

Prospectus

FWI Immobilier Suisse Indirect



Sommaire

1. Informations générales	3
2. Investisseurs et organisation	4
2.1 Investisseur	4
2.2 Gestionnaire du groupe de placement	4
2.3 Direction	4
2.4 Gestionnaire de fortune	4
2.5 Administrateur	4
2.6 Banque dépositaire	4
2.7 Organe de révision	5
3. Directives de placement	5
3.1 Stratégie de placement	5
3.2 Objectifs de placement et indice de référence	5
3.3 Restrictions de placement	5
3.4 Valeur d'avance	6
4. Droits	6
4.1 Exécution de l'émission et du rachat des droits	6
4.2 Emission des droits	6
4.3 Prix d'émission	6
4.4 Rachat de droits	6
4.5 Prix de rachat	7
4.6 Restrictions lors de l'émission et du rachat de droits	7
4.7 Apports en nature	7
5. Thésaurisation des revenus	7
6. Valeur nette d'inventaire	8
7. Structure de frais	8
7.1 Frais de gestion	8
7.2 Commission d'émission et de rachat	8
7.3 Coûts des fonds cibles	8
7.4 Autres frais et débours	9
8. Informations aux investisseurs	9
9. Informations sur les risques	9
9.1 Risques pouvant résulter d'un placement dans des fonds immobiliers cotés	9
9.2 Risques pouvant résulter d'un placement dans des fonds immobiliers non cotés	9
9.3 Risques pouvant résulter d'un placement dans des groupes de placement immobiliers de fondations de placement	10
9.4 Risques pouvant résulter d'un placement dans des sociétés anonymes immobilières cotées	10
10. Informations complémentaires	11

FWI Immobilier Suisse Indirect

Le groupe de placement FWI Immobilier Suisse Indirect permet à l'investisseur d'effectuer des placements diversifiés sur le marché immobilier Suisse. Cela en bénéficiant d'une liquidité quotidienne et de frais et débours moins élevés, contrairement aux investissements immobiliers directs.

Le groupe de placement fait partie de la catégorie des « placements immobiliers Suisses » au sens de l'art. 55 lit. c OPP 2.

Les indications figurant dans ce prospectus sont fondées sur les statuts, le règlement de fondation et les directives de placement de la Fondation Winterthur pour le placement des capitaux d'institutions de prévoyance (FWI) (ci-après dénommée « FWI »). En cas de contradiction les statuts, le règlement de la fondation et les directives de placement prévalent sur le présent prospectus.

Les statuts, le règlement de la fondation, les directives de placement, le prospectus ainsi que les derniers rapports annuels ou trimestriels peuvent être demandés gratuitement à la FWI ou téléchargés sur notre site <https://fwi-fondation.ch> sous la rubrique « Downloads ».

La FWI émet les droits et gère le groupe de placement.

Seules les institutions de prévoyance professionnelle exonérées d'impôts domiciliées en Suisse sont admises, conformément à l'article 5 des statuts.

Par le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent des droits sans valeur nominale et non matérialisés dans le groupe de placement FWI Immobilier Suisse Indirect. Ils participent à la fortune et au résultat du groupe de placement FWI Immobilier Suisse Indirect au prorata de leurs droits.

1. Informations générales

Le groupe de placement FWI Immobilier Suisse Indirect investit exclusivement de manière indirecte dans l'immobilier résidentiel et commercial dans toute la Suisse.

Par rapport à la possession directe d'immeubles, les placements immobiliers indirects dans l'immobilier Suisse (fonds immobiliers cotés en bourse ou non cotés, groupes de placement immobiliers de fondations de placement et sociétés anonymes immobilières cotées) présentent une répartition des risques des immeubles plus large, du point de vue du nombre, de l'âge et de la traïlle, de la structure des locataires, des régions, de la situation et des types d'utilisation. En outre, ces placements sont en principe plus liquides.

2. Investisseurs et organisation

2.1 Investisseur

Le cercle des investisseurs est limité aux institutions de prévoyance professionnelle exemptées d'impôt et domiciliées en Suisse, conformément à l'article 5 des statuts de la FWI.

2.2 Gestionnaire du groupe de placement

La FWI est le gestionnaire du groupe de placement FWI Immobilier Suisse Indirect. Son Conseil de fondation définit les directives de placement. La FWI a le droit de déléguer certains droits et obligations à un tiers approprié sur la base d'un contrat écrit, conformément aux statuts et au règlement de fondation.

2.3 Direction

Dans le cadre de la gestion du groupe de placement FWI Immobilier Suisse Indirect, la direction de la FWI est en particulier responsable de l'émission et du rachat des droits. La direction est soumise aux directives du Conseil de fondation, elle établit régulièrement des rapports à son intention et l'informe immédiatement en cas de circonstances extraordinaires.

2.4 Gestionnaire de fortune

La Banque Cantonale Vaudoise (BCV) avec siège à la Place St-François 14 à 1001 Lausanne est chargé de mettre en œuvre la stratégie de placement conformément aux dispositions légales, en respectant les dispositions contenues dans le présent prospectus. Cette société est notamment responsable du choix et de la surveillance des investissements ainsi que de la construction du portefeuille du groupe de placement FWI Immobilier Suisse Indirect. La Banque Cantonale Vaudoise (BCV) établit un rapport trimestriel à l'intention de la direction de la FWI et lui fournit des informations détaillées sur l'évolution de chaque placement.

La Banque Cantonale Vaudoise (BCV) est une banque octroyée et surveillée par l'autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA.

2.5 Administrateur

1741 Fund Solutions AG dont le siège se trouve à Burggraben 16, 9000 St-Gall est l'administrateur du groupe de placement. Mis à part le calcul et le contrôle de la valeur nette d'inventaire ainsi que la tenue de la comptabilité du groupe de placement, l'administrateur fournit notamment aussi des prestations de compliance et est responsable du traitement des souscriptions et des rachats des droits.

2.6 Banque dépositaire

Bank Julius Bär & Co SA, sise Bahnhofstrasse 36, 8001 Zurich, agit en qualité de banque dépositaire.

2.7 Organe de révision

PricewaterhouseCoopers SA (PwC) dont le siège se trouve Birchstrasse 160, 8050 Zurich, a été élu en qualité d'organe de révision. Les tâches de l'organe de révision sont réglées par les dispositions de l'art. 10 OFP.

3. Directives de placement

3.1 Stratégie de placement

Le groupe de placement est géré de manière active et investi principalement dans des immeubles à usage d'habitation et commercial 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.

3.2 Objectifs de placement et indice de référence

L'objectif de placement consiste 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 Broad TR est utilisé à des fins de comparaison.

3.3 Restrictions de placement

- 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.
- La part des fonds immobiliers suisses cotés en Bourse faisant partie de l'indice SXI Real Estate® Funds Broad 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 25% au maximum.
- La limite par société anonyme immobilière est fixée à 5%.
- Au moins 10 contreparties doivent être détenues.

- Les placements directs en biens immobiliers ne sont pas autorisés.
- 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.
- Les liquidités sont limitées à 15% de la fortune du groupe de placement.
- Par ailleurs, les principes généraux sont applicables conformément aux directives de placement en vigueur.

3.4 Valeur d'avance

La valeur d'avance des placements collectifs contenus dans le groupe de placement ne doit pas dépasser en moyenne un tiers de la fortune du groupe de placement.

La valeur des placements collectifs qui dépassent un taux d'avance de 50% ne peut se monter qu'à 20% au maximum de la fortune du groupe de placement.

4. Droits

4.1 Exécution de l'émission et du rachat des droits

L'administrateur est chargé de l'émission et du rachat des droits.

4.2 Emission des droits

Les investisseurs peuvent en principe acquérir autant de droits qu'ils le souhaitent dans le cadre de leurs propres règles de placement statutaires, légales et prudentielles. La direction est toutefois autorisée à limiter l'acquisition de droits du groupe de placement FWI Immobilier Suisse Indirect par investisseur.

L'acquisition de droits n'est possible que dans la mesure où de nouveaux droits sont émis par la Fondation de placement.

La contre-valeur du prix d'émission doit en principe être versée en espèces. La possibilité de l'apport en nature est régie par l'article 4.7 du présent prospectus.

4.3 Prix d'émission

Le prix d'acquisition d'un droit correspond à la valeur nette d'inventaire par droit. En outre, une commission d'émission peut être prélevée en faveur du groupe de placement.

4.4 Rachat de droits

Les investisseurs peuvent à tout moment demander le rachat de tout ou partie de leurs droits. Le paiement intervient au plus tard quatre semaines après réception de la demande en espèces.

Seule la FWI est habilitée à racheter des droits. Le négoce des droits n'est ni prévu ni autorisé.

4.5 Prix de rachat

Le prix de rachat d'un droit correspond à la valeur nette d'inventaire par droit. En outre, une commission de rachat peut être prélevée en faveur du groupe de placement.

4.6 Restrictions lors de l'émission et du rachat de droits

La direction peut, compte tenu des possibilités de placement ou dans l'intérêt des investisseurs investis ou si les circonstances l'exigent de toute urgence, limiter ou suspendre temporairement l'émission de droits du groupe de placement.

En cas de circonstances exceptionnelles, notamment en cas de manque de liquidités, la direction peut servir la restitution des droits de manière échelonnée dans le temps ou différer la reprise des droits jusqu'à deux ans. Pour des raisons importantes, en particulier lorsque les placements ne pourraient être vendus qu'à perte ou en raison d'un manque de liquidités, le rachat peut être encore différé ou d'autres options peuvent être examinées après consultation des investisseurs concernés et information de l'autorité de surveillance.

Dans certains cas particuliers dûment motivés, la direction peut autoriser la cession de droits entre un investisseur et d'autres investisseurs ou des tiers, conformément au règlement de la fondation.

4.7 Apports en nature

La direction peut exceptionnellement autoriser un investisseur à financer tout ou partie de son placement sous forme d'apport en nature plutôt que sous forme de prestation en espèces. Un apport en nature n'est autorisé que sous la forme de placements immobiliers indirects conformes aux directives de placement, et pour autant que cela ne porte pas atteinte aux intérêts des autres adhérents.

Le gestionnaire du portefeuille établit un rapport sur les titres fournis. L'évaluation est effectuée le jour de la livraison.

5. Thésaurisation des revenus

Le groupe de placement FWI Immobilier Suisse Indirect ne procède en principe à aucune distribution de revenu. Tous les produits et gains en capital issus des placements sont régulièrement réinvestis.

6. Valeur nette d'inventaire

L'évaluation est effectuée conformément aux dispositions de l'art. 41 OFP. Pour les fonds de placements immobiliers et les sociétés anonymes immobilières cotés, la valeur est déterminée par leur cours en bourse, dans le cas des fondations immobilières et des fonds immobiliers non cotés, la valeur nette d'inventaire correspond à la fortune nette par droit ou par part, plus les éventuels avoirs en espèces, moins les dettes éventuelles du groupe de placement.

7. Structure de frais

Les frais et débours mentionnés ci-après entraînent une diminution du rendement.

7.1 Frais de gestion

Les frais de gestion s'appliquent au niveau du groupe de placement. La commission de gestion comprend la gestion de la fortune ainsi que l'administration du groupe de placement. La gestion de la fortune et l'administration des fonds cibles sous-jacents, ainsi que les éventuels courtages et taxes liés à des transactions, ne sont pas compris dans la commission de gestion. Les frais de gestion actuellement en vigueur sont publiés dans le règlement tarifaire de la FWI, qui peut être consulté sur www.fwi-fondation.ch.

7.2 Commission d'émission et de rachat

Lors de l'émission et du rachat de droits, une commission d'émission resp. de rachat de 3,0% au maximum est prélevée. Le montant de la commission d'émission et de rachat dépend de la quote-part de groupes de placement immobiliers de fondations de placement détenus dans le groupe de placement. Ceci en raison des commissions usuelles sur le marché, qui sont prélevées pour l'émission et le rachat de droits de groupes de placements immobiliers de fondations de placement dans l'environnement de marché actuel.

Ce taux de spread est basé sur le principe de causalité afin de protéger les investisseurs existants et est prélevé en faveur du groupe de placement.

7.3 Coûts des fonds cibles

Tous les fonds immobiliers et tous les groupes de placements immobiliers dans lesquels le groupe de placement est investi présentent un Total Expense Ratio (TER) individuel. Le calcul est effectué selon les directives en vigueur. Le TER pondéré des fonds cibles, s'il peut varier suivant la composition du portefeuille, se situe entre 0,50% p.a. et 0,90% p.a..

7.4 Autres frais et débours

Outre les frais de gestion, des dépenses supplémentaires sont facturées pour la révision externe, les frais d'administration et de dépôt ainsi que les frais liés à l'administration du groupe de placement. Les frais sont directement imputés au groupe de placement. Les coûts réels sont indiqués dans le rapport annuel de la FWI.

8. Informations aux investisseurs

La FWI informe de l'évolution du groupe de placement FWI Immobilier Suisse Indirecte par le biais de ses feuilles de données (Factsheet) mensuels. En outre, d'autres informations importantes pour les investisseurs telles que règlement de la fondation, les directives de placement et le rapport trimestriel se trouvent sur notre site. En plus, la FWI publie un rapport annuel dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice. Celui-ci contient des informations sur la marche des affaires et les états financiers annuels audités par la révision.

9. Informations sur les risques

Le prix auquel les droits sont rachetés dépend notamment de la façon dont les véhicules de placement compris dans le groupe de placement évolueront à l'avenir. La valeur des droits peut aussi bien augmenter que baisser. L'investisseur peut le cas échéant recevoir en retour un montant inférieur à celui souscrit à l'origine vu que la valeur des droits d'un fonds immobilier varie en fonction de la valeur de marché des différents placements. Suivant la situation économique générale, la tendance et l'évolution des marchés immobiliers en général et des placements détenus en portefeuille par le groupe de placement en particulier, une baisse de la valeur des droits sur une période relativement longue ne peut être exclue.

L'investisseur n'a aucune garantie d'obtenir un revenu déterminé ni de pouvoir restituer ses parts à la fondation de placement à un prix déterminé.

9.1 Risques pouvant résulter d'un placement dans des fonds immobiliers cotés

La fixation du prix des fonds de placements immobiliers dépend entièrement des forces du marché, de sorte que les différents placements peuvent être traités à un cours supérieur ou inférieur à leur valeur intrinsèque. Les fonds immobiliers cotés sont plus volatils que les placements immobiliers directs.

9.2 Risques pouvant résulter d'un placement dans des fonds immobiliers non cotés

La liquidité des fonds immobiliers non cotés peut être réduite dans certaines conditions de marché.

9.3 Risques pouvant résulter d'un placement dans des groupes de placement immobiliers de fondations de placement

La liquidité des droits de groupes de placement immobiliers de fondations de placement peut être réduite dans certaines conditions de marché.

9.4 Risques pouvant résulter d'un placement dans des sociétés anonymes immobilières cotées

La fixation du prix des sociétés anonymes immobilières cotées dépend entièrement des forces du marché. Les sociétés anonymes immobilières cotées sont plus volatiles que les placements immobiliers directs.

10. Informations complémentaires

Numéro valeur

28'507'912

ISIN

CH0285079122

Modifications

Le Conseil de fondation peut modifier le prospectus. Conformément à l'art. 37, al. 2 et 4, OFP, toutes les modifications du prospectus sont publiées et communiquées à l'autorité de surveillance.

Celle-ci peut exiger en tout temps de la fondation de placement qu'elle remédie à des lacunes du prospectus.

Entrée en vigueur

Le présent prospectus entre en vigueur par décision du conseil de fondation de la FWI le 31.07.2015 avec des modifications au 07.07.2019 et 23.11.2021.

Association professionnelle CAFR (Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement)

Les fondations de placement CAFR doivent satisfaire à des normes de qualité très strictes. Seules les entités présentant un degré élevé de transparence des coûts peuvent devenir membre de la CAFR.

Winterthour le 23.11.2021

Le Conseil de fondation

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