

# Directives de placement

Groupes de placement Immobilier



# Sommaire

<b>Principes généraux</b>	<b>3</b>
<b>Groupes de placement Immobilier</b>	<b>5</b>
Directives de placement pour les groupes de placement Immobilier individuels	5
FWI Immobilier Suisse	5
FWI Immobilier Suisse Indirect	6
<b>Définitions</b>	<b>7</b>
Fortune	7
Liquidité	7

Les directives de placement suivantes sont promulguées par le Conseil de Fondation en application de l'art. 11 des statuts de la Fondation Winterthur pour le placement des capitaux d'institutions de prévoyance:

## 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 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 limitations en ce qui concerne les débiteurs et les sociétés selon l'article 54 et 54a OPP 2 sont appliqués. Les groupes de placement gérés de manière active, qui s'orientent à un indice usuel et qui remplissent les conditions pour dépassement des art. 54 et 54a OPP 2, indiquent dans les directives de placement l'indice et l'écart maximal en pourcentage par rapport à l'indice.  
De plus amples informations au sujet des indices de référence employés sont publiés à l'adresse suivante: [www.awi-anlagestiftung.ch/fr/downloads](http://www.awi-anlagestiftung.ch/fr/downloads)
- 3** Les principes généraux complètent les directives de placement et s'appliquent à tous les groupes de placement, dans la mesure où les directives de placement ne prévoient aucune disposition dérogatoire. Le cas échéant, les directives de placement prévalent sur les principes généraux.
- 4** 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.
- 5** La souscription de crédits par les groupes de placement est en principe exclue. Cependant, la souscription de crédits à court terme pour des raisons techniques est autorisée.
- 6** En règle générale, les limitations en ce qui concerne les débiteurs et les sociétés sont indiquées. Un dépassement à court terme de ces limites peut être admis 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 se justifier (cf. chiffre 1). Les corrections correspondantes doivent être apportées dans un délai de 20 jours bancaires ouvrables, dans le respect des intérêts des investisseurs.
- 7** Les liquidités peuvent être détenues sous forme d'avoir 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), 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** Les placements collectifs sont autorisés dans la mesure où ils sont suffisamment diversifiés selon l'art. 56, al. 2, OPP 2 et remplissent des conditions suffisantes en matière d'obligation d'informer et de renseigner. Ne sont pas autorisés les placements collectifs impliquant pour les investisseurs des obligations de versements supplémentaires ou de garantie.  
La part d'un placement collectif est limitée au maximum à 20% de la fortune du groupe de placement, dans la mesure où celui-ci n'est pas assujéti à la surveillance de la FINMA ou une autorité de surveillance étrangère avec laquelle la FINMA a conclu une convention de collaboration et échange d'information, ou s'il n'a pas été émis par une fondation de placement

suisse.

L'investissement dans des placements collectifs ne doit porter préjudice au respect des directives de placement et à 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.

- 9** Si l'investissement se fait par le biais de placements collectifs, leur seul but doit être l'acquisition, la vente, le développement, la location ou le bail de leur propre biens immobilier.
  
- 10** L'utilisation d'instruments d'investissements dérivés ainsi que de produits structurés est exclue.

# Groupes de placement Immobilier

## Directives de placement pour les groupes de placement Immobilier individuels

### FWI Immobilier Suisse

---

- 1** Le groupe de placement investit exclusivement par le biais de fonds immobilières Suisses non cotés dans l'immobilier utilisé de manière habitation et commercial dans la Suisse entière. Le groupe de placement peut investir jusqu'à 100% dans le même placement collectif.
- 2** Au minimum 50% du total des revenus locatif doivent être réalisés par la catégorie d'utilisation habitation. Les investissements dans l'immobilier à l'utilisation commercial sont limités à 50% du revenu locatif total. Les immobiliers à l'utilisation commercial incluent en premier lieu les bureaux, les métiers et les surfaces de vente. Sont aussi admis comme utilisations commerciales les hôtels et la restauration, les parkings garage, la logistique, les centres de données, les écoles, les établissements de retraite et médico-sociaux, des bâtiments de technologie, de laboratoire et de recherche.  
Avec les investissements une répartition au risque de manière appropriée est à respecter, selon les régions et les lieux, ainsi que dans les immobiliers à l'utilisation commerciale en fonction de leur catégorie d'utilisation.
- 3** Les actifs du groupe de placement sont attribués à au moins dix bien-fonds indépendants, cependant des parcelles contiguës et des quartiers qui ont été construits d'après le même principe comptent comme un seul bien-fonds. La valeur marchande d'un bien-fonds représente au maximum 15% de la fortune du groupe de placement.
- 4** Les investissements en copropriété et en propriété par étage sans majorité des parts de copropriété et des voix peuvent totaliser un maximum de 30% des actifs du groupe de placement, les biens en copropriété à caractère réel et subjective, ne sont pas pris en compte pour le calcul du quota. Les terrains à bâtir, les constructions en chantier, les projets immobiliers à bâtir et de développement et des assainissements totaux en cours ne doivent pas dépasser ensemble 30% de la fortune du groupe de placements.
- 5** La mise en gage de biens-fonds est autorisée. Sur la moyenne de tous les biens-fonds détenus dans des placements collectifs, le taux d'avance ne peut pas dépasser le tiers de la valeur marchande des biens-fonds  
Le taux d'avance peut exceptionnellement et temporairement être augmenté à 50%, au cas que:
  - a. c'est prévu dans le règlement de fondation ou publié dans un règlement spécial ;
  - b. cela est nécessaire pour préserver la liquidité; et
  - c. c'est dans l'intérêt des investisseurs.  
La valeur des placements collectifs dont le taux d'avance est supérieur à 50% ne doit pas dépasser 20% de la fortune du groupe de placements.
- 6** Une gestion appropriée des liquidités doit être assurée pour le groupe de placement. Dans le groupe de placement, des liquidités adéquates peuvent être détenues dans l'unité comptable du groupe d'investissement.
- 7** Le groupe de placement n'est pas géré en fonction d'un indice de référence.
- 8** Le groupe de placement est tenu en francs suisses.

## FWI Immobilier Suisse Indirect

---

- 1** Le groupe de placement est géré de manière active et investit principalement dans l'immobilier utilisé de manière habitation et commercial dans la Suisse entière 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.
- 2** Les placements directs en biens immobiliers ne sont pas autorisés.
- 3** Au moins 35% du total des revenus locatifs doivent provenir de l'utilisation habitation. Les investissements dans des immeubles avec utilisation commerciale sont limités à 65% du total des revenus locatifs. Les immobiliers à l'utilisation commerciale incluent en premier lieu les bureaux, les métiers et les surfaces de vente. Sont aussi admis comme utilisations commerciales les hôtels et la restauration, les parkings garage, la logistique, les centres de données, les écoles, les établissements de retraite et médico-sociaux, des bâtiments de technologie, de laboratoire et de recherche.  
Avec les investissements une répartition au risque de manière appropriée est à respecter, selon les régions et les lieux, ainsi que dans les immobiliers à l'utilisation commerciale en fonction de leur catégorie d'utilisation.
- 4** La part des fonds immobiliers suisses cotés en Bourse faisant partie de l'indice SXI Real Estate® Funds Broad TR doit se monter entre 50% et 100% au maximum. La part des fonds immobiliers suisses non cotés et des groupes de placement immobiliers de fondations de placement peut atteindre entre 0% et 50% au maximum. La part des sociétés anonymes immobilières cotées en Bourse avec siège en Suisse et faisant partie de l'indice SXI Real Estate® Shares Broad peut atteindre entre 0% et 25% au maximum.
- 5** La limite par société anonyme immobilière est fixée à 5%.
- 6** Les investissements doivent toujours être répartis au minimum sur 10 contreparties.
- 7** Les terrains à bâtir, les constructions en chantier, les projets immobiliers à bâtir et de développement et des assainissements totaux en cours ne doivent pas dépasser ensemble 30% de la fortune du groupe de placements.
- 8** Sur la moyenne des placements collectifs, le taux d'avance ne peut pas dépasser le tiers de l'investissement du groupe de placement.  
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.
- 9** Les liquidités sont limitées à 15% de la fortune du groupe de placements.
- 10** Le groupe de placement n'est pas géré contre un indice de référence. Pour des présentations comparatives on invoque l'indice SXI Real Estate® Funds Broad TR.
- 11** Le groupe de placement est tenu en francs suisses.

# Définitions

## Fortune

---

La fortune d'un groupe de placements correspond à la somme de tous les actifs d'un groupe de placements moins la somme de tous ses engagements.

## Liquidité

---

On entend par liquidités:

- a. les avoirs en banque à vue et à terme, jusqu'à échéance de douze mois;
- b. les instruments du marché monétaire dès lors qu'ils sont liquides et peuvent être évalués, et qu'ils sont négociables en 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 avoirs de l'impôt anticipé de l'Administration fédérale des contributions.

Les présentes directives de placement entrent en vigueur le 26 août 2020 et remplacent la version du 1er septembre 2015.

---

En cas de contestation, la version originale en langue allemande fait foi.