

Prospectus du groupe de placement «Real Estate Switzerland»

**Fondation de la Baloise pour le placement
des capitaux d'institutions de prévoyance**

28 mars 2024

Ce document est une traduction à titre d'information. Seul le texte allemand fait foi.

Prospectus du groupe de placement «Real Estate Switzerland»

Le présent prospectus avec directives de placement intégrées s'appuie sur les statuts, le règlement de fondation ainsi que les autres documents de la Fondation de la Baloise pour le placement des capitaux d'institutions de prévoyance. Ces documents constituent la base de la souscription et du rachat de droits vis-à-vis de la fondation de placement. En cas de contradiction, la loi, la pratique juridique fondée sur celle-ci, les statuts, le règlement de fondation et les autres règlements ont priorité sur le prospectus. En cas de contradiction avec les autres dispositions, les directives de placement intégrées au prospectus ont la priorité.

1. Informations générales

1.1. Informations relatives à la fondation de placement

La Fondation de la Baloise pour le placement des capitaux d'institutions de prévoyance (ci-après la «fondation de placement») dont le siège est à Bâle est une fondation de droit suisse au sens des art. 53g ss LPP et des art. 80 ss CC. Elle est soumise à la surveillance de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP) (art. 64, al. 2 LPP).

La fortune de la fondation se compose de la fortune de base et de la fortune de placement. Les 50'000 francs consacrés par Baloise Holding SA, au titre d'instigatrice à la création de la fondation, y compris le revenu de la fortune ainsi réalisé et les éventuels autres apports constituent la fortune de base. La fortune de placement est alimentée par les moyens apportés par les investisseurs et les produits de placement qui en sont issus. Le droit des investisseurs à la fortune de placement ainsi qu'à ses produits est fixé par le règlement de la fondation. La fortune de placement se compose des mêmes droits

identiques, dénués de valeur nominale et inaliénables des investisseurs. Les droits ne prennent pas la forme de titres, mais d'unités de participation consignées d'un point de vue comptable. La fortune de placement ne doit pas être détournée de son but de servir la prévoyance professionnelle. Les valeurs patrimoniales, à l'exception des valeurs immobilières, ne peuvent pas être mises en gage.

1.2. Cercle des investisseurs

Seules les institutions de prévoyance ainsi que les autres institutions de la prévoyance professionnelle exonérées d'impôts, domiciliées en Suisse et les personnes qui gèrent des placements collectifs de capitaux des institutions susmentionnées, soumises à la surveillance de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et qui placent auprès de la fondation de placement uniquement des fonds pour ces institutions, peuvent s'affilier à la fondation de placement en tant qu'investisseurs.

1.3. Fiscalité

La fondation de placement est exonérée des impôts directs de la Confédération, des cantons et des communes, conformément à l'art. 80, al. 2 LPP en relation avec l'art. 23, al. 1, let. d de la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID) du 14 décembre 1990. Elle est en revanche frappée des impôts réels, des impôts immobiliers et des droits de mutation et de timbre, en particulier les impôts sur les gains immobiliers et les droits de mutation (art. 80, al. 3 et 4 LPP).

Une éventuelle distribution de revenus n'est pas soumise à l'impôt fédéral anticipé. L'émission et le rachat de droits, de même que la cession de droits, ne sont pas soumis au droit de timbre (droit d'émission et droit de timbre).

2. Informations relatives à l'organisation de la fondation de placement et du groupe de placement «Real Estate Switzerland»

Dans le cadre des missions et compétences concrètes des différents organes de la fondation de placement, nous renvoyons aux statuts ainsi qu'au règlement de fondation de la fondation de placement.

Prospectus du groupe de placement «Real Estate Switzerland»

Fondation de la Baloise pour le placement des capitaux d'institutions de prévoyance

2.1. Assemblée des investisseurs

L'assemblée des investisseurs est l'organe suprême de la fondation. Elle est constituée des représentants de l'ensemble des investisseurs.

Elle a qualité pour les tâches suivantes:

- Décision relative à des propositions des autorités de surveillance portant sur la modification des statuts;
- Décision relative aux modifications du règlement
- Élection des membres du conseil de fondation
- Élection de l'organe de révision
- Consultation des rapports annuels du conseil de fondation et de l'organe de révision
- Approbation des comptes annuels et attribution de décharge au conseil de fondation
- Approbation de l'acquisition et de la vente de filiales dans la fortune de base
- Approbation de participation à des sociétés anonymes suisses non cotées dans la fortune de base
- Décision relative aux propositions des autorités de surveillance portant sur la liquidation ou la fusion de la fondation

2.2. Conseil de fondation

Le conseil de fondation est responsable de la mise en œuvre du but de la fondation, dans le respect des prescriptions légales. Il dispose à cet effet de l'ensemble des compétences qui ne sont pas obligatoirement réservées à l'assemblée des investisseurs, à l'organe de révision ou à l'autorité de surveillance par la loi ou les règlements de la fondation de placement. Le conseil de fondation régit les domaines suivants:

- Organisation et processus de contrôle
- Banque dépositaire
- Investissement de la fortune de placement
- Experts chargés des estimations
- Conduite et organisation détaillée
- Frais et coûts
- Évaluation
- Formation et dissolution des groupes de placement
- Établissement d'un règlement en vue d'éviter les conflits d'intérêts dans les actes juridiques avec des personnes proches
- Établissement de directives de placement ainsi que d'un règlement organisationnel et des frais.

Le conseil de fondation peut déléguer certaines tâches et en particulier instituer une direction et un comité de placement. Dans le cadre du groupe de placement, les tâches suivantes incombent au conseil de fondation:

- Responsabilité globale pour le groupe de placement
- Définition des directives de placement et des caractéristiques du produit
- Délégation et contrôle de la direction
- Délégation et contrôle de la gestion de fortune
- Attribution de mandats à des experts chargés des estimations
- Assurance de l'indépendance des organes de contrôle
- Constitution des réserves prévues aux règlements de la fondation

2.3. Direction

La direction du conseil de fondation est déléguée à Baloise Asset Management SA. La direction se charge des affaires courantes de la fondation dans le cadre des statuts et du règlement, des directives de placement, du règlement d'organisation et des frais, ainsi que des directives du conseil de fondation.

Cette direction assure la gestion administrative du groupe de placement, contrôle le calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi que la comptabilité du groupe de placement. Elle est responsable de l'émission et du rachat des droits et coordonne la surveillance du gérant de fortune ainsi que la collaboration entre l'organe de révision et la surveillance.

2.4. Gestion de fortune

La gestion de fortune (décision d'acquisition et de vente d'immeubles) est déléguée à Baloise Asset Management SA. Elle est responsable des tâches administratives suivantes:

- Exécution et contrôle des transactions immobilières
- Gestion immobilière
- Conduite des rénovations, remises en état, projets de rénovation et mesures de repositionnement
- Conduite de projets de nouvelle construction
- Conception, mise en œuvre et surveillance du financement par emprunt

Baloise Asset Management SA peut déléguer des tâches partielles à des tiers.

Prospectus du groupe de placement «Real Estate Switzerland»

Fondation de la Baloise pour le placement des capitaux d'institutions de prévoyance

2.5. Organe de révision

La fondation de placement a mandaté Ernst & Young (Suisse) SA au titre d'organe de révision. L'organe de révision se voit notamment confier l'examen du respect des prescriptions légales en matière de comptabilité, direction et placement de fortune, selon l'art. 52c LPP et l'art. 10 OFP. Par ailleurs, les apports en nature ainsi que les transferts de patrimoine font l'objet d'une révision dans le cadre de contrôles spéciaux, préalablement à l'exécution de la transaction.

2.6. Experts chargés des estimations

La fondation de placement charge au moins deux personnes physiques ou une personne morale domiciliées en Suisse en tant qu'expert chargé des estimations. Dans le cas de l'acquisition d'un immeuble ou d'une aliénation, la fondation de placement fait évaluer chaque transaction par au moins un expert indépendant chargé des estimations. Les valeurs vénales des immeubles en portefeuille sont contrôlées au moins une fois par an par l'expert chargé des estimations. L'évaluation s'appuie sur une méthode de l'actualisation des flux de trésorerie.

2.7. Investment Compliance et assurance qualité

Le contrôle du respect des prescriptions en matière de placement a été délégué par le conseil de fondation à Baloise Asset Management SA. Cette dernière fait procéder à une vérification périodique, mais au moins annuelle, par un service indépendant. Les résultats du contrôle sont transmis à la direction ou – si nécessaire – au présent du conseil de fondation.

Aux fins de l'assurance qualité, la fondation de placement applique une gestion des risques estimant ces derniers et déclenchant des mesures de réduction. Par ailleurs, la fondation de placement introduit un système de contrôle interne formel.

2.8. Banque dépositaire

La banque dépositaire de la fondation de placement est Credit Suisse (Suisse) SA.

3. Politique de placement

3.1. Objectif de placement

Le groupe de placement sert le placement collectif et indirect ainsi que la gestion des capitaux apportés par les investisseurs, dans de l'immo-

lier suisse avec pour objectif de générer un rendement des placements conforme au marché

3.2. Stratégie et univers de placement

Grâce aux revenus locatifs, les placements immobiliers génèrent des produits réguliers et peuvent réaliser une augmentation de la valeur s'ils sont développés et gérés de manière appropriée, ou dans des conditions de marché adéquates. L'immobilier suisse en tant que catégorie de placement se distingue généralement par de faibles fluctuations de valeurs et une faible corrélation avec les autres catégories de placement. S'agissant de l'usage de l'immobilier, une distinction est notamment opérée entre les types de placements immobiliers suivants:

- Immeubles résidentiels
- Immeubles à usage commercial
- Immeubles à usage mixte
- Terrain à bâtir et objets à démolir

Le groupe de placement investit directement et en tenant compte d'une répartition des risques appropriée dans les immeubles suisses, principalement à usage résidentiel (y compris copropriété, propriété par étage et constructions en droit de superficie). De plus, le groupe de placement peut détenir des bâtiments ayant d'autres types d'usage.

Le groupe de placement vise un portefeuille constitué d'immeubles d'une valeur du bâtiment minimum de 8 millions de francs (immeubles à caractère institutionnel). La sélection des emplacements géographiques tient compte de la macrosituation, du contexte politique, juridique et fiscal, ainsi que des cycles du marché immobilier et du dynamisme économique. De même, la microsituation, la qualité de l'immeuble et un éventuel potentiel de hausse des loyers ont une forte pondération dans la sélection. Le groupe de placement diversifie le portefeuille immobilier à l'égard de l'état des immeubles, avec pour objectif de pouvoir procéder aux rénovations nécessaires, de manière échelonnée au fil du temps. La stratégie de placement comprend également l'intégration au portefeuille des immeubles qui, si des mesures de construction appropriées sont prises, comme des transformations et des rénovations, sont susceptibles de présenter un potentiel d'augmentation des loyers à moyen terme.

Prospectus du groupe de placement «Real Estate Switzerland»

Fondation de la Baloise pour le placement des capitaux d'institutions de prévoyance

En tenant compte des directives de placement, il est possible de constituer un engagement immobilier indirect limité au moyen d'investissements dans des placements immobiliers collectifs (p. ex. parts de fonds, droits de fondations de placement et de sociétés immobilières).

Le groupe de placement est géré en tant que véhicule de placement ouvert («open-end») pour un investissement à long terme, à durée indéterminée.

3.3. Aspects ESG

Le groupe de placement a l'intention de tenir compte de manière appropriée des aspects de durabilité. Il poursuit à cet égard une optimisation progressive des immeubles dans le cadre du cycle de rénovation normal afin de limiter au maximum les coûts supplémentaires. Dans ce cadre, outre le respect des prescriptions légales en vigueur, des mesures de rénovation judiciaires sur le plan énergétique dépassant ce cadre sont visées. Par ailleurs, le groupe de placement s'assure que la génération de chaleur repose principalement sur des énergies renouvelables si le système de chauffage est parvenu au terme de son cycle de vie ou s'il doit être remplacé de manière anticipée.

3.4. Directives de placement

3.4.1. Axe de placement et univers de placement
Le groupe de placement investit dans toute la Suisse et principalement de manière directe dans des immeubles. Dans ce cadre, une répartition du risque adéquate sur le plan des régions, emplacements et objets est effectuée. Les investissements portent principalement sur des immeubles résidentiels.

Les placements suivants sont autorisés:

- a) immeubles résidentiels;
- b) immeubles à usage commercial (p. ex. surfaces de bureaux, de magasins et de vente);
- c) immeubles à usage mixte (usage commercial et résidentiel);
- d) terrain à bâtir, s'il est viabilisé et immédiatement constructible;
- e) immeubles avec projets de construction en cours;
- f) participations à des sociétés immobilières suisses et parts dans des place-

ments collectifs de capitaux domiciliés en Suisse ayant pour unique but le placement dans l'immobilier suisse.

Les immeubles peuvent être détenus en propriété exclusive, copropriété et copropriété par étage. L'acquisition de droits autonomes et permanents (droit de superficie) est admise dans la limite de 30 % de la fortune globale de placement du groupe de placement. La cession de droits de superficie autonomes et permanents est limitée à 5% de la fortune globale de placement du groupe de placement.

3.4.2. Diversification et restrictions

Les limites suivantes portant sur la fortune globale de placement doivent être respectées:

Diversification régionale	Min.	Max.
Suisse alémanique	40 %	80 %
Suisse romande	20 %	60 %
Tessin	0 %	20 %

Diversification par revenu locatif	Min.	Max.
Usage résidentiel	65 %	100 %
Usage commercial	0 %	35 %

Les terrains à bâtir, projets de nouvelle construction, y compris les projets de construction en cours et les immeubles nécessitant une rénovation ne doivent pas représenter plus de 30 % de la fortune globale de placement du groupe de placement. S'entendent par immeubles nécessitant une rénovation, les immeubles présentant un besoin immédiat de rénovation et un déficit de rentabilité correspondant à l'heure actuelle.

Diversification par objet

Les placements doivent être répartis entre dix objets au minimum. La valeur vénale d'un immeuble ne doit pas dépasser 15 % de la fortune globale de placement du groupe de placement.

Parts dans des placements indirects dans l'immobilier suisse

La part des participations à des sociétés immobilières suisses et parts dans des placements collectifs de capitaux domiciliés en Suisse ayant pour unique but le placement dans l'immobilier suisse est limitée à 5% de la fortune globale de placement du groupe de placement.

Immeubles en copropriété

La valeur vénale de la copropriété dans les immeubles sans majorité des parts de copropriété ni des voix ne doit pas dépasser 20% de la fortune globale de placement du groupe de placement.

3.4.3. Emprunts

Le nantissement des immeubles est autorisé. Toutefois, à partir de la date de lancement du groupe de placement, le taux de nantissement ne doit pas dépasser, en moyenne, un tiers de la valeur vénale des immeubles du groupe de placement, pour tous les immeubles détenus directement ou dans le cadre de placements collectifs par le groupe de placement. À titre exceptionnel et provisoire, le nantissement peut être relevé à 50%, si cela est nécessaire pour préserver la liquidité et dans l'intérêt des investisseurs.

3.4.4. Liquidés

Le groupe de placement détient des liquidités d'un montant adéquat sous la forme d'avoirs bancaires ou postaux à vue et, sur une période jusqu'à un an, des créances du marché monétaire ou des obligations d'une durée de 12 mois et présentant une notation minimale A selon Standard & Poor's, ou une notation analogue émise par une autre agence de notation reconnue.

3.4.5. Unité de compte

L'unité de compte est le franc suisse.

3.4.6. Portefeuille initial et dispositions transitoires

Le groupe de placement acquiert, dans le cadre du lancement et au moyen d'un transfert de patrimoine, un portefeuille composé d'immeubles du portefeuille de

Baloise Vie SA et de Baloise Assurance SA. Les immeubles concernés seront évalués par deux experts indépendants chargés des estimations mandatés par la fondation de placement et les unités d'assurance cédantes. Pendant la phase de constitution du groupe de placement, limitée à cinq ans à compter du lancement (premier apport des valeurs patrimoniales par les investisseurs), il est autorisé de déroger aux prescriptions de diversification des présentes directives de placement.

3.5. Dérogations aux directives de placement

À l'issue de la phase de constitution, une dérogation aux directives de placement ne doit intervenir que dans des cas exceptionnels et être limitée dans le temps, uniquement si elle est urgemment requise dans l'intérêt des investisseurs et que le président du conseil de fondation donne son accord. Les divergences seront publiées et motivées en annexe des comptes annuels. Les dépassements ou non-franchissements de limites d'un groupe de placement dus à l'évolution du marché ou à l'émission ou au rachat de droits à une date de référence de l'évaluation seront ramenés au niveau autorisé dans un délai raisonnable.

3.6. Sélection soignée de l'immobilier

Pour chaque immeuble devant être acquis, ainsi que pour chaque projet de construction, une analyse approfondie sur le plan qualitatif comme quantitatif doit être conduite. Dans ce cadre, des aspects de gestion d'entreprise, juridiques, fiscaux, techniques et spécifiques à l'environnement sont passés en revue et leur influence sur le portefeuille existant fait l'objet d'une simulation.

4. Évaluation, émission, rachat et cession de droits

4.1. Évaluation

La valeur nette d'inventaire du groupe de placement est calculée au moins une fois par trimestre sur la base des normes de présentation des comptes suisses (Swiss GAAP RPC) et à chaque date à laquelle des droits sont émis ou rachetés. La date de référence de l'évaluation est le dernier jour de chaque trimestre ainsi que tout autre jour défini par le conseil de fondation. La valeur nette d'inventaire déterminante du portefeuille se compose de la somme des valeurs

vénales consolidées des immeubles, de la valorisation des actions des sociétés de participation ainsi que des parts dans les placements collectifs et des liquidités, ajustée de la somme des engagements consolidés, des frais et produits afférents, des impôts latents et des provisions du groupe de placement.

La détermination de la valeur vénale de l'immobilier intervient sur la base de la dernière évaluation conduite par l'expert indépendant chargé des estimations. La direction peut faire procéder à une nouvelle évaluation des immeubles. En cas de différences notoires par rapport à la dernière évaluation, il faut y procéder avant le calcul de la valeur nette d'inventaire. Les nouvelles évaluations sont réalisées au moment de la transaction ainsi que tous les douze mois sur le portefeuille global selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou, dans le cas des projets de construction, au moyen de méthodes d'évaluation adéquates.

Concernant les titres négociables, la valeur vénale résulte de la valeur de cours à la date de référence, et pour les valeurs à rémunération fixe, majorée des éventuels intérêts courus. S'agissant des titres non cotés ainsi que des droits aux groupes de placement, la dernière évaluation disponible s'applique.

4.2. Émission de droits et apports en nature

La direction décide, selon les prescriptions du conseil de fondation, de l'émission des parts ainsi que des modalités de libération. Sont autorisés les apports contre le versement correspondant en espèce ou d'apport en nature, la direction déterminant le nombre de nouveaux droits à émettre, la méthode d'attribution en cas de sursouscription, le moment de l'émission et les dates de clôture et de valeur. L'émission de droits de certains groupes de placement ou de tranches peut être limitée à un seul investisseur ou à des investisseurs spécifiques.

Le prix d'acquisition d'un droit correspond à la valeur nette d'inventaire par part concernée, en sus des frais d'émission facturés en faveur au groupe de placement afin de couvrir les dépenses encourues par celui-ci lors du placement du montant versé et pour éviter une éventuelle dilution pour les investisseurs existants.

Sont autorisés à titre exceptionnel les apports en nature dans le cadre d'une ouverture du groupe de placement, avec l'approbation de la direction, si l'ouverture en question est compatible avec la stratégie de placement et les directives de placement, et si les intérêts des autres investisseurs ne sont pas pénalisés par l'acceptation d'apports en nature. L'évaluation des apports en nature est réalisée par un expert chargé des estimations mandaté et fait l'objet d'un examen par un second expert indépendant chargé des estimations. En principe, les apports en nature sont réglés à la valeur nette d'inventaire au moment de l'apport. Si l'apport en nature devait engendrer des frais accessoires pour le groupe de placement, un supplément en vue de les couvrir peut être prélevé. L'organe de révision vérifie ensuite, après l'apport en nature, l'évaluation simultanée des immeubles apportés et des droits émis. Il vérifie en outre si l'estimation a été faite en conformité avec le règlement et de manière professionnelle, et si le prix semble acceptable.

4.3. Rachat de droits

Les investisseurs peuvent demander à tout moment, en respectant un préavis de six mois, le rachat d'une partie ou de la totalité de leurs droits à la date de référence de l'évaluation trimestrielle. L'échéance de remboursement est déterminée par la direction et intervient dans les 30 jours suivant la date de référence de l'évaluation.

Dans des circonstances extraordinaires, notamment de difficultés de trésorerie, le conseil de fondation peut différer le remboursement jusqu'à ce que les liquidités nécessaires soient disponibles, au maximum toutefois deux ans après la réalisation des placements immobiliers. Dans l'éventualité où un remboursement à l'expiration du délai maximal de deux ans ne puisse être effectué qu'au prix de fortes moins-values des placements ou en raison d'une liquidité insuffisante, le remboursement peut être à nouveau différé après consultation avec les investisseurs concernés et la communication aux autorités de surveillance. D'autres options peuvent également être étudiées.

Le prix de rachat d'un droit correspond à la valeur d'inventaire par droit concernée, déduc-

Prospectus du groupe de placement «Real Estate Switzerland»

Fondation de la Baloise pour le placement des capitaux d'institutions de prévoyance

tion faite de la commission de rachat due au groupe de placement afin de couvrir les dépenses encourues par celui-ci pour servir le rachat et pour éviter une éventuelle dilution pour les investisseurs existants.

Si, à l'issue de l'évaluation effectuée par l'expert chargé des estimations, de fortes fluctuations de prix se produisent sur les marchés des capitaux et/ou de l'immobilier, la direction peut demander une nouvelle évaluation. Le rachat de droits est alors suspendu et ne reprendra qu'une fois l'évaluation effectuée. Les investisseurs seront informés de manière appropriée.

4.4. Cession de droits

La cession de droits est possible à tout moment, si le cédant et le cessionnaire ont au préalable convenu d'une valeur du droit. La cession de droits doit impérativement transiter par la fondation de placement. La direction peut facturer une commission pour les tâches administratives qui en découlent.

5. Frais et coûts

5.1. Suppléments d'émission, réductions de rachat, commissions d'émission et de rachat

Les suppléments sur l'émission des droits ainsi que les réductions sur le rachat de droits en faveur du groupe de placement sont limités à 4,5% de la valeur nette d'inventaire. Le taux effectivement appliqué est publié dans le rapport annuel de la fondation de placement.

5.2. Commission de gestion

La commission de gestion comprend les coûts liés à la gestion de fortune, la direction et l'administration du groupe de placement. De plus, cette commission couvre les commissions de la banque dépositaire, de révision et de surveillance, ainsi que les coûts des associations professionnelles. Cette commission s'élève au maximum à 0,30% p.a. (hors TVA) de la fortune totale du groupe de placement et est intégrée au pro rata temporis dans le calcul de la valeur nette d'inventaire. Le taux effectivement appliqué est publié dans le rapport annuel de la fondation de placement.

Les investisseurs possédant une fortune de placement supérieure à 75 millions de francs bénéficient d'un rabais versé annuellement à hauteur de 0,03% p.a.

Les investisseurs possédant une fortune de placement supérieure à 150 millions de francs bénéficient d'un rabais versé annuellement à hauteur de 0,05% p.a.

Le droit au rabais naît dès que la fortune de placement a été supérieure aux seuils définis pendant trois mois consécutifs, et son calcul intervient au pro rata temporis. Le versement du rabais intervient dans les 30 jours suivant la publication de la valeur nette d'inventaire pertinente.

5.3. Commission de gérance

À titre d'indemnité pour la gérance des différents immeubles, des frais s'élevant au maximum à 4,25% des revenus locatifs nets annuels sont imputés au groupe de placement par le gérant de fortune. Le taux moyen appliqué est publié dans le rapport annuel de la fondation de placement.

5.4. Taxes de transaction

Pour l'achat et la vente d'immeubles, une commission s'élevant au maximum à 1,50% du volume de la transaction peut être imputée au groupe de placement par le gérant de fortune. Les frais accessoires résultant de l'acquisition et de la vente d'immeubles, tels que les émoluments du notaire et du registre foncier, les coûts d'estimation des immeubles ainsi que les impôts sont imputés au groupe de placement en sus de la taxe de transaction. Le taux moyen appliqué est publié dans le rapport annuel de la fondation de placement.

5.5. Taxe de commission de construction

Pour les dépenses liées à la construction, à la transformation, à la rénovation et à la remise en état, le gérant de fortune peut imputer au groupe de placement un maximum de 2,5% du montant des travaux. Le taux moyen appliqué est publié dans le rapport annuel de la fondation de placement.

5.6. Autres coûts et frais

Outre les frais ordinaires liés aux immeubles et les taxes et commissions décrites ci-dessus, d'autres frais facturés par des tiers sont imputés au groupe de placement. Ces derniers incluent notamment:

- Coûts d'estimation
- Frais de fiducie immobilière externe

- Honoraires d'une éventuelle commission de placement
- Droits de mutation et autres impôts
- Émoluments du notaire et du registre foncier
- Honoraires d'éventuels experts supplémentaires comme des conseillers juridiques, fiscaux et techniques
- Frais d'avocat et de procédure
- Frais d'assurance
- Frais de tiers externes en lien avec des transactions interrompues
- Frais de tiers externes en lien avec les clarifications de due diligence

6. Risques

La souscription de droits au groupe de placement immobilier engendre divers risques pour l'investisseur. La liste des risques ci-après n'est pas exhaustive. L'ordre de l'énumération des risques a été choisi librement et ne dit rien sur la pondération en termes de probabilité d'occurrence ou d'impact. Les risques supplémentaires, qui ne sont pas encore connus à l'heure actuelle, ou jugés comme non pertinents, peuvent également exercer une influence sur la capacité opérationnelle. Chacun de ces risques peut compromettre la capacité opérationnelle, la situation financière ou la rentabilité du groupe de placement.

6.1. 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 de la fondation de placement ou de son gérant de fortune. Il s'agit par exemple du risque de marché, de l'évolution défavorable des conditions économiques et en particulier de l'univers de taux, 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 d'immobilier.

6.2. Dépendance conjoncturelle

Le groupe de placement investit dans des valeurs immobilières dans l'ensemble de la Suisse. La rentabilité du groupe de placement 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

groupe de placement 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.

6.3. 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 l'emplacement de ceux-ci.

6.4. 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. De surcroît, différents autres facteurs exercent une influence, tels que la viabilisation, le type d'usage, la qualité de la construction, la fiscalité et les conditions-cadres locales (p. ex. des restrictions locatives supplémentaires), l'attrait du bâtiment et la valeur du bien.

6.5. Risques de vacance

Le groupe de placement investit essentiellement dans des immeubles résidentiels et commerciaux. Une détérioration de la conjoncture économique peut, par exemple, avoir une incidence considérable sur l'attrait locatif des immeubles détenus par le groupe de placement et entraîner ainsi des vacances plus élevées et prolongées. Cela a pour effet de réduire le produit et peut avoir des répercussions négatives sur l'évaluation des immeubles.

6.6. Risques pouvant découler du financement par emprunt

Le groupe de placement peut recourir au financement par emprunt, dans la limite fixée dans les directives de placement, pour effectuer les placements. Idéalement, le financement par emprunt peut augmenter le rendement pour les

investisseurs. Le financement par emprunt peut également augmenter 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 groupe de placement.

6.7. 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 les directives de placement, 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.

6.8. Risques juridiques et réglementaires

Les révisions futures des législations cantonales, nationales et internationales, et autres prescriptions, peuvent influencer les prix de l'immobilier, les coûts d'exploitation et de construction, ainsi que les revenus. Par conséquent, le résultat opérationnel et la valeur du groupe de placement peuvent s'en voir affectés. Le groupe de placement est particulièrement tributaire des règlements fédéraux, cantonaux et communaux en matière de droit fiscal, droit du bail, droit de l'aménagement, droit de superficie et droit de la protection de l'environnement. Il ne peut être exclu que les modifications du cadre légal et réglementaire aient des répercussions négatives sur la situation opérationnelle, des revenus et financière du groupe de placement.

6.9. Variations de l'offre et de la demande

Le marché immobilier est soumis à des variations cycliques de l'offre et de la demande. Par exemple, la réalisation de projets de nouvelle construction peut faire fortement augmenter l'offre de surfaces locatives dans certaines localités, et ainsi conduire à une suroffre d'immobilier négociable de ce type. Une suroffre d'immeubles résidentiels et commerciaux peut en particulier entraîner une

réduction des revenus locatifs et une diminution des prix ou évaluations de l'immobilier. Il n'est pas possible de prévoir le comportement des différents investisseurs sur le marché immobilier. Un état de fait pouvant créer des suroffres nationales ou régionales, réduire les revenus locatifs et ainsi pénaliser la valeur du groupe de placement.

La demande en immeubles résidentiels et commerciaux est également soumise à l'effet de facteurs supplémentaires qui ne relèvent pas du domaine d'influence de la fondation de placement (p. ex., la migration, les relations entre la Suisse et l'UE, ainsi que l'attractivité de la Suisse en tant que place économique pour les entreprises). Ainsi, ces dernières années, l'immigration nette en Suisse en particulier a constitué un facteur déterminant de la demande de logements et la Suisse était une destination prisée des entreprises. Une évolution de ces facteurs, pour des raisons économiques ou du fait d'une révision des conditions-cadres politiques, peut, notamment en lien avec la très forte activité de construction à l'heure actuelle, pénaliser la situation opérationnelle, financière et des revenus du groupe de placement.

6.10. Liquidité restreinte

Le marché suisse de l'immobilier se caractérise par une liquidité restreinte. Dans certaines conditions, cela peut avoir des effets préjudiciables sur le prix de l'immobilier. L'achat ou la vente de biens immobiliers à court terme peut, selon la situation du marché, être impossible ou ne l'être qu'au prix d'importantes concessions sur le prix, ce qui peut pénaliser la situation opérationnelle, financière et des revenus du groupe de placement. Par ailleurs, une lacune ou une insuffisance de possibilités de vente peuvent entraîner le report du rachat de droits jusqu'à deux ans.

6.11. Évaluation

L'évaluation des immeubles se fonde toujours sur une certaine subjectivité des experts chargés des estimations. La valeur d'un immeuble fixée au jour de référence par les experts chargés des estimations et leurs auxiliaires peut ainsi différer du prix visé pour la vente de l'immeuble, car le prix de vente est déterminé par l'offre et la demande prévalant au moment de la vente.

Prospectus du groupe de placement «Real Estate Switzerland»

Fondation de la Baloise pour le placement des capitaux d'institutions de prévoyance

6.12. Risques spécifiques à l'environnement

Préalablement à la construction ou à l'acquisition, les immeubles sont soumis à un examen minutieux des risques spécifiques à l'environnement. Ces risques, lorsqu'ils sont considérés comme pouvant être supportés, sont intégrés au prix de vente. Toutefois, il n'est pas à exclure que la pollution, des frais de rénovation imprévus ou encore la prise en compte des aspects de durabilité aient une répercussion négative sur la fortune du groupe de placement.

7.7. Entrée en vigueur

Le présent prospectus entre en vigueur le 28 mars 2024, par la décision du conseil de fondation du 8 décembre 2023.

7. Informations complémentaires

7.1. Distribution

Les revenus nets des différents groupes de placement peuvent être distribués annuellement aux investisseurs. Le conseil de fondation détermine les distributions ainsi que leur montant. Ce faisant, il est libre de conserver les gains de cours, le produit de la vente de droits de souscription, etc., dans les groupes de placement concernés en vue de les réinvestir ou de les distribuer.

7.2. Exercice

L'exercice de la fondation de placement correspond à l'année civile.

7.3. Benchmark

À des fins de comparaison de la performance uniquement: indice KGAST Immo-Index

7.4. Codes d'identification des valeurs mobilières

ISIN: CH1302895342

Numéro de valeur: 130289534

7.5. Information des investisseurs/publications

Les statuts, règlements, directives de placement, fiches d'information et rapports annuels sont disponibles sur <https://www.baloise.ch/fr/clients-entreprises/assurer/prevoyance-professionnelle/offre/fondation-de-placement-baloise.html>.

7.6. Modifications du prospectus

Le conseil de fondation peut procéder à des modifications du prospectus, en tenant compte de l'obligation de publication et de la nécessité de transmettre un modèle aux autorités de surveillance. Le prospectus modifié sera mis à disposition des investisseurs du groupe de placement sous une forme appropriée.

**Fondation de la Baloise pour le placement
des capitaux d'institutions de prévoyance**

Aeschengraben 21

Case postale

4002 Basel

anlagestiftung@baloise.ch

baloise.ch/baloise-anlagestiftung