

MVSWIITERRA

Prospectus

Groupe de placement MV Swiiterra

DUFOUR Investment Foundation

Cette version du prospectus a été traduite en français à des fins de lisibilité. La seule version officielle et juridiquement contraignante du prospectus est celle en allemand.

1 Informations générales

La DUFOUR Investment Foundation, basée à Zurich, est soumise à la surveillance de la Commission de surveillance des fondations de prévoyance professionnelle OAK BV.

La DUFOUR Investment Foundation s'adresse aux entités domiciliées en Suisse et exemptes d'impôt dans le domaine de la prévoyance professionnelle. Elle a pour objectif la gestion et l'investissement collectif des fonds de prévoyance qui lui sont confiés par les investisseurs.

Le présent prospectus concerne le groupe de placement MV Swiiterra.

Le groupe de placement MV Swiiterra est structuré en tant qu'entité de placement ouverte ("open-ended") et vise un investissement à long terme avec une durée illimitée (Evergreen).

Les transactions de MV Swiiterra sont effectuées en francs suisses (CHF).

Le groupe de placement MV Swiiterra appartient à la catégorie "Immobilier" conformément à l'article 53, alinéa 1, lettre c de la BVV2 (Ordonnance sur la prévoyance professionnelle). Les prétentions sont considérées comme un investissement collectif (article 56 de la BVV2).

2 Concept d'investissement

2.1 Stratégie d'investissement

Le groupe de placement MV Swiiterra permet aux investisseurs d'investir dans un portefeuille de fonds immobiliers suisses cotés, axé sur la durabilité. Grâce à la notation de durabilité communiquée mensuellement pour l'ensemble du portefeuille du groupe de placement MV Swiiterra, un investisseur peut améliorer considérablement son rapport et présenter des développements positifs en matière de durabilité dans un historique.

Avec un accent sur les fonds immobiliers durables, le groupe de placement MV Swiiterra répond à l'idée que les considérations en matière de durabilité joueront un rôle de plus en plus important pour tous les acteurs du marché de l'immobilier à l'avenir. Les questions de durabilité auront un

impact considérable sur la valeur des biens immobiliers au cours des prochaines années. Les fonds immobiliers qui relèvent tôt ces défis peuvent mieux anticiper les risques latents qui en découlent. On peut s'attendre à ce qu'une meilleure gestion des risques conduise à la prévention des pertes de valeur et à la saisie des opportunités de marché pour les fonds immobiliers.

L'allocation au sein du groupe de placement MV Swiiterra est ajustée en fonction de la notation de durabilité MV et de la taille des fonds immobiliers, de manière à ce que la notation de durabilité MV du groupe de placement soit supérieure à la notation de durabilité MV de l'indice de référence correspondant. MV Swiiterra prend également en compte le fait que de nombreux investisseurs professionnels utilisent l'indice SWIIT comme indice de performance pour leurs investissements en fonds immobiliers indirects. Pour cette raison, le portefeuille MV Swiiterra sera généralement composé de l'ensemble des fonds inclus dans le SWIIT (bien que dans une allocation ajustée).

Ainsi, le groupe de placement MV Swiiterra poursuit une stratégie d'investissement durable, qualifiée d'intégration ESG.

2.2 Objectifs d'investissement

Le groupe de placement MV Swiiterra vise à obtenir une meilleure notation de durabilité que l'indice de référence SWIIT pertinent, ainsi idéalement que l'indice de durabilité MV (fonds). Les notations de durabilité pertinentes sont calculées et comparées chaque mois. En outre, à moyen et long terme, le portefeuille immobilier indirect vise à obtenir un meilleur profil risque/rendement (par exemple, par rapport à un investissement dans le SXI Swiss Real Estate Funds Broad TR)

2.3 Directives d'investissement

Les directives d'investissement suivantes s'appliquent:

Article 1 – Base légale

Conformément à l'article 6, paragraphe 4 des statuts et à l'article 7, paragraphe 2 du règlement de la fondation, le conseil de fondation a édicté les directives d'investissement pour le groupe de placement MV Swiiterra.

Article 2 – Dispositions générales

Les fonds confiés à la fondation sont toujours investis avec diligence et expertise, en respectant les principes de sécurité, de rendement et de liquidité. Une répartition adéquate des risques doit être assurée dans le cadre de la stratégie d'investissement du groupe de placement MV Swiiterra.

Les investissements directs dans l'immobilier et les investissements dans des fonds de placement à structure de fonds-cadre ne sont pas autorisés.

Des titres peuvent être prêtés moyennant des frais (prêt de titres) dans le groupe de placement. Les dispositions de la loi fédérale sur les placements collectifs (LPCC) doivent être respectées de manière analogue.

Article 3 – Focus d'investissement

L'actif du groupe de placement est exclusivement investi dans des fonds de placement immobilier cotés à la Bourse suisse (SIX).

Le groupe de placement se concentre sur les deux indices suivants :

SXI Swiss Real Estate Fund Broad TR (SWIIT) - Axe sur la performance

Fonds de l'indice MV Sustainability (MVNI) - Axe sur la durabilité

Article 4 – Investissements autorisés et restrictions d'investissement

Le groupe de placement investit dans tous les membres de l'indice SXI Swiss Real Estate Fund Broad TR, ce qui signifie qu'aucun titre individuel n'est exclu (par exemple en raison d'une faible notation en matière de durabilité).

Lors de l'allocation des actifs dans les titres individuels du SWIIT, il est veillé à ce qu'un titre individuel reçoive au moins une allocation correspondant à 25 % de l'allocation de ce titre dans le SWIIT (exemple: si un titre individuel a une allocation de 4 % dans le SWIIT, ce titre aura au moins une allocation de 1 % dans le MV Swiiterra).

La variation active par rapport aux fonds immobiliers SXI Swiss Real Estate Fund Broad TR ne dépassera pas la limite de 40 %.

L'endettement au niveau du groupe de placement n'est en principe pas autorisé. Seul un emprunt à court terme techniquement nécessaire est autorisé.

Article 5 – Liquidités

Le groupe de placement conserve jusqu'à un maximum de 15 % de l'actif du groupe de placement sous forme de liquidités. Un dépassement de cette limite maximale n'est autorisé que s'il résulte de nouveaux apports. Le gestionnaire d'actifs s'assurera que les liquidités soient utilisées conformément à la stratégie dans les meilleurs délais, compte tenu de la situation du marché actuelle.

Sont considérés comme des liquidités:

- a) Les comptes bancaires à vue et à terme d'une durée maximale de douze mois ;
- b) Les instruments du marché monétaire s'ils sont liquides et évaluables et s'ils sont négociés sur une bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public ;
- c) Les placements collectifs qui investissent exclusivement dans des liquidités ou des instruments du marché monétaire ;
- d) Les soldes de l'impôt anticipé auprès de l'Administration fédérale des contributions.

Article 6 – Valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire est déterminée en fonction de la valeur de marché des différents fonds immobiliers, majorée des autres actifs et diminuée des éventuelles dettes.

La valeur nette d'inventaire d'une créance est calculée en divisant la valeur nette d'inventaire de l'actif du groupe de placement existant le jour du calcul par le nombre de créances en circulation. Le calcul de la valeur nette d'inventaire est effectué quotidiennement.

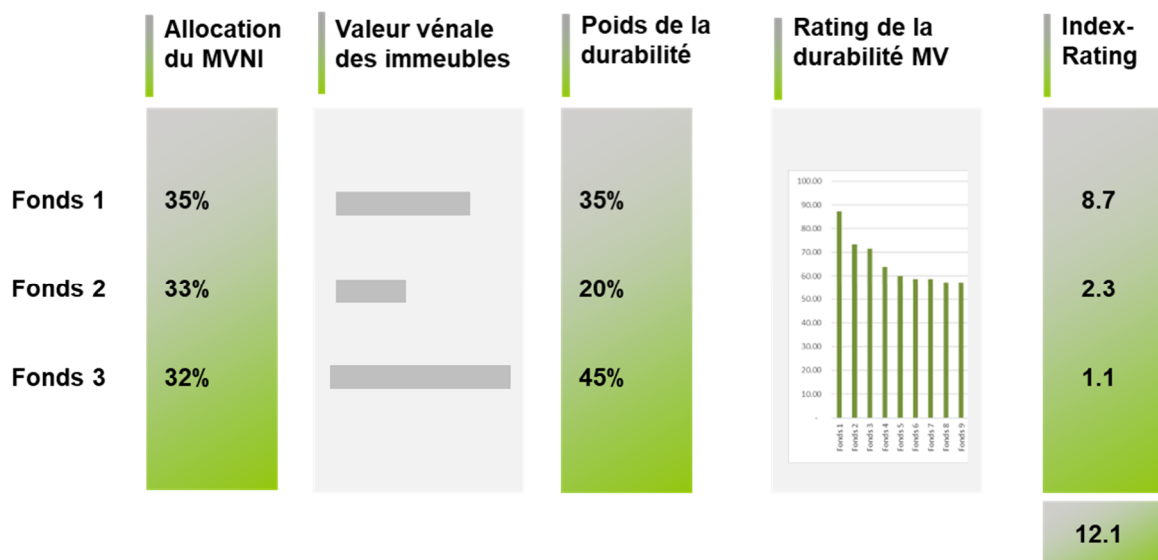
2.4 Benchmark

2.4.1 Benchmark en matière de durabilité

Le MV Index de Durabilité (Fonds) sert de benchmark. L'Investment Advisor le calcule régulièrement. L'allocation pour le calcul du MV Index de Durabilité suit les résultats de la notation en matière de durabilité des fonds immobiliers. La méthodologie de calcul du MV Index de Durabilité est décrite ci-dessous.

Le MV Index de Durabilité (Fonds) (ci-après dénommé « MVNI ») est composé des fonds représentés dans le SWIIT.

Représentation schématique de la méthodologie de calcul du MV Index de Durabilité :



Les composants individuels pour le calcul du MVNI sont les suivants :

Allocation MVNI : Pondération basée sur le MV Rating de Durabilité (Note de durabilité la plus élevée = Allocation la plus élevée)

Valeur vénale des biens immobiliers : Selon les rapports annuels et semestriels officiels par fonds

Poids de la durabilité : (Allocation MVNI * Valeur vénale des biens immobiliers) / Somme des fonds (Allocation MVNI * Valeur vénale des biens immobiliers)

MV Rating de Durabilité : Note de durabilité par fonds

Index Rating : Poids de la durabilité * MV Rating de Durabilité

Une caractéristique essentielle de l'Index de Durabilité est que les fonds ayant la meilleure note reçoivent également la plus forte allocation, tandis que les fonds de moindre qualité reçoivent une allocation moindre en conséquence. Conformément à la nature d'un index, aucun fonds de l'univers SWIIT n'est exclu, et tous les fonds reçoivent une allocation dans l'index.

Il est prévu de publier mensuellement les résultats de l'Index de Durabilité MV sur le site web de l'Investment Advisor.

Le conseiller en investissement propose généralement des ajustements à l'allocation au gestionnaire de portefeuille. Ces propositions sont alignées sur les objectifs d'investissement et visent à les garantir. Le gestionnaire de portefeuille décide alors en toute responsabilité s'il souhaite mettre en œuvre ces propositions.

2.4.2 Benchmark de Performance

La performance de l'Anlagegruppe MV Swiiterra est comparée à la performance du SWIIT sous la forme du SXI Swiss Real Estate Fund Broad TR.

3 Organisation

3.1 Organisation du groupe de placement

3.1.1 Assemblée des investisseurs

L'organe supérieur de la Fondation est l'Assemblée des investisseurs, composée de représentants des investisseurs. L'Assemblée des investisseurs se réunit conformément aux dispositions du règlement de la Fondation, au moins une fois par an.

En ce qui concerne les fonctions et compétences de l'Assemblée des investisseurs, nous vous renvoyons aux statuts et au règlement de la Fondation de placement DUFOUR Investment Foundation.

3.1.2 Conseil de fondation

Le Conseil de fondation est l'organe de gestion supérieur. Il est chargé de toutes les tâches qui ne sont pas expressément réservées à l'Assemblée des investisseurs ou au réviseur. Le Conseil de fondation représente la Fondation à l'extérieur. Le Conseil de fondation se compose d'au moins trois membres qualifiés, qui doivent être des personnes physiques. Les membres du Conseil de fondation sont élus par l'Assemblée des investisseurs. Cependant, la Fondatrice, son successeur et les personnes économiquement liées à la Fondatrice ne peuvent être représentés que par un tiers du Conseil de fondation. La Fondatrice a le droit de faire des propositions pour un tiers des membres du Conseil de fondation. Les personnes responsables de la gestion ou de la gestion de la fortune de la Fondation ne peuvent pas être élues au Conseil de fondation. Si le Conseil de fondation délègue la gestion à des tiers, ces tiers ne peuvent pas être représentés au Conseil de fondation.

3.1.3 Direction

Le Conseil de fondation délègue la gestion opérationnelle à Quantus AG, Zurich. La direction de la Fondation de placement gère les affaires courantes de la Fondation conformément aux statuts, au règlement de la Fondation, aux directives d'investissement et à d'autres règlements spéciaux, directives et décrets du Conseil de fondation. De plus, la direction coordonne la collaboration avec le réviseur et l'autorité de surveillance.

3.1.4 Gestionnaire de portefeuille

Le gestionnaire de portefeuille est responsable de la gestion de l'actif du groupe de placement conformément aux directives d'investissement. La Banque Bonhôte & Cie SA, Neuchâtel, est le gestionnaire de portefeuille.

3.1.5 Conseiller en investissement

Le conseiller en investissement fournit au gestionnaire de portefeuille les informations nécessaires concernant les notations de durabilité et calcule régulièrement la notation de durabilité MV pour les portefeuilles. Il fait des suggestions au gestionnaire de portefeuille concernant l'allocation au sein du groupe de placement. La MV Invest AG, Zurich, est le conseiller en investissement. Il possède 30 ans d'expérience dans l'analyse des fonds immobiliers et détient les données nécessaires pour calculer les notations de durabilité. Pour chaque fonds immobilier coté inclus dans le SWIT et le Swiiterra, le conseiller en investissement attribue une notation de durabilité.

3.1.6 Réviseur

Grant Thornton SA, Zurich, est mandaté en tant que réviseur pour la Fondation de placement. Les tâches du réviseur sont régies par l'art. 10 ASV. Celles-ci incluent la vérification du respect des dispositions des statuts, du règlement de la Fondation et des directives d'investissement.

3.1.7 Banque dépositaire

La banque dépositaire du groupe de placement est la Caceis Bank, Montrouge, responsable de la conservation et de l'administration des parts de l'Anlagegruppe. La banque dépositaire est également chargée de recevoir les souscriptions et les rachats de parts.

3.1.8 Administrateur/Conformité

L'administrateur du groupe de placement est la Caceis (Switzerland) SA, Nyon, chargée de la comptabilité et du calcul de la VNI du groupe de placement. L'administrateur est également responsable des services de conformité.

4 Emission et rachat de parts

4.1 Emission de parts

Les souscriptions de parts dans le groupe de placement peuvent être effectuées chaque jour de bourse moyennant un versement. Les souscriptions doivent être reçues par la banque dépositaire de la fondation de placement au plus

tard à 14 heures. Les souscriptions reçues après cette heure seront reportées au jour de bourse suivant. Le règlement aura lieu le jour de bourse suivant.

4.2 Rachat de parts

Les rachats de parts dans le groupe de placement peuvent être demandés chaque jour de bourse. Les demandes de rachat doivent être reçues par la banque dépositaire au plus tard à 14 heures.

Les demandes de rachat qui ne sont pas reçues à temps par la banque dépositaire seront automatiquement reportées au jour de rachat suivant. Le règlement aura lieu le jour de bourse suivant.

4.3 Rachat en cas de manque de liquidités (Gating)

La direction se réserve le droit, dans des circonstances exceptionnelles, notamment lorsque :

- a) un marché qui sert de base à l'évaluation d'une part importante de l'actif du fonds est fermé, ou si les transactions sur un tel marché sont limitées ou suspendues ; et/ou
- b) une situation d'urgence politique, économique, militaire, monétaire ou autre se produit ; et/ou
- c) en raison de restrictions sur le marché des changes ou d'autres restrictions sur les transferts d'actifs, les transactions pour le fonds de placement deviennent impossibles ; et/ou
- d) de nombreuses parts sont rachetées et que cela pourrait sérieusement compromettre les intérêts des autres investisseurs restants ;

dans l'intérêt des investisseurs restants du groupe de placement, de réduire tous les ordres de rachat (Gating) les jours où le montant total des rachats nets dépasse 15 % de l'actif du groupe de placement. Dans de telles circonstances, la direction peut décider de réduire de manière proportionnelle et à sa discrétion toutes les demandes de rachat. La partie restante des ordres de rachat est réputée avoir été reçue pour le jour de rachat suivant et sera exécutée aux conditions en vigueur ce jour-là. Les demandes de rachat reportées ne bénéficient donc d'aucun traitement prioritaire.

La direction communique immédiatement aux investisseurs sa décision d'appliquer ou de lever le Gating.

4.4 Prix d'émission de parts

Le prix d'émission d'une part est déterminé à partir de la valeur nette d'inventaire (VNI) par part en vigueur, auquel s'ajoute une commission au profit du groupe de placement (protection contre la dilution).

4.5 Prix de rachat de parts

Le prix de rachat d'une part est déterminé à partir de la VNI par part en vigueur, auquel s'ajoute une commission au profit du groupe de placement (protection contre la dilution).

4.6 Protection contre la dilution

La protection contre la dilution prend en compte les coûts moyens, tels que les frais de transaction, les dépenses et les taxes liées aux émissions/rachats de parts ou à l'investissement/désinvestissement des actifs correspondants. Le montant de la commission au profit du groupe de placement est plafonné à 0,05 % maximum et est ajusté en fonction des conditions du marché.

4.7 Cession

La libre négociation des parts n'est pas autorisée. Les cessions de parts entre les investisseurs sont autorisées dans des cas individuels justifiés avec l'accord préalable de la direction.

4.8 Classes de parts

Une classe de parts capitalisantes est émise, qui n'effectue généralement aucun paiement. Toutes les dividendes et les gains en capital réalisés sont réinvestis après déduction des frais courants.

5 Structure des frais

Les coûts et les charges suivants réduisent le rendement réalisable sur les parts du groupe de placement. Les coûts et charges suivants sont engagés par le groupe de placement MV Swiiterra :

a) Les coûts de gestion et d'administration sont facturés au groupe de placement et déduits de l'actif net. Les frais sont facturés au niveau du groupe de placement conformément au règlement des frais et des coûts et/ou au niveau des fonds cibles utilisés.

b) Les frais totaux (TER) s'élèvent à environ 0,29 %, sans tenir compte des TER des fonds cibles. Il est supposé que les TER diminueront à mesure que les actifs sous gestion augmenteront.

c) Les frais totaux (TER synthétique / TER-KGAST) du groupe de placement s'élèvent à environ 1,02 %. Il est supposé que les TER-KGAST diminueront à mesure que les actifs sous gestion augmenteront.

d) Les coûts totaux (TEROAK) sont publiés annuellement dans le rapport annuel de la fondation de placement.

6 Avertissement concernant les risques

Le prix auquel les parts sont rachetées dépend, entre autres, de l'évolution future du portefeuille immobilier détenu indirectement. En cas d'évolution défavorable, l'investisseur court le risque de subir une perte partielle ou totale du capital investi.

En ce qui concerne les investissements dans les fonds immobiliers, les risques suivants sont particulièrement importants :

6.1 Conflits d'intérêts

En raison du marché immobilier indirect étroit en Suisse, il n'est pas exclu que les parties impliquées dans le groupe de placement (telles que la direction, le gestionnaire de portefeuille, la banque dépositaire et l'administrateur) exercent des activités similaires pour d'autres groupes de placement/fonds collectifs de placement qui

suivent la même politique d'investissement que ce groupe de placement.

6.2 Risque de liquidité

La direction évalue régulièrement la liquidité du groupe de placement dans différents scénarios et documente ces évaluations. Elle a identifié en particulier les risques de liquidité, d'une part au niveau des placements individuels en ce qui concerne leur réalisation et, d'autre part, au niveau du groupe de placement en relation avec la prise en compte des demandes de rachat. Les risques de liquidité identifiés peuvent être gérés de manière adéquate en fixant une fréquence de rachat appropriée à la politique d'investissement du groupe de placement, et en évaluant les fonds immobiliers selon des approches reconnues sur les marchés pour mesurer le risque de liquidité.

6.3 Risque de marché

Le groupe de placement présente différents risques de marché. La valeur d'une part peut donc subir des variations importantes à la hausse et à la baisse. Il n'y a aucune garantie que l'objectif de placement soit atteint.

6.3.1 Risques liés au contexte des taux d'intérêt

Un ajustement des taux directeurs par la Banque nationale peut influencer à moyen terme à la fois les taux d'actualisation et les taux d'intérêt hypothécaires. Cela peut avoir un impact défavorable sur la situation des revenus (potentiel de location) et sur la structure des coûts (financement externe) des fonds immobiliers. Des taux d'actualisation plus élevés entraînent en outre, ceteris paribus, une baisse de la valeur des placements.

6.3.2 Risques liés aux fluctuations du marché

Des variations de marché courantes sont également observées dans le cas des fonds immobiliers cotés. La volatilité des fonds immobiliers est plus élevée que celle d'un investissement immobilier basé sur la VNI.

Un investissement dans ce groupe de placement est donc recommandé uniquement pour les investisseurs qui ont un horizon d'investissement à long terme.

7 Impôts

Comme ses revenus et ses actifs sont exclusivement dédiés aux prestations de prévoyance professionnelle, la fondation d'investissement est exonérée des impôts directs fédéraux, cantonaux et communaux (art. 80, alinéa 2, de la Loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité du 25 juin 1982 [LPP] en relation avec l'art. 23, alinéa 1, lettre d de la Loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes du 14 décembre 1990 [LHID], ainsi que de l'art. 56, lettre e, de la Loi fédérale sur l'impôt fédéral direct du 14 décembre 1990 [LIFD]).

Les distributions de revenus de la fondation d'investissement sont effectuées sans déduction de l'impôt anticipé fédéral. La fondation d'investissement a le droit de réclamer le remboursement de tout impôt anticipé perçu au titre d'un groupe de placement.

8 Informations complémentaires

8.1 Informations pour les investisseurs

Les investisseurs reçoivent des mises à jour trimestrielles sur les activités de l'entreprise sous la forme d'un rapport trimestriel et un rapport annuel, comprenant les états financiers audités par le cabinet de révision. Ces documents et d'autres informations liées aux investisseurs sont accessibles sur le site web de la fondation d'investissement.

8.2 Modifications

Le Conseil de fondation est responsable de toutes modifications ou ajouts à ce prospectus. Les modifications ou ajouts seront communiqués aux investisseurs sans qu'ils en fassent la demande et rendus accessibles, soit sous forme physique (papier) soit sous forme électronique, par exemple par la publication du prospectus sur le site web de la fondation d'investissement.

8.3 Date d'entrée en vigueur

Ce prospectus entre en vigueur avec la décision du Conseil de fondation en date du 23 octobre 2023.