

Directives de placement

Groupes de placement Immobilier



Sommaire

Principes généraux	3
Groupes de placement Immobilier	4
Dispositions spéciales	4
FWI Immobilier Suisse (n° de valeur 4735240)	4
FWI Immobilier Suisse Indirect (n° de valeur 28507912)	4
Définitions	6
Fortune nette	6
Fortune brute	6

En application de l'art. 8 des statuts de la Fondation Winterthur pour le placement des capitaux d'institutions de prévoyance, les directives de placement suivantes sont promulguées pour les groupes de placement FWI Immobilier:

Principes généraux

- 1** Les dispositions réglementaires relatives aux placements de l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP) ainsi que la pratique de l'autorité de surveillance en la matière s'appliquent à tous les groupes de placements. A titre exceptionnel, des dérogations temporaires aux principes généraux et aux directives de placement détaillées peuvent être accordées, lorsque l'intérêt des investisseurs l'exige impérativement. Les dérogations nécessitent l'approbation du comité de placement et du président du Conseil de fondation; elles doivent être expressément mentionnées et justifiées dans les rapports correspondants.
- 2** Les principes généraux complètent les directives détaillées et s'appliquent à tous les groupes de placement, dans la mesure où les directives détaillées ne prévoient aucune disposition dérogatoire. Le cas échéant, les directives détaillées prévalent sur les principes généraux.
- 3** Le placement de la fortune des groupes de placement satisfait aux critères de sécurité, de rendement et de liquidité en vigueur. Par ailleurs, le principe d'une répartition appropriée des risques s'applique à tous les groupes de placement, conformément à l'orientation choisie pour chacun des groupes concernés.
- 4** Sont autorisés les placements collectifs qui satisfont aux exigences de l'art. 56, al. 2, OPP 2, qui sont diversifiés de manière appropriée et qui soumis à un devoir suffisamment étendu d'information et de renseignement. Ne sont pas autorisés les placements collectifs obligeant l'investisseur à effectuer des versements supplémentaires ou à donner des garanties. La part d'un placement collectif est limitée à 20% au maximum de la fortune brute du groupe de placement, pour autant que le placement collectif n'est pas soumis à la surveillance de la FINMA ou autorisé par celle-ci à la vente en Suisse et qu'il n'a pas été lancé par des fondations de placement suisses. Le placement dans des placements collectifs ne peut pas porter atteinte au respect des directives de placement et de la responsabilité de direction. Les placements dans des fonds de fonds sont autorisés, dans la mesure où ils n'investissent pas à leur tour dans des fonds de fonds et où ils garantissent une transparence suffisante, permettant de respecter les directives de placement. Sont exclus des placements collectifs autorisés les placements collectifs sans possibilité de rachat au moins une fois par an, donc fermés et non cotés (p. ex. partenariats).
- 5** La souscription de crédits par les groupes de placement est en principe exclue. Cependant, la souscription de crédits pour des raisons techniques (par exemple pour faire face à des remboursements de grande ampleur) est tolérée à court terme, c'est-à-dire pour une durée maximale de 20 jours bancaires ouvrables.
- 6** En règle générale, les positions maximales autorisées pour les groupes de placement sont indiquées dans les directives spéciales. Un dépassement de ces limites peut être admis sur une courte durée si son origine est passive, c'est-à-dire s'il est dû à des gains de cours ou de change, et s'il peut être justifié (cf. chiffre 1). Les corrections correspondantes doivent être apportées dans les 20 jours bancaires ouvrables suivants, dans le respect des intérêts des investisseurs.
- 7** Les liquidités peuvent être détenues sous forme d'avoirs bancaires à vue et à terme, d'une durée maximale d'un an. L'exigence minimale concernant la solvabilité du débiteur est une notation A-1 (Standard & Poor's), F1 (Fitch), R-1 low (DBRS) ou P-1 (Moody's). Les liquidités sont placées dans la monnaie de compte des groupes de placement ainsi que dans les monnaies dans lesquelles les investissements des groupes de placement concernés sont effectués.
- 8** L'utilisation de produits structurés est exclue.

Groupes de placement Immobilier

Dispositions spéciales

FWI Immobilier Suisse (n° de valeur 4735240)

- 1** Le groupe de placement investit exclusivement de manière indirecte (par le biais de placements collectifs) dans des valeurs immobilières en Suisse. Le groupe de placement peut investir jusqu'à 100% dans le même placement collectif.
- 2** La fortune brute est investie à hauteur de 50% au minimum dans des valeurs immobilières correspondant à la catégorie d'utilisation «habitation». Les placements doivent être répartis en fonction des objets, de leur catégorie d'utilisation, de leur âge et de leur emplacement.
- 3** La valeur marchande d'un bien-fonds représente au maximum 15% de la fortune du groupe de placements. Les groupes d'habitations bâties selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles contiguës constituent un même bien-fonds.
- 4** Les terrains à bâtir, les constructions en chantier et les objets immobiliers nécessitant un assainissement ne doivent pas dépasser ensemble 30% de la fortune du groupe de placements.
- 5** Sur la moyenne de tous les biens-fonds détenus par l'intermédiaire de placements collectifs, le taux d'avance ne peut pas dépasser le tiers de la valeur marchande des biens-fonds.
- 6** Afin d'être en mesure de garantir ses engagements, le groupe de placement est tenu de conserver une part appropriée de la fortune brute sous forme d'avoirs disponibles à court terme. On entend par engagements les dettes liées à la marche des affaires, les crédits contractés, ainsi que tous les engagements nés des parts dénoncées.
- 7** Jusqu'à 30% du produit net peuvent être reportés à compte nouveau. Si le revenu net d'un exercice, revenus reportés d'exercices précédents compris, représente moins de 5% de la fortune nette, il est possible de renoncer à une distribution et de reporter la totalité du produit net à compte nouveau.
- 8** Les liquidités sont limitées à 15% de la fortune nette.
- 9** Le groupe de placement est géré en francs suisses.

FWI Immobilier Suisse Indirect (n° de valeur 28507912)

- 1** Le groupe de placement investit principalement de manière indirecte dans des valeurs immobilières en Suisse au moyen de placements collectifs tels que fonds immobiliers suisses cotés en Bourse, fonds immobiliers suisses non cotés et groupes de placement immobiliers de fondations de placement.
De plus, l'acquisition de sociétés anonymes immobilières cotées en Bourse avec siège en Suisse est également autorisée.
Exceptionnellement, il est également possible d'investir dans des véhicules de placement effectuant des placements dans des biens immobiliers sis à l'étranger, pour autant que ces véhicules fassent partie de l'indice SXI Real Estate® Funds ou de l'indice SXI Real Estate® Shares.
Les groupes de placement immobiliers des fondations de placement sont soumis à la surveillance de la CHS PP et les fonds immobiliers à la surveillance de la FINMA ou d'une autre autorité de

surveillance équivalente. Les sociétés anonymes immobilières doivent être cotées en Suisse. Les placements directs en biens immobiliers ne sont pas autorisés.

- 2** L'objectif de placement consiste à générer des revenus et une croissance de la fortune à long terme conformes au marché, tout en maintenant une répartition des risques équilibrée et une liquidité appropriée. Le groupe de placement Immobilier Suisse Indirect n'est pas géré en fonction d'un indice de référence. L'indice SXI Real Estate® Funds TR est utilisé à des fins de comparaison.
- 3** La part des fonds immobiliers suisses cotés en Bourse faisant partie de l'indice SXI Real Estate® Funds doit se monter à 50% au minimum. La part des sociétés anonymes immobilières cotées en Bourse avec siège en Suisse et faisant partie de l'indice SXI Real Estate® Shares peut atteindre 25% au maximum.
La part des fonds immobiliers suisses non cotés et des groupes de placement immobiliers de fondations de placement peut atteindre 50% au maximum. La limite par société anonyme immobilière est fixée à 5%.
- 4** Pour des raisons de diversification, les investissements doivent toujours être répartis au minimum sur 10 placements collectifs et/ou sociétés anonymes immobilières.
- 5** L'avance de biens-fonds est autorisée dans le cadre des différents titres. Sur la moyenne de tous les biens-fonds détenus indirectement par l'intermédiaire de placements collectifs, le taux d'avance ne peut pas dépasser le tiers de la valeur marchande des biens-fonds.
La valeur des placements collectifs dans lesquels le taux d'avance dépasse les 50% ne peut pas dépasser 20% de la fortune du groupe de placement.
- 6** Les liquidités sont limitées à 15% de la fortune nette.
- 7** Le groupe de placement est géré en francs suisses.
- 8** Le rendement net et les gains en capital réalisés par le groupe de placement sont capitalisés.

Les présentes directives de placement entrent en vigueur le 1er septembre 2015 et remplacent la version du 1er septembre 2014.

Le Conseil de fondation

Définitions

Fortune nette

La fortune nette d'un groupe de placement correspond à la somme de tous les actifs d'un groupe de placement, moins la somme de tous ses passifs.

Fortune brute

La fortune brute d'un groupe de placement correspond à la somme de tous ses actifs, sans prise en compte de la somme de tous les passifs de chaque groupe de placement.

Le présent directives de placement est une traduction française de la version originale allemande. En cas de contradiction, seule la version allemand fait foi.