

## Prospectus

Les informations contenues dans le présent prospectus (y compris les directives de placement et le règlement relatif aux frais et commissions) se fondent sur les statuts ainsi que sur le règlement de fondation et d'organisation de l'ASAA Fondation de placement des médecins suisses. En cas de contradiction entre les règlements précités et ce prospectus, seuls les règlements font foi.

Les directives de placement du groupe de placement ainsi que le règlement relatif aux frais et commissions du groupe de placement figurent aux annexes 1 et 2 du présent prospectus.

## Sommaire

1	Groupe de placement «asaa Immobilier de Santé Allemagne» .....	4
1.1	Structure ouverte .....	4
1.2	Devise de référence .....	4
2	Due diligence .....	4
3	Évaluation .....	4
4	Financement.....	4
5	Organisation .....	5
5.1	Conseil de fondation .....	5
5.2	Commission de placement .....	5
5.3	Direction et gestionnaire de patrimoine.....	5
5.4	Property and Portfolio Manager (gestion immobilière).....	5
5.5	Organe de conformité.....	5
5.6	Experts chargés des estimations .....	6
5.7	Organe de révision .....	6
5.8	Banque dépositaire .....	6
5.9	Délégation d'autres tâches.....	6
6	Droits.....	6
6.1	Modalités d'émission et de rachat .....	6
6.2	Émission de droits .....	6
6.3	Prix d'émission.....	7
6.4	Rachat de droits .....	7
6.5	Demande de rachat.....	7
6.6	Prix de rachat.....	7
6.7	Règlement/valeur .....	8
6.8	Autres restrictions applicables à l'émission et au rachat de droits .....	8
7	Thésaurisation des revenus .....	8
8	Valeur nette d'inventaire.....	8
9	Informations aux investisseurs .....	8
10	Commissions, frais, coûts et taxes .....	9
11	Informations sur les risques .....	9
11.1	Risques pouvant découler de l'absence de liquidités .....	9
11.2	Risques pouvant découler de la localisation.....	9
11.3	Risques pouvant découler de placements dans des terrains à bâtir et dans des projets de construction.....	9
11.4	Risques pouvant découler de l'affectation des immeubles.....	10
11.5	Risques de change.....	10
11.6	Risques pouvant découler de la focalisation du groupe de placement .....	10
11.7	Risques écologiques .....	10
11.8	Risques juridiques .....	10
11.9	Risques de nature fiscale .....	10
11.10	Risques d'évaluation .....	11
11.11	Risques liés à l'évolution des taux.....	11
11.12	Risques d'assurance .....	11
11.13	Risques politiques .....	11
12	Numéro de valeur .....	11
13	Directives de placement de l'asaa Immobilier de Santé Allemagne .....	12
13.1	Bases .....	12
13.2	Style de placements.....	12
13.3	Investissements autorisés.....	13
13.4	Restrictions d'investissement.....	14
13.5	Prise de crédit.....	14
13.6	Filiales .....	15
13.7	Liquidités.....	15
13.8	Possibilités de dérogation .....	16
14	Règlement relatif aux frais et commissions de l'asaa Immobilier de Santé Allemagne .....	16
14.1	Commissions d'émission, de rachat et de transaction à la charge des investisseurs .....	16
14.2	Commissions en faveur du groupe de placement (protection contre la dilution) .....	16
14.3	Frais d'administration à la charge du groupe de placement .....	16
15	Modifications.....	18
16	Entrée en vigueur .....	18

**ASAA Fondation de placement des médecins suisses asaa Immobilier  
de Santé Allemagne**

Le prospectus et ses éventuelles modifications sont publiés sous le lien suivant: [www.asaa.ch](http://www.asaa.ch)

L'émetteur et le gestionnaire du groupe de placement «asaa Immobilier de Santé Allemagne» est ASAA Fondation de placement des médecins suisses (ci-après Fondation de placement), Zurich. Les statuts, le règlement de la fondation, les directives de placement et le prospectus ainsi que les rapports annuels et semestriels actuels et les fiches techniques (par trimestre) peuvent être obtenus gratuitement auprès de la Fondation de placement. Sont admis comme investisseurs les personnes mentionnées à l'art. 5 des statuts.

## 1 Groupe de placement «asaa Immobilier de Santé Allemagne»

Le groupe de placement «asaa Immobilier de Santé Allemagne» (ci-après groupe de placement) investit principalement dans des biens immobiliers commerciaux et spéciaux en se concentrant sur les biens immobiliers de santé en Allemagne.

Un placement dans l'immobilier commercial et spécialisé à l'étranger permet d'améliorer la distribution des risques dans un portefeuille.

### 1.1 Structure ouverte

Le groupe de placement est structuré sous la forme d'un véhicule de placement ouvert («open-ended») qui poursuit une approche stratégique sur le long terme assortie d'un horizon temporel illimité.

### 1.2 Devise de référence

Le groupe de placement est géré en EUR. Le risque de change n'est pas couvert.

## 2 Due diligence

La procédure de due diligence comprend une analyse qualitative et quantitative approfondie des bien-fonds. Les aspects financiers, économiques, juridiques, fiscaux, techniques et environnementaux sont notamment examinés et évalués.

## 3 Évaluation

À l'achat, la fondation de placement fait estimer la valeur vénale des bien-fonds par des experts externes indépendants. Après la conclusion de la transaction, chaque placement immobilier est surveillé et réévalué au moins une fois par an à la fin de l'exercice par des experts externes indépendants.

En principe, toutes les évaluations de biens immobiliers se basent sur les International Valuation Standards (IVS), qui sont définis par l'International Valuation Standard Committee (IVSC).

Les immeubles sont estimés selon le principe du «Market Value», c'est-à-dire que la valeur vénale calculée est définie comme le produit de la vente à atteindre sur le marché selon une très forte probabilité, qui pourrait être atteint dans des conditions du marché équitables au moment de l'estimation sur le marché libre entre des parties bien informées. Les immeubles en construction et les terrains en développement sont inscrits au bilan à leur valeur d'acquisition, déduction faite des éventuelles dépréciations nécessaires, tant qu'aucune valeur vénale ne peut être déterminée.

Les placements indirects non cotés sont évalués sur la base de la dernière valeur nette d'inventaire (VNI) fournie par l'administrateur, déduction faite des éventuelles commissions. Les placements cotés sont évalués à leur valeur boursière.

## 4 Financement

Le groupe de placement est en principe financé dans le cadre de l'émission de droits.

Le financement par des fonds étrangers est autorisé dans les limites du taux d'avance prévu par les directives de placement.

## **5 Organisation**

L'organisation de la direction et du contrôle comprend les niveaux suivants: conseil de fondation, commission de placement, direction (y compris gestion de patrimoine), Property and Portfolio Manager, organe de conformité pour le contrôle du respect des directives de placement, experts chargés des estimations, organe de révision et banque dépositaire.

### **5.1 Conseil de fondation**

Le conseil de fondation est l'organe suprême qui dirige la Fondation de placement et assume toutes les tâches et autorisations qui ne sont pas dévolues à l'assemblée des investisseurs par la loi et les statuts de la fondation.

### **5.2 Commission de placement**

La commission de placement est responsable de la surveillance des activités de placement, de la direction et de la gestion des actifs (Asset Management) dans le cadre défini par le conseil de fondation.

La commission de placement veille à la sélection soigneuse et à la gestion professionnelle des objets et produits.

### **5.3 Direction et gestionnaire de patrimoine**

Actuellement et jusqu'à nouvel ordre, le conseil de fondation délègue intégralement la direction opérationnelle à 1741 Fund Solutions SA, Saint-Gall.

Fondée en 1998, 1741 Fund Solutions SA est agréée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) en tant que direction de fonds et représentante de placements collectifs étrangers.

En tant que gestionnaire de patrimoine, 1741 Fund Solutions SA est responsable du placement (achat/vente) et de la gestion des actifs dans le cadre défini par le conseil de fondation.

### **5.4 Property and Portfolio Manager (gestion immobilière)**

1741 Fund Solutions SA a délégué le Property and Portfolio Management (gestion immobilière) à la Fondation de prévoyance du personnel des médecins et des vétérinaires PAT BVG, Berne. Le Property and Portfolio Manager met en œuvre de manière opérationnelle les directives de la commission de placement et de la direction en matière de gestion et d'administration des immeubles dans la fortune des groupes de placement et de pilotage et de surveillance des différentes transactions immobilières. Cela comprend notamment l'administration technique et administrative des biens immobiliers.

### **5.5 Organe de conformité**

L'organe de conformité indépendant, actuellement et jusqu'à nouvel ordre le service d'état-major Compliance de 1741 Fund Solutions SA, Saint-Gall, vérifie périodiquement le respect des directives de placement, au moins

trimestriellement, et rend compte de ses résultats à la direction, à la commission de placement du groupe de placement et au conseil de fondation.

### **5.6 Experts chargés des estimations**

La fondation de placement doit faire estimer par au moins un expert indépendant tout bien-fonds (biens immobiliers en propriété individuelle ou en copropriété, constructions en droit de superficie et terrains à bâtir) qu'elle envisage d'acheter ou de vendre. L'expert évalue une fois par an la valeur vénale des biens-fonds.

La fondation de placement doit faire vérifier si les coûts estimatifs des projets de construction sont appropriés et conformes au marché. Une fois les travaux terminés, la fondation de placement fait estimer la valeur vénale du bâtiment.

Actuellement et jusqu'à nouvel ordre, la fondation de placement a mandaté Wüest Partner AG à Zurich, Francfort et Berlin comme experts permanents et indépendants en matière d'estimation. Les tâches des experts chargés des estimations sont régies par l'art. 11 OFP.

### **5.7 Organe de révision**

Actuellement et jusqu'à nouvel ordre, l'organe de révision est BDO SA, Zurich. Les tâches de l'organe de révision sont régies par l'art. 10 OFP.

### **5.8 Banque dépositaire**

La banque dépositaire est actuellement et jusqu'à nouvel ordre la Frankfurter Bankgesellschaft (Suisse) SA, Zurich.

### **5.9 Délégation d'autres tâches**

Il est possible de déléguer tout ou partie d'autres tâches. Toute délégation fait l'objet d'une convention écrite.

## **6 Droits**

### **Modalités d'émission et de rachat**

La direction procède à l'émission et au rachat des droits. **6.2 Émission de droits**

L'acquisition de droits se fait par l'émission de nouveaux droits au moyen d'appels de capitaux par la fondation.

La fondation peut en principe accepter des engagements de capital à tout moment et pour n'importe quel montant. Les droits et obligations liés à un engagement de capital sont régis par le présent prospectus, le règlement de la fondation et le bulletin de souscription.

Par engagement de capital, on entend une offre contraignante d'acquisition de droits du groupe de placement. Il contient la promesse de paiement irrévocable et sans réserve de libérer le montant appelé à la première demande de la fondation de placement contre un apport en argent.

Les appels de capitaux sont annoncés moyennant un délai de préavis de 30 jours.

Si des investisseurs ne répondent pas aux appels de capitaux, cela peut avoir des répercussions négatives sur le groupe de placement et les autres investisseurs. Si un investisseur est en retard de paiement suite à une mise en demeure après un appel de capitaux, il doit payer un intérêt moratoire sur le montant dûment appelé (taux d'intérêt moratoire: Euribor plus 400 points de base). Le retard court jusqu'à ce que l'investisseur verse a posteriori son appel de capitaux ou que celui-ci soit effectivement versé par un ou plusieurs autres investisseurs; dans tous les cas, l'investisseur en retard pour la participation à cet appel de capitaux perd son droit.

La direction détermine le nombre de nouveaux droits à émettre, la méthode d'attribution, le moment de l'émission ainsi que les dates de clôture et de valeur.

### **6.3 Prix d'émission**

Le prix d'émission d'un droit correspond à la valeur nette d'inventaire par droit, plus une commission d'émission en faveur du distributeur et, en plus, une commission en faveur du groupe de placement (protection contre la dilution).

La protection contre la dilution tient compte des charges moyennes comme les taxes et frais en relation avec l'émission de droits et/ou le placement des fonds correspondants. Le montant de la commission en faveur du groupe de placement est limité à 5% maximum et est adapté aux conditions du marché et fixé à chaque fois par la direction.

### **6.4 Rachat des droits**

Le rachat de droits est possible avec un délai de préavis de 12 mois avec effet en fin de chaque trimestre. La date de rachat est toujours le dernier jour calendaire du trimestre.

Le conseil de fondation peut accorder le rachat de droits avec un autre délai de préavis ou une autre date de rachat si un investisseur doit vendre ses droits pour des raisons impératives, notamment pour éviter un manque de liquidités.

### **6.5 Demande de rachat**

Les demandes de rachat doivent parvenir à la direction au plus tard à 16h30 le dernier jour ouvrable bancaire du trimestre.

Les demandes de rachat qui parviennent à la direction après cette date se réfèrent automatiquement à la prochaine date de rachat.

### **6.6 Prix de rachat**

Le prix de rachat d'un droit correspond à la valeur nette d'inventaire par droit à la fin du trimestre auquel intervient le rachat des droits, déduction faite d'une commission de rachat et d'une commission en faveur du groupe de placement (protection contre la dilution).

La protection contre la dilution tient compte des charges moyennes comme les taxes et frais en relation avec le rachat de droits et/ou la mise à disposition des fonds correspondants. Le montant de

la commission en faveur du groupe de placement est limité à 5% maximum et est adapté aux conditions du marché et fixé à chaque fois par la direction.

### **6.7 Règlement/valeur**

Les rachats sont facturés au prix de rachat correspondant. La date de valeur correspond au plus tard au dernier jour ouvrable bancaire du semestre suivant la date de rachat.

### **6.8 Autres restrictions applicables à l'émission et au rachat de droits**

L'émission et le rachat de droits sont soumis aux restrictions additionnelles suivantes:

Le groupe de placement peut être temporairement fermé aux souscriptions faute d'opportunités d'investissement.

Dans des circonstances exceptionnelles, notamment en l'insuffisance de liquidités, le conseil de fondation peut échelonner dans le temps le rachat de droits de participation ou le différer jusqu'à douze mois au maximum. Si, au terme de la période de report, le rachat ne peut se faire qu'au prix d'importantes décotes sur les placements ou n'est pas possible faute de liquidités, il peut être de nouveau différé ou d'autres options peuvent être examinées après consentement des investisseurs et information de l'autorité de surveillance. Le prix de rachat correspond au prix de rachat en vigueur à la fin de la période de report. Pendant la période de report, tous les droits des investisseurs sont maintenus.

Les droits ne sont pas librement échangeables. Dans certains cas justifiés, il est possible de procéder à une cession de droits entre investisseurs, sous réserve de l'approbation préalable du conseil de fondation. Des frais de transaction peuvent s'appliquer conformément au règlement relatif aux frais et commissions.

## **7 Thésaurisation des revenus**

Le groupe de placement ne verse en principe pas de distributions. Tous les revenus et gains en capital générés par les placements sont réinvestis en permanence.

## **8 Valeur nette d'inventaire**

La valeur nette d'inventaire d'un droit est obtenue à partir de la fortune totale du groupe de placement, à laquelle viennent s'ajouter les éventuels intérêts intermédiaires et déduction faite des engagements du groupe de placement et des impôts probablement à payer en cas de vente d'immeubles, divisée par le nombre de droits en circulation.

La valeur nette d'inventaire du groupe de placement est calculée et publiée trimestriellement sur la base de principes d'évaluation généralement reconnus.

## **9 Informations aux investisseurs**

Le groupe de placement informera les investisseurs dans le cadre de fiches techniques (par trimestre). Les rapports contiennent, entre autres, les données non vérifiées suivantes:

- l'allocation d'actifs selon les directives de placement;

- l'évolution quantitative;
- la fortune totale du groupe de placement, la valeur nette d'inventaire et le prix de rachat par droit;
- les principaux facteurs ayant influé sur l'évolution de la valeur des droits.

En outre, un rapport semestriel est publié tous les six mois, au 30 juin, et un rapport annuel tous les ans, au 31 décembre, conformément à l'art. 35 al. 2 OFP.

## 10 Commissions, frais, coûts et taxes

Commissions, frais, coûts et taxes conformément au règlement relatif aux frais et commissions entraînent une diminution du rendement des droits pouvant être obtenus par les investisseurs.

## 11 Informations sur les risques

Le prix auquel les droits peuvent être rachetés dépend, entre autres facteurs, de l'évolution future du portefeuille immobilier du groupe de placement.

Si l'évolution de ce portefeuille s'avère défavorable, l'investisseur court le risque de perdre tout ou partie du capital investi.

Les risques encourus sont les suivants:

### 11.1 Risques pouvant découler d'un manque de liquidités

Les bien-fonds acquis pour le portefeuille sont généralement peu liquides. Leur réalisation n'intervient par conséquent pas avec la même facilité que pour les titres cotés en bourse. Dans des circonstances exceptionnelles, le rachat de droits peut être différé. Si, au terme du délai de report, le rachat ne peut se faire qu'au prix d'importantes décotes sur les placements ou n'est pas possible faute de liquidités, il peut être de nouveau différé ou d'autres options peuvent être examinées après consultation des investisseurs et information de l'autorité de surveillance.

### 11.2 Risques pouvant découler de l'obligation de localisation

L'emplacement d'un bien immobilier et l'évolution du site revêtent généralement une grande importance lors de la sélection des immeubles. Divers autres facteurs influent également, comme l'exploitation, l'affectation, la qualité de construction, la fiscalité, l'attractivité du bâtiment et la valeur de l'immeuble.

### 11.3 Risques pouvant découler de placements dans des terrains à bâtir et des projets de construction

Des contraintes imposées par les autorités ainsi que des problèmes lors de la planification et de la réalisation de l'ouvrage peuvent entraîner des retards. Le risque de dépassement des coûts existe dans le cadre de la planification et de la budgétisation.

Les éléments suivants peuvent avoir des répercussions négatives sur la situation en matière de revenus d'un projet de construction: défauts, réalisation incorrecte ou vices de construction susceptibles d'avoir des conséquences inattendues et graves sur les coûts de maintenance et d'assainissement.

L'apparition de problèmes lors de la location de nouveaux immeubles peut entraîner des pertes de rendement correspondantes.

#### **11.4 Risques pouvant découler de l'affectation des immeubles**

Les revenus locatifs d'immeubles sont soumis aux aléas de la conjoncture ainsi qu'à des restrictions relevant du droit de bail. La demande de surfaces louées dépend en général directement de la situation économique actuelle et de l'évolution démographique. Ces facteurs ont une influence directe sur le taux de logements vacants ainsi que sur les pertes de rendement locatif potentielles. Les immeubles sont en outre exposés à un risque de gestion accru et à d'éventuelles difficultés techniques.

#### **11.5 Risques de change**

Les risques de change du groupe de placement ne sont pas couverts.

#### **11.6 Risques pouvant découler de la focalisation du groupe de placement**

La focalisation du groupe de placement sur le type d'usage des immeubles commerciaux et spéciaux dans le domaine de la santé entraîne une concentration du portefeuille de placement sur les immeubles correspondants et une réduction de la diversification en termes de types d'usage. L'absence des répartitions dans les diverses sous-catégories de type d'usage commercial et spécial dans le domaine de la santé peut entraîner une concentration de 100% dans une sous-catégorie.

#### **11.7 Risques environnementaux**

À leur acquisition ou avant le début de leur construction, les immeubles et les projets sont soumis à un examen des risques en matière d'environnement. Si des nuisances ou des problèmes reconnaissables et importants sur le plan de l'environnement sont constatés, les coûts prévisibles sont pris en compte dans l'analyse des risques et/ou dans le calcul du prix d'achat. Ils font l'objet d'une convention d'indemnisation avec le vendeur ou entraînent la renonciation à l'achat de l'immeuble. L'éventualité que des sites contaminés non identifiés à ce jour soient découverts ultérieurement ne peut toutefois pas être exclue. Ceux-ci peuvent occasionner des frais de dépollution imprévus considérables se répercutant sur l'évaluation de la fortune du groupe de placement.

#### **11.8 Risques juridiques**

Le groupe de placement investit dans des immeubles dans les pays germanophones, principalement en Allemagne. Dans le cas de différends juridiques en relation avec les immeubles, les législations des pays respectifs peuvent s'appliquer.

Étant donné que différents contrats sont soumis au droit allemand et qu'un lieu en Allemagne est considéré ou convenu comme le for juridique, différentes dispositions, notamment les dispositions en matière de responsabilité et/ou les dispositions relatives à la conservation/l'émission/la comptabilité peuvent différer sensiblement du droit suisse.

#### **11.9 Risques de nature fiscale**

Le groupe de placement se concentre sur des institutions de prévoyance professionnelle domiciliées en Suisse et exonérées d'impôts.

La structure juridique de tous les placements ainsi que les réglementations qui leur sont applicables sont examinées en termes d'efficacité fiscale. Un impact négatif sur les rendements du groupe de placement ne peut toutefois jamais être exclu suite à des modifications de la législation et de la pratique fiscales.

#### **11.10 Risques d'évaluation**

L'évaluation des immeubles dépend d'un grand nombre de facteurs et notamment d'une appréciation subjective de ces divers facteurs.

Les valeurs des immeubles fixées le jour de référence et vérifiées par les experts chargés des estimations et leurs auxiliaires peuvent par conséquent diverger du prix de vente réalisé puisque celui-ci est déterminé en fonction de l'offre et de la demande au moment de la vente.

#### **11.11 Risques liés à l'évolution des taux**

Les fluctuations des taux du marché des capitaux ont un impact direct sur les taux d'intérêt hypothécaires ainsi que sur les taux d'escompte. Ces derniers peuvent à leur tour influencer directement sur les coûts de financement, l'évolution des revenus locatifs et la valeur des biens immobiliers.

#### **11.12 Risques d'assurance**

Les biens immobiliers du groupe de placement sont en principe assurés contre les dégâts dus au feu et à l'eau ainsi que les dommages relevant de la responsabilité civile. Cette assurance couvre également les pertes de rendement locatif occasionnées par des incendies et dégâts des eaux. Les immeubles concernés ne sont en revanche pas assurés contre les catastrophes naturelles (par exemple les tremblements de terre).

#### **11.13 Risques politiques**

Les placements immobiliers sont sujets à certains risques politiques, tels que ceux résultant de nationalisations, de troubles sociaux ou politiques ou encore de conflits armés.

### **12 Numéro de valeur**

57976555

## ANNEXE 1

### 13 Directives de placement de l'asaa Immobilier de Santé Allemagne 13.1 Bases

Les dispositions légales et internes suivantes ont préséance sur les présentes directives de placement: les prescriptions de placement de la législation et de l'ordonnance sur la prévoyance vieillesse, survivants et invalidité professionnelle ou les recommandations de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP) qui s'y rapportent, les statuts de la fondation de placement et le règlement de fondation et d'organisation.

Les directives de placement présentent clairement et complètement le style d'investissement, les investissements autorisés et les restrictions d'investissement.

### 13.2 Style de placements

Le style de placements se caractérise par la constitution d'un portefeuille d'immeubles commerciaux détenus principalement en direct, se concentrant sur l'immobilier de santé dans les pays germanophones, avec une priorité d'investissement en Allemagne. Au moins 80% des actifs sont investis en Allemagne. L'objectif est de générer une croissance à long terme du capital et des revenus pour l'investisseur, en fonction des risques, par l'acquisition de biens immobiliers commerciaux et spéciaux sélectionnés et par le maintien et l'amélioration de leur substance à long terme, ainsi que par la réalisation de projets de construction.

La fortune du groupe de placement est répartie de manière appropriée dans les pays germanophones en fonction des régions et des situations ainsi que dans le cadre de la focalisation du groupe de placement selon les types d'usage suivants. L'accent est mis sur les immeubles commerciaux et spéciaux dans le secteur de la santé.

La fortune est répartie comme suit entre les divers types d'usage:

- a. à 100% en usage spécial dans le domaine de la santé dans les sous-catégories:
  - usage hospitalier (par exemple hôpital universitaire, hôpital central, hôpital régional, hôpital privé)
  - cliniques (par exemple clinique de rééducation, psychiatrie)
  - foyers (par exemple maisons de soins, foyers pour handicapés)
  - logement assisté (par exemple rattaché aux soins, indépendant)
  - autres formes d'usage dans le domaine de la santé
- b. à 20% en usage commercial et spécial dans les sous-catégories:
  - bureau
  - vente, commerce et commerce de détail
  - centre logistique et de dépôt

- local industriel, de production et de fabrication
- restauration et hôtellerie
- utilisation publique
- usage spécial et particulier (par exemple parc d'activités, centre de loisirs)

**c.** jusqu'à 20% en usage résidentiel:

Les investissements dans l'usage résidentiel peuvent représenter au total 20% maximum de la fortune du groupe de placement. Les bâtiments à usage purement résidentiel ne sont pas autorisés. L'usage résidentiel n'est autorisé que dans le cadre de constructions à usage mixte, celles-ci devant présenter un usage conforme à la let. a. ou b.

**d.** Les investissements dans les sous-catégories selon les lettres b. et c. sont limités à 20% au total.

Dans une phase de constitution, il est possible de s'écarter des présentes fourchettes selon les lettres a. et b. pendant cinq ans au maximum à compter de la date du premier appel de fonds, c'est-à-dire jusqu'au 28 février 2026.

### 13.3 Investissements autorisés

Les investissements autorisés peuvent être réalisés par placement direct ou collectif.

Placements directs ou collectifs possibles:

- a.** Les placements directs sont des placements immobiliers détenus directement par la fondation de placement. Y sont assimilés les bien-fonds (immeubles en propriété individuelle ou en copropriété, constructions en droit de superficie ainsi que terrains à bâtir et projets de construction) détenus par des filiales appartenant exclusivement à la fondation de placement.
- b.** Les placements collectifs sont des placements de parts de fortune opérés en commun par différents investisseurs. Y sont assimilés les fonds de placement institutionnels ne servant qu'à une seule institution de prévoyance. Le groupe de placement peut participer à des placements collectifs pour autant que:
- ces derniers investissent à leur tour dans des biens immobiliers en propriété individuelle ou en copropriété, des constructions en droit de superficie ainsi que des terrains à bâtir et des projets de construction;
  - l'organisation des placements collectifs soit réglée de manière que, au niveau de la fixation des directives de placement, de la répartition des compétences, de la détermination des parts ainsi que des ventes et rachats y relatifs, les intérêts des investisseurs qui y participent soient clairement sauvegardés;
  - les valeurs de la fortune puissent être retirées au profit de l'investisseur en cas de faillite du placement collectif ou de sa banque de dépôt;
  - ceux-ci soient correctement diversifiés et aient une obligation d'information et de renseignement suffisante.

Les produits dérivés ne sont utilisés que pour couvrir les risques d'intérêt et de marché, en conformité avec l'art. 56a OPP2.

#### **13.4 Restrictions d'investissement**

Les biens-fonds non construits ne sont autorisés que s'ils sont équipés et remplissent les conditions pour une construction immédiate.

Les biens-fonds en copropriété sans majorité des parts de copropriété et des voix ne sont autorisés que si leur valeur vénale totale ne dépasse pas au total 30% de la fortune du groupe de placement.

Au moins 80% des actifs du groupe de placement sont investis directement.

Les placements collectifs ne sont autorisés que si leur seul but est l'achat, la vente, la location ou le lotissement de leurs propres biens-fonds. Les placements collectifs ne doivent pas représenter ensemble plus de 20% de la fortune du groupe de placement.

Les biens-fonds à l'étranger sous une forme similaire à un droit de superficie ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont cessibles et enregistrables.

Les terrains à bâtir (y compris les objets à démolir), les constructions en cours et les objets à rénover ne doivent pas représenter ensemble plus de 30% de la fortune du groupe de placement.

La valeur vénale d'un bien-fonds constitue au maximum 15% de la fortune du groupe de placement. Les groupes d'habitations bâties selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles contiguës constituent un même bien-fonds.

La part d'un placement collectif ne peut être supérieure à 20% de la fortune du groupe de placement.

Les placements soumis à l'obligation d'effectuer des versements supplémentaires sont interdits.

L'investissement dans des placements collectifs ne doit pas affecter le respect des directives de placement ni la responsabilité de direction.

Le placement jusqu'à 100% dans une seule sous-catégorie des types d'usage selon l'art. 12.2, al. 3, let. a. et b. est autorisé, mais n'est pas recherché.

L'acquisition d'équipements techniques liés à l'exploitation n'est pas autorisée.

Dans une phase de constitution, il est possible de déroger aux présentes fourchettes des alinéas 6 et 7 pendant cinq ans au maximum à compter de la date du premier appel de fonds, c'est-à-dire jusqu'au 28 février 2026.

#### **13.5 Prise de crédit**

L'avance de biens-fonds est autorisée. La quote-part de nantissement ne doit toutefois pas dépasser un tiers de la valeur vénale des immeubles en moyenne de tous les immeubles détenus directement par un groupe de placement, par l'intermédiaire de filiales au sens de l'art. 33 OFP ou dans des placements collectifs.

Le taux d'avance peut temporairement et à titre exceptionnel être porté à 50% de la valeur marchande, si:

- a. il est nécessaire afin de garantir les liquidités; et
- b. il est dans l'intérêt des investisseurs.

La valeur des placements collectifs qui dépassent un taux de nantissement de 50% ne doit pas dépasser 20% de la fortune du groupe de placement.

Toute autre prise de crédit n'est autorisée que si elle est techniquement indispensable et limitée dans le temps.

### **13.6 Filiales**

Les filiales doivent être la propriété exclusive de la fondation de placement, les filiales de sociétés holding la propriété exclusive de ces dernières.

Pour des raisons fiscales et de limitation de responsabilité, les biens immobiliers sont détenus par le biais de sociétés à objet spécifique, conçues comme des filiales.

Dans la mesure où la législation étrangère rend impossible la propriété exclusive d'une société à objet unique ou que la propriété exclusive de sociétés à objet unique entraînerait des désavantages économiques considérables, des dérogations à l'al. 1 sont autorisées. En règle générale, la part des sociétés à objet non détenues en propriété exclusive ne doit pas dépasser 50% de la fortune du groupe de placement.

Le groupe de placement ou ses sociétés holding peuvent accorder des prêts à leurs filiales.

Ils peuvent octroyer des garanties pour leurs filiales ou les cautionner. Les garanties et les cautions ne peuvent pas être supérieures, au total, aux liquidités du groupe de placement ou à 5% de la fortune du groupe de placement et ne sont délivrées que comme des engagements de financement à court terme ou des financements de relais.

Les placements détenus dans les filiales sont pris en compte pour juger si les directives de placement sont respectées.

### **13.7 Liquidités**

Pour couvrir des engagements, une part appropriée de la fortune du groupe de placement peut être investie dans des placements à court terme, des obligations et des emprunts obligataires de tout type avec une durée ou une durée résiduelle maximale de 12 mois. Des liquidités peuvent également être conservées temporairement en l'absence d'objet de placement adéquat.

Les liquidités peuvent être détenues sous forme d'avoirs bancaires à vue et à terme auprès de banques domiciliées en Suisse ou à l'étranger ou d'autres dépositaires réglementés, ainsi que de placements en papiers monétaires ou d'obligations et de titres de créance de toutes sortes en CHF ou en EUR avec une durée résiduelle maximale de 12 mois.

Les placements en papiers monétaires doivent bénéficier d'un rating d'une agence de notation reconnue d'au moins A-2 (Standard & Poor's) ou P-2 (Moody's Investor Service). L'exigence minimale pour l'acquisition de placements obligataires d'une durée résiduelle maximale de 12 mois est un rating Single A (Standard & Poor's) ou A2 (Moody's Investor Service). En l'absence d'un tel rating, il est possible de faire référence à un rating bancaire comparable. La détention de positions rétrogradées après l'achat est autorisée pour autant qu'elle soit dans l'intérêt des investisseurs.

Pour couvrir les projets de construction à venir, il est possible de détenir des valeurs mobilières servant un intérêt fixe avec une durée ou une durée résiduelle maximale de 24 mois. Elles doivent bénéficier au moins du rating «Single A» (Standard & Poor's) ou A2 (Moody's Investor Service).

### 13.8 Possibilités de dérogation

Il n'est possible de déroger aux directives de placement que ponctuellement et provisoirement, lorsqu'une dérogation est requise de toute urgence dans l'intérêt des investisseurs et que le président du conseil de fondation l'approuve. Les dérogations sont indiquées et motivées dans l'annexe aux comptes annuels.

## ANNEXE 2

### 14 Règlement relatif aux frais et commissions de l'asaa Immobilier de Santé Allemagne 14.1 Commissions d'émission, de rachat et de transaction à la charge des investisseurs

Les commissions suivantes sont prélevées pour couvrir les dépenses liées à l'obtention de capital ainsi que les dépenses qui y sont directement liées:

- a. Une commission sur le montant de souscription des droits nouvellement émis de 2,25% maximum en faveur de la distribution. En cas de réinvestissement immédiat des revenus distribués des actifs immobilisés, cette commission est totalement supprimée.
- b. Une commission sur la valeur nette d'inventaire des droits rachetés de 2% maximum.
- c. Une commission de transaction sur la valeur nette d'inventaire des droits transférés de 2% maximum.

Les taux respectifs sont publiés sur le site Internet de la fondation de placement. **14.2**

### Commissions en faveur du groupe de placement (protection contre la dilution)

Une commission est prélevée en faveur du groupe de placement lors de l'émission et du rachat de droits, afin de couvrir les dépenses telles que les impôts sur les transactions, les taxes, les frais et les redevances en rapport avec l'émission de droits ou le placement des fonds correspondants, ou encore le rachat de droits ou la mise à disposition des fonds correspondants. Le montant de la protection contre la dilution est limité à 5% maximum du montant d'émission ou de rachat et est adapté aux conditions du marché et fixé à chaque fois par la direction.

### 14.3 Frais d'administration à la charge du groupe de placement Commission de gestion et commission de gestion de portefeuille

La commission de gestion est calculée et débitée comme suit sur la fortune totale du groupe de placement le dernier jour de chaque trimestre. Les frais y afférents s'élèvent au maximum à

**ASAA Fondation de placement des médecins suisses asaa Im  
mobilier de Santé Allemagne**

sur la part de	jusqu'à	Frais p.a.
	500'000'000	0,25%
500'000'001	1'000'000'000	0,20%
1'000'000'001	1'500'000'000	0,15%
1'500'000'001	2'000'000'000	0,10%
2'000'000'001		0,05%

Les frais de gestion comprennent les frais de la direction. En outre, 0,40% est débité trimestriellement au groupe de placement pour la gestion du portefeuille, calculé sur la CCT du groupe de placement. Ils ne couvrent pas les frais et dépenses ci-après.

**Gestion d'immeubles ou d'objets**

Les activités fournies par des tiers pour la gestion des immeubles et des objets sont facturées séparément au groupe de placement conformément aux contrats correspondants.

L'indemnité se monte à 5% maximum du montant annuel des loyers effectivement encaissés.

Aucune autre indemnité n'est perçue par la société assurant la direction. **Commissions de**

**courtage**

Commissions conformes au marché (maximum 3% du volume de la transaction) versées à des tiers lors de l'achat et de la vente de bien-fonds ainsi que pour les premières locations.

**Autres frais**

Une réduction des rendements peut notamment résulter de coûts directs ou indirects. Il s'agit entre autres des frais suivants:

- les frais annexes à l'achat d'actifs (par exemple, droits de mutation, frais de notaire, taxes, courtages conformes au marché, frais de due diligence, etc.);
- coûts en relation avec la tenue des comptes, le secrétariat général et les révisions ordinaires des sociétés à objet immobilier;
- coûts des sociétés spécialisées;
- commissions de la banque dépositaire;
- honoraires du conseil de fondation;
- honoraires de la commission de placement;
- honoraires des experts permanents chargés des estimations et de leurs auxiliaires;

- honoraires de l'organe de révision;
- honoraires de l'organe de conformité;
- honoraires d'éventuels autres experts tels que des conseillers juridiques, fiscaux ou techniques;
- frais d'avocat et de justice en relation avec les prétentions de droits et créances revenant au groupe de placement;
- autres frais liés à la gestion technique et administrative et à l'entretien des installations (notamment les frais d'assurance, les frais de première location, etc.);
- coûts de l'assemblée des investisseurs;
- coûts de la surveillance CHS PPO et frais syndicaux (cotisations CAF, ASIP, etc.);
- frais de comptabilité de la fondation;
- frais d'établissement des fiches d'information (par trimestre), des rapports semestriels et annuels;
- frais de publication des avis aux investisseurs, de notification des prix (VNI) sur les systèmes d'information électroniques et sur les plateformes;
- frais éventuels résultant de démarches exceptionnelles et nécessaires, faites dans l'intérêt des investisseurs.

Le montant des frais varie selon les cas.

L'indicateur des charges d'exploitation du fonds (TER ISA) est précisé dans le rapport annuel. Taxe sur la valeur ajoutée

Tous les chiffres s'entendent hors TVA.

## 15 Modifications

Les modifications du présent prospectus, y compris les directives de placement ainsi que le règlement relatif aux frais et commissions, sont proposées par la direction de la fondation de placement et approuvées par le conseil de fondation. Le document modifié est immédiatement mis à la disposition de tous les investisseurs du groupe de placement sous une forme appropriée.

## 16 Entrée en vigueur

Le prospectus, y compris les directives de placement et le règlement relatif aux frais et commissions, entre en vigueur par décision du conseil de fondation du 17 avril 2024 et remplace le prospectus du 29 septembre 2023 ainsi que les directives de placement du 26 octobre 2020 et le règlement relatif aux frais et commissions du 24 septembre 2020.

**ASAA Fondation de placement des médecins suisses asaa Immobilier  
de Santé Allemagne**

ASAA Fondation de placement des médecins suisses  
Claridenstrasse 34  
8002 Zurich  
Téléphone +41 58 458 48 00  
info@asaa.ch  
www.asaa.ch