reconnaît leur caractère contraignant. Par ailleurs, il s'engage à acquérir au minimum un droit dans un groupe de placements ou émet une promesse d'engagement de capital correspondante. La direction décide de l'admission de nouveaux investisseurs. L'admission dans la fondation de placement prend juridiquement effet avec l'approbation de la direction et après libération d'au moins un droit ou après conclusion du contrat relatif à l'engagement de capital. Il y a statut d'investisseur tant qu'il existe au

moins un droit ou un engagement ferme de capital.

Les noms des investisseurs ne sont pas publiés sous forme accessible au public.

2.2. Conseil de fondation

Le conseil de fondation est composé des membres suivants :

Mark Montanari, président
 Albert Leiser, vice-président
 Sandra Wolfensberger, membre
 Rudolf B. Zeller, membre

Le conseil de fondation de la fondation de placement exerce toutes les tâches et les compétences que la loi et les documents statutaires de la fondation n'attribuent pas à l'assemblée des investisseurs. Le conseil de fondation gère notamment la fortune ; cela signifie qu'il prend toutes les décisions en matière de placements. De plus, il adopte les directives de placement, nomme la direction, élit la banque dépositaire ainsi que les experts en estimations et désigne le service de conformité.

Le conseil de fondation peut déléguer les tâches transmissibles à la direction ou à des experts externes mandatés.

2.3. Direction

Le conseil de fondation désigne une direction qui se charge des affaires courantes de la fondation de placement dans la mesure où celles-

ci n'ont pas été déléguées à des partenaires externes. La direction est assurée par Monsieur Dieter Marmet.

La direction est responsable en particulier de la gestion des affaires courantes, de la mise en œuvre des décisions du conseil de fondation, de la distribution de parts ainsi que de la représentation de la fondation de placement à l'extérieur. Elle est également chargée d'assurer un suivi et une surveillance minutieuse des projets de construction. La direction est subordonnée au conseil de fondation et responsable devant lui. La direction peut déléguer en partie ou intégralement ses tâches partielles tout en continuant d'en assumer la responsabilité.

La fondation de placement est membre de la CAFP (Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement) qui engage ses membres à respecter des normes qualitatives très strictes et à faire preuve d'une grande transparence.

2.4. Commissions et comités

De tels organes n'existent pas.

2.5. Société de conseil et gestion de portefeuilles

Le conseil de fondation ainsi que la direction sont soutenus dans leur activité par une société de conseil et gestion de portefeuilles. Nova Property Fund Management AG, Pfäffikon SZ (CHE-403.795.970), exerce les fonctions de conseil et gestion de portefeuilles. La société de conseil et gestion de portefeuilles a en particulier une fonction consultative dans le domaine de la gestion de portefeuilles qui consiste à soumettre au conseil de fondation les bases décisionnelles permettant d'adopter des décisions en matière de placements. En même temps, la société de conseil et gestion de portefeuilles prend en charge des tâches administratives ; elle a notamment pour tâche l'administration courante et l'exploitation de la fortune des groupes de placements.

Ni le conseil de fondation, ni la direction ne sont liés par les recommandations de la société de conseil et de gestion de portefeuilles.

Avec l'accord du conseil de fondation, la société de conseil et de gestion de portefeuilles peut sous-déléguer l'exploitation technique à des entreprises locales d'exploitation. La comptabilité des biens immobiliers a été sous-déléguée à Huwiler Services AG avec l'approbation du conseil de fondation.

En ce qui concerne des projets de construction et de développement, la société de conseil et de

gestion de portefeuilles peut mandater des partenaires de projet appropriés avec l'accord du conseil de fondation.

2.6. Comptabilité et conformité

Les tâches liées à la comptabilité de la fondation et des produits ont également été confiées à Nova Property Fund Management AG, Pfäffikon SZ (CHE-403.795.970).

En tant que service de conformité, Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen (CHE-101.873.959) surveille en particulier le respect des directives de placement ainsi que du règlement des frais et coûts. Le service de conformité est indépendant de la fondation de placement.

2.7. Organe de révision

L'organe de révision est élu une fois par an par l'assemblée des investisseurs. BDO SA, Zurich (CHE-105.952.747), entreprise de révision sous surveillance de l'État (numéro de registre 500705), est élue organe de révision.

2.8. Banque dépositaire

Le conseil de fondation nomme une banque dépositaire en Suisse. La banque J. Safra Sarasin AG, Bâle (CHE-105.933.773), est élue en tant que banque dépositaire. Le conseil de fondation peut aussi choisir une autre banque dépositaire.

2.9. Experts en estimations

Wüest Partner AG, Zurich (CHE-107.379.729) est engagée en tant que principal expert en estimations conformément à l'art. 11 al. 1 OFP. Si l'expert en estimations principal n'est pas en mesure de fournir une évaluation indépendante, la Banque cantonale de Zurich à Zurich (CHE-108.954.607) est alors engagée comme expert en évaluation secondaire. Toutes deux sont indépendantes de la fondation de placement et aptes à exercer leurs fonctions de par leur qualification et leur expérience. Le conseil de fondation peut choisir d'autres experts en estimations indépendants et qualifiés. En outre, un autre expert répondant aux exigences réglementaires et légales peut être mandaté pour le deuxième examen des apports en nature.

3. Informations complémentaires

3.1. Émission et rachat de droits

L'acquisition de droits se fait exclusivement par l'émission de nouveaux droits par la fondation.

L'émission de droits s'effectue par appels de capitaux par la fondation de placement ou par échange avec des apports en nature. L'émission de nouveaux droits s'effectue généralement une fois par mois.

L'admission d'investisseurs via des apports en nature (« asset swaps » – apport en biens immobiliers contre émission de droits) est possible. Les biens immobiliers/projets de construction apportés doivent être en ligne avec la stratégie en matière de produits. Les intérêts des autres investisseurs ne doivent en aucun cas être lésés par les apports en nature. Les apports en nature sont traités à la VNI à la date de l'apport. La juste valeur de marché des biens immobiliers est estimée par un expert en estimations indépendant selon le ch. 2.9 conformément aux dispositions légales et réglementaires. Un deuxième expert indépendant de la fondation de placement et du premier expert vérifie l'estimation.

Après un délai de détention minimal de trois ans à compter du lancement du groupe de placement et à condition de respecter un délai de résiliation de 18 mois, les investisseurs peuvent demander le rachat de la totalité ou d'une partie de leurs droits par la fondation de placement à la fin d'un exercice.

3.2. Engagements de capital

La fondation de placement peut accepter des engagements de capital fermes pour un montant fixe. Les droits et obligations issus d'engagements de capital prennent naissance pour l'investisseur et pour la fondation seulement après l'obtention de l'accord de la direction et la conclusion du contrat d'engagement de capital.

Il incombe à la direction de décider d'appeler les capitaux dans le cadre d'engagements de capital contraignants. Tout investisseur dont l'engagement de capital n'a pas encore été intégralement appelé est en droit de participer à chaque appel de capitaux, cela proportionnellement aux droits de participation des autres investisseurs et en fonction des engagements de capital au total non encore appelés. En contrepartie, tout investisseur dont l'engagement de capital n'a pas encore été intégralement appelé est tenu de répondre proportionnellement à des appels de capitaux de la fondation de placement au plus à hauteur de son engagement de capital (rapport entre l'engagement respectif de capital et le montant total des engagements de capital).

Un délai de paiement d'au moins 10 jours doit être accordé pour des appels de capitaux entrant dans le cadre d'engagements de capital réalisés.

3.3. Prix d'émission et de rachat

Sous réserve de la première émission, l'émission de droits se fait à la VNI en vigueur à la date d'émission par droit, plus une commission d'émission. Les principes de la commission d'émission sont régis par le règlement sur les frais et coûts (cf. art. 9.1 ci-après).

Le prix de rachat par droit correspond à la VNI par droit à la date du rachat, moins une commission de rachat. Les principes de la commission de rachat sont régis par le règlement sur les frais et coûts (cf. art. 9.1 ci-après).

Les commissions actuelles d'émission et de rachat sont définies par la direction dans le cadre des prescriptions du conseil de fondation qui donne des renseignements sur demande.

3.4. Durée de détention et négoce

Dans l'intérêt des investisseurs et compte tenu des possibilités de placement, la direction peut limiter ou suspendre temporairement l'émission de droits dans des groupes de placements.

Les droits du groupe de placement sont soumis à une période de détention minimale de trois ans à compter du lancement du groupe de placement (début de l'activité opérationnelle).

Lors de situations particulières, notamment afin d'éviter une insuffisance de liquidités, la direction peut reporter le rachat de droits d'au maximum 12 mois. Le conseil de fondation peut reporter le rachat de 12 mois supplémentaires. Le calcul de la valeur de rachat dépend de la valeur actuelle à la fin du délai de report. La direction fait part du report aux investisseurs concernés.

Le libre négoce de droits et d'éventuels engagements de capitaux n'est pas autorisé.

3.5. Évaluation

La fortune nette du groupe de placements est composée de la valeur des objets de placement respectifs, plus d'éventuels intérêts courus, moins d'éventuelles dettes ainsi que les impôts probablement dus lors de la cession des objets de placement.

Les actifs et les passifs de la fondation de placement sont évalués conformément aux recommandations techniques relatives à la présenta-

tion des comptes Swiss GAAP RPC 26. L'évaluation de placements directs dans des biens immobiliers repose sur des estimations de valeur vénale réalisées en conformité avec les International Valuation Standards (IVS), respectivement les Swiss Valuation Standards (SVS) selon la méthode du discounted cash flow (DCF). Les terrains à bâtir, les biens immobiliers en cours de construction et les zones de développement sont également évalués selon la méthode du discounted cash flow (DCF).

L'évaluation des placements non cotés en bourse repose sur la dernière VNI communiquée, après déduction d'éventuelles commissions. Les placements cotés en bourse sont évalués à la valeur boursière.

Tout bien immobilier est surveillé en continu. La valeur vénale de tous les biens immobiliers est estimée lors de l'acquisition et doit être vérifiée une fois par an par l'expert en estimations. Les biens immobiliers et projets de construction du groupe de placements sont évalués à la fin de l'exercice.

4. Directives de placement du groupe de placement Projets immobiliers durables Suisse

4.1. Bases

Les dispositions juridiques et internes, en particulier les prescriptions en matière de placement de la législation sur la prévoyance professionnelle et les recommandations techniques y afférentes de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP), les dispositions d'exécution déterminantes pour les fondations de placement, à savoir l'OFP, ainsi que les statuts de la fondation de placement et le règlement de la fondation, prévalent sur ces directives de placement.

Il n'est possible de déroger aux principes généraux ainsi qu'aux dispositions particulières des directives de placement que de manière ponctuelle et provisoire, lorsqu'une dérogation est requise de toute urgence dans l'intérêt des investisseurs et qu'elle est approuvée par le président du conseil de fondation.

Les dérogations doivent être indiquées et justifiées dans l'annexe aux comptes annuels.

Les directives de placement exposent sous forme complète et claire l'orientation majeure du placement, les placements admissibles et les restrictions en matière de placement.

Avant d'acquérir un terrain/projet de construction, la fondation de placement réalise respectivement un contrôle qualitatif et quantitatif complet sur un plan juridique, financier, commercial et technique.

L'investissement dans des institutions impliquant une obligation d'effectuer des versements supplémentaires n'est pas autorisé.

4.2. Univers et orientation des placements

Le groupe de placement Projets immobiliers durables Suisse est un groupe de placement immobilier qui investit exclusivement dans des projets de construction au sens de l'art. 27 al. 3 OFP. Le groupe de placement Projets immobiliers durables Suisse investit ses fonds exclusivement dans des terrains à bâtir, des constructions en cours et des immeubles à rénover (ci-après projets de construction).

Le groupe de placement Projets immobiliers durables Suisse investit dans des projets de construction dans toute la Suisse, en privilégiant les agglomérations urbaines et les zones urbaines économiquement actives. Outre les projets de construction à (futur) usage principalement résidentiel, il peut également acquérir des projets de construction à (futur) usage commercial tels que bureaux, vente, artisanat, logistique, centres de loisirs et hôtels (dans le cadre d'immeubles à usage mixte), etc. Une répartition adaptée par régions, emplacements et types d'utilisation est prioritaire. Lors du choix des sites, les cycles du marché immobilier, la capacité économique, les pronostics conjoncturels, la durabilité ainsi que le contexte politique, juridique et fiscal sont en particulier pris en considération. Une grande importance est accordée à la situation géographique et à la qualité du bien immobilier ainsi que, dans le cadre du développement de projets, à la durabilité étant donné que, par principe, les possibilités ultérieures de vente et de location ainsi que, corrélativement, le rendement sur le long terme et le potentiel de plus-value en dépendent.

Le groupe de placement accorde une attention particulière à la durabilité de ses investissements. Cette approche durable sera prise en compte dans toutes les phases du cycle de vie des différents biens immobiliers et sera intégrée dès la planification stratégique des projets immobiliers.

Le groupe de placement Projets immobiliers durables Suisse peut à tout moment, par décision du conseil de fondation, modifier son orientation de placement et se convertir en groupe de placement immobilier classique. Pour ce faire, le

groupe de placement Projets immobiliers durables Suisse doit remplir les restrictions en matière de placement de l'art. 27 al. 3 OFP au moment de cette modification.

4.3. Placements et instruments de placement autorisés

Sont autorisés comme placements de la fortune du groupe de placement Projets immobiliers durables Suisse les projets de construction qui remplissent les exigences de l'art. 2.1 f. des directives de placement. Sont considérés comme projets de construction :

- les terrains à bâtir acquis en vue de la réalisation de projets de construction propres, pour autant que le terrain à bâtir soit situé dans la zone à bâtir, qu'il soit viabilisé du point de vue du droit de la construction et qu'il se prête à une construction immédiate, les autorisations nécessaires pouvant également être obtenues après l'acquisition si les perspectives de réalisation du projet de construction sont favorables et que des études de faisabilité et des études de marché détaillées ont montré que les conditions requises pour l'obtention des autorisations sont remplies ;
- les constructions en cours ; et
- les immeubles à rénover pour lesquels une rénovation ou un assainissement complet de l'ensemble du bâtiment ou de parties de celui-ci est prévu et dont l'acquisition permet de réaliser ses propres projets de construction. Les immeubles à rénover peuvent encore être utilisés conformément à leur destination au moment de leur acquisition, dans la mesure où la fondation de placement acquiert l'immeuble dans l'intention de procéder ultérieurement à une rénovation ou à un assainissement complet de l'ensemble de l'immeuble ou de parties de celui-ci, notamment à des fins de changement d'affectation, de modernisation et/ou de densification.

Sont autorisés les placements dans des immeubles (selon l'art. 655, al. 2, ch. 1 CC), dans des droits de superficie distincts et permanents sur des immeubles et dans des parts de copropriété d'immeubles et/ou de droits de superficie distincts et permanents.

Le groupe de placement Projets immobiliers durables Suisse peut conserver ou vendre les biens immobiliers existants une fois les projets de construction achevés. Il peut également constituer une propriété par étage partielle ou

totale pour les projets de construction achevés et vendre les unités correspondantes.

Les objets de placement sont détenus directement en premier lieu.

Un engagement indirect limité dans des projets de construction par l'intermédiaire de filiales est possible à titre de complément.

Afin de gérer les liquidités, il est permis d'investir dans des placements sur les marchés financiers (y compris dans des obligations d'une durée restante d'au maximum 12 mois). Par ailleurs, des avoirs bancaires à vue et à terme ainsi que des titres de créance sont également admis à ces fins.

4.4. Objectif de placement

L'objectif de placement consiste à développer des terrains à bâtir et/ou des projets de construction acquis et à les conserver à long terme dans le portefeuille, ainsi qu'à obtenir un rendement de placement durable et une création de valeur continue par une stratégie de placement axée sur la stabilité et la durabilité.

4.5. Stratégie de placement

Le groupe de placement Projets immobiliers durables Suisse investit dans toute la Suisse dans des projets de construction de qualité différente en termes d'emplacement et d'objet. Il se concentre sur le développement et la réalisation de projets de construction durables présentant un potentiel de création de valeur intéressant. Il s'agit d'un portefeuille mixte qui comporte tant des biens immobiliers à (futur) usage d'habitation que des biens immobiliers à (futur) usage commercial, avec une concentration sur les biens immobiliers résidentiels (futurs).

Au niveau des biens immobiliers dédiés à une (future) utilisation commerciale, l'utilisation dans le domaine des bureaux, des prestations de service ou de la vente ainsi que de l'artisanat (y compris la logistique) doit être favorisée. À titre de compléments, des placements dans des centres de loisirs et des hôtels (dans le cadre d'immeubles à usage mixte) et des biens immobiliers avec contrats d'exploitation tels que foyers pour personnes âgées, restauration, etc. sont également possibles.

Des investissements dans des biens immobiliers sont réalisés en premier lieu conformément aux critères suivants :

- a) emplacements attrayants à potentiel de plus-value ;

- b) garantie durable de rendement grâce à un bon potentiel de vente et/ou de location ;
- c) approche durable en matière de construction et de gestion ;
- d) qualité et structure des bâtiments conformes à l'utilisation ;

4.6. Restrictions en matière de placements

Les investissements dans de (futurs) biens immobiliers résidentiels doivent constituer au moins 60 % de la totalité de la fortune du groupe de placements.

Les placements dans des biens immobiliers à (futur) usage professionnel (bureaux, prestations de service, vente, logistique, artisanat, restauration, centres de loisirs et hôtels, formes d'habitat pour personnes âgées basées sur des contrats d'exploitation) sont autorisés au maximum jusqu'à 40 % de l'ensemble de la fortune d'un groupe de placements, les restrictions supplémentaires suivantes devant être respectées :

- a) bureaux, prestations de service, vente, logistique, artisanat, centres de loisirs et hôtels : au maximum 40 % de l'ensemble de la fortune du groupe de placements ;
- b) restauration : au maximum 15 % de l'ensemble de la fortune du groupe de placements ;
- c) formes d'habitat pour personnes âgées : au maximum 15 % de l'ensemble de la fortune du groupe de placements.

Les placements dans des projets de construction à usage récréatif et hôtelier ne sont autorisés que dans le cadre d'immeubles à usage mixte.

Les investissements dans des copropriétés sans majorité des parts de copropriété et voix sont admis dans la mesure où le total de leur valeur vénale ne dépasse pas 30 % de la fortune totale du groupe de placements.

Les placements dans des droits de superficie distincts et permanents ne doivent pas représenter plus de 30 % de la fortune totale du groupe de placement.

La valeur vénale d'un objet de placement ne doit pas dépasser 15 % de l'ensemble de la fortune d'un groupe de placements. Les lotissements réalisés selon les mêmes principes architectoniques ainsi que les parcelles limitrophes sont considérés en tant que seul et unique objet de placement.

Ne sont pas admis :

- a) les projets de construction de biens fonciers agricoles ;
- b) les projets de construction de maisons individuelles, villas et châteaux ;
- c) les placements dans des placements collectifs de capitaux.

Les critères quantitatifs et d'utilisation indiqués précédemment se concrétisent cinq ans après le lancement/le début de l'activité opérationnelle du groupe de placements Projets immobiliers durables Suisse. Est considérée comme début de l'activité opérationnelle la date du premier apport d'actifs dans le groupe de placement Projets immobiliers durables Suisse par des investisseurs, l'acceptation d'engagements fermes de capital ne constituant pas en soi un apport d'actifs. Il est possible de s'écarter de ces fourchettes durant la phase de développement. Les dérogations à l'article 6.7 des directives de placement (placements non admis selon les lettres a) et b) ci-dessus) ne sont pas non plus admissibles durant la phase de développement.

4.7. Filiales du groupe de placement Immobilier

Des filiales sont admissibles dans la mesure où elles ont leur siège en Suisse et où le but de la société porte exclusivement sur l'acquisition, la vente, la location ou l'affermage de biens fonciers propres. Celles-ci doivent être la propriété exclusive de la fondation de placement (filiale du groupe de placements Projets immobiliers durables Suisse).

Elles doivent constituer au maximum 20 % de la totalité de la fortune du groupe de placements.

Le groupe de placements peut accorder des prêts à ses filiales.

Il peut émettre des garanties ou contracter des cautionnements pour ses filiales. Le total des garanties et cautionnements ne doit pas dépasser ou le montant des fonds liquides du groupe de placements ou 5 % de l'ensemble de la fortune du groupe de placements ; les garanties ne doivent être émises que pour des promesses de financement à court terme ou des financements transitoires.

4.8. Restrictions du nantissement

Le nantissement d'objets de placement est admissible. Sur la moyenne de tous les objets de placement détenus directement ou via des filiales, le taux de nantissement ne doit toutefois

pas dépasser 33,33 % (un tiers) de la valeur marchande des objets de placement.

À titre exceptionnel et de manière provisoire, le taux de nantissement peut être relevé à 50 %, si cela :

- a) est nécessaire à la préservation des liquidités et
- b) relève de l'intérêt des investisseurs.

4.9. Dispositions finales

Les présentes directives de placement doivent être contrôlées à chaque exercice lors de la première séance du conseil de fondation qui suit l'assemblée des investisseurs ou lorsque cela est nécessaire, puis par la suite le cas échéant.

5. Durabilité

5.1. Principes

L'approche durable doit être prise en compte dans toutes les phases du cycle de vie des différents biens immobiliers et être intégrée dès la planification stratégique des projets immobiliers.

Il convient de garantir le respect des objectifs de durabilité par la mise en œuvre de mesures durant toutes les phases du projet. La réalisation des objectifs en matière de durabilité doit être assurée tout au long du cycle de vie d'un bien immobilier. Le cycle de vie d'un bien immobilier commence par la planification et la construction du bâtiment, se poursuit par la phase d'exploitation et de gestion, y compris la remise en état ou l'entretien, comprend éventuellement des changements d'affectation et se termine par la déconstruction.

L'intégration des exigences de durabilité et la mise en œuvre de mesures concrètes dans les projets immobiliers permettent de contribuer à préserver les ressources et à protéger le climat, en tenant compte des évolutions sociales.

Le groupe de placement Projets immobiliers durables Suisse vise à constituer un portefeuille durable, ce qui se reflète dans le choix des sites et le développement des bâtiments. Les décisions sont prises en pesant soigneusement les aspects écologiques, sociaux et économiques.

5.2. Objectifs de durabilité

Pour définir les objectifs de durabilité du groupe de placement, les domaines de durabilité que sont l'environnement, la société et l'économie sont évalués selon différents critères qui s'orien-

tent sur les 17 Objectifs de développement durable (ODD) des Nations Unies. Cela permet de mesurer et de comparer la réalisation des critères de durabilité dans les domaines susmentionnés par rapport aux ODD pertinents.

L'approche de durabilité poursuivie par le groupe de placement se concentre sur les objectifs susceptibles d'être influencés positivement par l'activité de la fondation de placement en gérant efficacement les investissements immobiliers. L'approche de durabilité s'aligne ainsi sur les ODD sélectionnés en fonction de leur pertinence pour les projets immobiliers du groupe de placement.

5.3. Méthodes de mise en œuvre des objectifs

Les projets immobiliers du groupe de placement contribuent à la réalisation des objectifs des ODD sous tous les aspects pertinents. Pour ce faire, des mesures doivent être prises dans le processus de développement immobilier, contribuant à la réalisation des critères de durabilité fixés pour le développement spécifique du projet.

Les critères de durabilité se basent sur les labels et les normes de durabilité établis sur le marché, qui sont définis en fonction du projet et contribuent à la réalisation des objectifs.

L'évaluation de la durabilité du projet se fait par phases et sur une base régulière, afin de garantir la mise en œuvre par des mesures concrètes dans le cadre du projet. Au cas où l'évaluation ne peut pas être réalisée pour un objectif ou si un écart est constaté par rapport à l'objectif, les éventuelles possibilités d'optimisation sont indiquées et des mesures d'amélioration sont définies. Elles sont ensuite vérifiées quant à leur faisabilité dans la phase correspondante du projet et des mesures sont mises en œuvre pour garantir le respect des critères de durabilité.

La réalisation des objectifs de durabilité est évaluée à l'aide d'instruments et de normes de construction durable existants et bien établis sur le marché suisse. De plus, la mise en œuvre des mesures se fait en accord avec les normes SIA applicables. Les exigences de durabilité sont ainsi respectées.

En outre, il convient d'examiner pour chaque projet immobilier la possibilité d'effectuer la planification et la réalisation selon un standard de construction durable reconnu en Suisse (LEED, BREEAM, DGNB, Minergie (P/A)-Eco, SNBS, Site 2000 watts, etc.), afin qu'à la fin d'un projet, il soit possible de faire certifier le bien achevé.

Cela implique la prise en compte précoce et systématique des exigences dans le processus de planification et de réalisation des biens immobiliers. Le choix du système ou de la norme de certification dépend de la stratégie immobilière et doit être déterminé au cas par cas pour chaque projet.

La mise en œuvre des exigences de durabilité pour atteindre les objectifs conformément à la méthodologie visée permet, grâce à une évaluation et une documentation rigoureuses, de participer aux classements et au benchmarking de la branche.

6. Risques

6.1. Remarques préliminaires

Avec le groupe de placement Projets immobiliers durables Suisse, la fondation offre aux investisseurs la possibilité d'investir directement dans des projets de développement immobilier. Ceci pendant les différentes phases, de l'acquisition du terrain à bâtir (avec ou sans plan de quartier/d'aménagement ou similaire) à la détention, le cas échéant, et à la gestion des biens immobiliers (location/gestion/entretien), en passant par le développement du projet (jusqu'à l'obtention d'un permis de construire) et la réalisation du projet (construction et première location ou vente). Il est également possible d'investir dans des biens immobiliers devant être assainis, rénovés ou réaffectés.

De cette manière, les investisseurs ont la possibilité d'investir dès les premières phases. À ce stade, il est souvent possible d'accéder à des rendements plus intéressants que pour les immeubles existants, car la demande est encore limitée. Toutefois, le risque d'investissement est également plus élevé durant ces phases initiales, car le capital est lié à long terme du fait de la durée du projet qui s'étend sur plusieurs années. L'objectif économique du groupe de placement Projets immobiliers durables Suisse est de réaliser un rendement durable en investissant dans des projets de construction et des immeubles présentant un potentiel de transformation et/ou de rénovation.

Les investissements dans des biens immobiliers ou des projets de construction sont exposés à différents risques. Certains risques significatifs pour l'activité du groupe de placement Projets immobiliers durables Suisse sont énumérés ci-après. Cette liste n'est pas exhaustive et son ordre est libre (pas de pondération).

6.2. Risques immobiliers globaux

Un investissement dans un bien immobilier convient principalement pour une période de placement de plusieurs années. Cela est d'autant plus vrai pour les investissements dans des projets de construction.

L'atteinte des objectifs de placement n'est pas garantie ; de même, la performance passée de ces placements immobiliers ou de placements immobiliers similaires ne garantit pas l'évolution future.

Les investissements du groupe de placements Projets immobiliers durables Suisse sont exposés aux risques immobiliers courants et aux conditions économiques générales (p. ex. conjoncture, croissance économique, inflation). La catégorie de placement Immobilier se distingue généralement par une évolution stable et de faibles variations de valeur. Grâce aux loyers, les placements dans des biens immobiliers génèrent des revenus périodiques. Les revenus dépendent en particulier de la conjoncture, du développement démographique, de l'emploi et du niveau des taux d'intérêt. Les variations du niveau de taux d'intérêt ont une influence directe sur les taux hypothécaires et les taux d'actualisation. Ceux-ci peuvent à leur tour avoir un impact direct sur les coûts de financement, l'évolution des revenus locatifs et la valeur des biens immobiliers.

Les biens immobiliers sont liés à un emplacement. Leur valeur commerciale dépend de leur emplacement, de leur type d'utilisation, de leur qualité et de la liquidité du marché. En outre, les exigences réglementaires ainsi que les facteurs infrastructurels de l'environnement d'un bien immobilier peuvent influencer sa valeur.

Les risques liés aux thèmes de durabilité peuvent avoir une influence sur la valeur de marché et la réputation. Comme le groupe de placement se concentre sur des projets immobiliers, les risques doivent être pris en compte dès la phase initiale d'un projet et évalués régulièrement.

Il existe un risque que les objectifs énergétiques et climatiques ne soient pas atteints ou que les coûts soient trop élevés. L'établissement de plans de mesures à long terme pour le développement de chaque projet au moyen de critères de durabilité ainsi que le contrôle régulier de la réalisation des objectifs permettent de réduire ce risque.

6.3. Risques spécifiques aux projets de construction

Les projets de construction peuvent entraîner des retards et des dépassements de coûts (par exemple en raison de modifications de la réglementation, de directives des autorités, d'oppositions, de problèmes de planification et de réalisation, etc.) En outre, les constructions achevées peuvent présenter des défauts qui entraînent des coûts imprévus de réparation ou d'entretien plus élevés que la moyenne et qui influent négativement sur les revenus. Des problèmes lors de la première location ou de la vente peuvent également entraîner des pertes de rendement.

Le groupe de placement s'efforce de minimiser autant que possible les risques liés à la construction en rédigeant soigneusement les contrats avec les entrepreneurs (p. ex. paiement en fonction de l'avancement des travaux, garantie de bonne exécution). Des retards, des dépassements de coûts de construction, des non-exécutions, des prestations défectueuses et des hypothèques légales des artisans et entrepreneurs ainsi que les risques de défaillance et les frais supplémentaires qui en découlent peuvent néanmoins survenir.

Il n'est pas non plus exclu que des risques environnementaux spécifiques, tels que des sites contaminés, apparaissent pendant l'exécution des travaux et entraînent des coûts supplémentaires considérables. Ceci même si les risques environnementaux spécifiques des objets de placement sont examinés avant l'acquisition et que ces risques sont pris en compte dans le calcul du prix, dans la mesure où ils sont considérés comme supportables et n'excluent donc pas une acquisition.

En outre, il se peut qu'après l'acquisition, les lois ou autres prescriptions cantonales, nationales ou internationales changent et aient une influence sur les coûts de construction et/ou les coûts d'exploitation ultérieurs.

Dans l'ensemble, la mise en œuvre de projets de construction nécessite des investissements (préalables) considérables de la part du groupe de placement, et ne génèrent des revenus qu'après un certain temps. Il existe également un risque que les projets de construction achevés ne trouvent pas d'acheteur/de locataire. Il est possible que la demande de logements et de surfaces locatives diminue à tout moment, notamment en raison des conditions économiques. Cela pourrait entraîner une baisse des revenus locatifs et des revenus de la vente, et donc avoir des répercussions négatives sur la

situation opérationnelle et financière du groupe de placement.

Il est également possible que la vente du projet de construction réalisé se fasse à un prix inférieur à celui estimé par l'expert en estimations (car il est déterminé par l'offre et la demande au moment de la vente).

6.4. Nantissement

Conformément aux directives de placement, le nantissement ne doit pas dépasser 33 % de la valeur vénale des objets de placement (le taux de nantissement pouvant être augmenté exceptionnellement et passagèrement à 50 %. Du fait de l'effet de levier de cet endettement, ces placements peuvent présenter un risque de perte élevé en cas de baisse des prix de l'immobilier.

6.5. Résiliation

Il est signalé que les groupes de placements sont principalement investis directement dans des biens immobiliers et/ou des projets de construction et que des délais éventuellement longs doivent être acceptés de ce fait pour le désinvestissement. C'est pourquoi des délais de résiliation longs sont prévus pour ces groupes de placements.

Le prix de rachat des droits dépend notamment de l'évolution du portefeuille du groupe de placement.

6.6. Gestion des risques et conformité

La fondation de placement dispose d'un système de contrôle interne (SCI) et d'une gestion des risques qui prévoient une évaluation périodique des risques à partir d'une matrice de contrôle des risques. Les risques auxquels sont exposés la fondation de placement et les groupes de placements sont ainsi contrôlés périodiquement.

Le conseil de fondation, la direction, les collaborateurs de la société de conseil et de gestion de portefeuilles qui participent aux processus décisionnels auprès de la direction, l'administration ou l'administration de la fortune ainsi que les préposés externes chargés avec les tâches de la direction, de l'administration, du service de conformité ou de l'administration de la fortune sont tenus de respecter les directives en matière d'intégrité et de loyauté, et d'émettre chaque année une déclaration de loyauté.

Le service de conformité surveille en particulier le respect des directives de placement ainsi que du règlement sur les frais et coûts.

7. Valeur nette d'inventaire (VNI)

La valeur nette d'inventaire (VNI) d'un droit est calculée par division de la fortune nette existant à la date de calcul du groupe de placements correspondant par le nombre de droits en présence.

La VNI est calculée à la fin de l'exercice (date de clôture du bilan) ainsi qu'aux dates d'émission et de rachat. De plus, elle est contrôlée une fois par an par l'organe de révision.

8. Affectation des revenus

Le conseil de fondation définit une politique de capitalisation / distribution. Le groupe de placement Projets immobiliers durables Suisse n'effectue en principe pas de distributions. Tous les revenus et gains en capital issus des placements sont réinvestis.

9. Frais et coûts

9.1. Commissions à la charge des investisseurs

Pour l'émission et le rachat de droits, la fondation de placement prélève des commissions d'émission et de rachat au profit des groupes de placements.

Le taux maximum de la commission d'émission est de 8 %, celui de la commission de rachat est de 5 %. Les taux respectifs par groupe de placements sont déterminés par la direction. Ils sont publiés sur Internet et dans le rapport annuel.

La direction peut renoncer entièrement ou en partie au prélèvement d'une commission d'émission et de rachat dans des cas particuliers, par exemple lors d'un échange de droits ou lors d'un réinvestissement direct.

La fondation de placement renonce à une différenciation des taux en matière de frais en fonction du volume d'investissement des investisseurs.

9.2. Frais administratifs à la charge des groupes de placements

Les coûts et frais indiqués ci-après engendrent une diminution des rendements réalisables par les investisseurs sur les droits :

Commission sur vente et commission pour les rachats

Lors de l'émission de nouveaux droits, la fondation de placement prélève sur le groupe de placements une commission sur vente d'au maximum 0,75 % du prix d'émission afin de couvrir les frais de collecte de capitaux et de vente des droits. Le directeur fixe le montant dans le cas particulier.

Lors du rachat de droits, la fondation de placement débite le groupe de placement d'une commission de 80 % maximum de la commission de rachat payée par l'investisseur, afin de couvrir les frais liés au rachat. Le directeur fixe le montant dans le cas particulier.

Frais globaux

Pour sa direction et son administration, la fondation de placement prélève sur le groupe de placements des frais de 0,4 % de la fortune globale du groupe de placements.

Frais et coûts exceptionnels

Les frais et coûts exceptionnels sont prélevés en tant que coûts de placement ou en tant que débours directement sur les objets de placement respectifs. Il s'agit en particulier des frais et coûts suivants :

- a) frais de transaction (achat / vente / apport en nature) : au max. 2 % du prix d'achat / de rachat authentifié ;
- b) administration des biens immobiliers : au max. 5 % des revenus locatifs annuels bruts théoriques ;
- c) coûts du Facility Management : coûts effectifs ;
- d) représentation du maître d'ouvrage, gestion de projet pour mesures de remise en état, construction et transformations : au max. 3 % du montant du projet ;
- e) prestations de développement de projet du maître d'ouvrage pour pilotage du développement du projet jusqu'à ce qu'il soit prêt à être réalisé ; au max. 3 % du montant du projet ;
- f) location du bien (première location) : au max. 15 % des revenus locatifs annuels bruts théoriques normaux ;
- g) frais de due diligence selon le budget.

Par ailleurs, des coûts facturés par des tiers sont prélevés directement sur les différents biens du placement ou sur le groupe de placement correspondant en tant que coûts du placement ou en tant que charges.

Les redevances mentionnées ci-dessus s'entendent hors TVA.

Les frais et coûts mentionnés ci-dessus peuvent être ajustés suite à des variations du marché ou des coûts. L'indice TER ISA est respectivement publié dans le rapport annuel conformément aux directives en vigueur.

10. Régime fiscal applicable à la fondation de placement

Étant donné que ses revenus et ses éléments de fortune sont exclusivement affectés à des fins de prévoyance professionnelle, la fondation de placement est exonérée des impôts directs de la Confédération, des cantons et des communes (conf. à l'art. 80 al. 2 LPP et à l'art. 23 al. 1 let. d de la Loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID) du 14 décembre 1990 et à l'art. 56 let. e de la Loi fédérale sur l'impôt fédéral direct du 14 décembre 1990 (LIFD)). Elle n'est pas exonérée des impôts réels, des impôts fonciers et des droits sur les mutations (en particulier de l'impôt sur les gains immobiliers et les droits de mutation).

11. Dispositions finales

11.1. Indications générales

Catégorie de placement : biens immobiliers

Le président

Mark Lorenz Montanari

Région : Suisse
Utilisation : mixte avec focus sur l'utilisation résidentielle.
Gestion de fortune : conseil de fondation
Organe de révision : BDO AG, Zurich
Autorité de surveillance : Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP), Berne
Publication VNI : annuelle ainsi qu'aux dates d'émission et de rachat
Exercice : du 1^{er} juillet au 30 juin
Politique de distribution : capitalisation
Numéro de valeur : 116649698
ISIN : CH1166496989
Numéro du registre du commerce : CHE-230.322.751

11.2. Entrée en vigueur et modifications

Le présent prospectus a été approuvé par le conseil de fondation et est entré en vigueur le 20 avril 2023. Les modifications apportées au présent prospectus sont demandées par la direction et approuvées par le conseil de fondation. Le prospectus modifié est mis immédiatement à la disposition de tous les investisseurs du groupe de placements sous une forme appropriée.

Le vice-président

Albert Leiser