Baloise Swiss Property Fund

Fonds de placement contractuel de droit suisse de la catégorie «fonds immobiliers»

Prospectus avec contrat de fonds intégré
Pour l'interprétation du présent prospectus avec contrat de fonds intégré, la version allemande fait loi.

Novembre 2026

Partie 1 – Prospectus

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

Seules les informations contenues dans le prospectus, la feuille d'information de base ou dans le contrat de fonds sont applicables

1. Informations sur le fonds immobilier

1.1. Constitution du fonds immobilier en Suisse

Le contrat de fonds du Baloise Swiss Property Fund a été établi par Helvetia Asset Management SA en tant que direction du fonds et, avec l'approbation d'UBS Switzerland AG comme banque dépositaire, a été soumis à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA), qui l'a approuvé pour la première fois le 2 février 2018.

1.2. Prescriptions fiscales pertinentes pour le fonds immobilier

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Il n'est soumis ni à l'impôt sur le revenu ni à l'impôt sur le capital. Les fonds immobiliers avec propriété directe constituent une exception. Conformément à la loi fédérale relative à l'impôt fédéral direct, les produits issus de biens immobiliers directs sont soumis à l'impôt dans le fonds lui-même et sont donc exonérés d'impôt pour le porteur de parts. Les gains en capital provenant de la détention directe de biens immobiliers ne sont également imposables que dans le fonds immobilier.

L'impôt anticipé fédéral prélevé sur les produits nationaux du fonds immobilier peut être intégralement récupéré par la direction du fonds pour le fonds immobilier.

Les distributions de revenus du fonds immobilier (à des investisseurs domiciliés en Suisse et à l'étranger) sont soumises à l'impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35 %. Les produits, les gains en capital issus des immeubles en propriété directe ainsi que les gains en capital issus de la vente de participations et d'autres valeurs patrimoniales distribués avec un coupon à part entière ne sont pas soumis à l'impôt anticipé. Les investisseurs domiciliés en Suisse[1] peuvent demander le remboursement de l'impôt anticipé déduit dans la déclaration d'impôts ou par une demande de remboursement séparée.

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

Les explications fiscales reposent sur la situation juridique et la pratique actuellement connues. Demeurent explicitement réservées les modifications législatives, jurisprudentielles ainsi que les changements de la pratique des autorités fiscales.

L'imposition et les autres conséquences fiscales pour l'investisseur en cas de détention, d'achat ou de vente de parts de fonds sont régies par la législation fiscale du pays de domicile de l'investisseur. Il incombe à l'investisseur ou aux personnes intéressées par une acquisition de parts de s'informer des conséquences fiscales les concernant auprès de conseillers qualifiés. La direction du fonds et/ou la banque dépositaire ne peuvent en aucun cas assumer une quelconque responsabilité vis-à-vis des conséquences fiscales auxquelles s'expose l'investisseur.

Voici le statut fiscal du fonds immobilier:

Échange international automatique de renseignements en matière fiscale (échange automatique de renseignements, «EAR»):
ce fonds immobilier est qualifié comme institution financière non déclarante, aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la norme commune de déclaration et de diligence raisonnable de l'Organisation de coopération et de développement économiques

[1] Dans le prospectus, contrat de fonds inclus, les termes sont utilisés à la forme masculine afin de faciliter la lecture; ils se rapportent néanmoins à tous les genres.

(OCDE) concernant les renseignements relatifs aux comptes financiers (NCD).

FATCA:
Le fonds immobilier est inscrit auprès des autorités fiscales des États-Unis comme Registered Deemed – Compliant Foreign Financial Institution au sens des sections 1471–1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, y compris les décrets connexes, «FATCA»).

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

1.4. Société d'audit
KPMG AG, Badenerstrasse 172, Zurich.

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

En vertu du contrat de fonds, la direction du fonds a le droit, avec l'approbation de la banque dépositaire et avec la permission de l'autorité de surveillance, de créer à tout moment différentes classes de parts, de les suspendre ou de les réunir en une seule.

Le fonds n'est pas divisé en classes de parts.

1.6. Cotation et négoce
Le Baloise Swiss Property Fund est coté au SIX Swiss Exchange.

La direction du fonds garantit un négoce boursier régulier des parts du fonds immobilier par l'intermédiaire de Swiss Finance & Property SA. Swiss Finance & Property SA agit comme agent de cotation et est responsable de la tenue de marché.

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

L'investisseur peut demander le remboursement de sa part pour la fin d'un exercice moyennant un préavis de douze mois. Sous réserve de certaines conditions, la direction du fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées au remboursement durant un exercice (cf. § 17, ch. 2 du contrat de fonds). Si l'investisseur souhaite le remboursement anticipé, il doit l'exiger par écrit lors de la dénonciation. Le remboursement ordinaire, de même que le remboursement anticipé, ont lieu dans les trois mois après la clôture de l'exercice (cf. § 5, ch. 5 du contrat de fonds).

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

Le prix d'émission est déterminé à partir de la valeur nette d'inventaire calculée en vue de l'émission, à laquelle s'ajoute la commission d'émission. Le montant de la commission d'émission figure ci-après au ch. 1.11.4.

Le prix de rachat est déterminé à partir de la valeur nette d'inventaire calculée en vue du rachat, à laquelle s'ajoute la commission de rachat. Le montant de la commission de rachat figure ci-après au ch. 1.11.4.

Les frais accessoires pour l'achat et la vente des placements (droits de mutation, frais de notaire, honoraires, courtages usuels du marché, commissions, prélèvements, etc.) à la charge du fonds immobilier du fait du placement du montant versé ou de la vente d'une partie des placements correspondant à la part résiliée sont à la charge du patrimoine du fonds.

Dans l'organe de publication, la direction du fonds publie la valeur vénale de la fortune du fonds et la valeur d'inventaire des parts de fonds qui en résulte, en même temps que l'annonce à la banque ou au négociant en valeurs mobilières chargé(e) du négoce boursier régulier des parts.

1.8. Utilisation des revenus
Conformément à la politique de distribution du Baloise Swiss Property Fund, le bénéfice net du fonds immobilier est versé aux investisseurs annuellement, au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice, dans l'unité de compte (CHF). La direction du fonds peut par ail-

leurs procéder à des distributions intermédiaires des revenus.

Jusqu'à 30 % du revenu net peut être reporté. Une distribution peut faire l'objet d'une renonciation et la totalité du produit net peut être reportée sur un nouveau solde si:

- le produit net de l'exercice en cours et les revenus 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 en cours et les revenus reportés des exercices précédents du fonds immobilier sont inférieurs à une unité de l'unité de compte du fonds immobilier.

Les gains en capital réalisés sur la vente de biens et de droits peuvent être distribués par la direction du fonds ou conservés à des fins de réinvestissement.

1.9. Objectif de placement et politique de placement du fonds immobilier

1.9.1. Objectif de placement

L'objectif de placement du Baloise Swiss Property Fund est en premier lieu la création d'un produit courant stable au moyen d'investissements directs dans l'immobilier Core/Core plus suisse bénéficiant d'une bonne situation et offrant une haute stabilité des produits et de la valeur.

Par le biais des approches de durabilité que constituent **le souci du climat, l'intégration ESG et l'exclusion**, le fonds immobilier poursuit l'objectif d'une réduction des émissions de gaz à effet de serre jusqu'à atteindre le zéro net d'ici 2050. À cette fin, le fonds immobilier adopte comme cadre de référence les prescriptions légales de la Confédération en matière d'objectifs climatiques pour la réalisation du zéro net à l'échéance de 2050. Au-delà des objectifs financiers, le fonds immobilier est ainsi aligné avec les objectifs de durabilité (**alignement**).

1.9.2. Politique de placement

Ce fonds immobilier investit en premier lieu dans des immeubles et d'autres placements autorisés par le contrat de fonds. Le Baloise Swiss Property Fund poursuit une stratégie qui consiste à acquérir des biens immobiliers partout en Suisse afin de les détenir sur le long terme et d'optimiser leur potentiel de rendement. L'objectif est de parvenir à une large diversification régionale et, à moyen et à long terme, à une diversification sectorielle avec au moins 50 % d'immeubles à usage résidentiel et au maximum 50 % d'immeubles à usage commercial. Les résidences pour personnes âgées, les logements protégés et les résidences étudiantes sont considérés comme objets résidentiels. En ce qui concerne les immeubles à usage commercial, l'accent est mis à moyen terme sur les principales catégories suivantes: bureaux/services, artisanat, commerces/industrie, archives/entrepôts et places de stationnement. Le Baloise Swiss Property Fund détient des immeubles en propriété directe et n'utilise pas de produits dérivés. L'unité de compte du fonds immobilier est le franc suisse (CHF).

La direction du fonds applique une politique de durabilité dans le cadre de la gestion du fonds immobilier. Ce faisant, la direction du fonds a décidé de soutenir les objectifs climatiques de la Confédération dans la gestion du fonds immobilier. Le parc immobilier suisse est responsable d'environ un quart des émissions de gaz à effet de serre en Suisse. La politique de placement durable vise donc principalement à réduire progressivement les émissions de gaz à effet de serre ainsi que la consommation d'énergie du portefeuille immobilier et à économiser les ressources utilisées (énergies fossiles et renouvelables, eau). La politique de placement durable est basée, pour le Baloise Swiss Property Fund, sur la directive de Baloise sur l'investissement responsable et est disponible sur helvetia.com/content/dam/os/ch/web/documents/private-customers/private-vorsorge/allgemein/de/Baloise-RI-Policy-BSPF.pdf. La politique de placement durable s'appuie sur trois piliers: **souci du climat, intégration des critères ESG, exclusion**.

Les exigences de cette politique de durabilité s'appliquent à l'ensemble (100 %) du portefeuille immobilier au sens du § 8 ch. 2 let. a et b]. Les placements non inclus dans la politique de placement durable se

rapportent à des liquidités à court terme conformément au § 9.

Avec **le souci du climat**, le fonds immobilier cherche à réduire progressivement les émissions de gaz à effet de serre au moyen d'objectifs concrets. Dans le cadre **du souci du climat**, la direction de fonds vise l'accomplissement de l'objectif du net zéro en matière d'émissions de gaz à effet de serre au plus tard en 2050 pour le portefeuille immobilier, conformément aux prescriptions légales en vigueur en Suisse.

Objectif 2050:
Scope 1: -100 % CO_2e/m² SRE*/an par rapport à l'année de base 2023
Scope 1 + 2[2]: -100 % CO_2e/m² SRE*/an par rapport à l'année de base 2023

Objectif intermédiaire 2030:
Scope 1: -20 % CO_2e/m² SRE*/an par rapport à l'année de base 2023
Scope 1 + 2: -15 % CO_2e/m² SRE*/an par rapport à l'année de base 2023
* surface de référence énergétique

La direction du fonds se réserve le droit de formuler d'autres objectifs intermédiaires au fil du temps.

L'objectif pour 2050, ainsi que l'objectif intermédiaire pour 2030, sont déduits d'une trajectoire de réduction du CO_2. La trajectoire de réduction pertinente pour la définition des objectifs a été modélisée avec le portefeuille du fonds immobilier au 31 mars 2024 et prend en compte les projets d'investissement (remplacement du chauffage, rénovations complètes, etc.) au niveau des immeubles.

À partir de la trajectoire de réduction du CO_2 modélisée, des changements de plan prévisibles au sein de la gestion du portefeuille immobilier ainsi que la croissance prévue du fonds immobilier sont pris en compte dans la détermination de l'objectif intermédiaire pour 2030.

La réalisation de l'objectif zéro émission nette d'ici 2050 suppose que les émissions du Scope 2 (énergie achetée, comme l'électricité ou le chauffage à distance) soient également réduites à zéro émission nette d'ici 2050. Le bilan carbone de l'énergie achetée ne peut être influencé que de manière limitée par la gestion du portefeuille immobilier. Dans le calcul de la trajectoire de réduction du CO_2, on suppose que tous les fournisseurs d'énergie externe, comme l'électricité et le chauffage à distance, poursuivent les objectifs de la Confédération pour une production énergétique neutre en CO_2 et réduisent ou compensent leurs émissions de CO_2. Rien ne garantit que le fonds immobilier atteigne effectivement l'objectif net zéro d'ici 2050, ou même l'objectif intermédiaire.

La trajectoire de réduction du CO_2 est recalculée annuellement et publiée dans le rapport annuel du fonds immobilier.

Le degré de couverture du souci du climat se rapporte à 100 % du portefeuille immobilier et les rapports à ce sujet sont inclus dans le rapport annuel du fonds immobilier.

Aucun objectif n'est défini pour les émissions du Scope 3. La direction du fonds observera l'évolution du marché et la disponibilité des informations à ce sujet et définira ultérieurement, le cas échéant, les objectifs pour les émissions du Scope 3.

La réalisation des objectifs définis est mesurée à l'aide de l'indice «intensité des émissions de gaz à effet de serre» conformément à l'AMAS Best Practice relative aux indices environnementaux pour les fonds immobiliers[3]. Cet indice est déterminé annuellement selon le standard REIDA.

[2] Les émissions du Scope 1 sont des émissions directes qui sont engendrées par l'immeuble lui-même (mazout, gaz naturel). Les émissions du Scope 2 comprennent des émissions indirectes dont la source remonte à l'immeuble (p. ex. chauffage à distance, électricité des parties communes). Les émissions du Scope 3 incluent diverses émissions en amont et en aval (p. ex. énergie/électricité des locataires et émissions issues de la construction du bâtiment).
[3] Circulaire AMAS 06/2023 – Bonne pratique relative aux indices environnementaux pour les fonds immobiliers (https://www.am-switzerland.ch/fr/autoregulation/fonds-immobiliers).

Étant donné que la réduction des émissions de CO_2 via des rénovations se reflète intégralement avec un retard dans les données de consommation réelle, la réalisation des objectifs intermédiaires définis pour 2030 ne pourra être vérifiée et justifiée qu'à l'aide de l'indice mesuré en 2031.

Concernant l'**intégration ESG**, le fonds immobilier prend systématiquement en compte des critères de durabilité écologiques et sociaux pour la mise en œuvre de ses objectifs climatiques tout au long du cycle de vie des immeubles dans l'ensemble (100 %) du portefeuille: énergies renouvelables pour la production de chaleur, efficacité de l'enveloppe du bâtiment, production d'électricité au moyen d'installations photovoltaïques et mobilité électrique. Par ailleurs, la direction du fonds a défini des critères de durabilité qui n'ont pas de lien direct avec les objectifs climatiques, comme la consommation d'eau et la satisfaction des locataires.

Selon son état et son âge, chaque immeuble du portefeuille du fonds immobilier présente des caractéristiques environnementales et sociales différentes qui sont prises en compte dans les critères de durabilité. Ces caractéristiques sont analysées au sein de la gestion du fonds immobilier et optimisées à l'aide des critères de durabilité susmentionnés. Des indices prédéfinis figurant dans le rapport annuel du fonds immobilier en présentent la progression. Ces indices se rapportent à l'ensemble (100 %) du portefeuille immobilier et prennent en compte les acquisitions et les ventes, ainsi que les immeubles en cours de rénovation, conformément aux directives de l'AMAS, pour la période sous revue.

Énergies renouvelables pour la production de chaleur
Le fonds immobilier vise à remplacer les énergies fossiles par des énergies renouvelables dans le cycle de vie des immeubles contenus dans le portefeuille. Concernant les immeubles existants du portefeuille, le passage aux énergies renouvelables, comme le chauffage à distance, les pompes à chaleur ou le bois, s'effectue à la fin de la durée de vie d'une source d'énergie, après une analyse en accord avec la stratégie d'objet du portfolio manager.

Pour les acquisitions potentielles, la source d'énergie de la production de chaleur est déterminée et évaluée dans le cadre de la due diligence.

Si l'immeuble qu'il est prévu d'acquérir dispose d'une source d'énergie fossile, les coûts conformes au marché du remplacement de la production de chaleur fossile par un générateur de chaleur non fossile sont inclus dans l'évaluation.

L'augmentation de la part d'énergies renouvelables dans le portefeuille immobilier est mesurée à l'aide de l'indice «mix énergétique».

Efficacité de l'enveloppe du bâtiment
L'efficacité CECB de l'enveloppe du bâtiment est analysée au long du cycle de vie d'un immeuble dans le portefeuille du fonds immobilier et intégrée dans la prise de décision lors de la planification d'une rénovation complète. En outre, lors de la définition des objectifs dans le processus de planification, la faisabilité technique et économique ainsi que les directives réglementaires sont prises en compte. Dans le cas des rénovations complètes, l'objectif est d'atteindre une efficacité CECB de l'enveloppe du bâtiment d'au moins D.

Concernant les acquisitions, un rapport CECB et/ou CECB Plus est demandé ou établi, si nécessaire, dans le cadre du processus de due diligence.

L'indice «efficacité CECB du mix de l'enveloppe du bâtiment» permet d'établir de quelle manière le portefeuille se répartit sur les différentes étiquettes-énergie en ce qui concerne la surface de référence énergétique. Pour les rénovations complètes, on déclare quelle efficacité CECB de l'enveloppe du bâtiment est visée après la rénovation.

Production d'électricité au moyen d'installations photovoltaïques
La production d'électricité via des installations photovoltaïques permet de réduire l'achat d'électricité produite de manière externe, de même que les émissions de gaz à effet de serre du Scope 2 qui en résultent. La direction du fonds a donc défini des mesures pour les fonds immobiliers visant à augmenter en continu la production d'énergie via des installations photovoltaïques. Cette progression est mesurée à l'aide des indices «nombre d'immeubles équipés d'installations photovoltaïques», «installations photovoltaïques installées en kWc/an et MWh/an» et «économie de CO_2 via la production d'électricité solaire».

Promotion de la mobilité électrique
Le fonds immobilier vise à promouvoir la mobilité électrique dans son portefeuille immobilier en augmentant le nombre de stations de recharge électrique installées. Ce faisant, des critères économiques sont pris en compte.

Les indices «nombre de stations de recharge installées» et «nombres d'immeubles équipés de stations de recharge électriques» mesurent la progression de cet objectif.

Consommation d'eau
La direction du fonds a défini des mesures afin de réduire la consommation d'eau des immeubles inclus dans le fonds immobilier et donc diminuer l'empreinte écologique.

L'indice «intensité de la consommation d'eau en m^3/m^2» est calculé une fois par an à l'aide des données sur la consommation du portefeuille immobilier.

Satisfaction des locataires
La satisfaction des locataires est également prise en compte dans la stratégie de durabilité du portefeuille immobilier. La satisfaction des locataires de logements est déterminée à l'aide d'une enquête de satisfaction régulière. Concernant les locataires commerciaux, des entretiens réguliers ont lieu sur la base d'un concept interne.

En collaboration avec la gestion du fonds immobilier, l'asset manager analyse les résultats de l'enquête auprès des locataires et des entretiens menés, puis définit des mesures concrètes.

Dans le rapport annuel figure l'année de la dernière enquête auprès des locataires réalisée ainsi que son degré de couverture (indice «degré de couverture de l'enquête auprès des locataires» = locataires de logements interrogés par rapport au nombre total de locataires de logements de la dernière enquête).

L'application de critères d'**exclusion** permet à la direction du fonds de garantir que les locataires qui enfreignent les critères prédéfinis sont exclus des immeubles du portefeuille immobilier (screening négatif). Des valeurs seuils ont été définies pour chaque critère d'exclusion.

Le critère d'exclusion «sanctions pertinentes» est appliqué aussi bien aux locataires de logements qu'aux locataires commerciaux. Les autres critères d'exclusion s'appliquent uniquement aux locataires commerciaux.

Sanctions réglementaires du SECO, de l'UE, des Nations Unies, des États-Unis, du Royaume-Uni et directives de la SVVK-ASIR
Aucun objet du portefeuille du fonds immobilier ne doit être loué à des personnes physiques, des personnes morales, des organisations ou des États qui sont soumis à des sanctions réglementaires du SECO, de l'UE, des Nations Unies, des États-Unis, du Royaume-Uni ou des directives de l'Association suisse pour des investissements responsables (SVVK-ASIR)[4]. Une tolérance zéro est appliquée à ce sujet.

[4] https://svvk-asir.ch/fr/liste-d-exclusion

Armes conventionnelles et controversées
La part des revenus locatifs nets du fonds immobilier de locataires commerciaux qui construisent des armes et/ou des munitions ne doit pas dépasser 1%.

Charbon
La part des revenus locatifs nets du fonds immobilier de locataires commerciaux dont l'activité commerciale est liée à l'industrie du lignite et de la houille ne doit pas dépasser 1%.

Pétrole et gaz
La part des revenus locatifs nets du fonds immobilier de locataires commerciaux qui produisent du pétrole et/ou du gaz ne doit pas dépasser 1%.

Tabac
La part des revenus locatifs nets du fonds immobilier de locataires commerciaux qui produisent du tabac ne doit pas dépasser 5%.

Rapports
Le reporting sur le développement durable intervient dans le cadre des rapports réguliers.

Le rapport sur les indices environnementaux ainsi que sur les objectifs fixés est établi conformément à l'AMAS «Information spécialisée Indices des fonds immobiliers» du 13 septembre 2016. Ces indices sont calculés chaque année selon le standard REIDA. Les indices pertinents sont les suivants:

- Taux de couverture
- Mix énergétique
- Consommation d'énergie
- Intensité énergétique
- Émissions de gaz à effet de serre
- Intensité des émissions de gaz à effet de serre

Les indices exposés dans les différentes approches sont en outre publiés pour évaluer les progrès accomplis.
Pour le calcul des indices environnementaux et des autres indices correspondant aux différentes approches, la direction du fonds s'appuie sur les données des biens fonciers en portefeuille qui ont été collectées et/ou traitées par des fournisseurs de données externes (*Signaterre, Solar 21, Wüest Partner*).

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

1.9.4. Prêt de valeurs mobilières
La direction du fonds n'effectue aucune opération de prêt de valeurs mobilières.

1.9.5. Opérations de mise en pension
La direction du fonds n'effectue aucune opération de mise en pension.

1.10. Valeur nette d'inventaire
La valeur nette d'inventaire d'une part résulte de la valeur vénale de la fortune du fonds moins les engagements éventuels du fonds immobilier et des impôts susceptibles d'être supportés lors de la liquidation, le cas échéant, des actifs du fonds immobilier, divisé par le nombre de parts en circulation. Le résultat est arrondi à deux décimales.

Conformément à l'art. 88, al. 2, LPCC, aux art. 92 et 93 OPCC et à la directive pour le fonds immobilier de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS), les immeubles du fonds sont régulièrement estimés par des experts agréés par l'autorité de surveillance, sur la base d'une méthode dynamique de la valeur de rendement . L'estimation s'effectue au prix qui pourrait vraisemblablement être réalisé lors d'une vente diligente au moment de l'estimation. Pour les constructions commencées et les projets de construction, l'évaluation s'effectue également aux valeurs vénales. Lors de l'acquisition ou de la vente d'immeubles dans le patrimoine du fonds et à la fin de chaque exercice, la valeur vénale des immeubles dans le patrimoine du fonds doit être vérifiée par les experts en estimation.

La valeur vénale des divers biens immobiliers représente le prix susceptible d'être obtenu dans le cadre d'une relation commerciale habituelle, en supposant un comportement raisonnable en matière d'achat et de vente. D'éventuelles opportunités dans l'intérêt du fonds sont utilisées au mieux dans des cas individuels lors de l'achat ou de la vente d'immeubles du fonds. Cela peut entraîner des divergences dans les évaluations.

D'autres détails sur les valeurs vénales et la méthode d'estimation ainsi que les données quantitatives sur les hypothèses du modèle d'estimation se trouvent dans le rapport d'évaluation des experts immobiliers dans le rapport annuel.

1.11. Rémunérations et frais accessoires

1.11.1. Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds (extrait du § 19 du contrat de fonds)
Commission de gestion de la direction du fonds: 1% par an au maximum[5];

Celle-ci est utilisée pour la direction, la gestion de fortune et les activités de distribution du fonds immobilier.

Commission de la banque dépositaire max. 0,10 % p.a.[6]

Les rémunérations et les frais accessoires mentionnés au § 19 du contrat de fonds peuvent également être facturés au fonds immobilier.

Les taux effectivement utilisés sont indiqués dans le rapport annuel et dans le rapport semestriel.

1.11.2. Total expense ratio
Le coefficient de la totalité des coûts grevant régulièrement le patrimoine du fonds (total expense ratio, TER_{REF} NAV) s'élevait à:
2023: 0,97 %
2024: 0,94 %
2025: 0,92 %

1.11.3. Paiement de rétrocessions et de rabais
La direction du fonds et ses mandataires peuvent payer des rétrocessions pour rémunérer les activités de distribution et d'intermédiation des parts du fonds immobilier en Suisse ou depuis la Suisse. Sont considérées comme des activités de distribution et d'intermédiation notamment toute activité visant à promouvoir les activités de distribution ou l'intermédiation de parts du fonds immobilier, comme l'organisation de road shows, la participation à des manifestations et à des salons, la production de supports publicitaires, la formation de collaborateurs de vente, etc.

Les rétrocessions ne sont pas considérées comme des rabais, même si elles finissent par être transférées, totalement ou partiellement, aux investisseurs.

Les bénéficiaires des rétrocessions garantissent la transparence et informent les investisseurs spontanément et gratuitement du montant de la compensation qu'ils peuvent recevoir pour la distribution.

Sur demande, les bénéficiaires des rétrocessions communiquent les montants effectivement perçus pour la distribution du fonds immobilier.

Sur demande, la direction du fonds ainsi que ses mandataires peuvent verser des rabais directement aux investisseurs en lien avec les activités de distribution et d'intermédiation en Suisse ou depuis la Suisse. Ces rabais servent à réduire les taxes ou les frais imputés aux investisseurs concernés. Des rabais sont autorisés s'ils:

- sont payés à partir de frais de la direction du fonds et ne grèvent donc pas davantage la fortune du fonds;
- sont accordés sur la base de critères objectifs;
- sont accordés à tous les investisseurs qui remplissent les critères objectifs et demandent des rabais, sous les mêmes conditions temporelles et dans la même proportion.

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

- le volume souscrit par l'investisseur ou le volume total qu'il détient dans le fonds immobilier ou, le cas échéant, dans la gamme de produits du promoteur;
- le montant des taxes générées par l'investisseur;
- le comportement de placement adopté par l'investisseur (p. ex. durée de placement attendue);

[5] Sur la base de la fortune totale du fonds à la fin du trimestre précédent.
[6] Sur la base de la fortune totale du fonds à la fin du trimestre précédent.

- la volonté de l'investisseur d'apporter son soutien dans la phase de lancement d'un fonds immobilier.

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

1.11.4. Rémunérations et frais accessoires à la charge des investisseurs (extrait du § 18 du contrat de fonds)
Commission d'émission en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse 5 % au maximum
Commission de rachat en faveur de la direction du fonds 5 % au maximum
Commission pour le paiement du produit de la liquidation 0,5 % au maximum

1.11.5. Conventions de partage des frais («commission sharing agreements») et avantages pécuniaires («soft commissions»)
La direction du fonds n'a conclu aucune convention de partage des frais («commission sharing agreement»).

La direction du fonds n'a pas conclu de conventions concernant des «soft commissions».

1.11.6. Investissements dans des placements collectifs de capitaux
Aucune commission d'émission ni commission de rachat n'est imputée aux investissements dans des placements collectifs de capitaux qui sont directement ou indirectement gérés par elle-même ou par une société à laquelle elle est liée par une administration commune ou un lien de contrôle ou une participation directe ou indirecte.

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

1.11.8. Forme juridique du fonds immobilier
Le Baloise Swiss Property Fund est un fonds de placement de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006.

Le fonds immobilier s'appuie sur un contrat de placements collectifs (contrat de fonds) dans le cadre duquel la direction du fonds s'engage à impliquer l'investisseur conformément aux parts de fonds dans le fonds immobilier acquises par celui-ci et à gérer ce fonds dans le respect des dispositions légales et du contrat de fonds, de manière

indépendante et en son nom propre. La banque dépositaire prend part au contrat de fonds conformément aux mandats qui lui sont confiés par la loi et le contrat de fonds.

1.11.9. Risques majeurs
Généralités
Le Baloise Swiss Property Fund est soumis aux dispositions relatives à la protection des investisseurs de la LPCC. Ces dispositions ainsi que les processus et les directives internes prévus par la direction du fonds peuvent, le cas échéant, atténuer les risques mentionnés, mais ne peuvent les exclure.

Les investisseurs qui envisagent d'acheter des parts du fonds immobilier Baloise Swiss Property Fund doivent tenir compte des facteurs de risque spécifiques décrits ci-dessous, ceux-ci ne constituant pas une liste exhaustive. Ces risques, pris individuellement ou conjointement, peuvent avoir une incidence négative sur la situation bénéficiaire du Baloise Swiss Property Fund et sur l'évaluation de la fortune du fonds, entraînant possiblement une baisse de la valeur des parts (jusqu'à une perte totale). Les facteurs, risques et incertitudes suivants existent notamment:

Il convient de noter qu'une hausse du cours des parts dans le passé ne constitue pas un indice pour une évolution correspondante dans le futur.

La valeur des placements peut aussi bien augmenter que diminuer. L'investisseur peut subir une perte partielle ou, dans des cas extrêmes, une perte totale.

Risques liés à la performance des investissements immobiliers
La performance et la négociabilité des placements immobiliers sont soumises à de nombreux facteurs qui échappent au contrôle du Baloise Swiss Property Fund. Il s'agit par exemple du risque de marché, de l'évolution défavorable des conditions économiques, des conditions défavorables du marché local, des risques de vacance et des risques liés à l'acquisition, au financement, à la propriété, à l'exploitation et à la cession de biens immobiliers.

Dépendance conjoncturelle
Le Baloise Swiss Property Fund investit dans des valeurs immobilières dans toute la Suisse. La rentabilité du fonds dépend donc aussi de l'évolution de la conjoncture économique en Suisse et des conditions économiques générales. Une évolution conjoncturelle en berne peut, par exemple, conduire à des vacances plus élevées dans les immeubles. Le Baloise Swiss Property Fund est tributaire de conditions économiques générales, telles que l'évolution du taux d'inflation ou l'attractivité des facteurs de localisation des espaces économiques centraux de la Suisse par rapport à l'international.

Modifications du marché immobilier suisse
Les fluctuations cycliques de l'offre et de la demande peuvent survenir aussi bien sur le marché des locataires que sur celui des propriétaires. Ces fluctuations ne vont pas forcément de pair avec l'évolution conjoncturelle générale. Une suroffre peut entraîner une baisse des revenus locatifs et des prix de l'immobilier alors qu'une diminution de l'offre se traduit par une hausse de ceux-ci. Il n'est en outre pas à exclure que l'évolution de la valeur des biens immobiliers diffère fortement selon leur emplacement. Actuellement, les prix de l'immobilier en Suisse sont généralement relativement élevés dans une perspective historique. Une correction à la baisse des prix de l'immobilier n'est donc pas à exclure à l'avenir.

Risques pouvant découler d'une localisation spécifique
Lors de la sélection des objets, la localisation et le développement de la région sont généralement d'une grande importance. En outre, divers autres facteurs, tels que l'accessibilité, le type d'utilisation, la qualité de la construction et la fiscalité, influencent l'attrait du bâtiment et la valeur de la propriété.

Risques de vacance
Le Baloise Swiss Property Fund investit essentiellement dans des immeubles résidentiels et des immeubles à utilisation commerciale. Une détérioration de la conjoncture économique peut, par exemple, avoir une incidence considérable sur l'attrait locatif des immeubles détenus par le fonds immobilier et entraîner ainsi des vacances plus élevées et prolongées. Cela a pour effet de réduire le produit et peut entraîner des répercussions négatives sur l'évaluation des biens immobiliers.

Risques pouvant découler du financement par emprunt
Le Baloise Swiss Property Fund peut obtenir un financement par emprunt pour les investissements réalisés dans le cadre de la limite de crédit applicable au fonds. En particulier, la direction du fonds peut contracter des prêts pour le compte du fonds immobilier. En outre, la direction du fonds peut mettre en gage des biens immobiliers. Idéalement, le financement par emprunt peut augmenter le rendement pour les investisseurs. Mais il peut également accroître le risque (et donc provoquer une perte potentielle) pour les investisseurs. Un degré plus élevé de financement par emprunt peut donc amplifier les augmentations et les diminutions possibles de la valeur du portefeuille immobilier sous-jacent du Baloise Swiss Property Fund.

Risques liés à l'évolution des taux d'intérêt/de l'inflation
Les variations des taux du marché des capitaux, notamment du taux hypothécaire et de l'inflation ou des anticipations inflationnistes peuvent avoir une grande influence sur la valeur et le prix des biens immobiliers ainsi que sur l'évolution des

revenus locatifs et des coûts de financement. Selon le contrat de fonds, la part maximale de prêt de l'ensemble des immeubles ne doit toutefois pas excéder en moyenne un tiers de la valeur vénale. Toutefois, en vue de préserver la liquidité, cette part peut être provisoirement et exceptionnellement augmentée à la moitié de la valeur vénale, à condition que les intérêts des investisseurs soient préservés (§ 14, ch. 2 et 3 du contrat de fonds).

Risques liés à un investissement dans des placements collectifs cotés en bourse
Les placements immobiliers indirects cotés en bourse sont plus volatils que les placements immobiliers directs et peuvent présenter une corrélation plus élevée avec les marchés des actions et des obligations.

Risques liés à une éventuelle violation des règles d'investissement
Il n'est pas exclu que, dans le cadre de la gestion de la fortune du Baloise Swiss Property Fund, la direction du fonds procède de facto à des investissements contraires au prospectus et au règlement de placement du fonds (par exemple en matière de financement par emprunt). Les violations du règlement de placement peuvent avoir des conséquences réglementaires ou de droit civil pour le Baloise Swiss Property Fund ou augmenter les risques (et donc les pertes potentielles) pour les investisseurs. Toutefois, la direction du fonds s'efforce d'éviter de tels scénarios.

Construction de bâtiments
Pour la construction de bâtiments, notamment lors de grands projets, tous les risques inhérents (risques liés à la qualité, aux coûts et aux délais) d'une planification ou d'une exécution de constructions sont liés. En outre, les investissements requis jusqu'à l'achèvement peuvent exiger des moyens considérables sur une longue période et il peut s'écouler beaucoup de temps avant que ces constructions ne génèrent des rendements.

Liquidité limitée et composition du portefeuille
Le marché suisse de l'immobilier se caractérise principalement par une liquidité limitée qui peut être plus ou moins marquée et qui peut avoir un effet négatif sur l'évolution des prix. Du fait de la liquidité limitée, il existe également le risque notamment qu'un achat ou qu'une vente à court terme (par exemple via un rachat de nombreuses parts) de différents biens immobiliers, d'objets importants ou de portefeuilles immobiliers importants soit impossible ou possible uniquement avec des réductions de prix dans des conditions défavorables et/ou une situation de marché défavorable. Cela peut avoir des effets préjudiciables sur la tarification.

Risques d'évaluation
L'évaluation des biens immobiliers dépend de nombreux facteurs, dont on ne peut oublier qu'ils sont sans aucun doute sujets à une certaine subjectivité. Malgré la diversification du portefeuille immobilier stipulée dans le contrat de fonds, les changements affectant la structure des locataires, les taux du marché monétaire et du marché des capitaux et la qualité des biens immobiliers ainsi que d'autres facteurs, tels que l'évolution de l'inflation, les tendances démographiques, les risques de solvabilité des locataires ou les nouveaux besoins des locataires peuvent avoir une forte influence sur l'évaluation du patrimoine du fonds et donc des parts.

Risques de durabilité
Actuellement, la Suisse ne dispose pas de définition standardisée de la notion de durabilité («taxonomie de la durabilité»). Il est donc possible que les critères de durabilité existants ne concordent pas avec une éventuelle future taxonomie de la durabilité.

Des risques, déclenchés par le changement climatique ou par des événements ou des conditions dans les domaines de l'environnement, du social ou de la gouvernance d'entreprise, sont engendrés. La survenue potentielle ou effective de ces risques pourrait avoir des conséquences profondément négatives sur la valeur et la situation financière du fonds immobilier. Les risques liés au changement climatique peuvent être divisés en risques physiques et risques transitionnels. Les risques physiques sont des catastrophes naturelles liées au climat,

comme les tempêtes, les inondations, les laves torrentielles, les incendies forestiers ainsi que les vagues de chaleur et de froid. Les risques transitionnels incluent la réaction et la position de la société vis-à-vis du changement climatique, les mesures de politique environnementale et le renforcement des réglementations dans les cantons ou au niveau de la Confédération, p. ex. en vue de l'efficacité énergétique des biens immobiliers, de la réduction des émissions de CO_2, de l'utilisation d'énergies renouvelables et de l'obligation de raccordement au chauffage à distance.

Pour la mise en œuvre de la politique de placement durable, en particulier pour la modélisation de la trajectoire de réduction et le calcul des indices, des données sont collectées directement ou via des fournisseurs tiers. L'exactitude et l'exhaustivité de ces données peut être vérifiée uniquement de manière limitée. En outre, leur disponibilité ne peut pas être garantie. Cela peut engendrer une fausse image ou une image incomplète de la progression du développement durable du fonds immobilier.

Risques environnementaux
Les risques liés à l'environnement des biens et projets sont généralement évalués lorsqu'ils sont acquis ou avant le début de la construction. En cas de contamination ou de problèmes environnementaux identifiables, soit les coûts prévus sont inclus dans l'analyse des risques ou le calcul du prix d'achat, soit une indemnisation est convenue avec le vendeur, soit l'achat du bien est abandonné. De manière générale cependant, on ne peut pas exclure la possibilité de sites contaminés inconnus qui ne seraient découverts que plus tard. Cela peut entraîner des coûts de rénovation considérables et imprévus, avec des conséquences proportionnelles sur l'évaluation des actifs du fonds.

Risques liés aux émissions «best effort»
Des émissions peuvent être effectuées sous forme de commissionnement (base «best effort»). Le prix (théorique) pour le négoce des parts de fonds (ex-droit de souscription) peut être calculé sur la base du ratio de souscription prévu pour un volume d'émission maximal. Si toutes les nouvelles actions ne sont pas souscrites ou placées et si le nombre maximal de parts n'est ainsi pas émis, le rapport de souscription (en accord avec l'information spécialisée de l'Asset Management Association Switzerland [AMAS] relative à l'émission de parts de fonds immobilier du 25 mai 2010 [en date du 21 décembre 2018]) n'est pas ajusté, ce qui pourrait avoir pour effet que le prix proposé pour les parts de fonds (droit de souscription ex) apparaisse rétrospectivement inapproprié. Après la réalisation de telles émissions, une éventuelle influence du ratio de souscription sur le prix/cours n'est plus applicable.

Formation des prix sur le marché secondaire
Il n'existe aucune certitude quant au fait qu'il y aura toujours un marché suffisamment liquide pour les parts. Une liquidité insuffisante peut influencer négativement la négociabilité et les cours des actions et entraîner une volatilité accrue des cours. Il ne peut être garanti que les parts soient négociées au prix d'émission ou à la valeur nette d'inventaire ou à un prix supérieur; le cours de l'action peut sensiblement varier de la valeur nette d'inventaire (agio/disagio).

Le report provisoire et exceptionnel du remboursement des parts dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs (voir § 17, ch. 5 du contrat de fonds), notamment lorsque de nombreuses parts sont rachetées, peut avoir de fortes répercussions sur le cours des actions sur le marché secondaire. La direction du fonds est tenue de rembourser les parts en respectant un délai de résiliation de 12 mois à la fin d'un exercice aux conditions fixées dans le contrat de fonds (voir § 5, ch. 5 du contrat de fonds en relation avec le § 17).

Évolution actuelle de la valeur
Une augmentation du cours de l'action par le passé ne représente pas un indicateur pour l'évolution courante et future. Les données de performance qui ont été publiées ne tiennent pas compte des commissions et des coûts perçus lors de l'émission et du rachat de parts.

Concurrence et conditions-cadres politiques
Les modifications dans la gestion d'immeubles, notamment d'immeubles commerciaux, pourraient entraîner une concurrence plus rude et un processus de concentration qui se dessine déjà.
Les modifications dans des marchés financiers mondiaux, les modifications géopolitiques et notamment le rapport de la Suisse avec l'Union européenne («UE») – «accords bilatéraux» et «accord-cadre» – peuvent avoir des conséquences sur le marché suisse de l'immobilier et donc sur le portefeuille du Baloise Swiss Property Fund. L'environnement de taux actuellement exceptionnel peut en particulier entraîner une pression accrue sur l'investissement et donc des prix plus élevés et des rendements plus faibles sur le marché suisse de l'immobilier. Les futures décisions de banques centrales ou d'administrations auront également une influence sur le marché suisse de l'immobilier dans certaines circonstances, elles peuvent renforcer la pression de l'investissement dans le marché immobilier ou la supprimer soudainement. D'une manière générale, l'incertitude économique peut entraîner une forte baisse de la demande.

Les éventuelles discussions sur la «Lex Koller» et/ou une éventuelle mise en œuvre de renforcements de ce type peuvent également entraîner une baisse de la demande sur le marché suisse de l'immobilier. D'autre part, une ouverture supplémentaire du marché du travail et/ou une ouverture partielle ou totale du marché suisse de l'immobilier aux investisseurs étrangers pourraient provoquer une hausse considérable de la demande.

Lois ou prescriptions
Toute éventuelle modification future de la législation, d'autres réglementations ou de la pratique des autorités, en particulier dans les domaines de la fiscalité, de la location, de la protection de l'environnement, de l'aménagement du territoire et du droit de la construction ainsi que de la loi fédérale relative à l'acquisition de terrains à l'étranger (Lex Koller), peuvent influencer les prix de l'immobilier, les frais et les produits et, par conséquent, la valorisation du patrimoine et des parts du fonds.

Possibles conflits d'intérêts
La direction du fonds et les sociétés de son groupe peuvent exercer diverses fonctions en relation avec le Baloise Swiss Property Fund. En particulier, la société de gestion du fonds est également responsable de la gestion des actifs du fonds et agit comme son distributeur. Bien que la direction du fonds ait prévu suffisamment de temps et de ressources pour effectuer ses tâches et qu'elle ait délégué une partie de ses tâches à des tiers, les personnes responsables auprès de la direction du fonds ne travaillent pas exclusivement pour le Baloise Swiss Property Fund. En outre, le Groupe Helvetia Baloise est également actif dans le domaine des investissements immobiliers et d'autres services financiers.

Des conflits d'intérêts potentiels ou réels peuvent survenir du fait de ces constellations. La direction du fonds prend des mesures adéquates pour réduire ou prévenir ces conflits d'intérêts. Bien que la direction du fonds et ses agents aient pris des mesures internes pour identifier, atténuer et gérer les conflits d'intérêts potentiels ou réels, il ne peut être entièrement exclu que des conflits d'intérêts puissent survenir et avoir un effet préjudiciable sur les investisseurs.

1.11.10. Gestion du risque de liquidité
La direction du fonds s'assure d'une liquidité du fonds immobilier adaptée aux placements, à la politique de placement, à la répartition des risques, au cercle des investisseurs et à la fréquence des rachats (gestion des liquidités). La direction du fonds évalue en permanence la liquidité de chaque portefeuille et s'assure de son évaluation régulière en tenant compte d'autres risques importants, afin d'identifier à temps les risques de liquidité et de pouvoir y parer en temps voulu et de façon appropriée. La direction du fonds a notamment identifié les risques suivants et prévu des mesures pour y répondre:

La direction du fonds surveille le risque de liquidité au moyen de trois composantes:

(i) la probabilité de rachat, évaluée sur la base de l'écart positif entre le cours de la part et sa valeur nette d'inventaire (agio);

(ii) l'analyse de scénarios portant sur différents volumes de rachat aux fins de quantifier les besoins en liquidités et d'apprécier les mesures possibles, notamment le recours à l'emprunt ou la vente d'actifs;

(iii) l'analyse de scénarios de tension sur les marchés afin d'en évaluer l'impact sur les prix, la liquidité du marché et la stratégie de liquidation qui en découle.

2. Informations relatives à la direction du fonds

2.1. Données générales sur la direction du fonds

La direction du fonds est l'Helvetia Asset Management SA. L'Helvetia Asset Management SA (jusqu'à fin octobre 2026 Baloise Asset Management SA) a été fondée le 25 octobre 2016. Depuis 2018, la société anonyme dont le siège et l'administration principale se trouvent à Bâle est active dans le domaine des fonds.

2.2. Autres données sur la direction du fonds

La direction du fonds gère un placement collectif de capitaux depuis le 1 octobre 2018 et deux placements collectifs de capitaux depuis le 1 juillet 2026. Le montant de la fortune totale des fonds au 31 mars 2026 s'élevait à CHF 2'854'453'291.

D'autre part, la direction du fonds fournit notamment les prestations suivantes au 31 décembre 2025:

- gestion de fortune;
- conseil en placement;
- distribution de placements collectifs de capitaux;
- services administratifs dans le domaine des fonds de placement pour le compte de tiers et acquisition de participations dans des sociétés dont l'objet principal est le placement collectif de capitaux;
- opérations au nom et pour le compte de sociétés et de fondations de placement du Groupe Helvetia Baloise ainsi que de tiers;
- prestations de gestion de fortune pour les compagnies d'assurance suisses, les caisses de pension, les fondations d'investissement ainsi que d'autres clients professionnels et tous les types de placements collectifs domiciliés en Europe;
- exploitation et gestion des immeubles détenus directement ou indirectement par des tiers réglementés et non réglementés;
- fiduciaire;
- autres activités pour le Groupe Helvetia Baloise.

2.3. Organes de gestion et de direction

Le conseil d'administration de la direction du fonds se compose des personnes suivantes:

- André Keller, président du conseil d'administration
- Dr. Matthias Henny, vice-président
- Dr. Philipp Jermann, membre du conseil d'administration
- Dr. Nicole Brunhart Bachmann, membre du conseil d'administration
- Karl Theiler, membre du conseil d'administration

Le comité de direction se compose des personnes suivantes:

- Fabian Kaderli, gérant, responsable des Corporate Services
- Claude Meyer, gérant suppléant, responsable Finance
- Ralph Castiglioni, responsable Clients & Products
- Renate Schabus, responsable Liquid & Alternative Assets
- Jean-Pierre Valenghi, responsable Real Estate
- Dominik Gurtner, responsable Operations & Technology

2.4. Capital souscrit et versé

Le montant du capital-actions souscrit de la direction du fonds s'élève depuis le 30 janvier 2018 à 1 million de CHF. Le capital-actions est fractionné en actions nominatives et versé intégralement.

Helvetia Asset Management SA est une filiale appartenant à 100 % à Helvetia Baloise Holding SA, Bâle, qui est cotée à la SIX Swiss Exchange.

Adresse de la direction du fonds:
Helvetia Asset Management SA
Aeschengraben 21
4051 Basel

helvetia-asset-management.com
helvetia.com/ch/web/fr/personnes-privees/prevoyance/fonds-de-placement/fonds-immobilier.html

2.5. Transmission des décisions de placement
Aucune décision de placement ne fait l'objet d'une délégation.

2.6. Conseil concernant des décisions de placement
Aucun conseil n'est donné par des tiers concernant les décisions d'investissement.

2.7. Transmission d'autres tâches partielles
Les tâches partielles suivantes ont été déléguées à Helvetia Compagnie Suisse d'Assurances SA, Saint-Galle, par la direction du fonds: les services généraux de gestion et les services IT.

Helvetia Compagnie Suisse d'Assurances SA se distingue par son expérience de longue date dans l'exercice de ces activités. L'exécution précise du mandat est réglementée par un contrat conclu entre la direction du fonds et Helvetia Compagnie Suisse d'Assurances SA.

La gestion des biens immobiliers est pour partie sous-traitée à des sociétés de gestion locales, dont les noms figurent dans les rapports annuels et semestriels.

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

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

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

3. Informations relatives à la banque dépositaire

3.1. Données générales sur la banque dépositaire
La banque dépositaire est UBS Switzerland AG. Fondée en 2014 sous la forme d'une société anonyme dont le siège se trouve à Zurich, la banque a repris, le 14 juin 2015, les affaires des clients privés et des clients entreprises d'UBS SA enregistrées en Suisse ainsi que les activités de gestion de fortune d'UBS SA enregistrées en Suisse.

UBS Switzerland AG est une société du groupe UBS Group SA. Avec un total du bilan consolidé de 1'617'427 millions d'USD et des fonds propres déclarés de 90'213 millions d'USD au 31 décembre 2025, UBS Group SA est l'une des banques les plus solides financièrement au monde. Elle emploie 103'177 collaborateurs à travers le monde au sein d'un vaste réseau d'agences.

3.2. Autres indications sur la banque dépositaire
En tant que banque universelle, UBS Switzerland AG offre un large éventail de services bancaires. La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse et à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée qu'à un tiers ou un dépositaire central soumis à surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à la surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement.

La conservation centrale ou par des tiers a pour effet que la direction du fonds n'a plus la propriété individuelle sur les titres déposés, mais seulement la copropriété sur ceux-ci. Par ailleurs, si les tiers ou les dépositaires centraux ne sont

pas soumis à surveillance, ils ne peuvent satisfaire aux exigences organisationnelles imposées aux banques suisses.

La banque dépositaire est responsable de tout dommage causé par le mandataire, à moins qu'elle ne prouve qu'elle a fait preuve, dans les circonstances, de la diligence requise dans la sélection, l'instruction et le contrôle des mandataires.

La banque dépositaire est enregistrée auprès des autorités fiscales des États-Unis en tant que «Reporting Financial Institution» en vertu d'un modèle 2 de l'accord intergouvernemental (IGA) au sens des articles 1471-1474 de l'Internal Revenue Code des États-Unis (Foreign Account Tax Compliance Act, y compris les décrets connexes, «FATCA»).

4. Informations relatives aux tiers

4.1. Adresses de paiement

L'adresse de paiement est UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich.

4.2. Distributeur

L'établissement mandaté pour les activités de distribution du fonds immobilier est le suivant: Helvetia Asset Management SA, Aeschengraben 21, 4002 Bâle.

4.3. Expert chargé des estimations

Avec l'approbation de l'autorité de surveillance, la direction du fonds a mandaté PricewaterhouseCoopers AG en tant qu'expert indépendant et permanent chargé des estimations. Les principales personnes responsables sont:

- Sebastian Zollinger, MRICS, directeur, et
- Laura Blaufuss, MRICS, directrice.

PricewaterhouseCoopers SA se distingue par ses nombreuses années d'expérience dans l'évaluation de biens immobiliers et possède une connaissance approfondie du marché. L'exécution précise du mandat est réglementée par un contrat conclu entre la direction du fonds et PricewaterhouseCoopers SA.

5. Informations complémentaires

5.1. Informations utiles

Numéro de valeur:	41455103
Numéro ISIN:	CH0414551033
Cotation/négoce:	Conformément au Standard pour les placements collectifs de capitaux de SIX Swiss Exchange SA
Exercice:	1er octobre au 30 septembre
Durée:	Le fonds immobilier s'étend sur une durée indéterminée.
Unité de compte:	CHF
Parts:	Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais elles sont comptabilisées.
Date de distribution:	dans un délai de quatre mois à partir de la fin de l'exercice

5.2. Publications du fonds immobilier

Des informations complémentaires sur le fonds immobilier figurent dans le dernier rapport annuel ou semestriel en date. Par ailleurs, des informations à jour sont disponibles sur Internet à l'adresse helvetia.com/ch/web/fr/personnes-privees/prevoyance/fonds-de-placement/fonds-immobilier.html.
Toute modification du contrat de fonds, tout changement de direction du fonds ou de banque dépositaire ainsi que la liquidation du fonds immobilier font l'objet d'une publication unique par la direction du fonds sur la plateforme électronique www.swissfunddata.ch.

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 sur le support imprimé ou électronique indiqué dans le prospectus. Les valeurs nettes d'inventaire peuvent être consultées à tout moment sur le support électronique mentionné dans le prospectus et sont actualisées au moins une fois par an après la publication des comptes annuels audités.

5.3. Assurances des biens immobiliers

Les biens immobiliers qui sont la propriété du présent fonds immobilier sont assurés contre les dégâts d'eau et les incendies, ainsi que les dommages dont les causes relèvent du droit de la responsabilité civile. Les pertes de revenu locatif comme frais consécutifs à des incendies ou des dégâts d'eau sont incluses dans cette couver-

ture d'assurance. Ne sont pas assurés les dommages dus à des tremblements de terre et leurs conséquences.

5.4. Restrictions d'achats

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

a. Une autorisation de distribution a été délivrée pour les pays suivants: Suisse
b. Les parts du présent fonds immobilier ne peuvent être ni proposées, ni vendues ou livrées à l'intérieur des États-Unis d'Amérique.

Le fonds n'est pas ouvert aux personnes américaines. Il est uniquement accessible aux «Non-U.S. Persons». On entend par «Américain» toute personne à laquelle s'applique l'une des définitions suivantes:

1. Une personne, un individu ou une personne morale qui est un Américain (États-Unis) selon le Regulation S du Securities Act.
2. Une personne privée (individu) qui est citoyen des États-Unis ou «résident étranger» («resident alien») au sens du droit fiscal des États-Unis. Le droit fiscal des États-Unis (lois américaines relatives à l'impôt sur le revenu) définit actuellement comme suit le terme «résident étranger»: une personne qui (i) détient une carte de résident permanent («green card»), émise par le «U.S. Immigration and Naturalization Service» ou (ii) passe le test de «substantial presence». Le test de« substantial presence » est en règle générale réussi dans une année civile en cours si (i) la personne s'est trouvée aux États-Unis au moins 31 jours lors de l'année en question et que (ii) la somme des jours que la personne en question a passé aux États-Unis dans l'année en cours, du tiers des jours au cours de l'année précédente et du sixième de ceux de l'année d'avant excède au total 183 jours.
3. La définition est la suivante pour les personnes morales (et non les individus) : (i) une société, une société en commandite ou une autre personne morale constituée ou domiciliée aux États-Unis ou dont le siège principal est aux États-Unis, (ii) un trust (a) dont l'administration est soumise à la surveillance d'un tribunal américain et (b) dans lequel un ou plusieurs Américains exercent un contrôle ou prennent toutes les décisions importantes et (iii) une masse successorale soumise aux impôts américains indépendamment du lieu/de la source.
4. Une société/personne morale constituée pour la gestion passive de patrimoines, comme les commodity pools, les sociétés d'investissement ou véhicules similaires (à l'exception des caisses de pension pour employés, directeurs et gérants organisés et dont le siège se trouve hors des États-Unis d'Amérique), si 10 % ou plus de la propriété économique, évaluée par les certificats de parts, sont détenus par des Américains ou si cette société/personne morale est principalement constituée dans le but de permettre à des Américains de réaliser des investissements dans un commodity pool, dans le cadre duquel le gérant est dispensé de certaines exigences de la partie 4 des «Rules of the U.S. Commodity Futures Trading Commission» par sa participation à titre de non-Américain.

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

6. Informations complémentaires sur les placements

Profil de l'investisseur type

Le fonds immobilier convient aux investisseurs avec un horizon de placement à moyen/long terme, recherchant en premier lieu un revenu récurrent et affichant une propension au risque modérée. Les investisseurs peuvent admettre des fluctuations temporaires de la valeur d'inventaire ou du cours des parts de fonds et ne sont pas tributaires de la réalisation du placement à une échéance déterminée.

7. Dispositions détaillées

Toutes les autres données concernant le fonds immobilier, telles que l'évaluation de la fortune du fonds, la liste de l'ensemble des rémunérations et frais accessoires imputés aux investisseurs et au fonds immobilier, ainsi que l'utilisation du résultat, peuvent être consultées en détail dans le contrat de fonds.

Partie 2 – Contrat de fonds

I. Bases

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

1. «Baloise Swiss Property Fund» désigne un fonds de placement contractuel de type «fonds immobilier» («fonds immobilier») conformément à l'art. 25 ss. en relation avec l'art. 58 ss. de la loi fédérale du 23 juin 2006 sur les placements collectifs de capitaux («LPCC»).
2. La direction du fonds est la société Helvetia Asset Management SA, dont le siège est à Bâle.
3. La banque dépositaire est UBS Switzerland AG, dont le siège se trouve à Zurich.

II. Droits et obligations des parties contractantes

§ 2 Le contrat de fonds

Les relations juridiques entre les investisseurs[7], d'une part, et la direction du fonds ainsi que la banque dépositaire, d'autre part, sont établies dans le contrat de fonds et selon les dispositions applicables de la réglementation sur les placements collectifs de capitaux.

§ 3 La direction du fonds

1. La direction du fonds gère le fonds immobilier pour le compte des investisseurs, de manière indépendante et en son nom propre. Elle prend des décisions, en particulier, concernant l'émission de parts, les placements et leur évaluation. Elle calcule la valeur nette d'inventaire et détermine les prix d'émission et de rachat ainsi que les distributions de dividendes. Elle fait valoir tous les droits appartenant au fonds immobilier.
2. La direction du fonds et ses mandataires sont soumis au devoir d'information, à l'obligation de diligence et au devoir de fidélité. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles indispensables à l'exercice d'une activité irréprochable. Ils garantissent une reddition de comptes transparente et fournissent des informations de manière appropriée sur ce fonds immobilier. Ils publient l'ensemble des frais et coûts imputés directement ou indirectement aux investisseurs, ainsi que leur utilisation. Ils informent les investisseurs de manière exhaustive, conforme à la vérité et compréhensible sur les rémunérations, pour l'offre de placements collectifs de capitaux, sous forme de commissions, courtages et autres avantages pécuniaires.
3. La direction du fonds peut déléguer les décisions de placement ainsi que des tâches partielles pour autant qu'une gestion appropriée soit assurée. Elle mandate exclusivement des personnes qui sont qualifiées pour l'exécution irréprochable du mandat et assure l'instruction ainsi que la surveillance et le contrôle adéquats de l'exécution du mandat.

   La direction du fonds répond des agissements des mandataires ainsi que de ses propres agissements.

   Les décisions de placement doivent être uniquement déléguées à des gérants de fortune qui sont soumis à une autorité de surveillance reconnue.

   Si le droit étranger exige une convention sur la coopération et l'échange d'informations avec les autorités de surveillance étrangères, la direction du fonds a le droit de déléguer les décisions de placement à un gérant de fortune à l'étranger uniquement si une telle convention existe entre la FINMA et l'autorité de surveillance étrangère pertinente pour les décisions de placement concernées.
4. Avec le consentement de la banque dépositaire, la direction du fonds peut soumettre une version modifiée du présent contrat de fonds à l'autorité de surveillance pour approbation (cf. § 27).
5. La direction du fonds peut réunir le fonds immobilier avec d'autres fonds immobiliers, conformément aux dispositions du § 24, le convertir en une autre forme juridique de placement collectif de capitaux, conformément aux dispositions du § 25, ou le dissoudre conformément aux dispositions du § 26.

[7] Afin de faciliter la lecture, les texte renonce à différencier les genres, p. ex. investisseurs et investisseuses. Les termes correspondants se rapportent à tous les genres.

6. La direction du fonds a droit aux rémunérations prévues dans les §§ 18 et 19, à l'exonération des engagements qu'elle a pris dans l'exécution correcte de ses tâches et à l'indemnisation des dépenses qu'elle a effectuées pour honorer ces engagements.
7. La direction du fonds garantit à l'investisseur que les sociétés immobilières qui appartiennent au fonds immobilier respectent les dispositions de la LPCC et du contrat de fonds.
8. Dans certains cas justifiés, l'autorité de surveillance peut autoriser des exceptions à l'interdiction de transactions avec des personnes proches si l'exception va dans l'intérêt de l'investisseur et si, en plus de l'estimation par les experts responsables du fonds immobilier, un expert chargé des estimations indépendant de ces derniers ou leur employeur, ainsi que de la direction du fonds et de la banque dépositaire, valide la conformité au marché du prix de vente et d'achat de la valeur immobilière et des frais de transaction.

   Après la conclusion de la transaction, la direction du fonds établit un rapport dans lequel figurent des données sur les différentes valeurs immobilières reprises ou transférées ainsi que leur valeur à la date de référence de la reprise ou de la cession, en accompagnement du rapport d'estimation des experts chargés des estimations ainsi que du rapport de l'expert indépendant sur la conformité au marché du prix d'achat ou de vente, au sens de l'art. 32a, al. 1, let. c OPCC.

   Dans le cadre de son audit de la direction du fonds, la société d'audit confirme le respect du devoir de fidélité spécial des placements immobiliers.

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

§ 4 La banque dépositaire

1. La banque dépositaire assure la garde de la fortune du fonds, en particulier les cédules hypothécaires non gagées ainsi que les actions des sociétés immobilières. Elle émet et rachète des parts de fonds et assure le trafic des paiements pour le fonds immobilier. Pour la gestion continue de valeurs immobilières, elle peut déléguer la gestion de comptes à des tiers.
2. La banque dépositaire garantit que la contre-valeur de transactions se rapportant à la fortune du fonds immobilier est transférée dans les délais habituels. Si la contre-valeur n'est pas remboursée dans le délai habituel, elle en informe la direction du fonds et exige de la contrepartie, dans la mesure du possible, une indemnisation pour les valeurs patrimoniales concernées.
3. La banque dépositaire gère les registres requis et les comptes de manière à pouvoir différencier à tout moment les immobilisations incorporelles gardées des différents fonds de placement.
   Concernant les immobilisations incorporelles qui ne peuvent pas être conservées, la banque dépositaire vérifie que la direction du fonds en est propriétaire et tient des registres à ce sujet.
4. La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis au devoir d'information, à l'obligation de diligence et au devoir de fidélité. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles indispensables à l'exercice d'une activité irréprochable. Ils garantissent une reddition de comptes transparente et fournissent des informations de manière appropriée sur ce fonds immobilier. Ils publient l'ensemble des frais et coûts imputés directement ou indirectement aux investisseurs, ainsi que leur utilisation. Ils informent les investisseurs de manière exhaustive, conforme à la vérité et compréhensible sur les rémunérations, pour l'offre de placements collectifs de capitaux, sous forme de commissions, courtages et autres avantages pécuniaires.
5. La banque dépositaire peut confier la garde du patrimoine du fonds à des dépositaires tiers ou à des dépositaires centraux en Suisse ou à l'étranger, pour autant que ce soit dans l'intérêt d'une gestion appropriée. Elle vérifie et surveille si le dépositaire tiers ou le dépositaire central
   a. dispose d'une organisation commerciale appropriée, de garanties financières et des qualifications professionnelles qui sont nécessaires pour le type et la complexité des immobilisations incorporelles qui lui ont été confiées;

b. est soumis à des contrôles externes réguliers, garantissant que les instruments financiers se trouvent en sa possession;
c. garde les immobilisations incorporelles détenues par la banque dépositaire de manière à ce qu'elles puissent être identifiées à tout moment et de manière explicite par la banque dépositaire, via des rapprochements périodiques, comme appartenant à la fortune du fonds;
d. respecte les directives applicables à la banque dépositaire pour exécuter les tâches qui lui sont confiées et éviter les conflits d'intérêts.

La banque dépositaire est responsable de tout dommage causé par le mandataire, à moins qu'elle ne prouve qu'elle a fait preuve, dans les circonstances, de la diligence requise dans la sélection, l'instruction et le contrôle des mandataires. Le prospectus contient des détails sur les risques associés au transfert de la conservation à des tiers et à des dépositaires collectifs.

En ce qui concerne les instruments financiers, le transfert au sens de l'alinéa précédent ne peut être effectué qu'à des dépositaires tiers ou collectifs faisant l'objet d'une surveillance. Ceci ne s'applique pas à la conservation obligatoire dans un lieu où le transfert à des dépositaires tiers ou collectifs faisant l'objet d'une surveillance est impossible, notamment en raison de dispositions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. Le prospectus doit informer les investisseurs de la conservation par des dépositaires tiers ou collectifs ne faisant pas l'objet d'une surveillance.

6. La banque dépositaire veille à ce que la direction du fonds se conforme à la loi et au contrat de fonds. Elle vérifie si 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 si le résultat est utilisé conformément au contrat de fonds.
   La banque dépositaire n'est pas responsable du choix des placements que la direction du fonds effectue dans le cadre des prescriptions en matière de placement.
7. La banque dépositaire a droit aux rémunérations prévues aux §§ 18 et 19, à l'exonération des engagements qu'elle a pris dans l'exécution correcte de ses tâches et à l'indemnisation des dépenses qu'elle a effectuées pour honorer ces engagements.
8. La banque dépositaire ainsi que ses mandataires et les personnes physiques et morales qui leur sont proches n'ont pas le droit de racheter ou céder des valeurs immobilières du fonds immobilier.
   Dans certains cas justifiés, l'autorité de surveillance peut autoriser des exceptions à l'interdiction de transactions avec des personnes proches si l'exception va dans l'intérêt de l'investisseur et si, en plus de l'estimation par les experts responsables du fonds immobilier, un expert chargé des estimations indépendant de ces derniers ou leur employeur, ainsi que de la direction du fonds et de la banque dépositaire, valide la conformité au marché du prix de vente et d'achat de la valeur immobilière et des frais de transaction.
   Dans le cadre de son audit de la direction du fonds, la société d'audit confirme le respect du devoir de fidélité spécial des placements immobiliers.

§ 5 Les investisseurs

1. Le cercle des investisseurs n'est pas fermé.
2. Par la conclusion du contrat et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent, à raison des parts acquises, une créance envers la direction du fonds sous forme d'une participation à la fortune et au revenu du fonds immobilier. La créance des investisseurs se compose de parts.
3. Les investisseurs s'engagent uniquement à payer la part qu'ils ont souscrite dans le fonds immobilier. Leur responsabilité personnelle pour les engagements du fonds immobilier est exclue.
4. Les investisseurs peuvent obtenir à tout moment des renseignements sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire par part auprès de la direction du fonds. Si les investisseurs souhaitent obtenir des informations plus détaillées sur certaines opérations de la direction du fonds, telles que l'exercice de droits de sociétaire et de créancier ou la gestion des risques, la direction du fonds leur fournira également en tout temps les informations requises. Les investisseurs peuvent demander devant le tribunal au siège de la direction du fonds que la société d'audit ou une autre personne experte examine les faits

qui nécessitent une clarification et leur fasse un rapport à ce sujet.

5. Les investisseurs peuvent résilier le contrat de fonds à la fin d'un exercice en respectant un délai de résiliation de 12 mois et exiger le versement en espèces de leur part du fonds immobilier.
   Sous réserve de certaines conditions, la direction du fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées au remboursement après la conclusion de celles-ci durant un exercice (cf. § 17, ch. 2).
   Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans les trois mois après la clôture de l'exercice
6. Les investisseurs s'engagent, sur demande, à justifier vis-à-vis de la direction du fonds, de la banque dépositaire et de ses mandataires qu'ils répondent ou continuent de répondre aux conditions légales et contractuelles du fonds pour une participation au fonds immobilier. En outre, ils s'engagent à informer immédiatement la direction du fonds, la banque dépositaire et ses mandataires s'ils ne réunissent plus ces conditions.
7. En collaboration avec la banque dépositaire, la direction du fonds doit procéder au rachat obligatoire des parts d'un investisseur, au prix de rachat correspondant, si:
   a. cela est nécessaire pour maintenir la réputation de la place financière, à savoir pour lutter contre le blanchiment d'argent;
   b. l'investisseur ne réunit plus les conditions légales ou contractuelles pour la participation à ce fonds immobilier.
8. En collaboration avec la banque dépositaire, la direction du fonds peut également procéder au rachat obligatoire des parts d'un investisseur, au prix de rachat correspondant, si:
   a. la participation de l'investisseur au fonds immobilier est susceptible d'entraver sensiblement les intérêts économiques des autres investisseurs, en particulier si la participation peut comporter 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 suisse ou étrangère qui leur est applicable, du contrat de fonds ou du prospectus;
   c. les intérêts économiques des investisseurs sont entravés, en particulier dans des cas où certains investisseurs cherchent à obtenir des avantages financiers par des souscriptions systématiques et des rachats consécutifs immédiats en exploitant les différences temporelles entre la fixation 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 a le droit, avec l'approbation de la banque dépositaire et avec la permission de l'autorité de surveillance, de créer à tout moment différentes classes de parts, de les supprimer ou de les réunir en une seule. Toutes les classes de parts donnent droit à la participation à la fortune indivisée du fonds, lequel n'est, pour sa part, pas segmenté. Cette participation peut varier en fonction de la charge de coûts ou de distributions ou de produits spécifiques à une classe. Pour cette raison, les diverses classes de parts peuvent afficher une valeur nette d'inventaire par part différente. La fortune du fonds immobilier est responsable en globalité des charges de coûts spécifiques aux classes de parts.
2. La création, la suppression ou le regroupement de classes de parts sont notifiés dans l'organe de publication. Seul le regroupement de classes de parts modifie le contrat de fonds au sens du § 27.
3. Les différentes classes de parts peuvent se différencier notamment en ce qui concerne la structure des coûts, la monnaie de référence, la couverture du risque de change, la distribution ou la capitalisation des produits, le placement minimum et le cercle des investisseurs.
   Les rémunérations et les coûts sont uniquement imputés à la classe de parts à laquelle est attribuée une prestation donnée. Les rémunérations et les coûts qui ne peuvent pas être attribués explicitement à une classe de parts sont imputés aux différentes classes de parts proportionnellement à la fortune du fonds.
4. Le fonds n'est pas divisé en classes de parts.
5. Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais elles sont comptabilisées. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la remise d'un certificat de part nominatif ou au porteur.

III. Directives régissant la politique de placement

A Principes de placement

§ 7 Respect des prescriptions en matière de placement

1. Lors du choix des divers placements, la direction du fonds respecte, dans le sens d'une répartition équilibrée des risques, les prescriptions et limites en pour cent qui suivent. Ces restrictions se rapportent à la fortune du fonds estimée à la valeur vénale. La direction du fonds doit respecter en permanence les restrictions de placement conformément au § 15.
2. Lorsque les limites sont dépassées par suite de variations du marché, le volume des placements doit être réduit au taux admissible dans un délai raisonnable en tenant compte des intérêts des investisseurs. En cas de violation active des prescriptions en matière de placement, notamment via des achats ou des ventes, les placements doivent être ramenés sans délai au niveau autorisé. Si les investisseurs ne sont pas indemnisés pour un dommage découlant d'une telle infraction aux règles de placement, ladite infraction devra être immédiatement communiquée à la société d'audit et être publiée aussi vite que possible dans l'organe de publication. La communication et la publication doivent contenir une description précise de l'infraction au placement commise ainsi que des dommages subis par les investisseurs. Le rapport annuel rend compte de toutes les infractions actives commises dans le cadre des placements.

§ 8 Politique de placement

1. La direction du fonds investit la fortune du fonds dans des valeurs immobilières et des projets immobiliers dans toute la Suisse, visant une large diversification régionale. Il vise à moyen et à long terme une diversification sectorielle d'au moins 50 % des immeubles en usage résidentiel et de 50 % au maximum en usage commercial. Les résidences pour personnes âgées, les logements protégés et les résidences étudiantes sont considérés comme des objets résidentiels. En ce qui concerne les immeubles à usage commercial, l'accent est mis à moyen terme sur les principales catégories suivantes: bureaux/services, artisanat, commerces/industrie, archives/entrepôts et places de stationnement. Le Baloise Swiss Property Fund détient des biens immobiliers en propriété directe. La direction du fonds peut investir le patrimoine de ce fonds immobilier dans les placements suivants en Suisse. Les parcelles sont inscrites dans le registre foncier au nom de la direction du fonds en mentionnant leur appartenance au fonds immobilier.
2. Les éléments suivants sont autorisés comme investissements pour ce fonds immobilier:
   a. les parcelles, accessoires compris
      Sont définis comme parcelles:
      - les immeubles servant à des fins résidentielles
      - les immeubles à usage commercial
      - les immeubles à usage mixte
      - les immobiliers du secteur de la santé, des collectivités publiques, destinés aux écoles et aux universités, du secteur de l'industrie et de la logistique et du secteur hospitalier
      - la propriété par étage
      - le terrain à bâtir aménagé, adapté à une reconstruction immédiate et disposant d'une autorisation de construire juridiquement contraignante pour la reconstruction (y compris les objets à démolir et les bâtiments en construction)
      - les immeubles en droit de superficie (y compris les bâtiments et servitudes de construction)

      La copropriété ordinaire de parcelles est autorisée si la direction du fonds peut exercer une influence déterminante, c'est-à-dire si elle détient la majorité des parts de copropriété et des voix.
   b. Les participations à des sociétés immobilières dont l'objectif se cantonne à l'acquisition et à la vente ou la mise en location et location à bail de ses propres parcelles ainsi que les créances à leur encontre, pour autant qu'au moins deux tiers de son capital et des voix soient réunis dans le fonds immobilier.
   c. Les parts à des fonds immobiliers suisses dont le siège se trouve en Suisse et qui sont négociées en bourse ou sur un autre marché régulé ouvert au public.
      Sous réserve du § 19, la direction du fonds est en droit d'acquérir des parts de fonds cibles qui sont directement ou indirecte-

ment gérées par elle ou par une société à laquelle elle est liée par une administration commune ou un lien de contrôle ou une participation directe ou indirecte.
d. Les cédules hypothécaires ou autres droits de gage immobilier contractuels.

Les parcelles sont inscrites dans le registre foncier au nom de la direction du fonds en mentionnant leur appartenance au fonds immobilier.
Cela s'applique de façon analogue aux cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels.

3. La direction du fonds peut faire construire des immeubles pour le compte du fonds. Dans ce cas, elle peut, pendant la période de préparation et de construction ou d'assainissement des bâtiments, créditer le compte de résultats du fonds immobilier d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour le terrain constructible et les bâtiments en construction, à condition que les frais ne dépassent pas la valeur vénale estimée.
4. Par le biais des approches de durabilité que constituent **le souci du climat, l'intégration ESG** et **l'exclusion**, le fonds immobilier poursuit l'objectif d'une réduction des émissions de gaz à effet de serre pour atteindre le zéro net d'ici 2050. À cette fin, le fonds immobilier adopte comme cadre de référence les prescriptions légales de la Confédération en matière d'objectifs climatiques pour la réalisation du zéro net à l'échéance de 2050. En appliquant ces approches de placement dans le cadre de sa politique de placement, au-delà des objectifs financiers, le fonds immobilier est aligné avec les objectifs de durabilité (**alignement**).

   Les exigences de cette politique de durabilité s'appliquent à l'ensemble (100 %) du portefeuille immobilier au sens du § 8 ch. 2 let. a et b]. Les placements non inclus dans la politique de placement durable se rapportent à des liquidités à court terme conformément au § 9.

   La direction du fonds suit l'approche du souci du climat, dans le cadre de laquelle elle vise concrètement l'objectif prescrit par la Confédération d'une neutralité climatique (zéro émission nette de CO_2) du portefeuille au plus tard en 2050 en matière d'approvisionnement en chaleur et en électricité. Le fonds immobilier expose la manière dont cet objectif sera atteint pour le portefeuille immobilier par une trajectoire de réduction jalonnées d'objectifs intermédiaires. Les progrès accomplis dans la réalisation des objectifs sont régulièrement contrôlés et publiés chaque année.

   La direction du fonds a défini les objectifs (intermédiaires) suivants:

   Objectif 2050:
   Scope 1: -100 % CO_2e/m^2 SRE*/an par rapport à l'année de base 2023
   Scope 1 + 2: -100 % CO_2e/m^2 SRE*/an par rapport à l'année de base 2023

   Objectif intermédiaire 2030:
   Scope 1: -20 % CO_2e/m^2 SRE*/an par rapport à l'année de base 2023
   Scope 1 + 2: -15 % CO_2e/m^2 SRE*/an par rapport à l'année de base 2023

   * surface de référence énergétique

   La direction du fonds se réserve le droit de formuler d'autres objectifs intermédiaires au fil du temps.

   L'objectif pour 2050, ainsi que l'objectif intermédiaire pour 2030, sont déduits d'une trajectoire de réduction du CO_2 modélisée pour le fonds immobilier.

   Le degré de couverture **du souci du climat** se rapporte à 100 % du portefeuille immobilier et les rapports à ce sujet sont inclus dans le rapport annuel du fonds immobilier.

   En tenant compte de mesures d'**intégration ESG** tout au long du cycle de vie des biens immobiliers inclus dans le portefeuille immobilier, des objectifs concrets **du souci du climat** sont poursuivis afin de réduire progressivement les émissions de gaz à effet de serre.
   Ce faisant, les critères de durabilité suivants sont pris en compte et mesurés: remplacement des énergies fossiles par des énergies renouvelables, amélioration de l'efficacité de l'enveloppe du bâtiment, production d'énergie au moyen d'installations photovoltaïques, promotion de la mobilité électrique.

Par ailleurs, la direction du fonds a défini des critères de durabilité qui n'ont pas de lien direct avec les objectifs climatiques, comme la consommation d'eau et la satisfaction des locataires.
L'application de critères d'**exclusion** permet à la direction du fonds de garantir que les locataires qui enfreignent les critères prédéfinis sont exclus des immeubles du portefeuille immobilier (screening négatif). Des valeurs seuils ont été définies pour chaque critère d'exclusion.
Des explications plus détaillées sur la politique de durabilité appliquée ainsi que les risques de durabilité sont disponibles aux ch. 1.9.2 et 1.11.9 du prospectus.

5. La direction de fonds s'assure d'une liquidité du fonds immobilier adaptée aux placements, à la politique de placement, à la répartition des risques, au cercle des investisseurs et à la fréquence des rachats (gestion des liquidités). Les détails du processus de gestion du risque de liquidité sont publiés dans le prospectus.

§ 9 Garantie des engagements et des liquidités à court terme

1. Pour garantir les engagements, la direction du fonds doit détenir une part appropriée de la fortune du fonds en valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe ou en liquidités à court terme. Elle peut détenir ces valeurs mobilières et ces liquidités dans l'unité de compte du fonds immobilier ainsi que dans d'autres monnaies, dans lesquelles les engagements sont libellés.
2. Font partie des engagements les crédits contractés et les engagements issus des opérations en cours, ainsi que l'ensemble des obligations émanant de parts dénoncées au remboursement.
3. Font partie des valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe les droits de créance d'une durée ou durée résiduelle de 12 mois au maximum.
4. Font partie des liquidités à court terme la caisse, les avoirs postaux et bancaires à vue et à terme avec des durées de 12 mois au maximum, ainsi que des limites de crédit autorisées fermement par une banque, à concurrence de 10 % de la fortune nette du fonds. Il convient de prendre en compte les limites de crédit dans la limite maximale de la mise en gage autorisée conformément au § 14, ch. 2.
5. Aux fins de garantie de projets de construction planifiés, il est possible de détenir des valeurs mobilières servant un intérêt fixe d'une durée ou durée résiduelle de 24 mois au maximum.

B Techniques et instruments de placement

§ 10 Prêts de valeurs mobilières

La direction du fonds n'effectue pas d'opérations de prêt de valeurs mobilières.

§ 11 Opérations de mise en pension

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

§ 12 Produits dérivés

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

§ 13 Prise et octroi de prêts

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

§ 14 Part de prêt des immeubles

1. La direction du fonds peut constituer des gages sur des immeubles et mettre en garantie les droits de gage.
2. Cependant, l'ensemble des immeubles ne peut être grevé, en moyenne, que jusqu'à concurrence d'un tiers de leur valeur vénale.
3. En vue de préserver la liquidité, cette part peut être provisoirement et exceptionnellement augmentée à la moitié de la valeur vénale, à condition que les intérêts des investisseurs soient préservés. Dans ce cas, la société d'audit doit prendre position sur les conditions spécifiées à l'art. 96, al. 1bis OPCC dans le cadre de l'audit du fonds immobilier.

C Restrictions de placement

§ 15 Répartition du risque et ses restrictions

1. Il convient de répartir les placements selon les objets, leur type d'utilisation, leur âge, leur état et leur emplacement. La direction du fonds doit respecter intégralement et à tout moment les restrictions de placement conformément à la présente disposition.
2. Il convient de répartir les placements sur au moins dix immeubles. Les habitations qui ont été bâties selon des principes de construction identiques, ainsi que les parcelles contigües, sont considérées comme un immeuble unique.
3. La valeur vénale d'un immeuble ne doit pas dépasser 25 % de la fortune du fonds.
4. Par ailleurs, la direction du fonds tient compte des restrictions de placement suivantes, se rapportant à la fortune du fonds, dans la poursuite de la politique de placement conformément au § 8:
   a. terrains à bâtir, y compris terrains non bâtis, bâtiments à démolir et immeubles en construction à concurrence de 30 %;
   b. immeubles en droit de superficie à concurrence de 30 %;
   c. cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels à concurrence de 10 %;
   d. parts dans d'autres fonds immobiliers et sociétés d'investissements immobiliers à concurrence de 25 %;
   e. placements définis aux points a et b ci-dessus, pris ensemble, à concurrence de 40 %.

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

§ 16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à un expert chargé des estimations

1. La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est calculée à la valeur vénale à la fin de l'exercice et lors de chaque émission de parts, en francs suisses (CHF).
2. La direction du fonds fait contrôler la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier lors de la clôture de chaque exercice et de l'émission de parts par des experts indépendants chargés des estimations. Avec l'autorisation de l'autorité de surveillance, la direction du fonds mandate, pour ce faire, au moins deux personnes physiques ou morales comme experts indépendants chargés des estimations. Il convient de réitérer la visite des immeubles par les experts chargés des estimations au moins tous les trois ans. Lors de l'acquisition/aliénation d'immeubles, la direction du fonds fait estimer les immeubles au préalable. Pour les aliénations, une nouvelle estimation n'est pas nécessaire si l'estimation existante date de trois mois au maximum et si les rapports n'ont pas sensiblement évolué.
3. Les placements négociés en bourse ou un autre marché régulé ouvert au public doivent être évalués aux cours actuels rémunérés sur le marché principal. Les autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours actuel n'est disponible doivent être évalués au prix qui serait probablement réalisé lors d'une vente diligente au moment de l'estimation. Dans ce cas, la direction du fonds applique des modèles et des principes d'évaluation adéquats et reconnus dans la pratique pour évaluer la valeur vénale.
4. Les placements collectifs de capitaux ouverts sont évalués au prix de rachat ou à la valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement en bourse ou sur un autre marché régulé ouvert au public, la direction du fonds peut évaluer ceux-ci conformément au chiffre 3.
5. La valeur de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe qui ne sont pas négociées régulièrement en bourse ou sur un autre marché régulé ouvert au public est déterminée comme suit: le prix d'évaluation de tels placements est aligné successivement sur le prix de remboursement en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé sur cette base. En cas de changements importants des conditions de marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée au nouveau rendement du marché. Ce faisant, à défaut de prix du marché actuel, on s'appuie sur l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).
6. Les avoirs postaux et bancaires sont évalués avec leur montant de créances plus les intérêts courus. En cas de changements importants des conditions de marché ou de la

solvabilité, la base d'évaluation des avoirs bancaires à terme sont adaptés aux nouveaux rapports.

7. L'évaluation des immeubles pour le fonds immobilier s'effectue selon les directives actuelles de l'Asset Management Association pour les fonds immobiliers.
8. L'évaluation de terrains non bâtis et d'immeubles en construction s'effectue selon le principe de la valeur vénale. La direction du fonds fait estimer les immeubles en construction évalués à la valeur vénale à la clôture de l'exercice.
9. La valeur nette d'inventaire d'une part résulte de la valeur vénale de la fortune du fonds, déduction faite des éventuels engagements du fonds immobilier et des impôts susceptibles d'être supportés en cas de liquidation, le cas échéant, des actifs du fonds immobilier, divisée par le nombre de parts en circulation. Elle est arrondie au centime près.

§ 17 Émission/rachat de parts

1. L'émission de parts est possible à tout moment, mais ne peut se faire que par tranches. La direction du fonds propose d'abord les nouvelles parts aux investisseurs existants.
2. Le rachat de parts se déroule conformément au § 5, ch. 5. La direction du fonds peut rembourser de manière anticipée les parts résiliées au cours d'un exercice compatible après la fin de cet exercice si:
   a. l'investisseur l'exige par écrit lors de la résiliation;
   b. tous les investisseurs qui ont dit souhaiter un remboursement anticipé ont vu leur demande satisfaite.

   En outre, la direction du fonds assure un négoce extra-boursier régulier de parts de fonds immobiliers par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières sis en Suisse. Le prospectus fixe les modalités d'application.

   Toutefois, en cas de cotation par la banque ou le négociant en valeurs mobilières, les cours usuels du marché peuvent s'écarter sensiblement des valeurs nettes d'inventaire réelles ou indicatives des parts. En outre, l'évolution des prix de marché des parts reflète souvent une évolution générale des marchés des capitaux et de l'immobilier et non l'évolution spécifique du portefeuille immobilier du fonds immobilier.
3. Les prix d'émission et de rachat des parts sont basés sur la valeur nette d'inventaire par part calculée conformément au § 16. Lors de l'émission et du rachat de parts, une commission d'émission peut être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, conformément au § 18, ou une commission de rachat peut être déduite de la valeur nette d'inventaire, conformément au § 18.

   Les frais accessoires pour l'achat et la vente des placements (droits de mutation, frais de notaire, honoraires, courtages usuels du marché, prélèvements, etc.) à la charge du fonds immobilier du fait du placement du montant versé ou de la vente d'une partie des placements correspondant à la part résiliée sont à la charge du patrimoine du fonds.
4. La direction du fonds peut à tout moment cesser d'émettre des parts et rejeter les demandes de souscription ou d'échange de parts.
5. La direction du fonds peut reporter temporairement et exceptionnellement le rem-boursement des parts dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, si:
   a. un marché qui sert de base à l'évaluation d'une partie conséquente du patrimoine du fonds est fermé ou que le négoce sur ce marché est limité ou suspendu;
   b. un cas d'urgence politique, économique, militaire, monétaire ou autre survient;
   c. le fonds immobilier ne peut plus conclure d'affaires en raison de restrictions de change ou de limites posées à d'autres transferts de valeurs patrimoniales;
   d. de nombreuses parts font l'objet d'une résiliation et que cela porte substantiellement atteinte aux intérêts des autres investisseurs.
6. La direction du fonds communique immédiatement sa décision relative au report à la société d'audit, à l'autorité de surveillance ainsi qu'aux investisseurs, de manière appropriée.
7. Aucune émission de parts n'a lieu tant que le rachat des parts est suspendu pour un des motifs énoncés au ch. 5, let. a à c ci-dessous.
8. L'émission ainsi que le rachat de parts se font en principe en numéraire.
9. Si, pour un jour de rachat donné, la somme des demandes de rachat dépasse 10 % de la

fortune du fonds immobilier (valeur seuil), la direction du fonds peut reporter au prochain jour de rachat possible la part dépassant ce seuil proportionnellement et en traitant sur un pied d'égalité les investisseurs qui résilient au même jour de rachat, lorsque la liquidité du fonds immobilier est insuffisante (gating). Les rachats de 10 % sont calculés nets, ce qui signifie qu'il s'agit de la différence entre les souscriptions et les rachats qui tombent le même jour ouvrable bancaire que le jour de reprise ou d'émission. Les demandes de rachat reportées sont traitées selon les directives applicables au prochain jour de rachat possible, ce qui signifie que les demandes de rachat reportées ne sont pas privilégiées par rapport aux demandées de rachats du prochain jour de rachat possible. Des conditions de marché défavorables peuvent entraîner une limitation permanente de la liquidité du fonds immobilier, ce à quoi la direction du fonds applique le processus de gating sur une période prolongée. Cela peut entraîner un retard à long terme lors du rachat de parts et du remboursement des produits issus des rachats. La décision de l'exercice d'une procédure de gating ainsi que de sa suspension doit être immédiatement notifiée à la FINMA, à la société d'audit et aux investisseurs dont les demandes de rachat ont été reportées ou différées.

V. Rémunérations et frais accessoires

§ 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge des investisseurs

1. Lors de l'émission de parts, l'investisseur peut se voir facturer 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 d'un maximum combiné de 5 % de la valeur nette d'inventaire. Le taux maximal actuellement appliqué de cas en cas figure dans le prospectus et le prospectus simplifié.
2. Lors du rachat de parts, l'investisseur peut se voir facturer 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 d'un maximum combiné de 5 % de la valeur nette d'inventaire. Le taux maximal actuellement appliqué de cas en cas figure dans le prospectus et le prospectus simplifié.
3. Pour le versement du produit de liquidation en cas de dissolution du fonds immobilier, une commission de 0,5 % peut être imputée aux investisseurs sur la base de la valeur d'inventaire de leurs parts.

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

1. Pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion de fortune et les activités de distribution du fonds immobilier, la direction du fonds facture à la charge du fonds immobilier une commission de 1 % au maximum par an de la fortune totale du fonds, qui est débitée de la fortune du fonds au prorata temporis à chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée trimestriellement (commission de gestion).
   Le taux effectivement appliqué de la commission de gestion figure dans les rapports annuel et semestriel.
2. Pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées au § 4, la banque dépositaire facture au fonds immobilier une commission maximale de 0,10 % de la fortune du fonds par an, laquelle est débitée de la fortune du fonds au prorata temporis à chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée annuellement (commission de la banque dépositaire). Le taux effectivement appliqué de la commission de banque dépositaire figure dans le rapport annuel et semestriel.
3. Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire facture au fonds immobilier une commission de 0,5 % au maximum du montant brut de la distribution.
4. Par ailleurs, la direction du fonds et la banque dépositaire ont droit au remboursement des dépenses ci-après, inhérentes à l'exécution du contrat de fonds:
   a. frais d'achat et de vente de placements, y compris les opérations de couverture, notamment courtages usuels du marché, commissions, frais de facturation et d'exécution, impôts et taxes, ainsi que les frais d'examen et de maintien des normes de qualité pour les placements physiques;
   b. taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier ou d'un éventuel compartiment;

c. émoluments annuels de l'autorité de surveillance;
d. honoraires de la société d'audit pour la révision ainsi que les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier;
e. honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en lien avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier ainsi que la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs;
f. frais de publication de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier ainsi que tous les frais de communication aux investisseurs, hormis ceux imputables à une faute de la direction de fonds, et y compris les frais de traduction;
g. frais d'impression et de traduction des documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels du fonds immobilier;
h. frais occasionnés par l'enregistrement, le cas échéant, du fonds immobilier auprès d'une autorité de surveillance étrangère, notamment commissions prélevées par l'autorité de surveillance étrangère, frais de traduction et indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger;
i. frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créanciers par le fonds immobilier, y compris les honoraires de conseillers externes;
j. frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds immobilier ou pris en licence par ce dernier;
k. frais et honoraires liés à la garantie d'un négoce boursier ou extra-boursier des parts du fonds immobilier;
l. tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la direction du fonds, le gérant de fortune de placements collectifs de capitaux ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts de l'investisseur;
m. frais et taxes pour l'achat et l'utilisation de données et de licences de données, dans la mesure où ils peuvent être imputés au fonds et ne constituent pas des frais de recherche;
n. frais et taxes pour l'achat et l'utilisation de données et de licences de données, dans la mesure où ils peuvent être imputés au fonds et ne constituent pas des frais de recherche;
o. coûts et frais liés à la cotation du fonds immobilier;
p. frais et taxes pour l'achat et l'utilisation de données et de licences de données, dans la mesure où ils peuvent être imputés au fonds immobilier et ne constituent pas des frais de recherche;
q. frais et taxes pour l'utilisation et l'examen de labels indépendants.

5. Par ailleurs, la direction du fonds et la banque dépositaire ont droit au remboursement des dépenses ci-après, inhérentes à l'exécution du contrat de fonds:
   a. frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment commissions d'intermédiation usuelles du marché, honoraires de conseiller, d'avocat et de notaire, ainsi qu'autres émoluments et impôts;
   b. courtages usuels du marché versés à des tiers dans le cadre de la première location ou de la relocation d'un bien immobilier;
   c. coûts usuels du marché payés pour l'administration d'immeubles par des tiers;
   d. frais liés aux immeubles, dans la mesure où ils sont conformes au marché et ne sont pas supportés par des tiers, notamment les frais d'entretien et d'exploitation, y compris les frais d'assurance, les contributions de droit public ainsi que les coûts des prestations de service et d'infrastructure;
   e. honoraires des experts indépendants chargés des estimations ainsi que d'éventuels autres experts mandatés pour procéder à des clarifications servant les intérêts des investisseurs;
   f. frais de conseil et de procédure relatifs à la représentation des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs.
6. La direction du fonds peut percevoir une commission pour le travail fourni en relation avec les activités suivantes, pour autant que l'activité ne soit pas exercée par des tiers:
   a. construction, rénovation et transformation de bâtiments, dans la limite de 3 % des coûts de construction;

b. administration des différents immeubles, dans la limite de 5% des revenus locatifs nets annuels;
c. achat et vente de biens-fonds, dans la limite de 2% du prix d'achat ou de vente.

7. En outre, la direction du fonds peut imputer à la fortune du fonds les coûts ci-après dans le cadre de l'art. 37, al. 2 OPCC:
   a. pour le travail fourni et les frais occasionnés pour le développement de terrains non bâtis, la direction du fonds impute au fonds immobilier une commission de développement à concurrence de 3% des frais de construction. Sont considérés comme frais de construction tous les frais occasionnés en lien avec la construction de l'immeuble, à l'exception des frais et frais accessoires liés à l'acquisition du terrain;
   b. frais d'exploitation résultant de la gestion immobilière pour les salaires, prestations sociales et contributions de droit public pour les concierges, chauffeurs ou autres fonctions et frais de prestations de services et de services d'infrastructures;
   c. frais et taxes en lien avec une augmentation de capital et/ou la cotation du fonds immobilier, le cas échéant;
   d. frais d'avocat et de procédure en lien avec le recouvrement ou la défense de créances qui reviennent au fonds immobilier ou qu'on l'on fait valoir à son encontre.
8. Les coûts, frais et impôts associés à la construction d'immeubles, aux rénovations et aux transformations (notamment honoraires usuels du marché des bureaux d'études et architectes, émoluments perçus pour les autorisations de construire et taxes de raccordement, frais de constitution de servitudes, etc.) viennent directement majorer le prix de revient des placements immobiliers.
9. Les frais visés au ch. 4 let. a (à l'exception des frais de contrôle et de maintien des normes de qualité pour les placements physiques) et au ch. 5 let. a sont directement ajoutés au prix de revient ou déduits de la valeur de vente.
10. Les prestations des sociétés immobilières aux membres de leur administration, à la direction et au personnel viennent majorer les indemnités auxquelles la direction du fonds a droit conformément au § 19.
11. Conformément aux dispositions figurant dans le prospectus, la direction du fonds ainsi que ses mandataires peuvent verser des rétrocessions destinées à indemniser les activités de vente de parts de fonds et accorder des rabais pour réduire les frais et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobilier.
12. Lorsque 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 dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une importante participation directe ou indirecte («fonds cibles liés»), elle ne peut pas débiter au fonds immobilier d'éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés.

VI. Reddition des comptes et révision

§ 20 Reddition de comptes

1. L'unité de compte du fonds immobilier est le franc suisse (CHF).
2. L'exercice s'étend du 1er octobre au 30 septembre.
3. La direction publie un rapport annuel révisé du fonds immobilier dans un délai de quatre mois à partir de la fin de l'exercice.
4. Dans un délai de deux mois à compter de la fin du premier semestre de l'exercice, la direction du fonds publie un rapport semestriel.
5. Le droit d'être renseigné de l'investisseur conformément au § 5, ch. 4 demeure réservé.

§ 21 Révision

La société d'audit vérifie si la direction du fonds et la banque dépositaire ont bien respecté les dispositions légales et contractuelles ainsi que les règles de conduite de l'Asset Management Association. Un rapport succinct de la société d'audit sur les comptes annuels publiés paraît dans le rapport annuel.

VII. Utilisation du résultat et distributions

§ 22

1. Le bénéfice net du fonds immobilier est versé aux investisseurs annuellement, au plus tard dans les quatre mois à compter de la conclusion de l'exercice, dans l'unité de compte, à savoir les francs suisses (CHF).
   La direction du fonds peut par ailleurs procéder à des distributions intermédiaires des revenus.

Jusqu'à 30 % du revenu net peut être reporté. Une distribution peut faire l'objet d'une renonciation et la totalité du produit net peut être reportée sur un nouveau solde si

- le produit net de l'exercice en cours et les revenus 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 en cours et les revenus reportés des exercices précédents du fonds immobilier sont inférieurs à une unité de l'unité de compte du fonds immobilier.

2. Les gains en capital réalisés sur la vente de biens et de droits peuvent être distribués par la direction du fonds ou conservés à des fins de réinvestissement.

VIII. Publications du fonds immobilier

§ 23

1. Les organes de publication du fonds immobilier sont les médias imprimés ou électroniques énumérés dans le prospectus. Le changement d'un organe de publication est à communiquer dans les organes de publication.
2. Sont notamment publiés dans ces organes les résumés des modifications principales du contrat de fonds, avec mention des adresses où il est possible d'en obtenir gratuitement le texte intégral, le changement de la direction du fonds et/ou de la banque dépositaire, la création, la suppression ou la fusion de classes de parts, ainsi que la liquidation du fonds immobilier. Toute modification nécessaire en vertu de la loi, qui n'affecte pas les droits des investisseurs ou qui est de nature purement formelle, peut être exemptée du devoir de publication, avec l'accord de l'autorité de surveillance.
3. La direction du fonds publie les prix d'émission et de rachat de parts ou la valeur nette d'inventaire avec la mention «commissions non comprises» de toutes les classes de parts à chaque émission ou rachat de parts dans les organes de publication. Les cours sont publiés au moins une fois par mois. Les semaines et les jours de la semaine au cours desquels la publication a lieu sont définis dans le prospectus.
4. Le prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base, ainsi que les rapports annuels et semestriels peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction du fonds, de la banque dépositaire et de tous les distributeurs.

IX. Restructuration et dissolution

§ 24 Regroupement

1. Avec l'autorisation de la banque dépositaire, la direction du fonds peut regrouper des fonds immobiliers, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des fonds immobiliers repris sont transférés au fonds immobilier repreneur à la date du regroupement. Les investisseurs du fonds immobilier repris reçoivent des parts du fonds immobilier repreneur d'une valeur correspondante. Les fractions éventuelles font l'objet d'un paiement en espèces. À la date du regroupement, le fonds immobilier repris est dissout sans liquidation et le contrat du fonds immobilier repreneur s'applique également au fonds immobilier repris.
2. Les fonds 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 concordent en principe quant aux dispositions suivantes:
      - la politique de placement, les techniques de placement, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements,
      - l'utilisation du résultat net et des gains en capital provenant de l'aliénation de biens et de droits,
      - la nature, le montant et le calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages usuels du marché, frais, émoluments) qui peuvent être mis à la charge de la fortune du fonds ou des investisseurs,
      - la durée du contrat et les conditions de dissolution;
   d. l'évaluation de la fortune des fonds immobiliers participants, le calcul du rapport d'échange et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour;

e. il n'en résulte aucuns frais ni pour les fonds immobiliers ni pour les investisseurs.

Demeurent réservées les dispositions conformément au § 19, ch. 4.

3. L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement des parts du fonds immobilier pour une durée déterminée, s'il est prévu que le regroupement prendra plus d'un jour.
4. Un mois au moins avant la publication prévue, la direction du fonds présente les modifications prévues du contrat de fonds ainsi que le regroupement envisagé à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de regroupement. Le plan de regroupement contient des renseignements sur les motifs du regroupement, sur la politique de placement des fonds immobiliers participants et sur les éventuelles différences existant entre le fonds immobilier repreneur et le fonds immobilier repris, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunération, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les fonds immobiliers ainsi que la prise de position de la société d'audit compétente selon la LPCC.
5. La direction du fonds publie les modifications du contrat de fonds conformément au § 23, ch. 2, ainsi que le regroupement et la date prévus conjointement avec le plan de regroupement au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée, dans les organes de publication des fonds immobiliers participants. Ce faisant, elle informe les investisseurs qu'ils peuvent faire valoir, auprès de l'autorité de surveillance, des objections aux modifications prévues du contrat de fonds dans les 30 jours qui suivent la dernière publication ou communication ou demander le remboursement de leurs parts.
6. La société d'audit vérifie immédiatement le déroulement correct du regroupement et s'exprime à ce sujet dans un rapport destiné à la direction du fonds et à l'autorité de surveillance.
7. La direction du fonds informe sans retard l'autorité de surveillance de l'achèvement du regroupement, de la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que du rapport d'échange dans les organes de publication des fonds immobiliers participants.
8. La direction du fonds mentionne le regroupement dans le prochain rapport annuel du fonds immobilier repreneur et dans le rapport semestriel à établir éventuellement au préalable. Un rapport de clôture révisé doit être établi pour le ou fonds immobilier repris si le regroupement n'intervient pas à la date de clôture ordinaire d'exercice.

§ 25 Conversion en une autre forme juridique

Conformément aux dispositions de l'art. 95 LPCC, le fonds immobilier peut être converti en une autre forme juridique.

§ 26 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 peuvent procéder à la dissolution du fonds immobilier en dénonçant le contrat de fonds, avec un délai de résiliation d'un mois.
3. Le fonds immobilier peut être dissout par décision de l'autorité de surveillance, notamment s'il ne dispose pas, une année au plus tard après l'expiration du délai de souscription (lancement) ou d'un délai plus long, accordé par l'autorité de surveillance sur demande de la banque dépositaire et de la direction du fonds, d'une fortune nette de cinq millions de francs suisses (ou contre-valeur) au moins.
4. La direction du fonds informe immédiatement l'autorité de surveillance de cette dissolution et publie celle-ci dans l'organe de publication.
5. Après la résiliation du contrat de fonds, la direction du fonds peut liquider immédiatement le fonds immobilier. Si l'autorité de surveillance ordonne la dissolution du fonds immobilier, ce dernier doit être liquidé immédiatement. Le paiement du produit de la liquidation aux investisseurs est transféré à la banque dépositaire. Si la liquidation devait durer plus longtemps, le produit peut être versé en montants partiels. Avant de verser le montant final, la direction du fonds doit obtenir l'approbation de l'autorité de surveillance.

X. Modification du contrat de fonds

§ 27

Si le présent contrat de fonds doit être modifié ou s'il est prévu de changer de direction de fonds ou de banque dépositaire, l'investisseur peut faire valoir ses objections auprès de l'autorité de surveillance dans les 30 jours qui suivent la dernière publication correspondante. Par le biais des publications, la direction du fonds indique aux investisseurs les modifications du contrat de fonds qui sont examinées et contrôlées sous l'angle de la conformité à la loi par la FINMA.
En cas de modification du contrat de fonds, les investisseurs peuvent d'autre part demander le paiement en espèces de leurs parts en respectant le délai contractuel. Demeurent réservés les cas selon le § 23, ch. 2 qui sont exemptés du devoir de publication avec l'accord de l'autorité de surveillance.

XI. Droit applicable et for

§ 28

1. Le fonds immobilier est soumis au droit suisse, notamment à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006, à l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux du 22 novembre 2006 ainsi qu'à l'ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux du 27 août 2014.
   Le for judiciaire est au siège de la direction du fonds.
2. Pour l'interprétation du présent contrat de fonds, la version en langue allemande, dans laquelle le texte de base est rédigé, fait foi.
3. Le présent contrat de fonds entre en vigueur le 1 novembre 2026 et remplace le contrat de fonds du 20 avril 2026.
4. Lors de l'approbation du contrat de fonds, la FINMA examine uniquement les dispositions au sens de l'art. 35a, al. 1, let. a à g OPCC et contrôle leur conformité à la loi.

Bâle et Zurich

Direction du fonds:
Helvetia Asset Management AG
Aeschengraben 21
4002 Basel

Banque dépositaire:
UBS Switzerland AG
Bahnhofstrasse 45
8001 Zürich

33143 f 10.26